

ESTATUTS I BASES

UNITAT D' EXECUCIÓ UE 13-01

PORT DE POLLENÇA

ESTATUTS

TÍTOL I

CAPÍTOL I NOM, DOMICILI, OBJECTE I OBJECTIU

ARTICLE 1 DENOMINACIÓ

1. Amb la denominació de JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D' EXECUCIÓ UE 13- 01 del PGOU de Pollença es constitueix una JUNTA DE COMPENSACIÓ de naturalesa administrativa, amb personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins.

2. Aquesta JUNTA DE COMPENSACIÓ es regirà pel que disposa el Títol III de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (en endavant LUIB), i, en particular, pels articles 83 a 87, de l'esmentada Llei, i articles 151 a 156 del Reglament general de desplegament de la Llei d'urbanisme de les Illes Balears (en endavant RLUIBM), la resta de legislació aplicable i per l' assenyalat en els presents Estatuts.

ARTICLE 2 DOMICILI

El domicili de la JUNTA DE COMPENSACIÓ s'estableix a Gremi d'Hortolans, núm.11, 2n-1a, 07009 Palma (Illes Balears).

1. El trasllat del domicili a un altre lloc, requerirà acord de l'Assemblea General, donant compte a l'Ajuntament i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

ARTICLE 3 OBJECTE

L' objecte de la JUNTA DE COMPENSACIÓ consisteix en la gestió i execució de la UE 13-01 Port de Pollença del PGOU de Pollença.

ARTICLE 4 OBJECTIUS

1. A més dels establerts per la normativa urbanística, seran objectius primordials de la JUNTA DE COMPENSACIÓ que s' enuncien a títol indicatiu que no limitatiu, els següents:

a). Integrar els terrenys compresos en l' àmbit de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, els propietaris dels quals, mantenint la titularitat dels seus béns i drets, s' uneixen en una acció comuna per executar el planejament urbanístic i distribuir equitativament les seves càrregues i beneficis, així com dur a terme les operacions tècniques, jurídiques i materials en ell previstes. De manera especial les parcel·lacions i reparcel·lacions necessàries, que es practican de conformitat amb el que estableix la Legislació urbanística, redactant i tramitant el corresponent Projecte de Reparcel·lació, fins a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

b). Cedir gratuïtament i lliure de càrregues a l' Administració actuant els terrenys, ja urbanitzats, que preceptivament li correspongui.

c). Redactar el projecte d' urbanització i executar les obres en ells previstes, el qual es podrà realitzar per adjudicació directa o mitjançant subhasta, concurs subhasta o concurs, de conformitat amb el que acordi la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

d). Aprovar els pressupostos per a l' execució de les obres.

e). Gestionar el cobrament als membres de la Junta de les quotes i derrames que procedeixen per satisfer els costos d' urbanització i les indemnitzacions i altres despeses que s' aproven de conformitat amb el que estableixen els presents Estatuts, inclosa la facultat d' instar la via de constrenyiment davant l'administració actuant o recaptar, per delegació del municipi, les quotes per la via de constrenyiment conforme al que

disposa l' article 87 de la LUIB, articles 127 i 145 del RLUIBM i altres articles que li siguin d' aplicació en aquest Reglament o legislació aplicable a la matèria.

f). Formalitzar operacions de crèdit o emetre títols per a l' execució de les obres d' urbanització, amb la garantia dels terrenys d' aprofitament privat, o els específicament assignats a la JUNTA DE COMPENSACIÓ per a tal finalitat.

g). Demanar, quan sigui procedent, les concessions administratives de serveis públics.

h). Assumir la gestió i defensa dels interessos comuns dels membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ davant qualssevol autoritats i organismes de l' Administració de l' Estat, Comunitat Autònoma, Província o Municipi, així com davant els jutges i Tribunals, en tots els seus graus i jurisdiccions i els particulars.

i). Interessar l' atorgament dels beneficis fiscals urbanístics previstos en les disposicions legals.

j). Adquirir, posseir, alienar, gravar o exercir qualssevol altres actes de domini o administració dels béns constitutius del patrimoni de la JUNTA DE COMPENSACIÓ

k). Emetre títols acreditatius de les quotes de participació que a cadascun dels membres de la Junta corresponguin en els béns que constitueixen, si s' escau, el patrimoni de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

l). Interessar dels Organismes Urbanístics competents l' aprovació dels Projectes de Reparcel.lació, Urbanització i altres instruments que siguin necessaris per a l' execució jurídica i material del planejament.

m). Interessar la inscripció de la JUNTA DE COMPENSACIÓ en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, així com en el Registre Mercantil d'Illes Balears per al supòsit que s'emeten obligacions o s'estimi convenient a altres efectes.

n). Interessar de l' òrgan urbanístic actuant, l' expropiació a favor de la JUNTA DE COMPENSACIÓ dels sòls dels propietaris inclosos o adscrits a l' àmbit d' actuació que no s' hagi incorporat o adherit a la Junta o els d' aquells que havent-se incorporat hagin de ser expropiats per incompliment de les seves obligacions.

o). Concertar i prestar garanties o avals davant els òrgans urbanístics.

p). Adjudicar les parcel·les d' aprofitament privat que resultin del Projecte de Reparcel.lació entre els membres de la Junta, inclòs en el seu cas, la pròpia Junta, i les cessions de terrenys obligatòries a l' òrgan urbanístic actuant.

q). Dur a terme la urbanització dels terrenys compresos en l' àmbit del Sector, i interessar de l' Administració la recepció de les mateixes.

r). Exigir el reintegrament de les empreses concessionàries de les despeses d' instal.lació de les xarxes d' abastament d' aigua i energia elèctrica, en la part que segons la reglamentació d' aquests serveis no hagin de córrer a càrrec dels usuaris.

s). En general, l' exercici de tots els drets i les activitats que li corresponguin segons l' ordenament vigent.

2. En el supòsit d' haver d' instar l' expropiació de propietaris del sector, l' expropiació forçosa es realitzarà per l' òrgan urbanístic actuant essent beneficiària d' ella la JUNTA DE COMPENSACIÓ; aquests terrenys seran adjudicats proporcionalment entre els components d' aquella que estiguin interessats en la seva adjudicació, llevat que l' administració municipal actuant acordi mantenir la propietat en el patrimoni comú als efectes que estimi pertinents.

CAPÍTOL II ÒRGAN URBANÍSTIC TUTELAR

ARTICLE 5 ÒRGAN TUTELAR

La JUNTA DE COMPENSACIÓ desenvoluparà la seva activitat sota la tutela de l' Ajuntament de Pollença i en exercici de les seves funcions correspon al mateix:

- a). Donar audiència dels Estatuts i Bases als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d' observacions i per a la seva incorporació a la mateixa i donar audiència de les alegacions d' aquests als promotors, per a la seva contestació.
- b). L' aprovació dels Estatuts i de les Bases d' Actuació i de les modificacions que s' acordin per la Junta.
- c). L' aprovació de la constitució de la Junta, remetent aquest acord juntament amb la còpia de l' escriptura pública de constitució al Registre d' Entitats Urbanístiques Col.laboradores perquè procedeixi a la seva inscripció.
- d). Assistir a les reunions de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, instruir i assessorar de la política urbanística municipal i advertir, en els supòsits en què la JUNTA DE COMPENSACIÓ pogués incórrer en incompliment dels seus deures o en infraccions, de tals anomalies, tutelant la JUNTA DE COMPENSACIÓ quan fos menester.
- e). Aprovar el Projecte de Reparcel.lació, lliurant les certificacions oportunes, per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.
- f). L' exercici de l' expropiació forçosa a benefici de la JUNTA DE COMPENSACIÓ respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella o que incompleixin les seves obligacions.
- g). Encarregar i aprovar el projecte d' urbanització, controlar l' execució de les obres i un cop finalitzades, totalment o parcialment, procedir a la seva recepció.
- h). Atendre la sol·licitud d'aplicar la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats endeutades per qualsevol membre de la JUNTA DE COMPENSACIÓ o delegar en la mateixa la recaptació per l'esmentada via de constrenyiment, conforme al que disposa l'article 87 LUIB, així com articles 127 i 145 del RLUIBM, i altres articles que li siguin d'aplicació en aquest Reglament o legislació aplicable en la matèria.
- i). La resolució dels recursos administratius contra els acords de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.
- j). Aprovar l' acord de dissolució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.
- k). Qualsevol altra funció o atribució que resulti de la legislació urbanística o local.

CAPÍTOL III

EXPRESSIÓ DE LA SUPERFÍCIE A QUÈ ES REFEREIX

ARTICLE 6 SUPERFÍCIE

La integren tots els terrenys compresos en l' àmbit de la UE 13-01 amb una superfície, segons el PGOU de Pollença de **39.700 m²**, o els que resultin del mesurament real un cop aixecat el plànol topogràfic.

CAPÍTOL IV DURADA

ARTICLE 7 DURADA

La JUNTA DE COMPENSACIÓ tindrà una durada indefinida fins al total compliment dels fins de la mateixa, sens perjudici del que disposa l' article 50 d' aquests Estatuts.

TÍTOL II

DELS MEMBRES DE LA JUNTA, INCORPORACIÓ, PATRIMONI, DRETS I DEURES CAPÍTOL I

ARTICLE 8 MEMBRES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

La JUNTA DE COMPENSACIÓ es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries de terrenys inclosos a la UE 13-01, incorporats a aquella en forma reglamentària, així com aquells als quals legalment se' ls reconegui tal dret.

Si s'escau, també formaran part de la JUNTA DE COMPENSACIÓ les empreses urbanitzadores que haguessin de participar amb els propietaris en la gestió de la unitat d' execució en les condicions que es determinin per acord de l' Assemblea General.

ARTICLE 9 INCORPORACIÓ A LA JUNTA

1. Els propietaris no promotors de la Junta podran incorporar-s' hi durant el termini d' informació pública dels Estatuts i les Bases o en el termini d' un mes a partir de la notificació per l' Ajuntament de l' acord d' aprovació dels Estatuts i les Bases, que se' ls farà personalment a tots els afectats, a més de publicar-se al BOIB.

Si no ho fessin, d' acord amb l' article 84.1 de la LUIB i articles 127 i 128 del RLUIBM, les seves finques seran expropiades a favor de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, que tindrà la condició jurídica de beneficiària. No obstant això, hi cabrà una incorporació tardana si no s' hagués instat l' expropiació o si, un cop instada, la JUNTA DE COMPENSACIÓ l' accepta i desistís del procediment expropiatori.

2. La incorporació es demanarà per escrit a través del registre general d' entrades de l' Ajuntament, fent constar expressament l' adhesió als Estatuts i a les Bases d' actuació aprovats, i la superfície i partions de la finca o finques propietat del sol.licitant amb indicació de la parcel.la o parcel.les cadastrals a les quals correspon, adjuntant a més la documentació justificativa de la seva propietat.

3. Els propietaris adherits, un cop hagin estat aprovades les despeses per l' Assemblea General, hauran de dipositar en el termini d' un mes, a comptar des de l' esmentat acord, la quantitat econòmica corresponent a les despeses ja realitzades i de previsió immediata, quantitat que no podrà ser superior a la ja satisfeta pels promotors, atesa la proporcionalitat dels terrenys pertanyents a uns i altres.

ARTICLE 10 TRANSMISSIÓ DE BÉNS I DRETS. PATRIMONI DE LA JUNTA

1. La incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles, però la JUNTA DE COMPENSACIÓ, de conformitat amb l' article 137.c) del RLUIBM, actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu, sense més limitacions que les establertes en els presents estatuts.

En cas de finca de titularitat desconeguda, de conformitat amb l' article 123.4 del RLUIBM, l' administració actuant tindrà la condició de titular fiduciari de la finca i a tal efecte podrà realitzar totes les operacions pròpies de la reparcel.lació.

2. Els membres de la Junta podran transmetre la propietat per actes inter-vius o mortis-causa, cas en el qual operarà automàticament la subrogació de l' adquirent en tots els drets i obligacions del transmissor, de conformitat al disposat en aquests Estatuts. Perquè aquesta transmissió tingui efectes davant la Junta, el transmissor i en el seu defecte l' adquirent, hauran de comunicar al president les circumstàncies personals del nou propietari, així com el seu domicili. Mentre no sigui complert aquest requisit, la JUNTA DE COMPENSACIÓ només reconeixerà com a membre el primitiu propietari.

3. La JUNTA DE COMPENSACIÓ serà la beneficiària de l' expropiació, tant dels béns, els propietaris dels quals no s' incorporin oportunament a la Junta, com en cas d' incompliment de les obligacions concretes.

4. No s' incorporaran, ni sota cap concepte formaran part dels béns de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, els terrenys cedits pels propietaris per al pagament de les seves quotes, per tractar-se d' una dació per a pagament. De la mateixa manera no formaran part del patrimoni de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, les quantitats satisfetes per cobrir les derrames o quotes pels membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, per atendre el pagament de les obres d' urbanització o la seva conservació, no podent-se integrar sota cap concepte al patrimoni, atesa la seva vinculació específica, per atendre les obligacions de la Junta amb l' Administració, i a més perquè la JUNTA DE COMPENSACIÓ és tan sols fiduciària, i instrument de gestió.

ARTICLE 11 TITULARITATS ESPECIALS

1. Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d' obrar, estaran representats en la JUNTA DE COMPENSACIÓ pels qui n' ostentin la representació legal i la disposició d' aquestes finques per la JUNTA DE COMPENSACIÓ no estarà subjecta a limitacions de caràcter civil.

2. En el cas d' existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l' exercici de les seves facultats com a associat, encara que tots els cotitulars responguin solidàriament davant l' entitat del compliment de totes les obligacions que dimanin de la seva condició. Si no designin representant en el termini que a l' efecte s' assenyalen per la Junta, serà nomenat per aquesta, amb aprovació municipal.

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

CAPÍTOL II DE LA CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

ARTICLE 12 ACTE DE CONSTITUCIÓ

Un cop aprovades definitivament per l' Ajuntament els Estatuts i les Bases d' Actuació, la Junta presentarà l' esborrany de l' escriptura de constitució per a la seva aprovació i un cop acceptat, es procedirà a la constitució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ que es realitzarà a Escriptura Pública.

ARTICLE 13 CONVOCATÒRIA

1. Els propietaris promotors de la Junta convocaran tots els propietaris adherits i inclosos dins l' àmbit de la UE 13-01 a l' Assemblea General constituent. La convocatòria es realitzarà mitjançant carta certificada, burofax o correu electrònic amb comprovant de recepció, tramesa, amb una antelació de vuit dies hàbils, si més no, a la data en què s' hagi de celebrar. En cas de no ser possible la notificació personal, s' efectuarà mitjançant edicte publicat al BOIB.

En qualsevol cas, es podran incorporar també aquells propietaris no convocats que s' hagin adherit tardanament.

2. La convocatòria assenyalarà lloc, dia i hora de la reunió amb indicació que l' Assemblea General constituent haurà de resoldre la constitució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

3. Excepcionalment, la sessió constitutiva de la JUNTA DE COMPENSACIÓ serà convocada per l' Ajuntament en la forma, i amb l' antelació assenyalsada a l' apartat 1 i amb indicació, així mateix, del lloc en què la reunió s' ha de celebrar amb assistència de notari prèviament designat per formalitzar la constitució de la Junta mitjançant Escripura Pública.

ARTICLE 14 CONSTITUCIÓ

L' Assemblea General constituent quedarà vàlidament constituïda, quan hi concorrin propietari o propietaris que representin, almenys el 60% de les quotes de l' entitat, segons es defineixen en aquests Estatuts.

ARTICLE 15 ADOPCIÓ D' ACORDS

1. L' Assemblea General constituent, acordarà la constitució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ i designarà les persones que han de conformar els òrgans de govern i administració de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

2. Els acords s' adoptaran per majoria simple de les quotes dels membres de la Junta, computats en la forma que s' estableix en aquests Estatuts.

ARTICLE 16 ACTE DE SESSIÓ DE CONSTITUCIÓ

1. El Secretari aixecarà acta de l' Assemblea General constituent en què s' acordi la constitució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, que haurà de ser aprovada en la mateixa reunió, essent signada també pel president.

2. A l' acta es farà constar:

a). Nom, cognoms, i domicilis dels propietaris i representants, amb indicació de les seves respectives quotes i títols de propietat.

b). Acords presos.

c). Constitució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

Del contingut de l' acta es lliurarà certificació per a la seva incorporació a l' escriptura pública de constitució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ la que s' haurà d' efectuar en la forma prevista en la legislació autonòmica pròpia o de la legislació subsidiària que sigui d' aplicació.

CAPÍTOL III DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA ARTICLE 17

QUOTES SOCIALS

1. La participació dels membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ en els drets i obligacions comunes vindran definits per la quota o percentatge que sobre el total a cadascun correspongui.

2. Per fixar les respectives quotes, com a conseqüència de ser un àmbit amb finques confrontants amb vials urbans i altres sense confrontar amb vial, s' atindrà proporcionalment a la superfície de les finques aportades fiduciàriament a la JUNTA DE COMPENSACIÓ per cadascun dels propietaris integrats

en la mateixa, ponderada en funció del seu valor urbanístic segons s' estableix en les Bases d' Actuació, en relació amb la superfície de la totalitat de l' àmbit de la UE 13-01.

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

4. El valor dels altres béns i drets, diferents al sòl afectat pel Projecte de Reparcel.lació, no influirà en el coeficient de participació dels membres de la Junta i se satisfaran amb càrrec al Projecte de Reparcel.lació.

ARTICLE 18 DRETS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Seran drets dels membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ:

a). Exercir les seves facultats dominicals sobre els terrenys de la seva propietat i les respectives quotes que els hagin estat fixades sense més limitacions que les establertes en les Lleis, en el planejament urbanístic i en aquests Estatuts.

b). Concórrer personalment o mitjançant representant degudament acreditat, a les reunions de l' Assemblea General i intervenir en l' adopció d' acords, proporcionalment a les seves quotes respectives.

c). Participar, com a elector o candidat en la composició dels òrgans de govern i administració de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

d). Alienar, gravar o realitzar qualsevol altre acte de disposició, amb les limitacions contingudes en aquests Estatuts, dels terrenys de la seva propietat o de les seves quotes respectives.

e). Adquirir la titularitat individual o en copropietat de la parcel·la o parcel·les que els siguin adjudicades en via de reparcel·lació proporcionalment a les seves quotes respectives.

f). Impugnar els acords i resolucions de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, en la forma i amb els requisits establerts en aquests Estatuts.

g). Ser informats en tot moment de l' actuació de la JUNTA DE COMPENSACIÓ i conèixer l' estat de comptes, demanant l' exhibició de rebuts i justificants, tot això en les condicions que s' acordin per l' Assemblea General.

h). Percebre al temps de la liquidació definitiva i en proporció a les seves respectives quotes, la part de patrimoni de la JUNTA DE COMPENSACIÓ que els correspongués.

i). Presentar proposicions i suggeriments.

j). Satisfer les quotes d' urbanització totalment o parcialment mitjançant cessió a la Junta de part del seu terreny o quota si aquesta així ho accepta i segons valoració que també acordi.

k). Els altres drets que els correspongui, d' acord amb el que disposen els presents Estatuts i les Disposicions legals aplicables.

ARTICLE 19 OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

1. Els membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ vindran obligats a:

a). Observar les prescripcions del planejament urbanístic vigent.

b). Facilitar a la JUNTA DE COMPENSACIÓ, en els corresponents terminis, els documents acreditatius de la seva titularitat i, si s' escau, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens.

- c). Complir fidelment els acords adoptats pel Plenari i acatar l' autoritat dels seus representants, sens perjudici dels recursos a què pertoquin.
 - d). Determinar, en el moment de la seva incorporació a la JUNTA DE COMPENSACIÓ un domicili a efectes de notificacions, i es reputa ben practicada qualsevol notificació que a l' esmentat domicili s' adreci.
 - e). Satisfereix puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries i extraordinàries de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, per a la qual cosa es fixarà per l' Assemblea General, la quantia corresponent a cada membre, en funció de la quota que li hagués estat atribuïda.
 - f). Abonar les quantitats que els corresponguin per a l' execució de les obres d' urbanització.
 - g). Regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la JUNTA DE COMPENSACIÓ.
 - h). Notificar a la JUNTA DE COMPENSACIÓ qualsevol variació, modificació, alteració, o limitació que pugui afectar la seva propietat, o els seus drets i obligacions amb la JUNTA DE COMPENSACIÓ.
 - i). Permetre l' ocupació de la seva propietat per a l' execució de les obres d' urbanització, dipòsit de materials, i instal·lacions complementàries.
 - j). Els altres que es derivin dels Estatuts, plans i projectes aprovats, Lleis i Reglaments.
2. L' incompliment de deures amb l' abast definit en aquests Estatuts i en les Bases adjuntes, l'legítima a la Junta per promoure l' expropiació.

TÍTOL III DELS ÒRGANS DE GOVERN

ARTICLE 20 ÒRGAN DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

L' òrgan de govern i administració de la JUNTA DE COMPENSACIÓ serà l' Assemblea General.

També ostentaran facultats:

- El president.
- El secretari.
- El tresorer.

CAPÍTOL I L' ASSEMBLEA GENERAL

ARTICLE 21 NATURALESA

L' Assemblea General és l' òrgan deliberant suprem de la JUNTA DE COMPENSACIÓ al qual corresponen les facultats de govern i direcció amb caràcter sobirà, i està compost per tots els membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, els quals decidiran en els assumptes propis de la seva competència, quedant obligats al compliment dels seus acords tots els membres, inclosos els dissidents i els absents, sens perjudici de les accions legals que puguin exercitar.

ARTICLE 22 CLASSES D' ASSEMBLEES

Les assemblees plenàries podran ser ordinàries i extraordinàries.

ARTICLE 23 L' ASSEMBLEA ORDINÀRIA. Convocatòries i Atribucions

L' Assemblea General Ordinària es reunirà com a mínim dues vegades a l' any, una dins del primer trimestre de cada exercici en el dia, lloc i hora que determini el president, a fi d' aprovar la gestió en comú i, si s' escau, la memòria i comptes de l' exercici anterior, una altra en els tres últims de cada exercici per aprovar el pressupost de l' exercici econòmic següent, acordant, si s' escau, el cobrament de les quotes o derrames corresponents per cobrir-lo.

ARTICLE 24 L'ASSEMBLEA GENERAL EXTRAORDINÀRIA . Convocatòries i Atribucions

1. L' Assemblea General Extraordinària es reunirà quan ho estimi oportú el president o quan ho demanin per escrit els membres de la Junta que representin almenys el 30% de les quotes o participacions, havent d' expressar-se en la sol·licitud els assumptes a tractar. En aquest darrer supòsit l' Assemblea General s' haurà de convocar dins dels quinze dies naturals següents a la sol·licitud i celebrar-se abans d' altres quinze naturals. Si el president no la convoqués en el termini assenyalat, els sol·licitants podran adreçar-se a l' Ajuntament perquè aquest la cursi.

2. Seran atribucions de l' Assemblea General:

a). Aprovació de la memòria d' actuació.

b). Aprovació dels comptes i balanços de l' exercici anterior.

c). Aprovació del Programa d' actuació de l' exercici següent i de les quotes ordinàries. d).

La modificació dels Estatuts i de les Bases, sens perjudici de la seva aprovació posterior.

e). La imposició de les derrames extraordinàries per atendre despeses no previstes en el pressupost anual o amortitzar el dèficit temporal d' aquest.

f). Disposar el cessament del President i del Secretari i el nomenament dels qui haguessin de substituir-los.

g). Determinar la prioritat en l' execució de les obres d' urbanització i edificació, dins les previsions del Pla d' Etapes.

h). Acordar la constitució de les garanties que hagin estat exigides pels òrgans urbanístics per assegurar les obligacions contretes per la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

i). Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d' urbanització, fins i tot amb garantia hipotecària dels terrenys afectats.

j). Demanar la concessió administrativa de serveis públics quan sigui procedent.

k). Acordar la dissolució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ d' acord amb el que preveu el Títol V d' aquests Estatuts.

l). Acordar la venda, cessió, permuta o gravamen dels béns patrimoni de la Junta. ll).

Acordar la retribució, si s' escau, del President o Secretari i Tresorer.

m). Acordar encarregar i aprovar el Projecte de Reparcel·lació que s' elabori en desenvolupament de les Bases d' Actuació que acompanyen els presents Estatuts, així com el projecte d' urbanització i tramitar la seva aprovació administrativa. També la contractació de les obres d' urbanització, d' acord amb el que preveu la Base 9a.

n). La decisió sobre la via de constrenyiment i/o expropiació de terrenys pertanyents a membres de la Junta per incompliment de les seves obligacions.

o). Quantes siguin precises per a la gestió comuna.

ARTICLE 25 DRET D' ASSISTÈNCIA

Podran assistir a les sessions de l' Assemblea General les persones físiques, els representants de les persones jurídiques en qui concorrin la qualitat de membre de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, amb les limitacions i requisits establerts en aquests Estatuts, així com el representant de l' Administració.

També hi podran assistir, amb veu, però sense vot, tècnics o personal especialitzat per informar sobre un assumpte o assumptes determinats quan ho consideri convenient el president de la Junta.

ARTICLE 26 CONVOCATÒRIES

1. Les reunions de l' Assemblea General Ordinària o Extraordinària, seran convocades pel president o el secretari de la JUNTA DE COMPENSACIÓ per correu certificat amb justificant de recepció, burofax, o qualsevol mitjà del qual existeixi constància, als membres de la Junta, amb antelació com a mínim a vuit dies naturals a la data en què hagin de celebrar-se.

2. La convocatòria tant de l' Assemblea General Ordinària o Extraordinària assenyalará lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes que s' han de sotmetre a coneixement i resolució de la mateixa.

3. La convocatòria de l' Assemblea General Ordinària expressará el lloc en què estarà a disposició dels membres de la junta, en hores hàbils d' oficina i fins al dia anterior a la reunió, la memòria i comptes de l' exercici anterior, i el pressupost per a l' exercici econòmic següent.

ARTICLE 27 CONSTITUCIÓ

1. L' Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi concorrin per si mateix o per representació, membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, que representin almenys el 60% de les quotes definides a l' article 17 d' aquests Estatuts.

2. Transcorreguts trenta minuts sense assolir el quòrum indicat, s' entendrà vàlidament constituïda, en segona convocatòria, qualsevol que sigui el nombre dels assistents sempre que hi siguin presents el president i el Secretari de la Junta o els qui els substitueixin.

3. Els membres de la junta podran designar, per escrit i per a cada reunió, altres persones que els representin.

4. Si, trobant-se presents o representats la totalitat dels membres de la Junta i per unanimitat acorden celebrar l' Assemblea General, aquesta quedarà vàlidament constituïda sense necessitat de prèvia convocatòria.

ARTICLE 28 RÈGIM DE SESSIONS

1. El president –o qui reglamentàriament el substitueixi- presidirà l'Assemblea General, dirigirà els debats i declararà els assumptes suficientment considerats, passant a la votació si procedís.

2. Els acords s' adoptaran per majoria de quotes presents o representades, tret que per raó de la matèria tinguin fixats, bé per disposicions legals o bé per aquests Estatuts un quòrum específic, cas en el qual es regularan per aquest. Les participacions es computaran en la forma assenyalada en aquests Estatuts.

3. Els acords de modificació dels Estatuts de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, designació i cessament del president i Secretari, assenyalament de quotes i rectificació d' aquestes, formalització d' operacions de crèdit o emissió de títols de deute, requeriran en tot cas el vot favorable de la majoria de les quotes de participació.

4. No podran ser objecte de debat i votació aquells assumptes no inclosos en l' ordre del dia, llevat que per majoria de quotes es declari la seva urgència, cas en el qual podrà adoptar-se vàlidament l' acord.

5. Els acords de l' Assemblea General seran immediatament executius, sempre que hagin estat adoptats d' acord amb el que preveuen aquests Estatuts, i sens perjudici de les accions administratives i, si s' escau, jurisdiccionals pertinents.

ARTICLE 29 REAJUSTAMENT DE QUOTES

Si a conseqüència d' aportacions en terrenys o expropiacions que hagin hagut d' efectuar-se, o després de practicada la reparcel.lació i com a resultat de les compensacions que s' acordin, quedessin modificades les participacions inicialment establertes, es fixaran per l' Assemblea General les noves quotes que corresponguin, a la quantia de les quals haurà de referir-se en cada moment l' exercici dels drets i el compliment de les obligacions dels membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

ARTICLE 30 ACTES I CERTIFICACIONS

1. De cada reunió de l' Assemblea General s' aixecarà acta pel Secretari, que podrà ser aprovada en la mateixa reunió i en la qual es farà constar, clarament i suficientment els acords adoptats i el resultat de les votacions celebrades, comunicant-la als membres de la Junta.

2. Aquestes actes figuraran en el llibre corresponent o en folis numerats correlativament o amb mitjans informàtics constatables, i seran signades pel president i el Secretari de la JUNTA DE COMPENSACIÓ i dos membres assistents a la pròpia Assemblea General, si això fos possible.

3. A requeriment dels membres de la Junta o dels òrgans urbanístics, haurà el secretari, amb el vistiplau del president, expedir certificacions del contingut del Llibre d' Actes.

CAPÍTOL II EL PRESIDENT, SECRETARI I TRESORER DEL

PRESIDENT

ARTICLE 31 PRESIDENT

El president serà designat per l' Assemblea General entre els qui ostentin la qualitat de membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, podent ser reelegit indefinidament.

ARTICLE 32 DURADA DEL CÀRREC

El nomenament del president i secretari, tindrà una durada indefinida.

En cas de mort o renúncia del president o secretari, l' Assemblea General podrà designar els qui hagin de substituir-los fins a la renovació immediata de la composició d' aquell.

Si l' Assemblea General acordés el cessament d' un o altre representant, en la mateixa sessió en què així ho decideixi haurà d' acordar el nomenament de la persona, o persones que haguessin de substituir-los fins a la renovació immediata del mateix.

ARTICLE 33 COMPETÈNCIA

És el responsable de l' execució dels acords de l' Assemblea General, i com a tal li corresponen al president les més àmplies facultats de gestió i representació dels interessos comuns de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, havent, en aquells casos que la urgència obligués a adoptar una resolució prèvia a la celebració de l' Assemblea General, sotmetre al coneixement i ratificació d' aquests assumptes.

ARTICLE 34 FUNCIONS

1. Seran funcions del president.

a). Convocar, presidir, dirigir les deliberacions de l' Assemblea General i dirimir els empats amb vot de qualitat.

b). Representar la JUNTA DE COMPENSACIÓ en tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments a terceres persones per a l' exercici de l' esmentada representació, tant en l' àmbit judicial com extrajudicial.

c). Autoritzar les actes de l' Assemblea General, les certificacions que s' expedeixin i tots els documents que ho requereixin.

d). Exercir, en la forma que l' Assemblea General determini, qualssevol activitats bancàries que exigeixi el funcionament de la Junta.

e). Totes les funcions que siguin inherents al seu càrrec i li siguin delegades per l' Assemblea General, així com les següents:

- La proposició d' acords a l' Assemblea General.
- L' execució dels acords de la mateixa.
- L' administració econòmica de la Junta.
- El nomenament i cessament del personal administratiu que, si s' escau, sigui necessari.
- Elaborar i proposar a l' Assemblea General la proposta de pressupost i de memòria anual.
- Fer i exigir pagaments, cobraments i liquidacions.
- Elaborar i proposar a l' Assemblea General les quotes corresponents als membres de la Junta, així com les modificacions que fossin pertinents.
- Fixar les quantitats a satisfer pels socis per atendre les despeses ordinàries i extraordinàries necessàries per al funcionament de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.
- Requerir l' administració perquè cobri per via de constrenyiment als membres de la Junta morosos. - Realitzar actes de gestió no econòmica sense cap excepció.
- Autoritzar l' atorgament de tota classe d' actes i contractes civils, mercantils i administratius. - Les altres facultats de govern i administració de la Junta no reservats expressament a l' Assemblea General.

DEL SECRETARI**ARTICLE 35 NOMENAMENT**

El Secretari serà designat per l' Assemblea General i el seu nomenament tindrà una durada indefinida. No caldrà que sigui soci i, en el cas de no ser-ho, actuarà amb veu però sense vot. En el cas de ser persona que tingui acreditada competència en matèria jurídica podrà ser un càrrec retribuït.

ARTICLE 36 FUNCIONS

Seran funcions del secretari:

a). Assistir preceptivament a totes les reunions de l' Assemblea General.

b). Aixecar acta de les sessions de l' Assemblea General amb el vistiplau del President. c).

Expedir certificacions amb el vistiplau del President.

d). Exercir, si s' escau, les funcions juridicoadministratives que li fossin encomanades per l' Assemblea General.

e). Portar un llibre registre en el qual es relacionaran tots els membres integrants de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, amb expressió dels seus respectius noms, cognoms, domicili a efectes de notificacions, data d' incorporació, quota de participació i nombre de vots, i totes les circumstàncies que s' estimin procedents.

f). Notificar als membres de la Junta els acords de l' Assemblea General, quan per la seva naturalesa o entitat escaigui.

g). Realitzar, així mateix, els encàrrecs de gestió administrativa i altres funcions que especialment se li encomanin pel President.

ARTICLE 37 SUBSTITUCIÓ

En cas d' absència o malaltia, el secretari serà substituït per una altra persona, sigui o no soci, exclòs el President, designada per l' Assemblea General.

DEL TRESORER

ARTICLE 38 NOMENAMENT

El Tresorer serà designat per l' Assemblea General entre els socis i el seu nomenament tindrà una durada indefinida. Aquest càrrec podrà ser retribuït.

ARTICLE 39 FUNCIONS

La realització dels pagaments i cobraments que corresponguin al fons de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, així com en la custòdia d' aquest, en la rendició de comptes de la gestió pressupostària de l' entitat i en el compliment de totes les altres obligacions que, respecte de les seves funcions, estableixi la Junta.

TÍTOL IV DEL RÈGIM ECONÒMIC

ARTICLE 40 INGRESSOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

Seràn ingressos de la JUNTA DE COMPENSACIÓ:

- a). Les aportacions inicials dels membres de la Junta.
- b). Les quantitats i quotes satisfetes o terrenys lliurats pels membres de la junta amb caràcter ordinari o extraordinari.
- c). Les subvencions, crèdits, donacions, etc., que s' obtinguin.
- d). El producte de les alienacions de béns de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.
- e). Les rendes i els productes del seu patrimoni.
- f). Les participacions i ingressos que procedeixin de convenis amb altres Entitats i Organismes per a la realització dels fins urbanístics.

ARTICLE 41 DESPESES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

Seràn despeses de la JUNTA DE COMPENSACIÓ les de:

- a). Promoció de l' actuació urbanística.
- b). Execució de les obres d' urbanització, així com de les que acordin els Òrgans de Govern i Administració.
- c). Abonament d' honoraris professionals, i administratius.

- d). Preu just per expropiació de béns i drets, en què la JUNTA DE COMPENSACIÓ sigui beneficiària.
- e). Remuneració, si s' escau, de les dietes del Secretari en la quantia que acordi l' Assemblea General.
- f). Totes les que vinguin exigides pel compliment de l' objecte de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

ARTICLE 42 QUOTES ORDINÀRIES I EXTRAORDINÀRIES

Seràn quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, i que com a tals es recullen en els pressupostos anuals. Seràn quotes extraordinàries les que es fixin en els acords específics de l' Assemblea General.

ARTICLE 43 PAGAMENTS DE QUOTES O APORTACIONS

1. L' Assemblea General assenyalarà les quantitats que han de satisfer els membres integrats en la JUNTA DE COMPENSACIÓ amb subjecció als pressupostos i terminis aprovats.
2. La quantia d' aquestes aportacions serà proporcional a les quotes establertes per l' Assemblea General, d' acord amb el que disposen aquests Estatuts, o les seves modificacions ulteriors, i substituïble en la cessió de terrenys en la forma i condicions fixades en aquests Estatuts i en les Bases adjuntes.
3. Llevat d' acord en contrari, l' ingrés de les quantitats a satisfer pels membres de la Junta es realitzarà dins del termini d' un mes a comptar des de l' endemà de la notificació de l' acord de l' Assemblea General, acordant el pagament. Transcorregut aquest termini, el membre de la Junta que no hagi ingressat la quantitat acordada serà automàticament sancionat amb un recàrrec del deu per cent (10%) de la quantitat o fracció no abonada. Aquesta sanció serà reiterada per cada seixanta (60) dies o fracció que transcorrin fins a la seva completa liquidació.
4. Aquest recàrrec és compatible amb la sol·licitud del president o secretari a l'Ajuntament per a la utilització de la via de constrenyiment o la delegació prevista a l'article 87.2 de la LUIB. L' inici per l' Ajuntament d' aquest procediment portarà aparellada des del dia en què es va demanar el cessament dels recàrrecs encara no meritats a què es refereix l' anterior apartat, ja que aquests recàrrecs seran substituïts pels que ja conté la via de constrenyiment.
5. En el cas que en anterior ocasió ja hagi estat necessari acudir a la via de constrenyiment contra un membre morós de la Junta, l' Assemblea General, davant d' un nou incompliment d' aquest, podrà decidir entre iniciar una nova via de constrenyiment o acudir a l' expropiació forçosa, article 127 del RLUIBM, de la qual serà beneficiària la Junta. En aquest supòsit, al preu just se sumaran les quantitats satisfetes per a despeses d' urbanització, però sense que hagin de reemborsar-se les quotes ordinàries que hagin estat satisfetes, ni els recàrrecs per mora recaiguts sobre alguna quota d' urbanització, que quedaran a benefici de la Junta.
6. En tot cas, des de la terminació del període voluntari de pagament fins a l' efectivitat d' aquest, el membre de la junta morós quedarà en suspens del dret de vot, tret que hagués consignat judicialment o notarialment la quantitat endeutada.
7. La Junta podrà, per acord majoritari de l' Assemblea General, exigir dels seus associats l' ingrés a les arques de la mateixa, amb antelació de sis mesos, de les aportacions necessàries per satisfer les despeses previsibles per al semestre.

ARTICLE 44 ACTUACIÓ

L' actuació de la JUNTA DE COMPENSACIÓ es desenvoluparà d' acord amb normes d' economia, celeritat, i eficàcia, mitjançant la prestació personal dels seus components, llevat que l' esmentada prestació fos insuficient o massa onerosa per als quals ostenti càrrecs socials, supòsit en el qual, el president acordarà el procedent, dins dels recursos econòmics autoritzats per l' Assemblea General.

TÍTOL V DEL RÈGIM JURÍDIC

ARTICLE 45 VIGÈNCIA DELS ESTATUTS

1. Els presents Estatuts una vegada aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores seran vinculants per a l'Administració, i els membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.
2. Qualsevol modificació dels Estatuts que s'acordi requerirà l'aprovació de l'Administració i la seva inscripció en el Registre esmentat per assolir plens efectes.

ARTICLE 46 EXECUTORIETAT

Els actes i acords dels Òrgans de Govern de la JUNTA DE COMPENSACIÓ seran executius des del moment de la seva adopció i, en cas que sigui preceptiu la publicació o notificació personal, es comptarà a partir de la pràctica de la mateixa, llevat d'aquells que precisin autorització ulterior d'Òrgans Urbanístics.

ARTICLE 47 EXERCICI D' ACCIONS

1. Per a l'exercici per part dels membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ d'accions civils o mercantils contra la JUNTA DE COMPENSACIÓ serà necessària la prèvia formalització dels recursos administratius previstos en aquests Estatuts.
2. Els membres de la Junta no poden promoure interdictes davant la Junta quan aquesta exerceix les seves facultats de disposició fiduciària, o ocupi béns per executar les obres d'urbanització.

ARTICLE 47 RECURSOS ADMINISTRATIUS

1. Contra els acords expressos o presumptes de l'Assemblea General es podrà interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament en el termini d'un mes a comptar de l'endemà de la notificació de l'acord, si era exprés, o des del següent a la desestimació presumpta per silenci.
2. No podran impugnar els acords els qui haguessin votat a favor del mateix per si mateix o per mitjà de representant.
3. Els acords de l'Assemblea General seran considerats fermes si no fossin impugnats en el termini i amb les condicions assenyalades en els paràgrafs precedents.

ARTICLE 49 RESPONSABILITAT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

La JUNTA DE COMPENSACIÓ serà directament responsable de la Urbanització completa del sector enfront dels Òrgans Urbanístics.

El patrimoni del membre de la Junta, consistent en les finques i drets aportats, constitueix un patrimoni especial i separat afectat a la gestió urbanística, i en conseqüència, els membres de la Junta responen dels deutes assumits per la Junta en l'exercici de la seva activitat gestora i urbanitzadora, en forma mancomunada i limitat al coeficient que a cadascun correspongui i dels quals ells, si s'escau, contreguin directament amb la Junta, únicament i exclusivament amb les finques aportades, amb indemnitat de la resta de patrimoni de cadascun dels membres.

TÍTOL VI DE LA DISSOLUCIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

ARTICLE 50 CAUSES DE DISSOLUCIÓ

La JUNTA DE COMPENSACIÓ es dissoldrà de conformitat amb el que estableix l' article 87.4 de la LUIB i article 156. 2 del RLUIBM. Només podrà acordar-se per l' òrgan competent de l' Administració actuant i es regirà per les disposicions generals establertes a l' article 172 del RLUIBM d' acord amb les regles establertes a l' article 173 del RLUIBM i segons prevegin aquests Estatuts.

D'acord amb l'article 180 del RLUIBM, l'acte o l'acord de dissolució, es comunicarà al Registre d'Entitats Urbanístiques col·laboradores del Consell Insular de Mallorca.

Aquests Estatuts de la JUNTA DE COMPENSACIÓ estableixen que, a més, aquesta es dissoldrà per les causes següents:

- a). Per ordre judicial o prescripció legal.
- b). Compliment de l' objecte pel qual va ser creada.
- c). Acord de l' Assemblea General, un cop complerts els seus fins, adoptat pel vot del 60% de la totalitat de les quotes de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.
- d). Transformació en societat civil o mercantil, per acord adoptat pel vot del 60% de la totalitat dels membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ i aprovació de l' òrgan urbanístic actuant.
- e). Resolució ferma de l' Administració substituint el sistema de compensació per un altre de gestió pública en base a alguna de les causes legalment establertes.

ARTICLE 51 LIQUIDACIÓ

Acordada vàlidament per l' Assemblea General la dissolució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, es procedirà a la seva liquidació, amb observança de les instruccions dictades per la mateixa.

ARTICLE 52 DESTINACIÓ DEL PATRIMONI COMÚ

El patrimoni comú si n' hi hagués, es distribuirà entre els membres de la Junta en proporció a les seves quotes de participació en la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

Pollença 1 d'abril de 2025

BASES D' ACTUACIÓ

I. GENERALITATS

BASE 1a OBJECTE, CONCEPTE, NATURALESA I ÀMBIT

Les presents Bases d'Actuació es refereixen a la Junta de Compensació de la UNITAT D'EXECUCIÓ UE 13-01 del PGOU de Pollença, que s'executarà mitjançant el sistema o modalitat de compensació regulat en el Títol III de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes

Balears (en endavant LUIB), en particular als articles 78 a 87 de l'esmentada Llei, així com pels articles 151 a 156 i 174 del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a Mallorca, aprovat el 20 d'abril de 2023 (en endavant RLUIBM). A més, pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana i les disposicions complementàries que resultin d'aplicació.

Mitjançant aquestes Bases es regulen les valoracions de les aportacions dels membres de la Junta, l'execució de l'obra urbanitzadora i la liquidació dels efectes de l'actuació d'aquella, mitjançant l'assenyalament de la forma de distribució de beneficis i pèrdues a través de la prèvia adjudicació regulada de béns i drets entre els seus components. Es distribueixen els beneficis i càrregues a través de la prèvia adjudicació regulada de béns i drets entre els seus components. Comprèn així mateix totes i cadascuna de les determinacions de l'article 174 del RLUIBM.

En desenvolupament d'aquestes Bases, la Junta de Compensació formularà el Projecte de reparcel·lació, que haurà d'aprovar l'Ajuntament, amb les determinacions dels articles 78 a 82 de la LUIB i articles 120 a 150 i 154 del RLUIBM. Així mateix, el Projecte de reparcel·lació haurà de contenir les circumstàncies exigides per la legislació hipotecària i, especialment, per l'article 7 del RD 1093/1997, de 4 de juny.

BASE 2a SUBJECTES INTERESSATS

Una vegada aprovats amb caràcter definitiu els Estatuts i les presents Bases d'Actuació de la Junta de Compensació, conforme a l'esmentada normativa urbanística, s'aprovarà per l'Ajuntament la constitució de l'esmentada Junta, amb efectes des de la inscripció de l'acord aprovatori en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col.laboradores.

Formaran part de la Junta els propietaris promotors, els que s'incorporin de forma reglamentària a la Junta conforme als articles 84 de la LUIB i 153 del RLUIBM -si no ho haguessin fet anteriorment-, i, si s'escau, les empreses urbanitzadores que haguessin de participar amb els propietaris en la gestió de la unitat d'execució en les condicions que es determinin per acord de l'Assemblea General conforme als Estatuts de Junta de Compensació.

Un representant de l'Ajuntament designat per aquest formarà part de l'òrgan rector de la Junta.

BASE 3a ACTUACIONS QUE COMPRÈN

L'actuació per compensació comprendrà:

- a). En relació a les persones propietàries que no s'incorporin a la Junta ni garanteixin el seu compromís de participar en l'execució del planejament en la forma establerta a l'article 153 del RLUIBM, les seves finques seran objecte de reparcel·lació, sense expropiació prèvia, podent-se preveure el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la Junta de Compensació o de l'empresa urbanitzadora segons correspongui. Aquesta adjudicació de finques de resultat es farà per títol de cessió en pagament de despeses d'urbanització.
- b). En relació als propietaris incorporats a la Junta i a aquells que sense incorporar-s'hi hagin garantit la seva participació en l'execució, que incompleixin l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta podrà demanar a l'òrgan urbanístic tutelar l'inici de la via de constreyniment, la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització o l'expropiació de les finques adjudicades, d'acord amb el que estableix l'article 127.6 del RLUIBM.
- c). La transmissió gratuïta al municipi corresponent en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria i de les obres i instal·lacions que hagin d'executar a càrrec seu els propietaris conforme al Pla d'ordenació aprovat i al precís als articles 78 de la LUIB i 133 del RLUIBM.
- d). El pagament de les obres d'urbanització i altres despeses inherents consignades en el pla i en el projecte d'urbanització.

- e). La distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada exclosos els que hagin de ser cedits gratuïtament a l'Ajuntament conforme a la LUIB i RLUIBM, entre els propietaris i altres partícips, en proporció a les seves participacions respectives.
- f). D' acord amb l' article 76 de la LUIB i articles 189 a 199 del RLUIBM, el Projecte de Reparcel.lació garantirà el reallojament dels ocupants legals que precisin desallotjar dels immobles situats dins l' àmbit i que constitueixin la seva residència habitual, així com, d' acord amb la legislació vigent, el seu retorn quan s' hi tingui dret.

BASE 4a EDIFICACIÓ DE LA UNITAT D' EXECUCIÓ UE 13-01

No es podrà dur a terme l' edificació de les parcel.les sinó a partir del moment en què la Junta de Compensació, en el cas que procedeixi conforme al paràgraf anterior, hagi demanat i obtingut la corresponent llicència municipal conforme al previngut en la legislació vigent, un cop els terrenys objecte de l' activitat urbanitzadora hagin adquirit la condició legal de solar o quan s' assegurí l' execució simultània de la urbanització i de l'edificació, d'acord amb el que disposa l'article 29 de la LUIB, i article 14 i 265 del RLUIBM.

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

BASE 5A CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície i al valor ponderat segons l' apartat 4 de les seves respectives finques, situades dins la delimitació de la UE 13-01, segons es defineix a l' article 6 dels Estatuts, d' acord amb els criteris següents:

- a). L' àmbit territorial serà el format per tots els terrenys compresos dins la UE 13-01 amb una superfície total, segons el PGOU de Pollença de 39.100 m², o els que resultin del mesurament real un cop aixecat el plànol topogràfic, que constituirà l' àmbit als efectes del càlcul del coeficient o quota de participació.
- b). Les superfícies del referit àmbit seran les que resultin de l' amidament real un cop aixecat el plànol topogràfic de les finques.

Les superfícies computables són les superfícies reals de la finca que consten als plànols de la fitxa del PGOU de Pollença vigent en el moment de l' aprovació, llevat de prova en contrari. En aquest últim cas s' aportarà plànol topogràfic en el qual es constatin les diferències respecte a les dades del Pla General.

En cas de discrepància sobre la propietat d' un terreny, part d' ell o assenyalament de partions, la superfície discutida es considerarà pertanyent per iguals parts als discrepants de manera provisional, fins que es resolgui per conveni entre els interessats o resolució judicial.

Tractant-se d'una unitat que abasta terrenys situats sobre sòl urbà els drets dels propietaris es regularan pel valor de les seves respectives finques de conformitat el Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la llei de sòl.

Aquests criteris de valoració podran ser diferents quan així s' acordi per unanimitat, de conformitat amb l' article 124 del RLUIBM.

BASE 6A CRITERIS DE VALORACIÓ DE DRETS REALS SOBRE FINQUES, SERVITUDS PREDIALS I DRETS PERSONALS CONSTITUÏTS SOBRE LES FINQUES APORTADES

Els drets personals, reals i càrregues sobre les finques d'origen la subsistència de les quals no sigui possible es valoraran d'acord amb el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl i a la LEF i subsidiàriament a les normes de Dret Administratiu, Civil o Fiscal o altres que resultin d'aplicació.

BASE 7a CRITERIS DE VALORACIÓ DE EDIFICACIONS, OBRES, PLANTACIONS O INSTAL·LACIONS QUE S'HAGIN DE DERRUIR O DEMOLIR

Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que s'hagin de derruir o demolir, seran valorades independentment del sòl, en el Projecte de Reparcel·lació, conforme a les regles de l'article 35 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre o norma que la substitueixi, i el seu import se satisfarà amb càrrec al Projecte de Reparcel·lació, en concepte de despesa d'urbanització, segons determina l'article 124.2 del RLUIBM.

Es considerarà necessari l'enderroc en els supòsits recollits a l'article 129 del RLUIBM.

BASE 8a CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES APORTACIONS D'EMPRESES URBANITZADORES

En el supòsit d'incorporació d'empreses urbanitzadores s'estableix que la valoració de l'aportació d'aquestes es determinarà tenint en compte el cost del pressupost del projecte d'urbanització o de les concretes partides que hagi d'executar, convenint amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, adoptant l'acord aprovatori en Assemblea General, amb el quòrum que estableixen els estatuts.

Per a la determinació de la quota de participació de l'empresa urbanitzadora, l'Assemblea General aprovarà el conveni indicant la proporcionalitat amb la resta del valor de sòl afectat per cada membre.

La participació de l'empresa urbanitzadora disminuirà la dels membres de la Junta, a excepció de la dels disconformes amb l'esmentada incorporació, i que actuïn en la forma assenyalada a l'article 9.4 dels Estatuts.

III. EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

BASE 9A FORMA DE CONTRACTACIÓ

L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per empresa urbanitzadora o per contractista idoni, elegit per procediment negociat si així ho acorda l'Assemblea General, conforme a les previsions contingudes en el Pla i en el Projecte d'Urbanització o de Dotació. En aquest procediment s'haurà de garantir la publicitat i concurrència i es demanaran, almenys 3 ofertes.

En qualsevol cas, per a l'execució de les obres es garantirà el compliment de les circumstàncies i els terminis establerts a l'article 113 de la LUIB.

BASE 10a DESPESES D'URBANITZACIÓ

Els costos d'urbanització seran satisfets pels associats en proporció a les seves respectives quotes de participació.

S'estimaran com a costos d'urbanització els que estableix l'article 76 de la LUIB i l'art. ~ ~ ~ 140 del RLUIBM, i, en general, les despeses de tota índole que originin l'adequada execució de la urbanització, conforme al projecte aprovat, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, si s'escau, per realitzar aquestes obres.

L' import dels preu justs i indemnitzacions per expropiació seran satisfets pels associats en proporció a les seves respectives participacions.

IV. DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

BASE 11A TRANSMISSIÓ DE TERRENYS AFECTATS I D' OBRES D' URBANITZACIÓ

La transmissió a l' Ajuntament, en ple domini i lliure de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria, tindrà lloc, per Ministeri de la Llei, en virtut de l' acord aprovatori del Projecte de Reparcel·lació. No obstant això, la Junta de Compensació i, en el seu nom, el contractista per aquesta designat podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d' urbanització.

Una vegada que la Junta de Compensació rebí de l'empresa urbanitzadora o constructora les obres d'urbanització i instal·lacions i dotacions, l'execució de les quals estigués prevista en el pla d'ordenació i projecte d'urbanització aplicable, se sol·licitarà l'inici de l'expedient de la recepció municipal a l'Ajuntament en un termini no superior a tres mesos, comptats des de l' esmentada data de recepció definitiva per la Junta. El període de garantia per respondre de defectes de construcció per la Junta davant l' Ajuntament serà de dos anys a partir de la data de recepció de les obres.

L' acord d' aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació produirà la cessió a l' Ajuntament del dret de les finques resultants que li corresponguin en pagament del percentatge de cessió de l' edificabilitat mitjana ponderada de l' àmbit que legalment procedeixi o, en el seu cas, de la monetarització de les mateixes.

BASE 12A QUOTES DE PARTICIPACIÓ

La participació de cada propietari en la Junta, tant en la distribució de beneficis com en les càrregues o pèrdues, serà proporcional a la quota.

Els promotors de la Junta de Compensació accepten formalment aquestes quotes de participació, i la incorporació dels altres propietaris en forma reglamentària portarà implícita l' acceptació d' aquelles.

No obstant això, la Junta podrà modificar d' ofici o a instància de part, l' assignació de quotes de participació quan s' acrediti l' existència d' errades materials.

En el supòsit d' incorporació a la Junta d' empreses urbanitzadores, es procedirà al reajustament de les quotes de participació i de les obligacions dels associats, assignant la quota corresponent a l' empresa urbanitzadora, d' acord amb el que estableix la Base 8a.

BASE 13A VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES EDIFICABLES RESULTANTS

1. Les finques resultants destinades a aprofitament privat es valoraran en base a l' aprofitament assignat, amb criteris objectius i generals per a tota la unitat d' actuació d' acord amb el seu ús i volum edificable i en funció de la situació, les característiques, el grau d' urbanització i el destí de les edificacions.

En cas d' existir una sola finca lucrativa de resultat, no s' adjudicarà en pro indivís, sinó que es procedirà a indemnitzar el propietari minoritari pel valor que correspongui en la reparcel·lació.

3. L'estudi tècnic que fixi el valor mitjà dels terrenys a compensar econòmicament serà aprovat per l'Assemblea General i es recollirà en el projecte de reparcel·lació. L' esmentat estudi també podrà formar part del projecte de reparcel·lació.

En tot cas els criteris de valoració s'ajustaran al RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, a la LUIB i al reglament general de la LUIB.

BASE 14A REGLES D' ADJUDICACIÓ

En aplicació del que disposa l' article 80 de la LUIB i 129 i 130 del RLUIBM, les regles per a l' adjudicació de finques als membres de la Junta de Compensació en proporció als béns i drets aportats seran les següents:

- a). Es procurarà, sempre que sigui possible, que les finques adjudicades estiguin situades en lloc proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars.
- b). Quan l' escassa quantia dels drets d' alguns propietaris no permeti que se' ls adjudiquin finques independents a tots ells, els solars resultants s' adjudicaran en proindivís a aquests propietaris. No obstant això, si la quantia d'aquests drets no assolís el quinze per cent (15%) de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació se substituirà per una indemnització en metàl·lic.
- c). En tot cas les diferències d' adjudicació si existissin seran objecte de compensació econòmica entre els interessats, valorant-se al preu mitjà dels solars resultants, sense incloure els costos d' urbanització, o s' adjudicaran entre diversos propietaris en proindivís.
- d). En cap cas podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.
- e). Quan s' aportin les finques en règim de propietat indivisa, l' adjudicació es realitzarà de forma individualitzada a cadascun dels copropietaris en proporció a la seva quota de propietat. Tret que es demani expressament per la totalitat de copropietaris l' adjudicació en proindivís.

BASE 15A MOMENT DE L' ADJUDICACIÓ

L' aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació feta per l' Ajuntament i l' atorgament de l' escriptura pública o l' expedició de document administratiu amb les solemnitats i requisits de les actes dels seus acords, determinarà la inscripció en el Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues parcel·les estant tals adjudicacions exemptes fiscalment en els termes que estableix l' apartat 7 de l' article 23 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

BASE 16A RÈGIM ECONÒMIC

Per al pagament de preu justs, indemnitzacions i despeses d' urbanització, conservació i complementaris, els associats abonaran les quotes ordinàries i extraordinàries en la forma i condicions que s' estableix en els Estatuts. L' incompliment de pagament d' aquestes quotes, portarà aparellat les conseqüències previstes en els Estatuts.

BASE 17A CONSERVACIÓ DE LA URBANITZACIÓ

Mentre no es produeixi la recepció per part de l' Ajuntament de les obres d' urbanització, la conservació de la urbanització anirà a càrrec de la Junta de Compensació, i estirà al criteri de proporcionalitat general entre els membres d' aquesta.

Pollença, 1 d'abril de 2025

ANNEX JUSTIFICACIÓ DE PERCENTATGE DE PROPIETAT

S'acompanya aquest Annex per justificar, el compliment de l'art.83 de la LUIB, i que NORTHOTELS té més del 60% de la superfície total de la Unitat d'Actuacions UA 13-01

Article 83. La Junta de Compensació. LUIB 7/2012

1. En la modalitat de compensació, les persones propietàries es constituïran en Junta de Compensació, llevat que tots els terrenys pertanyin a una sola persona titular, aportaran els terrenys de cessió obligatòria, formularan el projecte de reparcel·lació i realitzaran al seu càrrec la urbanització en els termes i les condicions que es determinin en el planejament o en l' acord aprovatori de la modalitat.

2. La Junta de Compensació tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins.

3. Una persona en representació de l' administració actuant formarà part de l' òrgan rector de la Junta, en tot cas.

4. L' administració actuant aprovarà les bases d' actuació i els estatuts de la Junta de Compensació. A aquest efecte, les persones propietàries que representin més del 60 % de la superfície total de la unitat d' actuació hauran de presentar a l' administració actuant els projectes de bases i estatuts corresponents. **El termini per acordar sobre l' aprovació inicial és de tres mesos des de la presentació de la documentació completa.** Els projectes se sotmeten a informació pública per un termini de quinze dies hàbils mitjançant un edicte que s'ha de publicar al Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o al punt d'accés electrònic corresponent, on s'inserirà així mateix el contingut íntegre per facilitar la seva consulta telemàtica, dins d'aquest termini s'haurà de concedir audiència a les altres persones propietàries.

L' aprovació definitiva i la notificació s' hauran de produir en el termini de tres mesos des de la finalització del termini d' informació pública. En cas contrari, s' entén que els projectes queden aprovats definitivament per silenci positiu. L'acte o acord d'aprovació definitiva es publicarà al Butlletí Oficial de les Illes Balears i a la direcció o al punt d'accés electrònic corresponent, on s'inserirà així mateix el contingut íntegre dels estatuts i les bases aprovats definitivament.

5. Amb subjecció al que estableixen les bases d' actuació, la Junta formularà el corresponent projecte de reparcel·lació. La definició de drets aportats, la valoració de finques resultants, les regles d' adjudicació, l' aprovació, els efectes de l' acord aprovatori i la inscripció de l' esmentat projecte, s' ajustaran al que es disposa per a la reparcel·lació. Tanmateix, per acord unànime de totes les persones afectades es podran adoptar criteris diferents sempre que no siguin contraris a la llei o al planejament aplicable, ni lesius per a l' interès públic o de terceres persones.

6. Els acords de la Junta de Compensació seran recurribles en alçada davant l' administració actuant

Nº FINCA	CADASTRE	adreça	PROPIETARI	DNI/CIF/	Superfície parcel·la	QUOTA	SUPERFÍCIE
14232	07042A01000509000SX	parcel·la 509 poligon 10	Salvador Alfonso Alcazar Franco	20405138 K	325,00	26,94%	87,56
	07042A01000509000SX	parcel·la 509 poligon 10	Salvador Alfonso Alcazar Lozoya	23099796 E		9,75%	31,69
	07042A01000509000SX	parcel·la 509 poligon 10	Ana Franco Alcazar	20406040 A		9,75%	31,69
	07042A01000509000SX	parcel·la 509 poligon 10	Nordecat Ingenieria SL	B 55197230		53,56%	174,07
12004	07042A01000510000SR	parcel·la 510 poligon 10	Northotels SL	B 07451131	26.208,00	100,00%	26.208,00
	07042A01000512000SX	parcel·la 512 poligon 10	Northotels SL	B 07451131	800,00	100,00%	800,00
diverses	diverses	carrer Bot 5	Northotels SL	B 07451131	11.387,00	89,01%	10.135,80
	vials públics		Ajuntament de Pollença		165,00	100,00%	165,00
					TOTAL superfícies		37.633,80
					propietat NORTHOTELS SL		37.143,80
					% propietat NORTHOTELS SL		98,70%

El percentatge de la propietat de NORTHOTELS SL representa el 98,70% de la superfície del sòl que forma la Unitat d'EXECUCIÓ 13-01, la qual cosa la faculta per presentar els Estatuts i Bases .

A continuació s' adjunta justificació del percentatge de propietat del carrer Bot,5

HABITACIONES	Nº FINCA	CADASTRE	PROPIETARI	DNI/CIF/NIE/NIF	QUOTA
PLANTA PRIMERA REGISTRAL					
1	19313		NORTHOTELS S.A		0,328%
2	19314		NORTHOTELS S.A		0,328%
3	25203	6362536EE0166N0003AO	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
4	19315		NORTHOTELS S.A		0,328%
101	19316		NORTHOTELS S.A		0,328%
102	19317		NORTHOTELS S.A		0,328%
103	12590	6362536EE0166N0007GD	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
104	12641		NORTHOTELS S.A		0,328%
105	19318		NORTHOTELS S.A		0,164%
106	19319		NORTHOTELS S.A		0,328%
107	19320		NORTHOTELS S.A		0,328%
108	19321		NORTHOTELS S.A		0,328%
109	19322		NORTHOTELS S.A		0,328%
110	19323		NORTHOTELS S.A		0,328%
111	19324		NORTHOTELS S.A		0,328%
112	25204	6362536EE0166N0016ZL	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
113	19325		NORTHOTELS S.A		0,328%
114	19326		NORTHOTELS S.A		0,328%
201	19327		NORTHOTELS S.A		0,164%
202	19328		NORTHOTELS S.A		0,164%
204	12609	6362536EE0166N0022QX	NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
205	25205	6362536EE0166N0023WWM	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
206	12980	6362536EE0166N0024EQ	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
207	12981	6362536EE0166N0025RW	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
208	19329		NORTHOTELS S.A		0,328%
209	19330		NORTHOTELS S.A		0,328%
212	19331		NORTHOTELS S.A		0,328%
213	19332		NORTHOTELS S.A		0,328%
214	12694	6362536EE0166N0032IY	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
215	12586	6362536EE0166N0033OU	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
216	12695	6362536EE0166N0034PI	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
217	12912		NORTHOTELS S.A		0,328%
218	19333		NORTHOTELS S.A		0,328%
219	19334		NORTHOTELS S.A		0,328%
220	12578	6362536EE0166N0038FS	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
223	19335		NORTHOTELS S.A		0,328%
224	13009		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
226	12587		NORTHOTELS S.A		0,328%
227	12589	6362536EE0166N0045KH	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
228	12546		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
229	12547		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
231	13259		NORTHOTELS S.A		0,328%
232	13007		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
233	13008		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
234	13253		NORTHOTELS S.A		0,328%
235	13357		NORTHOTELS S.A		0,328%
236	13358		NORTHOTELS S.A		0,328%
237	13359		NORTHOTELS S.A		0,328%
238	13360		NORTHOTELS S.A		0,328%
239	13361		NORTHOTELS S.A		0,164%
240	12777	6362536EE0166N0058TE	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,164%
PLANTA SEGONA REGISTRAL					
301	12616	6362536EE0166N0059YR	NORTHOTELS S.A		0,164%
302	12885	6362536EE0166N0060RW	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,164%
303	12769		GENI COLOMBO		0,328%
304	12588		NORTHOTELS S.A		0,328%
305	12770		GENI COLOMBO		0,328%
306	12775	6362536EE0166N0064IY	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
307	12776	6362536EE0166N0065OU	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
308	25206	6362536EE0166N0066PI	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
309	12789	6362536EE0166N0067AO	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
310	25207	6362536EE0166N0068SP	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
311	19336		NORTHOTELS S.A		0,328%
312	19337		NORTHOTELS S.A		0,328%
313	13254		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
314	12467	6362536EE0166N0072DA	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
315	13263		NORTHOTELS S.A		0,328%
316	13264		NORTHOTELS S.A		0,328%
317	19338		NORTHOTELS S.A		0,328%
318	19339		NORTHOTELS S.A		0,328%
319	19340		NORTHOTELS S.A		0,328%
320	12785		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
321	12754		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
322	12972	6362536EE0166N0080KH	NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
323	12755		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
324	12584	6362536EE0166N0082BK	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
325	12585	6362536EE0166N0083ZL	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
326	12427		NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
327	12621	6362536EE0166N0085M2	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
328	12622	6362536EE0166N0086QX	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
329	12642		NORTHOTELS S.A		0,328%
330	12639		NORTHOTELS S.A		0,328%
331	12554	6362536EE0166N0089RW	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
332	12884		NORTHOTELS S.A		0,328%
334	19341		NORTHOTELS S.A		0,492%
335	19342		NORTHOTELS S.A		0,328%
336	13609	6362536EE0166N0094YR	NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
337	13260		NORTHOTELS S.A		0,328%
338	13261		NORTHOTELS S.A		0,328%
339	13270		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
340	12752		NORTHOTELS S.A		0,328%
341	12556		NORTHOTELS S.A		0,328%

PLANTA TERCERA REGISTRAL					
401	13424		NORTHOTELS S.A		0,164%
402	12780		NORTHOTELS S.L	A07451131	0,164%
403	12610	6362536EE0166N0104GD	NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
404	12591	6362536EE0166N0105HF	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
405	12525	6362536EE0166N0106JG	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
406	12534	6362536EE0166N0107KH	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
407	12535	6362536EE0166N0108LJ	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
408	12781	6362536EE0166N0109BK	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
409	13425		NORTHOTELS S.A		0,328%
410	13426		NORTHOTELS S.A		0,328%
411	12634		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
412	12635		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
413	12640		NORTHOTELS S.A		0,328%
414	19343		NORTHOTELS S.A		0,328%
415	13266		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
416	13267		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
417	12612		BERTYN EDMOND RYPENS		0,164%
			IRMA JOANNA VINCK		0,164%
418	12613		BERTYN EDMOND RYPENS		0,164%
			IRMA JOANNA VINCK		0,164%
419	13271	6362536EE0166N0120WM	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
420	12544		NORTHOTELS S.A	A07451131	0,328%
421	19344		NORTHOTELS S.A		0,328%
422	19345		NORTHOTELS S.A		0,328%
423	17444	6362536EE0166N0124YR	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
424	12631	6362536EE0166N0125UT	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
425	12632	6362536EE0166N0126IY	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
426	19346		NORTHOTELS S.A		0,328%
427	19347		NORTHOTELS S.A		0,328%
428	12579		NORTHOTELS S.A		0,328%
429	19348		NORTHOTELS S.A		0,328%
431	19349		NORTHOTELS S.A		0,328%
432	19350		NORTHOTELS S.A		0,328%
433	12618		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
434	19351		NORTHOTELS S.A		0,492%
435	12784		JUANA MARIA CABO	43000379Q	0,328%
436	12545		NORTHOTELS S.A	A07451131	0,328%
437	25208	6362536EE0166N0138JG	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
438	13250	6362536EE0166N0139KH	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
439	13070	6362536EE0166N0140HF	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
440	12886		NORTHOTELS S.A	A07451131	0,328%
441	12887		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
442	12976	6362536EE0166N0143LJ	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,164%
443	13006		NORTHOTELS S.A		0,164%
500					
PLANTA CUARTA REGISTRAL					
502	12767		NORTHOTELS S.A		0,164%
505	12794	6362536EE0166N0149WM	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
506	12795	6362536EE0166N0150MZ	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
507	13427		NORTHOTELS S.A		0,328%
508	13272	6362536EE0166N0152WM	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
509	19352		NORTHOTELS S.A		0,328%
510	13428	6362536EE0166N0154RW	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
511	12792		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
512	12793		NORTHOTELS S.L	B07451132	0,328%
513	12539		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
514	12540		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
515	12445		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
516	12446		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
517	19762		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
518	12592		NORTHOTELS S.A	A07451131	0,328%
521	12526	6362536EE0166N0165SP	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
523	12442		NORTHOTELS S.A		0,328%
524	12548		NORTHOTELS S.A		0,328%
525	12549		NORTHOTELS S.A		0,328%
526	12788		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
527	12435		NORTHOTELS S.A		0,328%
528	12436		NORTHOTELS S.A	A07451131	0,328%
529	12970		NORTHOTELS S.A	A07451131	0,328%
530	12696		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
531	12619		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
532	13068	6362536EE0166N0176BK	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
533	13069	6362536EE0166N0177ZL	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
534	12620		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,492%
535	12982	6362536EE0166N0179MZ	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
536	25209	6362536EE0166N0180ZL	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
537	25210	6362536EE0166N0181XB	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
538	12758		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
539	12759		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
540	12437	6362536EE0166N0183WM	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
541	25211	6362536EE0166N0185EQ	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
542	13067		NORTHOTELS S.A		0,164%
543	13265	6362536EE0166N0187TE	NORTHOTELS S.L	B07451131	0,164%

PLANTA CINQUENA REGISTRAL					
601	12779	6362536EE0166N0188YR	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,164%
602	12443		NORTHOTELS S.A		0,164%
604	25212	6362536EE0166N0191YR	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
605	12774	6362536EE0166N0192UT	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
606	12782	6362536EE0166N0193IY	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
607	12977	6362536EE0166N0194OU	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
608	25213	6362536EE0166N0195PI	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
609	12636		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
611	25214	6362536EE0166N0198DA	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
613	14037	6362536EE0166N0200FS	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
614	14038	6362536EE0166N0201GD	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
615	25215	6362536EE0166N0202HF	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
619	13255		NORTHOTELS S.A		0,328%
620	25216	6362536EE0166N0207ZL	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
621	12979	6362536EE0166N0208XB	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
622	12533	6362536EE0166N0209MZ	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
624	13268		NORTHOTELS S.A		0,328%
625	12551		NORTHOTELS S.A	A07451131	0,328%
627	25217	6362536EE0166N0214WM	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
628	12914		WERNER BARTH		0,328%
629	12617	6362536EE0166N0216RW	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
630	12915		WERNER BARTH		0,328%
631	12559	6362536EE0166N0218YR	NORTHOTELS S.A	A07451131	0,328%
632	12633		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
633	12763		NORTHOTELS S.A		0,328%
634	12454		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,492%
635	12561		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
636	12764		NORTHOTELS S.A		0,328%
637	13256		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
638	25218	6362536EE0166N0225PI	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
639	25219	6362536EE0166N0226FS	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
PLANTA SISENA REGISTRAL					
701	12638		NORTHOTELS S.L	A07451131	0,164%
702	13430	6362536EE0166N0232FS	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,164%
703	25220	6362536EE0166N0233GD	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
704	12531		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
705	12532		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
706	13429		MARGARITA CABOT	43036637A	0,328%
707	12773	6362536EE0166N0237LJ	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
708	13010	6362536EE0166N0238BK	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
709	13258	6362536EE0166N0239ZL	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
710	12558		NORTHOTELS S.A		0,328%
711	13431	6362536EE0166N0241BK	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
712	13432	6362536EE0166N0242ZL	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
713	12753		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
714	13433	6362536EE0166N0244MZ	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
715	13434	6362536EE0166N0245QX	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
717	12790		NORTHOTELS S.A		0,328%
720	12464	6362536EE0166N0250EQ	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
721	13005	6362536EE0166N0251RW	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
723	12882		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
724	12783		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
725	25221	6362536EE0166N0255IY	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
726	12698	6362536EE0166N0256OU	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
727	12447		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
728	12448		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
731	13071	6362536EE0166N0261AO	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
732	12553	6362536EE0166N0262SP	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
733	12637	6362536EE0166N0263DA	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
734	13262		NORTHOTELS S.A		0,492%
735	12441	6362536EE0166N0265GD	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
736	12455		NORTHOTELS S.A		0,328%
737	12786		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
738	12771	6362536EE0166N0260PI	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,328%
739	12761		NORTHOTELS S.A		0,328%
740	12449		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
741	12787		NORTHOTELS S.L	B07451131	0,328%
742	12465		NORTHOTELS S.A		0,164%
743	12593	6362536EE0166N0273BK	NORTHOTELS S.L	A07451131	0,164%

PLA GENERAL DE POLLENÇA, FITXA D'UNITAT D'EXECUCIÓ

SITUACIÓ Plano Codi

Planejament de desenvolupament Sistema d'actuació
 Ordenances de referència Situació urbanística
(Article 14.2 de la Llei 6/98)

Críteris d'ordenació:

La Unitat d'Execució pretén la Urbanització i la cessió dels vials i Zones Verdes de l'àmbit delimitat. La Urbanització es considera no consolidada, per aplicació de l'article 14.2 de la Llei 6/98, per tant el projecte de compensació haurà de definir la cessió del 10% de l'aprofitament de la Unitat.

USOS GLOBALS LUCRATIUS	superfície màxima m2	%	sostre m2 construït	%	alçada màxima nº plantes
residencial Unifamiliar	<input type="text" value="-"/>		<input type="text" value=""/>		<input type="text" value=""/>
residencial Plurifamiliar	<input type="text" value="-"/>		<input type="text" value=""/>		<input type="text" value=""/>
Secundari	<input type="text" value="-"/>		<input type="text" value=""/>		<input type="text" value=""/>
Allotjament Turístic	<input type="text" value="24.100"/>		<input type="text" value="20.083"/>		<input type="text" value="PB+2"/>
Equipament	<input type="text" value="-"/>		<input type="text" value=""/>		<input type="text" value=""/>
SUBTOTAL	<input type="text" value="24.100"/>		<input type="text" value="20.083"/>		<input type="text" value=""/>

USOS GLOBALS NO LUCRATIUS	superfície màxima m2	%	sostre m2 construït	%	alçada màxima nº plantes
Equipament Públic	<input type="text" value=""/>		<input type="text" value="0"/>		<input type="text" value=""/>
Vials	<input type="text" value="11.480"/>				
Espais Lliures Públics	<input type="text" value="4.120"/>				
SUBTOTAL	<input type="text" value="15.600"/>				

TOTAL AMBIT	superfície màxima m2	%	sostre m2 construït	%	alçada màxima nº plantes
TOTAL AMBIT	<input type="text" value="39.700"/>		<input type="text" value="20.083"/>		

EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA..... m²/m²

DENSITAT RESIDENCIAL MÀXIMA..... viv/ha

CAPACITAT GLOBAL MÀXIMA d'ús turístic..... places turístiques

CAPACITAT GLOBAL MÀXIMA d'ús residencial..... habitatges



