Ajuntament de Calvià
Mallorca

TIPUS DE DOCUMENT ELECTRÒNIC	CODI DE VERIFICACIÓ SEGURA
Còpia electrònica autèntica (Llei 39/2015 Art. 27) Aquesta portada no forma part del document original en paper	5N2O 171V 0K1Q 0U1P 01V7

METADADES (TEXT)	
Identificador	**002E190H6G**
Número/Any	**30195/2025**
Servei Captura	**Atenció Ciutadana SAC**
Usuari Captura	**096**
Extracte Assentament	**P/ CORRECIÓN ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN AMPLIACIÓN POLIGONO INDUSTRIAL DE SON BUGADELLES**
Interessat Principal	**42988257S JUAN TOMAS BARCELO**
Representant	
Descripció	**DOC**
Pàgines	**64** (Excloent aquesta portada)
Data Document	**09/06/2025**
Data Registre	**09/06/2025 10:52:54**
Data Captura	**09-06-2025 10:53**
Valor CSV	**5N2O 171V 0K1Q 0U1P 01V7**
Tipus de Signatura	**PADES LONG TERM**
Estat d'elaboració	**Còpia electrònica autèntica**

AVÍS LEGAL	SIGNATURA DIGITAL
Aquest document electrònic ha estat generat mitjançant captura i compulsa electrònica per l'autoritat competent, resultant una Còpia electrònica autèntica d'acord amb l'article 27 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, l'Esquema Nacional d'Interoperabilitat i les Normes Tècniques d'Interoperabilitat, sent custodiat en el sistema d'informació corporatiu de conformitat amb l'Esquema Nacional de Seguretat i tenint la mateixa validesa i eficàcia que els documents originals. Es pot verificar aquest document en la seu electrònica de l'Ajuntament de Calvià, en l'apartat "Utilitats" – "Verificació de Documents Electrònics".	AJUNTAMENT DE CALVIÀ Registre General d'Entrada Data: 09/06/2025 - 10:52:54 Número Registre: 30195/2025

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE SON BUGADELLES EN SANTA PONSA DEL MUNICIPIO DE CALVIÁ.

Artículo 1. Denominación.

1. Para la elaboración, ejecución y materialización del Plan Parcial de la ampliación del polígono industrial de Son Bugadelles por el sistema de compensación, se articula la que se denomina *"Junta de Compensación del Plan Parcial de la Ampliación del Polígono Industrial de Son Bugadelles"*.
2. La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos y en la legislación urbanística y demás normas jurídicas que supletoriamente resulten de aplicación.

Artículo 2. Naturaleza y capacidad.

1. En su calidad de entidad urbanística, la Junta de Compensación tendrá carácter jurídico-administrativo, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus finalidades. La personalidad jurídica de la Junta de Compensación se entenderá adquirida desde la inscripción de ésta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
2. La Junta de Compensación podrá adquirir, poseer, vender, permutar y/o gravar cualesquiera bienes o derechos de su patrimonio, o de los que sea titular, por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando en este caso como entidad beneficiaria de la expropiación. Asimismo, podrá segregar, agregar toda clase de bienes o derechos, celebrar contratos, obligar, ejecutar obras, reivindicar, interponer recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas legalmente. Además, actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a sus miembros (*en adelante, indistintamente denominados como "Miembros"*), sin más limitaciones que las establecidas en estos Estatutos y, en su caso, la legislación urbanística que resulte de aplicación, quedando dichos terrenos afectados en todo caso al cumplimiento de las cargas y deberes urbanísticos.

3. La capacidad jurídica y de obrar de la Junta de Compensación se regirá y ejercitará con sujeción a la legislación urbanística aplicable y a los presentes Estatutos.

4. La Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica, con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los presentes Estatutos, para el cumplimiento de sus fines.

5. Sin perjuicio de lo anterior, la incorporación de los Miembros a la Junta de Compensación no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de las fincas situadas en su ámbito de actuación, sino su afección al cumplimiento de las cargas y obligaciones urbanísticas inherentes a la ejecución del planeamiento que resulte aprobado.

Artículo 3. Domicilio.

1. El domicilio de la Junta de Compensación se fija en calle Es Convent, nº25, 07184, Calviá, Illes Balears (*juanthomas59@gmail.com*).
2. El domicilio podrá ser trasladado, en la propia población, a lugar distinto por acuerdo de la Asamblea General debiéndose, en este caso, dar cuenta del cambio tanto al Ayuntamiento de Calviá, como al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y a sus Miembros.

Artículo 4. Objeto.

1. El objeto de la Junta de Compensación es la ejecución de la urbanización y la actuación compensatoria sobre los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial de la Ampliación de Son Bugadelles en Santa Ponsa del Municipio de Calviá (Mallorca).

   De esta forma, el área de actuación de la Junta de Compensación está constituida por el ámbito del Plan Parcial Ampliación de Son Bugadelles, que a su vez aparece diferenciado a efectos de su ordenación en el sector EQ/R EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS y sector IS / INDUSTRIA Y SERVICIOS cuyos parámetros aparecen en la ficha del propio Plan General de Ordenación Urbana.

2. Para ello, la Junta de Compensación podrá, dentro de las posibilidades legales previstas

para ello, participar y/o promover la elaboración, tramitación y aprobación de la normativa urbanística de desarrollo del ámbito y, simultánea o sucesivamente, promover la presentación, tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización y reparcelación con el objeto de cumplir los deberes de urbanización, cesión y equidistribución previstos en la legislación general y especial aplicable al ámbito, con los que poder materializar los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación por los propietarios del suelo que comprende el ámbito de actuación.

Artículo 5. Fines.

1. Son fines primordiales de la Junta de Compensación, para la consecución del objetivo anteriormente descrito, los siguientes:

   a) Impulsar la tramitación del Plan Parcial y los proyectos de compensación y de urbanización.

   b) *La ejecución de las obras de urbanización.*

   c) Su actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora

   d) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta de Compensación, tanto respecto de los propietarios de terrenos afectados por el Plan Parcial que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, siempre respetando lo establecido en la legislación urbanística y, en su caso, en las Bases de Actuación.

   e) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro/exacción de las cantidades adeudadas por los Miembros de la Junta de Compensación.

   f) La disposición con carácter meramente fiduciario de los terrenos de la referida unidad de actuación a los efectos del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

   g) Formalización de operaciones de crédito para la urbanización de los terrenos,

   h) La gestión y defensa de los intereses comunes de la Junta de Compensación y/o de sus Miembros, ante cualquier autoridad u organismo público, así como ante los tribunales correspondientes.

i) El ejercicio, en su caso, del derecho a exigir, el reembolso de los eventuales gastos de instalación de las redes de suministro, salvo en la parte que, según su *reglamentación, corresponda asumir a la Junta de Compensación y/o a sus* Miembros.

j) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales establecidos, o que puedan establecerse, en relación con la actividad que desarrolle la Junta de Compensación.

k) Adjudicar las parcelas resultantes, pudiendo reservarse las fincas/terrenos que estime procedentes para enajenarlas directamente con el fin de sufragar los gastos de urbanización.

l) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, con base en la legislación vigente.

2. Así, para alcanzar su finalidad podrá realizar los contratos que estime oportunos, asumir obligaciones, incluso de crédito, ejecutar, instar reclamaciones por la vía que en derecho corresponda y, en definitiva, ejercitar cuantas acciones, derechos y actuaciones sean precisas para dicha finalidad de urbanizar y desarrollar el sector al que se refiere.

3. A tales efectos, podrá realizar cuantas actividades sean precisas a todos los efectos, como entidad urbanística colaboradora, para impulsar y ejecutar el desarrollo urbanístico del ámbito y ejercer la defensa de los intereses comunes de la Junta de Compensación y de sus Miembros ante la Administración y los Tribunales, y para el cumplimiento de los objetivos previstos en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 6. Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúa.

1. La Junta de Compensación actuará bajo la tutela del Exmo. Ayuntamiento de Calviá, todo ello para controlar y fiscalizar su gestión dentro del ámbito de sus competencias, a quien en estos Estatutos se denominará Administración actuante.

2. En el ejercicio de esta función de control y fiscalización, corresponde al Exmo. Ayuntamiento de Calviá:

a) La realización de los trámites oportunos hasta y para la aprobación de los Estatutos, de las Bases de Actuación y de las modificaciones que se acuerden por la Junta de Compensación, así como de los proyectos de compensación y urbanización.

b) La designación de un representante en el Órgano Rector de la Junta de Compensación.

c) La aprobación de la constitución de la Junta de Compensación, así como la remisión del acuerdo y de la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.

d) Recepcionar la urbanización.

e) El ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, a beneficio de la Junta de Compensación, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, cuando estos Estatutos, las Bases o las disposiciones legales prevean la expropiación por tal incumplimiento.

f) La utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta de Compensación.

g) La resolución de los recursos de alzada contra acuerdos adoptados por los órganos de la Junta de Compensación.

h) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística vigente.

Artículo 7. Duración.

La Junta de Compensación estará habilitada para comenzar sus funciones desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradores y durará hasta que se hayan cumplido totalmente su objeto y finalidades, salvo que se produzca su disolución en los términos señalados en los presentes Estatutos.

TÍTULO II. MIEMBROS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.

Artículo 8. Miembros y normas de incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas y/o jurídicas propietarias de los terrenos afectadas por el Plan Parcial, sean promotoras o adheridas a la misma, así como de los titulares de aprovechamientos urbanísticos en virtud de acuerdo municipal.

2. Los propietarios no promotores de la Junta de Compensación podrán solicitar su incorporación/adhesión a ésta bien en el plazo de información pública, bien en el plazo de un (1) mes a partir de la notificación que el Ayuntamiento de Calviá les haga del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.

   En este caso, la incorporación se solicitará por escrito al Ayuntamiento de Calviá, haciendo constar expresamente su inequívoca voluntad de adherirse a los Estatutos y Bases de Actuación aprobados.

   A tal efecto, estos propietarios deberán entregar los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes que afecten a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza y del nombre y domicilio de los titulares de los derechos reales y/o de arrendamiento.

3. Para que la incorporación surta plenos efectos, será preciso que los propietarios adheridos abonen, en el plazo de un (1) mes desde que sean requeridos para ello, la cantidad correspondiente a las cuotas giradas hasta el momento, atendida su participación en el sector, incrementada en la actualización que, en su caso, corresponda y determine el Consejo Rector.

4. Todos los Miembros, sean promotores o adheridos, tendrán, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones y, en particular, 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 que esté incluida dentro del ámbito de actuación.

5. La falta de adhesión permitirá a la Junta instar la expropiación de los terrenos. No obstante, se contempla la facultad de no instar la mencionada expropiación contemplándose en el proyecto de reparcelación el aprovechamiento a adjudicar a la persona no adherida previa deducción de los gastos correspondientes.

Artículo 9. Constitución de la Junta de Compensación.

1. Una vez aprobados definitivamente Estatutos y Bases, los miembros otorgarán la escritura pública de constitución conforme la normativa aplicable. La incorporación a la Junta de Compensación implica la voluntad inequívoca de aceptar el contenido de los Estatutos y la Bases de actuación, así como el sistema de notificaciones/comunicaciones que se realizará mediante notificación personal o telemática, a todos los efectos y con todas las consecuencias que jurídicamente pudieren derivarse, entendiéndose en todo caso como válidamente realizada cualquier notificación/comunicación realizada conforme lo previsto en este artículo.
2. La constitución de la Junta de Compensación se hará mediante el otorgamiento de la escritura pública, en la que deberá constar:
   a) Relación de los propietarios.
   b) Relación de las fincas de las que son titulares.
   c) Personas que se designen para ocupar los cargos del órgano rector.
3. Los propietarios que no se adhieren en al momento de la constitución de la Junta de Compensación, podrán adherirse/incorporarse en virtud de escritura de adhesión, dentro del plazo de un mes siguientes a contar de la fecha en que se les notifique la formalización de la misma, mediante el medio estipulado anteriormente, y si no se adhieren en dicho plazo, se les tendrá por no incorporados, pudiéndose promover el expediente expropiatorio correspondiente.
4. La copia autorizada de la escritura de constitución, y de las correspondientes adhesiones, se trasladará al Ayuntamiento de Calviá quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio, elevando el acuerdo y copia autorizada de dichas escrituras al Departamento de Territorio, Movilidad e infraestructuras del Consell Insular de Mallorca para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 10. Incorporación de empresas urbanizadoras.

1. La incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización no está inicialmente prevista en esta Junta.
2. La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta de

Compensación, reflejándose ésta en el acuerdo constitutivo, o bien con posterioridad, para lo cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella por la empresa urbanizadora de los compromisos al respecto y la adopción del acuerdo con el voto favorable de, al menos, el sesenta por ciento (60 %) de las cuotas de participación de la Junta de Compensación, o lo que es lo mismo, de propietarios que representen, al menos, el sesenta por ciento (60 %) de la superficie total de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial de la Ampliación de Son Bugadelles.

3. Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras será preciso, además, que éstas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determinen, en su caso, el acuerdo de incorporación adoptado por la Asamblea General.

4. Si se acordara, por parte de la Junta de Compensación y de la empresa urbanizadora, la contraprestación de los gastos efectuados por esta última mediante la adjudicación de terrenos resultantes de la urbanización, éstos se valorarán bien por remisión a los precios de mercado, bien de acuerdo con el valor urbanístico en base a un cuadro de equivalencias que se apruebe en el momento del acuerdo de dicha incorporación.

5. Los propietarios disconformes con la incorporación se comprometen a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan no quedando, en este caso, afectados en la proporcionalidad de sus adjudicaciones por los eventuales acuerdos alcanzados con la empresa urbanizadora.

Artículo 11. Titularidades especiales.

1. 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, si bien a las reuniones podrán asistir más cotitulares. Si no designasen representantes en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo hará, a petición de ésta, entre los cotitulares, la Administración actuante. El designado en este caso ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen otro.

2. En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo cualquier otra un derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera.

TÍTULO III. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 12. Derechos.

1. *Son derechos de los Miembros de la Junta de Compensación los siguientes:*

   a) Asistir, por sí o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, con voz y voto, que será proporcional al derecho o interés económico que ostenten.

   b) Presentar cuantas proposiciones y sugerencias estime convenientes.

   c) Elegir a los miembros de los órganos de gobierno y ser elegible para el desempeño de dichos cargos.

   d) Participar en los resultados de la gestión urbanística llevada a cabo de acuerdo con las Bases de actuación y con los principios de solidaridad de beneficios y cargas.

   e) Obtener información, de la Junta de Compensación y de sus órganos, sobre la actuación urbanística que se lleve a cabo, así como conocer el estado de cuentas de ésta, pudiendo solicitar, en su caso, la exhibición de recibos, facturas y/o cualquier otro justificante, dentro del plazo previo previsto para la celebración de la Asamblea General a la que se someta su correspondiente aprobación, siempre en los términos y condiciones que se acuerden por ésta.

   f) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta de Compensación.

   g) Todos los demás derechos que les correspondan de acuerdo con los presentes Estatutos y las disposiciones legales aplicables

2. Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta de Compensación tendrán que acomodarse a lo señalado en los presentes Estatutos y a los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, pudiéndose exigírseles para ello que se encuentren en todo momento al corriente de pago de sus cuotas, y ello sin perjuicio de los recursos que a tales

efectos se hayan podido interponer.

Artículo 13. Obligaciones.

1. Los Miembros están sometidos a las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y de planeamiento urbanístico vigente, así como de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.
2. Además, y especialmente, serán obligaciones de los Miembros de la Junta de Compensación, las siguientes:

    a) Poner a disposición de la Junta de Compensación los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, de arrendamientos y /o de cualquier otra carga o gravamen, con expresión de la naturaleza y cuantía de dichas cargas y/o gravámenes.

    b) Señalar una dirección de correo electrónico a los efectos de la válida práctica de notificaciones/comunicaciones y, potestativamente, un domicilio para su constancia en la Secretaría de la Junta de Compensación. El cambio de la dirección de correo electrónico facilitada o, en su caso, del domicilio facilitado por el Miembro la Junta de Compensación, que no haya sido comunicado fehacientemente y con antelación adecuada a la Junta de Compensación, en modo algo afectará el funcionamiento de ésta, teniéndose en todo caso como válidamente practicadas las notificaciones y comunicaciones realizadas indistintamente por cualesquiera de estos medios.

    c) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión y cualesquiera otros extraordinarios que acuerde la Junta de Compensación, así como pagar las cuotas y/o derramas que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización que se giren en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos.

    d) Otorgar los documentos necesarios para la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas fijadas por el planeamiento vigente, así como regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación en los plazos que ésta señale.

e) Comunicar a la Junta de Compensación, en los términos definidos en los presente Estatutos, la enajenación eventualmente efectuada de las parcelas afectas, indicando la nueva titularidad que quedará subrogada en los derechos y obligaciones atribuidas a la parcela transmitida, de lo que deberá haberse hecho mención en el documento público de enajenación.

f) Permitir la ocupación de sus fincas/terrenos para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias y, en general, para el cumplimiento del objeto y fines de la Junta de Compensación.

Artículo 14. Transmisión de bienes y derechos.

1. La incorporación a la Junta de Compensación de sus Miembros no presupone la transmisión a la Junta de Compensación de la propiedad de los inmuebles/fincas/terrenos, si bien la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

2. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la misma, como en caso de incumplimiento de obligaciones en los supuestos establecidos en los Estatutos y Bases de actuación, así como en las disposiciones legales vigentes. El procedimiento expropiatorio y la valoración de los bienes o derechos se efectuará conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente que resulte de aplicación.

3. Los Miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar sus terrenos y/o las cuotas de participación que le hayan sido asignadas, con las siguientes condiciones y efectos:

   a) Será libre la transmisión intervivos de terrenos/cuotas por parte de los Miembros de la Junta de Compensación, si bien para que dicha transmisión surta efectos frente a la Junta de Compensación, se deberá notificar de forma fehaciente a ésta las circunstancias del adquirente y justificar esta transmisión.

   b) El adquirente por cualquier clase de título quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la parcela o cuota de participación enajenada, debiendo hacerse expresa mención de ello en el título de transmisión. En caso contrario, la transmisión del/de los terreno/s o cuotas de participación, no producirá efectos para la Junta de Compensación, conservando

personalmente el Miembro transmitente, a todos los efectos, la obligación de cumplir con los compromisos asumidos con la Junta de Compensación.

4. En caso de fallecimiento de un Miembro de la Junta de Compensación, será de aplicación lo dispuesto para el supuesto de transmisiones intervivos, recayendo en los herederos las obligaciones de comunicación anteriormente descritas.

TÍTULO IV. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 15. Enumeración de los órganos de gobierno y administración de la Junta.

1. Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán los siguientes:

   a) La Asamblea General.

   b) El Consejo Rector.

   c) El Presidente.

   d) El Secretario.

2. Potestativamente, cuando lo estime conveniente el Consejo Rector, podrá designarse un Gerente con las facultades que expresamente se determinen, así como, en su caso, un Tesorero cuyo cargo y ejercicio de funciones será desempeñado por un vocal del Consejo Rector, dependiendo ambos de éste órgano.

CAPÍTULO 1

De la Asamblea General.

Artículo 16. Composición y reuniones.

1. La Asamblea General estará constituida por todos los Miembros de la Junta de Compensación, siendo su Presidente y Secretario quienes lo sean del Consejo Rector.

2. La Asamblea General se reunirá en forma ordinaria, al menos, una vez al año para aprobar la memoria, cuentas y balance del ejercicio anterior, así como el presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente y las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el ejercicio. Si no se aprobare el presupuesto, quedará automáticamente prorrogado el presupuesto del ejercicio anterior.

3. La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial de la Ampliación de Son Bugadelles. En este supuesto, la reunión deberá celebrarse dentro del plazo de veinte (20) días a contar desde el día siguiente a la recepción de dicha solicitud por parte del Consejo Rector.

4. Todos los Miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a las reuniones, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados válidamente, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos que legalmente procedan.

5. Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General con voz, pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Artículo 17. Facultades.

Corresponden a la Asamblea General el ejercicio de las siguientes facultades:

a) El nombramiento y cese de los miembros del Consejo Rector, la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y, en su caso, el nombramiento de auditores/censores de cuentas que verifiquen el estado de las cuentas.

b) El examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la memoria, cuentas y balance del ejercicio anterior.

c) *La contratación de las obras de urbanización, conforme a lo previsto en la* legislación aplicable.

d) La imposición de derramas para atender los gastos en que incurra la Junta.

e) La distribución de beneficios y pérdidas según lo establecido en las Bases de actuación.

f) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta de Compensación, a propuesta del Consejo Rector.

g) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, *incluso con garantía hipotecaria de los terrenos que sean de su titularidad.*

h) Aprobar los proyectos de compensación y urbanización previamente a su presentación en el Ayuntamiento de Calviá para su tramitación.

i) Aprobar la modificación de los presentes Estatutos y de las Bases de actuación, sin perjuicio de la necesaria aprobación posterior por parte del Ayuntamiento de Calviá.

j) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en los presentes Estatutos.

k) En general, cuantas facultades sean precisas para la resolución de los asuntos que sean sometidos a su consideración y que afecten de modo relevante y sustancial a la Junta de Compensación.

Artículo 18. Convocatoria de sus sesiones.

1 Las reuniones de la Asamblea General, ya sean ordinarias o extraordinarias, serán convocadas por el Secretario a instancia del Presidente.

2 La convocatoria se notificará válidamente mediante el envío del correspondiente correo electrónico a la dirección de correo electrónico facilitada por los Miembros, siendo estos los únicos responsables de la operatividad de dichas direcciones y/o, potestativamente y a criterio del Presidente por cualquier otro medio que permita acreditar el envío. Dicha convocatoria será remitida a los Miembros de la Junta de Compensación con al menos cinco (5) días naturales de antelación a la fecha en que hayan de celebrarse, indicándose a estos efectos el objeto de la convocatoria y temas a tratar.

3 La convocatoria realizada mediante el envío del correspondiente correo electrónico enviado a la dirección de correo electrónico facilitada por los Miembros y/o, en su caso y si el Presidente lo estimare oportuno, mediante cualquier otro medio que permita acreditar el envío, se entenderá a todos los efectos como válidamente practicada sin perjuicio de lo previsto en el artículo 13.2.b) de los presentes Estatutos.

4 Se entenderán válidas, a todos los efectos, las notificaciones y comunicaciones realizadas por la Asamblea General y/o, en su caso, por cualquier otro órgano de la Junta de Compensación, que hayan sido realizadas mediante el envío del correspondiente correo electrónico enviado a la dirección de correo electrónico facilitada por los Miembros, no siendo motivo válido ni suficiente para la impugnación de los acuerdos adoptados por los órganos correspondientes, no haber leído y/o recibido las notificaciones/comunicaciones realizadas, siempre que ello no se deba a causas exclusivamente imputables al remitente del correo, y sin perjuicio de lo previsto en el artículo 13.2.b) de los presentes Estatutos.

5 La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos a que hayan de circunscribirse las deliberaciones y los acuerdos de la Asamblea General, sin que puedan ser objeto de discusión/debate otros asuntos que no hayan sido expresamente recogidos en el orden del día de los asuntos a tratar fijados en la convocatoria, salvo que estén presentes todos los miembros de la Asamblea General y/o sea declarada la urgencia del asunto por el voto favorable de la mayoría de los presentes o representados. La convocatoria expresará, además, el lugar donde se encuentra la documentación relativa a los asuntos que según el orden del día se someterán al conocimiento y examen de la Asamblea General, así como el horario para su consulta por los Miembros de la misma.

6 Salvo acuerdo expreso por mayoría simple de los miembros de la Asamblea General, ésta celebrará sus reuniones en calle de Es Convent, nº25, 07184, Calviá, Illes Balears.

7 Estando reunidos todos los miembros de la Junta de Compensación, podrá celebrarse la Asamblea General, con carácter extraordinario, si se acuerda por unanimidad de estos, sin necesidad de convocatoria previa en este caso.

Artículo 19. Constitución.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o debidamente representados, Miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el cincuenta (50%) de las cuotas de participación, es decir, de la superficie total de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial de la Ampliación de Son Bugadelles.

   En segunda convocatoria, que se celebrará al menos media hora después de la primera, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General cuando con independencia del número de miembros que concurran.

Los Miembros podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea General, debiendo designar las personas jurídicas una sola persona en su representación. A efectos de establecer la validez de dicha representación, deberá el Secretario comprobar las delegaciones y poderes presentados/aportados que, en todo caso, deberán ser suficientes y no albergar duda alguna en cuanto al contenido y alcance de la representación. A estos efectos, podrá y deberá el Miembro que quiera ser *representado, solicitar al Presidente o Secretario el contenido y forma de los documentos* que deberán aportarse para su válida representación. En el supuesto de que el documento de representación aportado por el Miembro representado no dejase meridianamente claro, a juicio del Secretario, el contenido y alcance de la representación, u ofreciere dudas sobre su autenticidad, dicho documento se entenderá como no válido/insuficiente a los efectos representativos que se acaban de describir, sin perjuicio de los recursos que contra dicha decisión pudieren corresponder.

2. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la Asamblea General se entenderá convocado y quedará válidamente constituido 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 20. Sesiones.

1. El Presidente del Consejo Rector, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates.

2. Actuará como Secretario quien lo sea del Consejo Rector o, en su caso, su sustituto.

3. Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación en la Junta de Compensación, presentes o representadas. No obstante lo anterior:

    a) Se requerirá el voto favorable de la mayoría de los Miembros que representen al menos el sesenta por ciento (60,00%) de las cuotas de participación de la Junta de Compensación para (i) la adopción de los acuerdos de aprobación *(o en su caso, modificación)* del proyecto de compensación y de urbanización , (ii) la adopción de aquellos acuerdos que impliquen una modificación de los Estatutos y de Bases de actuación de la

Junta de Compensación, (iii) la adopción de acuerdos en virtud de los cuales se enajenen o graven los terrenos adquiridos por la Junta de Compensación, (iv) contratación de créditos y (v) sustitución de los miembros del Consejo Rector antes del vencimiento del plazo de mandato.

b) Se exigirá la unanimidad para acordar la disolución de la Junta de Compensación antes de cumplirse con su objeto social.

4. El cómputo de votos se hará por las cuotas de participación en proporción al derecho o interés económico de cada Miembro, es decir, en función de la superficie total de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial de la Ampliación de Son Bugadelles de cada uno de los Miembros.
5. A efectos de quórum, no computarán las cuotas de participación que correspondan a la Junta de Compensación en virtud de adquisiciones, adjudicaciones en la reparcelación y/o como beneficiaria de expropiaciones.
6. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y acciones que se pudieren interponer contra los mismos.
7. Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General, con voz y sin voto, los técnicos y personal especializado que se consideren necesarios para informar sobre los diversos asuntos.
8. *Para el ejercicio del derecho de voto, los Miembros deberán estar al corriente en el pago* de las cuotas vencidas, salvo que las hayan impugnado y hayan garantizado debida y suficientemente su pago aportando las garantía solicitadas por la Asamblea General a estos efectos, o bien hayan consignado notarial o judicialmente el importe las cuotas vencidas. En estos supuestos, el acta de la sesión ha de reflejar tanto la identidad de los Miembros privados del derecho de voto, como sus cuotas de participación, no computándose, sin perjuicio de lo anterior, a los efectos de alcanzar las mayorías que en su caso correspondan.

Artículo 21. Actas.

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta por el Secretario, haciendo constar en ella: los asistentes (*con expresa referencia a las representaciones que en su caso se hayan otorgado)*, el orden del día de la reunión, las circunstancias del lugar y

tiempo en que se ha celebrado, los puntos principales de las deliberaciones, y el contenido de los acuerdos adoptados.

2. Las actas serán firmadas por el Presidente y el Secretario.
3. A requerimiento de los Miembros de la Junta de Compensación o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de actas.
4. En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación de Régimen Local a este respecto.

CAPÍTULO 2

Del Consejo Rector.

Artículo 22.Composición.

1. El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente y un número de siete (7) vocales, de los cuales uno hará la función de Secretario. Sin perjuicio de lo anterior, (i) uno de los vocales será, necesariamente, el representante del Ayuntamiento de Calviá nombrado por éste a estos efectos y, en la medida de lo posible, (ii) habrá un vocal que represente a los Miembros con una participación minoritaria en los términos y condiciones. La persona en su caso designada como vocal en representación de los Miembros minoritarios deberá ser propuesto por estos a la Asamblea General, debiendo en todo caso representar, como mínimo, a un número de Miembros que representen al menos el veinte por ciento (20%) del total de los Miembros de la Junta de Compensación, con independencia de la cuota de participación que representen *(en caso de existir varias propuestas, la Asamblea General decidirá por acuerdo de la mayoría de cuotas de participación*). En caso de no cumplirse con este requisito, dicho puesto de vocal quedará vacante, no computando en modo alguno a los efectos de adopción de acuerdos.

   Así y sin perjuicio de lo anterior, los vocales serán nombrados por la Asamblea General por acuerdo de la mayoría de las cuotas de participación de los propietarios/miembros asociados de la Junta de Compensación.
2. No será preciso que los miembros del Consejo Rector tengan la cualidad de Miembros.

3. Podrán asistir a las reuniones del Consejo Rector, con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Artículo 23. Duración de cargos.

1. El nombramiento de los cargos del Consejo Rector acordado por la Asamblea General tendrá una duración de cinco (5) años, si bien serán susceptibles de reelección
2. En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún miembro, la Asamblea General designará al sustituto.

Artículo 24. Facultades.

Son funciones del Consejo Rector:

a) La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
b) La ejecución de los acuerdos de la Asamblea General.
c) La determinación de los recursos económicos y aportaciones ordinarias y extraordinarias, así como de los plazos para efectuarlas.
d) La formulación de los encargos de proyectos y demás trabajos.
e) La proposición del Equipo Técnico que asesorará y realizará las tareas previstas en el artículo 22 de los presentes Estatutos.
f) La representación jurídica, legal, administrativa y de cualquier naturaleza de la Asamblea General, sin perjuicios de las facultades atribuidas a estos efectos al Presidente.
g) La gestión, supervisión y contabilidad de la Junta de Compensación, que se realizará mediante el Equipo Técnico previamente designado.
h) Cuantas facultades de gobierno, gestión y administración no estén reservadas, expresamente, a la Asamblea General, además de las que ésta le delegue.

Artículo 25. Sesiones.

1. El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del Presidente o a petición por escrito de, al menos, dos (2) de sus miembros.
2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario, a orden del Presidente, con un mínimo de cinco (5) días naturales de antelación.
3. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, al menos, la mayoría de sus miembros. Y, en segunda convocatoria, media hora después de la primera, cualquiera que sea el número y condición de los miembros del Consejo asistentes.
4. Los miembros del Consejo podrán delegar su voto en alguno de los restantes miembros, por escrito y para cada reunión.
5. Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos, otorgándose un voto a cada miembro del Consejo Rector y siendo los acuerdos adoptados inmediatamente ejecutivos sin perjuicio de las acciones y recursos que sean procedentes.
6. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, el Consejo Rector se entenderá convocado y quedará válidamente constituido 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. Actas.

1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará la correspondiente acta, en la que se harán constar los asistentes, el orden del día de la reunión, las circunstancias del lugar y tiempo en que se ha celebrado, los puntos principales de las deliberaciones, así como el contenido de los acuerdos adoptados.
2. A requerimiento de los miembros de la Junta de Compensación o de los órganos urbanísticos deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido de las Actas.
3. En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación de Régimen Local a este respecto.

CAPÍTULO 3

Del Presidente.

Artículo 27. Nombramiento.

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración de cinco (5) años de duración, si bien será susceptibles de reelección.

Artículo 28. Funciones.

1. *Son funciones del Presidente:*

   a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y adoptar las medidas necesarias para ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.

   b) Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir poderes a terceras personas para el ejercicio de esta representación, tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial.

   c) Dar el visto bueno a las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector y a las certificaciones que se expidan, así como a todos aquellos documentos que precisen su autorización.

   d) Ser responsable de la correcta administración y ejercicio de los bienes y derechos de la Junta de Compensación, cuya gestión y administración podrá ser encargada a terceros, así como ejercer en la forma que determine el Consejo Rector cualquier actividad bancaria que se exija para el funcionamiento de la Junta de Compensación.

   e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

2. En casos de ausencia o enfermedad del Presidente será sustituido por el miembro del Consejo Rector de mayor de edad, excluido el que actúe como secretario. No obstante, la Asamblea podrá designar entre los miembros del Consejo Rector a un vicepresidente, en

cuyo caso, será éste quien sustituya al Presidente.

CAPÍTULO 4

Del Secretario.

Artículo 29. Nombramiento.

1. El Secretario será nombrado de igual forma y por el mismo período que el Presidente.
2. En el caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por su Presidente.
3. Asistirá con voz y sin voto a las reuniones de los órganos colegiados, salvo que su nombramiento recayera en un Miembro.

Artículo 30. Funciones.

Son funciones del Secretario:

a) Efectuar la convocatoria de las sesiones de la Asamblea y del Consejo Rector, así como las citaciones a los miembros del mismo por orden del Presidente.

b) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.

c) Levantar acta de las sesiones, transcribiéndola en el Libro de Actas correspondiente.

d) Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente.

e) Llevar un registro en el que se relacionarán los Miembros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, fincas de las que son titulares y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

f) Notificar a todos los miembros de la Junta de Compensación, cuando por su naturaleza o entidad proceda, la convocatoria los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.

g) El ejercicio de las competencias que le hayan sido otorgadas en los presentes Estatutos y/o

expresamente atribuidas por los distintos órganos de la Junta de Compensación.

CAPÍTULO 5

Del Tesorero y del Gerente.

Artículo 31. Nombramiento y funciones del Tesorero.

1. El Tesorero será designado, si procediera, por el Consejo Rector de entre sus vocales y sus funciones consistirán en la realización de los pagos y cobros que correspondan al fondo de la Junta de Compensación, así como la custodia de éste, la rendición de cuentas de la gestión presupuestaria de la Junta de Compensación y en el cumplimiento de todas las demás obligaciones que, respecto de sus funciones, establezca dicha Junta.
2. En todo caso, para la disposición de fondos se dispone que será precisa la firma conjunta del Tesorero y al menos otro miembro del Consejo Rector o, en caso de no haber sido nadie designado Tesorero, se precisará a menos la firma de dos (2) miembros del Consejo Rector.

Artículo 32. Nombramiento y funciones del Gerente.

A propuesta del Consejo Rector, cuando lo estime necesario atendiendo al volumen de trabajo de dicho órgano, la Asamblea General podrá designar a un Gerente, debiendo señalarse en el acuerdo de su nombramiento las funciones que específicamente se le asignan, así como los poderes que se le otorgan para el cumplimiento de dichas funciones.

CAPÍTULO 6

Medios personales.

Artículo 33. De la contratación del personal.

1. La Junta de Compensación funcionará mediante la prestación personal de sus Miembros.

2. Sin embargo, si la prestación mencionada fuera injustificada o demasiado onerosa para quien ostente cargos sociales, podrá procederse, por acuerdo de la Asamblea, a la contratación de los profesionales que se estime necesario, el cual será retribuido con cargo a los recursos económicos y presupuestarios autorizados al efecto por la Asamblea General.

TÍTULO V. APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS

Artículo 34. Medios económicos.

1. Los medios económicos de la Junta de Compensación estarán constituidos por las aportaciones de sus Miembros, los créditos que le sean otorgados, las subvenciones y donaciones que pudieren recibir, las rentas y productos de su patrimonio y, en su caso, las reservas de terrenos y partes alícuotas de participaciones en la propia Junta de Compensación que, en su caso, se adjudique conforme lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación. A estos efectos, considérese que las aportaciones de los Miembros serán el resultado de las derramas que se aprueben por los órganos colegiados para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de funcionamiento de la Junta de Compensación y a las obligaciones económicas inherentes al sistema de actuación.

2. De conformidad con lo anterior y con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización podrá la Junta de Compensación enajenar alguno o algunos de los inmuebles de su propiedad, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, así como constituir gravámenes reales sobre ellos. El adquirente de cualquier propiedad, tanto de fincas originales, como resultantes quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían 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. Especialmente se establece que los adquirentes, por el título que sea, se harán cargo y asumirán las deudas que los anteriores propietarios/Miembros pudieran mantener con la Junta de Compensación.

Artículo 35. Clases de aportaciones.

Las aportaciones a la Junta de compensación están constituidas:

a) Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.

b) Por los terrenos que, en su caso, determine el proyecto de compensación.

c) Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, en el caso de su incorporación a la Junta de Compensación.

Artículo 36. Cuantía y pago de las cuotas.

1. El importe de las derramas que corresponda a cada miembro será proporcional a su cuota de participación, es decir, será proporcional a la superficie que representen los terrenos de cada miembro respecto de la superficie total de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial de la Ampliación de Son Bugadelles.
2. El pago se realizará en el plazo máximo de veinte (20) días naturales desde que se practique el requerimiento. O en el que, en su caso, determine el acuerdo correspondiente.
3. *La falta de pago producirá las consecuencias siguientes:*
   a) El devengo y aplicación automática de un recargo del cinco por ciento (5%) sobre la cuota impagada o pendiente de pago, más el interés de demora que legalmente corresponda.
   b) La Junta de Compensación podrá solicitar al Ayuntamiento de Calviá que proceda, en su caso, al cobro por la vía de apremio o la vía judicial de las cantidades/cuotas impagadas. Las cantidades percibidas por la aplicación de estos procedimientos se entregarán a la Junta de Compensación, incrementándose en cualquier caso el principal con los recargos e intereses establecidos para la vía de apremio.
   c) Asimismo, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio o a la vía judicial para el cobro de alguna cuota, la Junta de Compensación podrá solicitar al Ayuntamiento de Calviá el ejercicio de su potestad expropiatoria contra el

Miembro moroso, siendo beneficiaria la Junta de Compensación de dicha expropiación.

4. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, *designados por la Asamblea General, a nombre de la Junta de Compensación.*

TÍTULO VI. RECURSOS, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 38. Impugnación de los acuerdos de la Junta de Compensación.

1. Los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso.
2. Caben los recursos siguientes cuya interposición, en ningún caso, suspenderá los acuerdos contra los que se interpongan:

    a) Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados ante la Asamblea General en el plazo de quince (15) días hábiles desde su válida notificación, la cual deberá resolver el recurso en el plazo de tres (3) meses a contar desde el día siguiente a la interposición, en tiempo y forma, del correspondiente recurso. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa por parte de la Asamblea General, se entenderá desestimada la impugnación/recurso (*silencio negativo)*.

    b) Contra los acuerdos de la Asamblea General cabrá recurso de alzada ante Ayuntamiento de Calviá en el plazo de un (1) mes a contar desde el día siguiente a su válida notificación.

3. No estarán legitimados para la impugnación quienes hubieran votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante, ni tampoco quienes hubieran sido privados de voto por falta de pago de las derramas.
4. Los Miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos o procedimientos posesorios frente a la actuación de ésta cuando ejerza sus facultades de disposición fiduciaria u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

Artículo 39. Disolución de la Junta de Compensación.

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

   a) Cuando haya realizado el objeto para el que se constituyó.

      En forma voluntaria y siempre que se haya cumplido el objeto social de la misma, por acuerdo de la Asamblea General adoptado con el voto favorable del cincuenta por ciento (50%) de los Miembros de la Junta de Compensación que representen al menos el cincuenta por ciento (50%) de las cuotas de participación, sin perjuicio del cumplimiento por subrogación de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que pudiera haber lugar.

   b) Si deviniere en propietario único.

   c) Por mandato judicial o prescripción legal.

   d) Por unanimidad de los Miembros de la Junta de Compensación en el supuesto de que aún no se hubiese cumplido con el objeto de la Junta de Compensación.

2. Salvo en el supuesto de disolución por mandato judicial en todos los demás supuestos la disolución se someterá a la aprobación del Ayuntamiento de Calviá.

Artículo 40. Liquidación de la Junta de Compensación.

1. Acordada válidamente la disolución de la Junta de Compensación, el Consejo Rector procederá a la liquidación de la Junta con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General y, particularmente, mediante el cobro de los créditos y el pago de las deudas.

2. El remanente que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los Miembros asociados de la Junta de Compensación en proporción al derecho e interés económico de cada uno de ellos, según las respectivas cuotas de participación de cada uno de los Miembros en la Junta de Compensación.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Estatutos: obligatoriedad y modificación.

1. Los presentes Estatutos, una vez hayan sido inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración actuante y para los Miembros de la Junta de Compensación.
2. Cualquier modificación de los Estatutos que sea acordada por la Asamblea General requerirá, para surtir plenos efectos, la aprobación de la Administración actuante y su inscripción en el mencionado Registro.

Segunda. Normativa complementaria.

En todo aquello no expresamente contemplado en estos Estatutos, se estará a lo establecido, con carácter supletorio, en el ordenamiento urbanístico vigente.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACIÓN DEL POLIGONO INDUSTRUIAL DE SON BUGADELLES EN SANTA PONÇA EN EL MUNICIPIO DE CALVIÁ

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Base Primera. Ámbito de actuación y finalidad.

1. El ámbito territorial al que se refieren las presentes Bases es el correspondiente al ámbito del Plan Parcial de la ampliación del polígono industrial de Son Bugadelles del municipio de Calviá, delimitado por el vigente Plan General que se ejecutará mediante el sistema de compensación regulado la legislación y normativa urbanística aplicable

2. Constituyen las presentes bases las reglas por las que se regulan las valoraciones de las fincas afectadas, las edificaciones, plantaciones, derechos reales y personales que existan sobre las mismas, la ejecución de la obra urbanizadora, y la liquidación de los efectos de la actuación de aquella, mediante el establecimiento de la forma de distribución de beneficios y cargas a través de la previa adjudicación regulada de bienes y derechos entre sus Miembros.

   Distribuyen, por tanto, los beneficios y cargas y contienen los criterios para efectuar el cálculo de las aportaciones y adjudicaciones, y en su virtud, con arreglo a ellas ha de formularse el Proyecto de Compensación, con las determinaciones del artículo 80 de la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares, su reglamento, el Real Decreto 1093/97 y demás concordantes.

3. Las presentes bases desarrollan la normativa de aplicación que será, en todo caso, de aplicación directa o subsidiaria según corresponde y entre ellos, el Real Decreto ley 7/2015, la ley de Urbanismo de las Islas Baleares, su reglamento de desarrollo aprobado por el Consell Insular de Mallorca, Real Decreto 1093/97 y cualesquiera otra de aplicación.

Base Segunda. Obligatoriedad de las Bases.

1. Las Bases obligan a los Miembros y órganos de la Junta de Compensación en los términos en que sean aprobadas.
2. Sus determinaciones y contenido podrán ser modificadas por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación, especialmente convocada al efecto, con el voto favorable de los miembros que representen el sesenta por cien de las cuotas. Las Bases así modificadas se someterán a la aprobación por parte de la Administración actuante.

Base Tercera. Actuaciones que comprende.

La actuación por el sistema de compensación comprenderá:

a) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados, de la cual será beneficiaria la Junta de Compensación.

b) La cesión gratuita al Ayuntamiento Calviá de los terrenos de cesión obligatoria, así como de las obras e instalaciones que hayan de ejecutarse conforme al planeamiento vigente.

c) La elaboración o modificación del Plan Parcial, en su caso

d) El pago de las obras de urbanización y otros costes inherentes, fijados en el Plan Parcial de la ampliación del polígono y en el proyecto de urbanización.

e) La justa distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada, sin perjuicio de las compensaciones económicas por diferencias de adjudicación y demás acuerdos válidos que en el seno de la Junta pudieren adoptarse y plasmarse en los instrumentos oportunos, que garantizarán la reparcelación ajustada a la ordenación, la adjudicación en proporción a sus cuotas de todo el suelo lucrativo susceptible de apropiación entre los asociados, 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 según la normativa aplicable y la indemnización a los titulares de derechos y bienes incompatibles con la ordenación que deban ser cancelados,

demolidos o que no pudieren conservarse, de acuerdo con lo dispuesto por la normativa urbanística, entre los propietarios y demás partícipes en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

f) Entregar a la Administración competente el aprovechamiento lucrativo que le corresponda, con destino a patrimonio público de suelo, libre de cargas de urbanización.

g) Los demás actos inherentes al sistema, conforme a la legislación urbanística.

TÍTULO II. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Base Cuarta. Valoración de las fincas aportadas.

1. La valoración de las fincas afectadas se efectuará en función de su superficie. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie real de sus fincas respectivas incluidas en el ámbito de actuación objeto de urbanización.
2. Se asignará a cada una de las fincas un porcentaje expresado en cuotas de participación de acuerdo con el criterio señalado en el punto anterior. Estas cuotas de participación constituirán el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes de la compensación, así como la base sobre la que, en su caso, se realizarán las operaciones compensatorias complementarias por exceso/defecto de adjudicación o sustitución de cargas por terrenos.
3. Las superficies computables serán las que resulten de las mediciones efectuadas sobre el terreno y se acreditarán mediante plano topográfico.
4. Si existiera disconformidad suficientemente fundada sobre la propiedad de una finca o terreno, parte de ella o en la determinación de sus lindes, la superficie cuestionada se considerará litigiosa y provisionalmente perteneciente por iguales partes a quienes invoquen su titularidad, hasta tanto se resuelva la discrepancia por mutuo acuerdo entre los interesados o por resolución judicial.
5. En el supuesto de que dentro del ámbito exista alguna propiedad pública cuya superficie se mantenga o aumente conforme a la ordenación aplicable, la Administración o Ente público

titular no será tenido en cuenta como propietario a efectos de participación en la Junta de Compensación en cuanto a las operaciones de reparto de cargas y beneficios, por lo que los porcentajes de participación de la Junta de Compensación a tales efectos se calcularán sobre el total del ámbito descontando la superficie de esta propiedad pública. En el proyecto *de compensación figurará como finca inicial y, en su caso, quedará sustituida por la* resultante de igual naturaleza pública que resulte de la nueva ordenación.

6. A efectos de la adopción de acuerdos, la participación de los diferentes propietarios vendrá determinada por su cuota de participación. La distribución de los beneficios y cargas resultantes de la actuación urbanística de la Junta de Compensación se realizará proporcionalmente a las cuotas de participación. La distribución no queda alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente en beneficio de la Junta.

7. *En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras, que inicialmente no se prevé,* se establece que la valoración de la aportación de ésta, se determinará teniendo en cuenta el coste del presupuesto del proyecto de Urbanización o de los sectores o partidas que vaya a ejecutar conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación alguna cláusula de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio en Asamblea General.

   Para la determinación de la cuota de participación de la empresa urbanizadora, la Asamblea General aprobará el convenio con la misma, fijando la participación de la empresa urbanizadora en el sistema.

   La participación de la empresa urbanizadora disminuirá la de los miembros de la Junta a excepción de los disconformes con dicha participación y que actuarán en la forma establecida en los estatutos.

8. Las cuotas iniciales derivadas de la valoración de las fincas aportadas se modificarán fundada y razonablemente, una vez aprobado el proyecto de compensación, para ajustarlas a la valoración que en éste se efectúe de las fincas resultantes de aprovechamientos lucrativos.

Base Quinta. Valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que les afecten.

1. El acuerdo aprobatorio del Proyecto de compensación produce el efecto de la sustitución de las fincas de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre las Administraciones beneficiarias de las cesiones obligatorias y gratuitas, los propietarios miembros de la Junta y, en su caso, la empresa urbanizadora, sin perjuicio de las indemnizaciones por exceso o defecto de adjudicación.
2. La valoración de los derechos reales y cargas sobre inmuebles, a los efectos de su extinción, modificación o constitución, 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. Lo mismo será de aplicación en el supuesto de que existan derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística.
3. La existencia de derechos reales y cargas sobre las fincas afectadas no alterará la valoración de éstas, ni la cuantía de la adjudicación que corresponda en función de la finca o fincas afectadas.
4. Los titulares de derechos reales que no se extingan con la compensación serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo eran anteriormente, por el principio de subrogación real.

   Si no se declarase la carga, o si las declaradas no se ajustasen a la realidad, los perjuicios que pudiesen resultar serán a cargo del propietario que las hubiese omitido.
5. Cuando no tenga lugar la subrogación real de la antigua parcela por una nueva parcela, el acuerdo aprobatorio del proyecto de compensación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo de quién corresponda conforme a la normativa urbanística la indemnización que, en su caso, corresponda a la persona a cuyo favor se hubiere constituido dicha carga, cuyo importe se fijará en el proyecto de compensación
6. De producirse la subrogación real y ser incompatibles con el planeamiento los derechos

reales o cargas existentes sobre la finca afectada, el proyecto de compensación declarará su extinción y fijará la indemnización que, en su caso.

7. No obstante lo dispuesto en la presente Base, las indemnizaciones procedentes, en su caso, por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, cuyo coste será asumido conforme la normativa de aplicación. distribuyéndose entre los miembros de la Junta de Compensación en función de sus cuotas. Se exceptúa de lo anterior la extinción de servidumbres establecidas a cambio de precio, así como la extinción de arrendamientos suscritos con posterioridad a la delimitación del ámbito de actuación , cuya indemnización corresponderá en todo caso al propietario de la finca gravada o arrendada. La tasación de servidumbres y derechos de arrendamiento, en los casos en que proceda, se efectuará en el propio proyecto de compensación.

Base Sexta. Valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.

1. De las fincas que se expropien por el Ayuntamiento a los propietarios afectados que no se incorporen definitivamente a la Junta de Compensación, en el plazo señalado al efecto, será beneficiaria la Junta de Compensación al igual que en las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta.
2. Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones (*incluyendo actividades industriales o mercantiles)* que deban derruirse, eliminarse o demolerse serán valoradas independientemente del suelo, en el proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en el art. RDL 7/2015 y su importe se satisfará con cargo al proyecto de compensación, en concepto de gasto de urbanización, siempre que se acredite su legalidad.
3. Se entenderá necesario el derribo o destrucción cuando sea procedente la eliminación del elemento para realizar obras de urbanización previstas en el Plan, cuando esté situado en una superficie que no vaya a ser adjudicada íntegramente a su propietario, o cuando su conservación sea incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.
4. El importe de las indemnizaciones resultantes se satisfará al titular interesado con cargo a la Junta de Compensación en concepto de gastos de urbanización. Tales indemnizaciones

podrán ser objeto de compensación con las cantidades de que resulte deudor el interesado por las aportaciones ordinarias o extraordinarias que deba realizar a la Junta de Compensación y por las diferencias de adjudicación que, en su caso, deba abonar.

Base Séptima. Criterios de valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras.

1. En el supuesto de que se incorpore a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora, la valoración de su aportación se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado en el proyecto de urbanización o el coste de los sectores o partidas que hayan de ser ejecutados, y en el momento de la incorporación se convendrá con la Junta de Compensación si esta cifra es definitiva, o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes. El acuerdo de aprobación deberá ser adoptado por la Asamblea General.
2. La participación de la empresa urbanizadora disminuirá la del resto de los miembros asociados de la Junta de Compensación.

Base Octava. Criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento de la unidad de actuación.

1. Las fincas de resultado se valorarán teniendo en cuenta su edificabilidad, de forma que por cada m2 de techo se les asignará una unidad de aprovechamiento, sin aplicación de ningún otro coeficiente o criterio.

Base Novena. Edificación, valoración de inmuebles y precios de venta.

1. No se prevé inicialmente, como cometido de la Junta de Compensación, que ésta edifique los solares resultantes, sino sólo que los urbanice y adjudique conforme al proyecto de compensación que resulte aprobado. No obstante y en el supuesto de que la Junta de Compensación llegase a promover la edificación de algún inmueble, el mismo se valorará en función del importe de la inversión y gastos totales que su construcción origine. En el *supuesto de venta o alquiler, los precios se determinarán por la Asamblea General.*

TÍTULO III. ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

Base Décima. Criterios de adjudicación de las fincas resultantes.

1. La adjudicación de las fincas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación se hará en proporción a sus respectivas cuotas, esto es, en función de los bienes o derechos afectados, conforme lo establecido en el artículo 80 de la ley 12/2017 de Urbanismo de las Islas Baleares y su reglamento.
2. Las fincas adjudicadas se situarán lo más cerca posible de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Este criterio se conectará con los de adjudicar el máximo número de fincas independientes.
3. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable establecida legalmente, o que no reúna la configuración y características *adecuadas para su edificación de acuerdo con el planeamiento urbanístico.*
4. En el caso de que, debido a la escasa cuantía de los derechos/cuotas de algunos propietarios, no sea posible adjudicar parcelas independientes a cada uno de ellos, se adjudicará un porcentaje/proindiviso de dicha parcela. El mismo criterio se aplicará cuando, por exigencias de la ordenación y de configuración adecuada a efectos de edificación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación de parcelas independientes. Cuando no pueda alcanzarse el 15% de parcela mínima, podrá sustituirse por equivalente económico.
5. Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta de Compensación y su cuota de adjudicación en parcelas, tanto el defecto como el exceso se compensarán en metálico. Las compensaciones en metálico se reflejarán en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de compensación.
6. Los terrenos que conforme al Plan que se ejecuta deban ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Calviá serán adjudicados en pleno dominio y libre de cargas directamente al mismo en el proyecto de compensación.
7. Las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de

urbanización que les correspondan, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento de Calviá. Las fincas resultantes lucrativas que se adjudiquen al Ayuntamiento de Calviá como consecuencia de la cesión gratuita de aprovechamiento no *quedarán afectas a estos costes.*

Base Undécima. Momento de la adjudicación.

La aprobación definitiva del proyecto de compensación hecha por el Ayuntamiento de Calviá y el otorgamiento de la escritura pública o la expedición del documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, con el contenido exigido por la legislación vigente aplicable, determinará la inscripción de dicho proyecto de compensación en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas parcelas *por las resultantes de la urbanización.*

TÍTULO IV. EXPROPIACIÓN FORZOSA

Base Duodécima. Supuestos de Expropiación.

1. Procederá la expropiación forzosa de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación por parte del Ayuntamiento y en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria, en los siguientes supuestos:
    a) No incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación en los plazos *establecidos al efecto.*
    b) Incumplimiento por los Miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística.
    c) Impago de cuotas a la Junta de Compensación dentro del plazo de pago voluntario, cuando el miembro de que se trate hubiere sido objeto de apremio administrativo o judicial para el cobro de alguna otra cuota anterior.
    d) Incumplimiento reiterado de alguna de las obligaciones establecidas en los Estatutos, debidamente acreditado y aprobada la sanción por la Asamblea y por el Ayuntamiento.

2. La Junta de Compensación, por acuerdo del Consejo Rector, podrá instar ante el Ayuntamiento de Calviá la vía de apremio para exigir a sus Miembros el pago de las cantidades adeudadas o acudir directamente a la jurisdicción ordinaria a tal efecto. Será suficiente certificación librada por el Secretario, con el visto bueno de su Presidente, en la que conste el acuerdo de instar la ejecución bien por la vía de apremio, bien por la vía judicial, los nombres, apellidos y domicilio del asociado moroso, la cantidad adeudada, y que la misma ha vencido y no ha sido pagada.

3. 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 y su reglamento

Base Decimotercera. Criterios de valoración de las fincas a expropiar.

1. Las fincas que, en su caso, debieren ser objeto de expropiación se valorarán conforme a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
2. Las edificaciones y demás elementos existentes en las mismas se valorarán conforme a lo dispuesto en la Base Sexta.

TÍTULO V. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Base Decimocuarta. Contratación de las obras de urbanización.

1. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por una empresa urbanizadora o por un contratista idóneo elegido por la Asamblea General entre, al menos, tres (3) ofertas/presupuestos propuestos por el Consejo Rector, debiéndose en todo caso hacer constar en el contrato de ejecución de obras que se suscriba las circunstancias siguientes:
    a) *El compromiso del contratista de cumplir los plazos y las determinaciones del* proyecto de urbanización y de facilitar el control de las obras por parte de la

Administración actuante, del Consejo Rector y del personal designado al efecto por una u otro.

b) Los supuestos de resolución del contrato por incumplimiento, así como las indemnizaciones a satisfacer por el contratista como consecuencia de dicha resolución o de la inobservancia de los plazos de ejecución o de las características técnicas de la obra fijadas en el proyecto.

c) Modo y plazos de pago por parte de la Junta de Compensación de las certificaciones de obra realizada, que en todo caso se entenderán siempre a buena cuenta. La Junta podrá acordar, si lo estima conveniente, la permuta como forma de pago.

d) Retención que pueda efectuar la Junta de Compensación en cada pago parcial como garantía de la correcta ejecución de las obras.

2. En el caso de que se hubiera incorporado a la Junta alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los recursos necesarios para la ejecución de la urbanización, la ejecución será realizada directamente por dicha empresa.

3. La ejecución de las obras podrá acordarse de que sea efectuada por fases.

4. *En cualquier caso, para la ejecución de las obras se garantizará por la empresa constructora el* cumplimiento de las circunstancias exigidas en la ley del suelo, su reglamento y demás normativa vigente que resulte de aplicación.

Base Decimoquinta. Costes de urbanización.

1. Los costes de urbanización serán satisfechos por los Miembros de la Junta de Compensación proporcionalmente a sus cuotas de participación.

2. Se estimarán como costes de urbanización, a modo meramente ilustrativo, no limitativo, los siguientes:

   a) Todas las obras de vialidad necesarias y establecidas de acuerdo con el planeamiento y el proyecto de urbanización.

   b) Las obras de saneamiento que afecten a la actuación.

   c) Suministro de agua potable.

d) Suministro de energía eléctrica, que incluirá la conducción y la distribución, así como el alumbrado público.

e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

f) Red de comunicaciones.

g) El importe de los justiprecios e indemnizaciones por las expropiaciones efectuadas.

h) El importe de indemnizaciones cualesquiera que sean, siempre que su pago corresponda a los miembros de la Junta de Compensación.

i) Costes de redacción y tramitación del Plan Parcial, del proyecto de urbanización, del proyecto de compensación, así como los otros costes de la compensación.

j) Los gastos generados para la efectividad del derecho de realojo

k) Los gastos de formalización y de inscripción en los registros públicos correspondientes de los acuerdos y de las operaciones jurídicas derivados de los instrumentos de gestión urbanística, así como los gastos de gestión, debidamente justificadas, de acuerdo con los principios de proporcionalidad y de no enriquecimiento injusto

l) Cualquier otro coste/gasto que así haya sido considerado por la Asamblea General.

3. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por las expropiaciones efectuadas, así como las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los planes, así como las indemnizaciones por el traslado forzoso de actividades serán igualmente considerados coste de urbanización y serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivas cuotas de participación, siempre que así corresponda conforme la normativa de aplicación.

4. La distribución de los costes de urbanización se determinará en el proyecto de compensación de acuerdo con los principios establecidos en las presentes Bases.

   En particular, el pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los Miembros interesados, cediendo éstas gratuitamente y libres de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlas.

   No obstante, son gastos de urbanización que tienen que ser asumidas por las personas propietarias como carga individualizada de los terrenos correspondientes, y que no son a cargo del conjunto de la comunidad de reparcelación, los siguientes:

   a. Los gastos necesarios para preparar los terrenos para ejecutar las obras de

urbanización cuando la preparación mencionada exija actuaciones desproporcionadas como consecuencia de las acciones u omisiones de las personas propietarias correspondientes. A estos efectos, son acciones u omisiones que suponen actuaciones no asumibles por la comunidad de reparcelación las obras, las instalaciones, los movimientos de tierras, los vertidos, las extracciones de áridos, las alteraciones topográficas y morfológicas y cualquier otra variación objetiva de los terrenos que se hayan ejecutado sin las licencias, órdenes o autorizaciones administrativas o sin ajustarse a ellas. Este régimen también se tiene que aplicar cuando las obras de preparación de los terrenos sean consecuencia de las obligaciones impuestas a las personas propietarias de suelo por la normativa relativa a suelos contaminados, o del incumplimiento de la obligación de llevar a la práctica programas de restauración impuestos por las licencias o autorizaciones otorgadas, así como cuando esta obligación se haya impuesto por resolución administrativa dictada por la administración competente de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.

b. Las indemnizaciones que correspondan por la extinción de arrendamientos y otros derechos personales que se hayan constituido con posterioridad a la aprobación del planeamiento. Estos gastos tienen que ser asumidos por las personas propietarias otorgantes de los contratos de que se trate.

c. Cualesquiera otros a los que vengan obligados normativamente.

Base Decimosexta. Conservación de la urbanización.

1. Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios de urbanización por parte del Ayuntamiento de Calviá, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación conforme lo dispuesto en los términos del artículo 120 de la ley 12/17 de Urbanismo de las Islas Baleares, regulándose la recepción conforme el artículo 121 del mismo texto legal.
2. Salvo acuerdo en contrario, el pago de las cuotas de conservación tendrá lugar en los mismos términos que respecto del resto de derramas, excepto para el caso de que se constituya entidad de conservación, en cuyo caso se estará a lo que determinen sus estatutos y la normativa de aplicación.

TÍTULO VI. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

Base Decimoséptima. Cesiones obligatorias de terrenos y obras de urbanización.

1. Los terrenos de cesión obligatoria serán transmitidos al Ayuntamiento de Calviá en virtud del acuerdo de aprobación del proyecto de compensación. No obstante, la Junta de compensación o el contratista por ella designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.
2. La recepción de las obras de urbanización tendrá lugar conforme establece el artículo 121 de la ley 12/2017 de Urbanismo de las Islas Baleares.

Base Decimoctava. Cuotas de participación.

1. La participación de cada propietario en la Junta de Compensación, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas y/o pérdidas, será proporcional a su cuota de participación en la Junta de Compensación, la cual se determinará por la superficie de la propiedad que ostenta cada Miembro.
2. En el caso de fincas de origen expropiadas o adquiridas por la Junta de Compensación, la cuota de cada Miembro se acrecerá con la parte proporcional que se abone por cada uno de ellos.
3. En el caso de incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras, se procederá, en el momento de su integración, al reajuste de las participaciones de los propietarios y se asignarán las cuotas correspondientes a la empresa urbanizadora.
4. No obstante lo anterior, la Junta de Compensación podrá modificar de oficio o a instancia de parte, la asignación de cuotas de participación cuando acredite la existencia de errores materiales.

Base Decimonovena. Plazo y forma de pago de las cuotas.

1. Cuantos gastos ocasione la ejecución del sistema serán sufragados por la Junta de Compensación mediante cheque, o mediante transferencia bancaria con cargo a la cuenta

bancaria titularidad de la Junta de Compensación que ésta designe, cualquiera que sea el origen y naturaleza del gasto.

2. Las cuotas aprobadas por la Asamblea General para hacer frente al pago de los gastos de urbanización, indemnizaciones y justiprecios deberán ser satisfechas en el plazo máximo de veinte (20) días naturales desde la fecha en que se practique válidamente la notificación del requerimiento de pago correspondiente, salvo que el acuerdo adoptado contemple otro plazo distinto.

3. Transcurrido este plazo sin hacer efectivo el abono, entrarán en juego los efectos establecidos en los Estatutos, a efectos del recargo y del interés de demora correspondientes, así como de la exacción por vía de apremio y/o la expropiación de la finca.

4. En virtud de acuerdo previo aprobado por la Asamblea General, el importe de las cuotas podrá sustituirse por la entrega a la Junta de Compensación de terrenos incluidos en el ámbito.

5. La Junta de Compensación podrá, por acuerdo mayoritario de la Asamblea, exigir de sus Miembros el ingreso en las arcas de la misma, con antelación de seis (6) meses, de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre

TÍTULO VII. EDIFICACIÓN, ENAJENACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE GRAVÁMENES POR LA JUNTA.

Base Vigésima. Edificación de las parcelas.

1. Los solares aportados o adjudicados por la Junta de Compensación no podrán edificarse sin la previa concesión de la licencia de obra correspondiente del Ayuntamiento de Calviá.

Base Vigesimoprimera. Enajenación de parcelas y constitución de gravámenes por la Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación podrá reservarse parcelas en el proyecto de compensación para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de urbanización. Igualmente podrá, en su caso, constituir gravámenes reales sobre las parcelas que se reserve.

2. La competencia a efectos de la venta de parcelas o constitución de gravámenes corresponderá a la Asamblea General, así como, en su caso, de la determinación del precio mínimo de transmisión. En el caso de constitución de gravámenes se requerirá igualmente acuerdo específico de la Asamblea General.

3. Una vez acordada la transmisión y el precio de venta por la Asamblea General se concederá un plazo de 1 mes para que cualquier miembro manifieste su interés en la adquisición en las condiciones establecidas por la Asamblea.

   Si solo existe un único interesado, se le transmitirá la parcela en las condiciones establecidas. Si existen varios, se realizará entre ellos la comparecencia y procedimiento de puja interna a que se refiere el punto siguiente.

4. En caso de no existir interesados entre los miembros de la Junta, se ofertará a terceros por los canales que determine la Asamblea. En caso de recibir alguna oferta, deberá identificarse la identidad del o de los eventuales adquirentes interesados en la adquisición de dichas parcelas, así como las condiciones de pago, reconociéndose un derecho de tanteo a favor de los Miembros de la Junta de Compensación, conforme lo que a continuación se *expone:*

   - La Asamblea General comunicará a todos los propietarios Miembros de la Junta de Compensación las condiciones de la operación, conforme lo dispuesto en el apartado anterior;
   - Aquellos Miembros interesados en ejercer el derecho de tanteo, deberán comunicárselo fehacientemente por escrito al Presidente dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la notificación realizada por ésta, mediante escrito que recoge su inequívoco e irrevocable compromiso de adquirir la correspondiente parcela en los mismos términos y condiciones, acompañado/aportando, en su caso, *las mismas garantías o cantidades que se haya exigido al potencial comprador. La*

comunicación del derecho de tanteo por parte de los propietarios que no cumpla con todos y cada uno de los requisitos aquí especificados, se entenderá como no realizada;

- En caso de existir varios propietarios/miembros interesados en ejercitar el derecho de tanteo que aquí se reconoce, se realizará entre ellos una puja interna en los siguientes términos:
    - Para optar a dicha puja deberán ingresar en la cuenta de la Junta el 5% del importe del precio ofertado por el tercero en el plazo máximo de 5 días a contar desde que el Presidente o Secretario les informe de la existencia de más de un interesado y , con ello, de la apertura de este proceso.
    - Si no se realiza el ingreso, se entenderá que renuncian al proceso.
    - En el caso de que exista más de un propietario que haya consignado el citado importe, se les convocará dentro de un plazo de 10 días a una comparecencia ante notario y con presencia del presidente y/o secretario. Los ofertantes comparecerán debidamente representados con el justificante de la transferencia y con un sobre cerrado que deberá incluir un documento suscrito por la persona interesada en la que determine la oferta final, siempre igual o superior a la inicial, y el compromiso de otorgamiento de la escritura pública en el plazo que haya acordado la Asamblea.
    - Se procederá a la apertura en unidad de acto de todos los sobres y resultará adjudicatario el que ofrezca un mayor valor. En caso de empate, en el mismo acto se volverán a depositar las ofertas en sobre cerrado que se volverán a aperturar.
    - Si en el plazo concedido por la Asamblea no se otorga la escritura pública de compraventa y pago del precio, quedará automáticamente sin efecto la adjudicación con pérdida del importe del 5% consignado en favor de la Asamblea.
    - En tal supuesto, si existía algún otro postor que haya mantenido el mencionado 5% ingresado en la cuenta, resultará este último el adjudicatario en las condiciones que este ofreció.
    - En caso contrario, se transmitirá al ofertante inicial.

3. En el supuesto de venta de parcelas las obligaciones del adquirente respecto de los gastos de urbanización, se deberán determinar de forma expresa en el documento de compraventa.

Base Vigesimocuarta. Subrogación.

1. La incorporación de cualquier otro partícipe por compra u otro título supondrá la aceptación por el mismo de las presentes Bases, quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente.

Base Vigesimoquinta. Afección Real.

1. De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística, los terrenos quedan afectos con carácter real al cumplimiento de las obligaciones establecidas en las presentes bases lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación vigente.

2. Las fincas resultantes quedarán afectas con carácter real al pago de los costes de urbanización en proporción a las unidades de aprovechamiento que se les asigne en el Proyecto de Compensación, afección que se establecerá, anotará y cancelará en los términos previstos en la legislación vigente.