



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT D'ARTÀ

7657

Aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Sector Urbanitzable Son Tallet

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament, a la sessió ordinària celebrada el dia 22 de juny de 2016, va acordar l'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Sector Urbanitzable Son Tallet, així com la publicació del seu text definitiu resultant al BOIB, per la qual cosa es fa públic l'esmentat acord i el text íntegre:

<< Aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Sector Urbanitzable Son Tallet

Vist l'expedient tramitat per a l'aprovació de dels Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Sector Urbanitzable Son Tallet resulta que:

- La Junta de Govern Local, en sessió de dia 13 de gener de 2016, aprovà inicialment el Projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació del Sector Urbanitzable Son Tallet, promogut per Mateu Llodrà Sansaloni i altres propietaris de terrenys inclosos en aquest àmbit.

- Aquest acord fou anunciat al BOIB núm. 20 d'11 de febrer de 2016 juntament amb la publicació íntegra del text dels estatuts i bases d'actuació.

- L'edicta emès en data de 4 de febrer de 2016 sobre l'esmentat acord de la Junta de Govern Local fou exposat en el tauler d'anuncis de la pàgina web d'aquest Ajuntament, juntament amb la documentació íntegra, dels dies 12 de febrer de 2016 al 9 de març de 2016, tal i com consta certificat a l'expedient administratiu.

- S'ha donat audiència, per un termini de 15 dies, a la resta de persones propietàries mitjançant la notificació personal, a cadascun d'aquests interessats, de l'acord de la Junta de Govern Local citat.

- No s'ha rebut cap escrit d'al·legacions en relació a l'acord d'aprovació inicial ni sobre el text de la proposta d'Estatuts i bases d'actuació.

- En data de 8 de juny de 2016 s'ha emès informe tècnic i jurídic en qual es conté la següent conclusió:

"Atesos els tràmits efectuats i que s'han detallat anteriorment, s'informa FAVORABLEMENT la proposta d'Estatuts i les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Sector urbanitzable Son Tallet per a la seva aprovació definitiva per part de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'Artà.

Al mateix temps s'ha d'acordar la correcció dels errors materials detectats en els següents termes:

- La Base 10ª s'ha numerat com a Base 9ª de manera que es repeteix la numeració i cal la seva correcció passant a un número més totes les bases a partir de la que ha de ser Base 10ª.
- A la numeració dels diferents apartats de la Base 9ª s'ha numerat com a "3" l'apartat 2 per la qual cosa cal correcció de la numeració d'aquests apartats.
- A la Base numerada com a 13ª (que ha de ser 14ª una vegada corregida la numeració de les bases) en el seu apartat 1 s'han indicat dos sub-apartats amb la lletra "B", cal corregir-lo indicant amb la lletra "C" al tercer sub-apartat.

Als efectes de donar compliment a la previsió de l'article 245.4 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'Illa de Mallorca (RLOUSM), s'haurà de designar una persona, en representació de l'Ajuntament d'Artà com a administració actuant, per formar part de l'òrgan rector de la junta.

D'acord amb la previsió de l'article 245.2.c del RLOUSM, l'acte o acord d'aprovació definitiva s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en l'adreça o en el punt electrònic corresponent, i en tots dos mitjans s'ha de publicar el text íntegre dels estatuts i bases d'actuació de la junta.

Als efectes prevists a l'article 245 i 246 del RLOUS, l'acord s'ha de notificar a les persones propietàries de finques compreses en el sector i que no hagin promogut el sistema ni hagin, encara, sol·licitat la seva incorporació a la junta de compensació, amb l'advertiment exprés que



disposen del termini d'un més des de la notificació de l'acord per a sol·licitar la seva incorporació a la junta de compensació.

Per altra banda, s'ha de reiterar l'advertiment del contingut de la Disposició transitòria segona de les Normes Subsidiàries vigents, referent a la *Suspensió de tramitació d'instruments de planejament i gestió urbanística condicionada a la suficiència de recursos hídrics*.

Per tot això d'acord amb allò que disposa l'article 245 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'Illa de Mallorca (RLOUSM),

Els reunits acorden, per unanimitat:

1. Aprovar definitivament la proposta d'Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Sector urbanitzable Son Tallet per a la seva aprovació definitiva, presentada pel Sr. Mateu Llodrà Sansaloni en nom propi i en representació d'altres propietaris de terrenys inclosos dins l'esmentat àmbit.

2. Acordar la correcció dels errors materials detectats en la composició tipogràfica de les Bases d'Actuació en els següents termes:

- La Base 10ª s'ha numerat com a Base 9ª de manera que es repeteix la numeració i es corregeix tal numeració passant a un número més totes les bases a partir de la que ha de ser Base 10ª.
- A la numeració dels diferents apartats de la Base 9ª s'ha numerat com a "3" l'apartat 2 per la qual cosa es corregeix la numeració d'aquests apartats.
- A la Base numerada com a 13ª (que ha de ser 14ª una vegada corregida la numeració de les bases) en el seu apartat 1 s'han indicat dos sub-apartats amb la lletra "B", es corregeix indicant amb la lletra "C" al tercer sub-apartat.

3. Designar al batle o regidor en qui delegui, com a representant de l'Ajuntament d'Artà a l'òrgan rector de la junta.

4. Ordenar la publicació d'aquest acord d'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en l'adreça o en el punt electrònic corresponent, i en tots dos mitjans s'ha de publicar el text íntegre dels estatuts i bases d'actuació de la junta.

5. Ordenar la notificació d'aquest acord a les persones propietàries de finques compreses en el sector i que no hagin promogut el sistema ni hagin, encara, sol·licitat la seva incorporació a la junta de compensació, amb l'advertiment exprés que disposen del termini d'un més des de la notificació de l'acord per a sol·licitar la seva incorporació a la junta de compensació, tot això als efectes prevists a l'article 245 i 246 del RLOUS

6. Reiterar l'advertiment del contingut de la Disposició transitòria segona de les Normes Subsidiàries vigents, referent a la *Suspensió de tramitació d'instruments de planejament i gestió urbanística condicionada a la suficiència de recursos hídrics*.>>

Text dels Estatuts i les Bases d'Actuació:

ESTATUTS DE LA JUNTA COMPENSACIÓ CORRESPONENT AI POLIGONO DENOMINADO SECTOR APTE PER URBANITZAR SÓN TALLET DE LES NNSS VIGENTS D'ARTÀ

CAPÍTOL I. Disposicions generals

Article 1.- Denominació.

La Junta de Compensació es denominarà "Junta de Compensació del Polígon Urbanitzable Són Tallet"

Article 2.- Naturalesa.

- 1.- La Junta de Compensació, en la seva qualitat d'Entitat urbanística col·laboradora, tindrà caràcter jurídic-administratiu.
- 2.- Formaran part de la Junta de Compensació els propietaris al fet que es refereix l'article 10 dels

Presentes Estatuts.

- 3.- A la Junta de Compensació podran incorporar-se empreses urbanitzadores, conforme al previst en l'art. 11.

Article 3.- Personalitat Jurídica.

La Junta de Compensació gaudirà de personalitat jurídica des de la inscripció de l'acord aprovatori de l'Ajuntament, en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, en la Comissió Insular d'Urbanisme.

**Article 4.- Objecte i finalitats.**

1.- L'Entitat tindrà per objecte l'actuació per compensació al polígon Són *Tallet, i amb tal finalitat practicarà les operacions necessàries per distribuir entre els associats els beneficis i càrregues del planejament, configurar les noves parcel·les, adjudicar-les i urbanitzar la superfície de la referida unitat d'execució, així com efectuar la cessió al municipi dels terrenys i que es prevegi legalment.

2.- A tals efectes, podrà encarregar la redacció de projecte d'urbanització, executar les obres, contractar-les, i quantes activitats siguin precisas a tots els efectes, com a entitat urbanística col·laboradora per a la defensa dels interessos comuns de la societat i dels seus associats davant l'Administració i els Tribunals, i per al compliment dels objectius previstos en la legislació urbanística, fins i tot l'edificació de solars resultants si així s'acordés per unanimitat dels associats.

Article 5.- Capacitat.

1.- La Junta de Compensació tindrà plena capacitat jurídica, conformement al que es disposa en la legislació urbanística (LS i RGU, legislació autonòmica si existís) i en els presents Estatuts.

2.- L'Entitat podrà adquirir, posseir, alienar i gravar béns del seu patrimoni, per qualsevol títol, fins i tot per expropiació forçosa, actuant en aquest cas com a entitat beneficiària de l'expropiació.

3.- La incorporació dels propietaris a l'Entitat no pressuposa la transmissió a la mateixa de la propietat de les finques situades al polígon, sinó la facultat de disposició sobre aquestes, amb caràcter fiduciari, a l'efecte del qual els terrenys queden afectats al compliment de les càrregues i obligacions urbanístiques.

Article 6.- Òrgan urbanístic baix el control del qual actua.

1.- L'Entitat actuarà sota la tutela de l'Ajuntament d'Artà, el qual controlarà i fiscalitzarà la seva gestió dins de l'àmbit de les seves competències.

2.- En exercici d'aquesta funció de control de l'actuació de l'Entitat, correspon a l'Ajuntament:

a) Donar audiència dels Estatuts i Bases de Compensació als titulars de drets no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i, si escau, per a la seva incorporació a la mateixa.

b) Aprovar els Estatuts, les Bases d'Actuació i modificacions que s'acordin per la Junta.

c) Aprovar el corresponent Projecte de Compensació conforme a l'establert en l'article 174 del Reglament de Gestió Urbanística.

d) Designar representant en la Junta de Compensació (amb independència dels quals, si escau, procedeixin si l'Ajuntament fos propietari de terrenys en l'àmbit unitat d'execució).

e) Aprovar la constitució de la Junta i remetre l'acord i l'Escriptura de Constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.

f) L'exercici de la potestat d'expropiació forçosa, a benefici de la Junta, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella o que incompleixin les seves obligacions.

g) Utilitzar la via de constreyniment per al cobrament de les quantitats degudes a la Junta per qualsevol dels seus membres.

h) Resoldre els recursos contra acords de la Junta, prevists en la Llei; i

i) Quantes altres atribucions resultin de la legislació urbanística.

Article 7.- Àrea d'actuació.

Està constituïda per l'àmbit del polígon Són Tallet.

Article 8.- Durada.

L'Entitat tindrà una durada indefinida, des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, fins al compliment total de l'objecte social.

Article 9.- Domicili.



- 1.- Serà el de carrer de Santa Margalida número 36
- 2.- El trasllat del domicili a un altre lloc, dins de la localitat, requerirà acord de l'Assemblea general, adonant a l'Ajuntament i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores

CAPÍTOL II. Associats

Article 10.- Associats.

- 1.- Formaran part de la Junta de Compensació:

a) Els propietaris de les finques incloses al polígon que han pres la iniciativa del sistema, i que representen més del 60 per 100 de la propietat total de la zona d'actuació.

b) Els altres propietaris no promotors de la Junta de Compensació, que sol·licitin el seu ingrés en ella, en qualsevol dels supòsits regulats en els articles 162 i 163 RGU. La incorporació exigirà ostentar la propietat de la finca inclosa a la zona d'actuació i acceptar els presents Estatuts i les Bases d'Actuació de la Junta, mitjançant escrit o compareixença fent constar expressament aquesta acceptació, així com la documentació al fet que es refereix l'apartat següent.

2.- En qualsevol cas, els propietaris hauran de lliurar, en el termini de deu dies des de la data de la seva incorporació a la Junta, els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens, que afectin les seves respectives finques, amb expressió, si escau, de la seva naturalesa, noms i domicili dels titulars dels drets reals o d'arrendament.

3.- Cadascun dels associats tindrà una quota de participació en els beneficis i càrregues derivats del planejament que s'executa, que serà fixada en proporció a la superfície de les finques afectades.

4.- Tant els associats fundadors com els adherits a la Junta, tindran, una vegada incorporats a aquesta, els mateixos drets i obligacions.

En qualsevol cas els adherits hauran d'ingressar en la Caixa de la Junta les quantitats equivalents a les aportades fins al moment pels propietaris promotors, segons la proporcionalitat de quotes dels uns i els altres, una vegada que els comptes hagin estat aprovats per la Junta.

Article 11.- Incorporació d'empreses urbanitzadores.

1.- La incorporació a la Junta d'empreses urbanitzadores que aportin total o parcialment els fons necessaris per a la urbanització, requerirà acord favorable de l'Assemblea General, amb el quòrum assenyalat en l'article 26.2, en l'acord del qual es determinaran les condicions de la incorporació, conforme a les Bases d'Actuació i, especialment, els compromisos i garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que es determinin per la Junta de Compensació. En aquest supòsit, l'empresa urbanitzadora estarà representada en la Junta per una sola persona física, conforme a l'article 166 f) RGU.

2.- En cas que, com a contrapartida de les obligacions amb l'empresa, s'acordés l'adjudicació a la mateixa de terrenys resultants de la urbanització, es valoraran aquests bé per remissió als preus del mercat, bé mitjançant un quadre d'equivalències entre les xifres d'inversió a efectuar per l'empresa i els solars que si escau corresponguin -ja es determinin aquests concretament, o ja s'indiquin les característiques volumètriques d'ús i l'etapa en què es lliuraran-, o bé qualsevol altra circumstància o determinació de futur.

3.- Els propietaris disconformes amb la incorporació, que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin, no seran afectats per aquella a l'efecte de les adjudicacions que els corresponguin conforme a les Bases d'Actuació.

Article 12.- Drets.

Els associats tindran els següents drets:

a) Participar, amb veu i vot, en les reunions de l'Assemblea general, proporcionalment a les seves respectives quotes de participació.

b) Triar els membres dels òrgans de gestió i administració de l'entitat, i ser elegibles per a ells.

c) Presentar proposicions i suggeriments.

d) Participar en els beneficis que s'obtinguessin per l'entitat com a resultat de la seva gestió urbanística en la mesura en què haguessin contribuït en les despeses.

e) Obtenir informació de l'actuació de la Junta i dels seus òrgans.



f) Interposar els recursos que procedeixin contra els acords adoptats pels òrgans de la Junta.

g) Els altres drets que els correspongui, conformes als presents Estatuts i a les disposicions legals aplicables.

2.- Els cotitulars d'una finca o quota de participació hauran de designar, en document fefaent, a una sola persona, amb àmplies facultats per a l'exercici de les d'associat, responen solidàriament enfront de la Junta de quantes obligacions deriven de la seva condició. Si no designessin representants en el termini que a aquest efecte s'assenyali per la Junta, ho farà, a petició d'aquesta, entre els cotitulars, l'Ajuntament com a ens titular. El designat en aquest cas exercirà les seves funcions mentre els interessats no designin un altre.

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, sense perjudici que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.

4.- Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representats en la Junta de Compensació per els qui ostentin la representació legal dels mateixos [art. 166 e) RGU] i la disposició de tals finques per la Junta de Compensació no estarà subjecta a limitacions de caràcter civil.

Article 13.- Obligacions.

1.- A més de les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i del planejament urbanístic vigents i dels acords adoptats pels òrgans de govern i administració de la Junta, els associats vindran obligats a:

a) Atorgar els documents necessaris per formalitzar les cessions obligatòries i gratuïtes derivades de la legislació i del planejament urbanístic, així com regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació, dins dels terminis assenyalats per aquesta.

b) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre a les despeses ordinàries de gestió de la Junta de Compensació; a la fi del qual es fixarà per la Junta de delegats la quantia corresponent a cada soci, en funció de la quota que li hagués estat atribuïda.

c) Pagar les quotes o quantitats que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització en els termes establerts per l'article 122 de la Llei del Sòl de 1976 i 59 i concordants del seu Reglament de Gestió.

d) Comunicar a la Junta, amb un mes d'antelació, el propòsit de transmetre terrenys o la seva participació en ella.

e) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.

f) Comunicar al Secretari de la Junta el domicili o lloc a efecte de notificacions i els canvis del mateix.

g) Les altres obligacions que els corresponguin conforme als presents Estatuts i a les disposicions legals aplicables, guardant la deguda proporció entre l'obligació i la quota de participació.

2.- L'incompliment de les seves obligacions per qualsevol propietari o propietaris, legitima a la Junta per promoure l'expropiació, conforme a la vigent normativa urbanística.

Article 14.- Transmissions.

Els membres de l'Entitat urbanística podran alienar terrenys o la seva participació en la mateixa, amb les següents condicions i efectes:

a) El transmissent notificarà en forma fefaent a la Junta les circumstàncies del adquirent i les condicions de la transmissió, a l'efecte de la seva necessària constància.

b) El adquirent, per qualsevol classe de títol, quedarà subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la participació alienada, fent-se expressa menció d'això en el títol de transmissió.

CAPITULO III.- Òrgans de l'Entitat

Article 15.- Òrgans de gestió i administració de la Junta de Compensació.

1.- La Junta de Compensació es regirà pels següents òrgans:

- a) L'Assemblea (o Junta) general.
- b) La Junta (o Comissió) de Delegats.
- c) El President.





- d) El Secretari.
- e) El Tresorer.

2.- Potestativament, quan ho estimi convenient l'Assemblea General, amb el quòrum assenyalat en l'article 26.2, podrà designar-se un Gerent, amb les facultats que expressament es determinin.

Article 16.- Assemblea General.

1.- Estarà constituïda per tots els associats i un representant de l'Ajuntament, designat per aquest, i decidirà sobre els assumptes propis de la seva competència.

2.- Tots els associats, fins i tot els dissidents i els que no hagin assistit a la reunió, quedaran sotmesos als acords vàlidament adoptats, sense perjudici de la possibilitat d'interposar els recursos que legalment procedeixin.

Article 17.- Reunions.

1.- L'Assemblea General celebrarà reunions ordinàries dues vegades a l'any i reunions extraordinàries quan ho estimin necessari el President o la Junta de Delegats, o ho sol·licitin per escrit associats que representin, almenys, el 30 per 100 de les quotes de participació definides a les Bases d'Actuació, en aquest cas el President haurà de convocar la reunió extraordinària sol·licitada, dins dels deu dies següents a la sol·licitud, sense que entre la convocatòria i la celebració de la reunió pugui transcórrer més de quinze dies. Si no ho fes, els interessats podran dirigir-se a l'Ajuntament perquè sigui aquest qui convoqui la reunió.

2.- Les reunions ordinàries se celebraran, una dins del primer trimestre de cada any natural, i en l'altra durant l'últim trimestre.

3.- En aquestes reunions, a més dels assumptes que assenyalin el President, la Junta de Delegats o els associats que ostentin el 30 per 100 de les quotes de participació, es tractarà especialment, en la primera, de l'aprovació de la memòria, els comptes i el balanç de l'exercici anterior, i en la segona, del pressupost de despeses i inversions per a l'exercici següent, i de les quotes provisionals o complementàries a satisfer durant el mateix. Si no s'aprova el pressupost, quedarà prorrogat el de l'exercici anterior.

Article 18.- Atribucions.

Corresponen a l'Assemblea les facultats següent:

- a) Aprovació dels pressupostos de despeses i inversions.
- b) Designació i cessament de les persones encarregades del govern i administració de l'entitat.
- c) Distribució de les càrregues i beneficis del planejament entre els associats, conforme a les Bases d'Actuació, i sense perjudici de l'aprovació de l'òrgan urbanístic competent.
- d) Aprovació del projecte de compensació, que s'elabori en desenvolupament de les Bases d'Actuació que acompanyen als presents Estatuts.
- e) Modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació per l'Ajuntament.
- f) Fixació dels mitjans econòmics i aportacions tant ordinàries com a extraordinàries.
- g) Contractació de crèdits per realitzar les obres d'urbanització amb garantia, fins i tot hipotecària, dels terrenys inclosos en la unitat d'execució.
- h) Contractació de les obres d'urbanització, conforme al previst en l'article 176 RGU.
- i) Incorporació d'empreses urbanitzadores i constitució de societats amb finalitats d'urbanització o complementaris de la mateixa.
- j) Edificació dels solars resultants, si escau.
- k) Aprovació de la Memòria de gestió anual i dels comptes i el balanç previ informe dels censors de comptes designats a aquest efecte.
- l) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per l'Entitat.
- ll) Proposta de dissolució i liquidació de la Junta de Compensació.
- m) Qualsevol altres assumptes que afectin amb caràcter rellevant a la vida de l'Entitat.

**Article 19.- Junta de Delegats.**

1.- La Junta de Delegats estarà constituïda per un president, que serà el de l'entitat; el nombre de vocals que determini l'Assemblea i, així mateix, com a vocal, un representant de l'Ajuntament designat per aquest.

2.- Els membres de la Junta de Delegats seran designats per l'Assemblea General, per majoria de vots d'associats les quotes dels quals representin almenys el 60 per 100 de les quotes de participació.

3.- A excepció del vocal de designació municipal, que podrà ser persona aliena a la Junta, els membres d'aquesta hauran d'ostentar la qualitat d'associats, o ser proposats per ells.

4.- No obstant el disposat a l'apartat anterior, els associats que ho estimin convenient podran agrupar-se a l'efecte de designar un o diversos delegats, comunicant-ho a l'Entitat o a la pròpia Assemblea, abans de procedir a l'elecció. Els agrupats hauran de reunir, per cada delegat que pretenguin designar, un percentatge de quotes de participació equivalent al resultat de dividir la superfície total de la unitat d'execució pel nombre de membres previst. Els que exercitin aquesta facultat no intervindran en l'elecció dels restants membres de la Junta.

5.- La Junta de Delegats tindrà les atribucions següents:

- a) Administrar la Junta de Compensació conformement a les Lleis i a aquests Estatuts.
- b) Realitzar actes de gestió sense excepció alguna.
- c) Proposar l'adopció d'acords a l'Assemblea General.
- d) Executar els acords de l'Assemblea General.
- e) Desenvolupar la gestió econòmica conforme a les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- f) Autoritzar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
- g) Les altres facultats de govern i administració de la Junta no reservats expressament a l'Assemblea General.

6.- Els càrrecs de la Junta de Delegats tindran una durada de dos anys i seran renovats per meitat cada any.

7.- Per excepció, la primera Junta cessarà quant a una meitat -designada per sorteig- a l'any del seu nomenament. De ser número imparell, la primera renovació afectarà a més de meitat.

8.- Les vacants que es produeixin durant el mandat de la Junta per defunció, renúncia o qualsevol altra causa, seran cobertes provisionalment, entre els associats, per la pròpia Junta, mentre que no es convoqui l'Assemblea General i es triïn per aquesta els nous membres de la Junta. El triat o triats ostentaran el càrrec pel termini que faltés transcórrer el substituït.

9.- Els membres de la Junta podran, en cessar, ser reelegits per acord exprés de l'Assemblea General.

10.- L'Assemblea podrà rellevar, amb el quòrum de l'article 26.2, de les seves funcions, a tots o algun dels delegats triats, amb simultània designació dels substituïts, fins a la renovació immediata de la Junta.

Article 20.- President.

1.- La Presidència de la Junta i dels seus òrgans col·legiats de govern i administració correspondrà al membre de la Junta de Delegats que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions, amb la durada establerta en l'article 19.6 dels presents Estatuts.

2.- El President tindrà les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, dirigir les deliberacions dels òrgans col·legiats de l'Entitat i dirimir els empats amb vot de qualitat.
- b) Representar a la Junta de Compensació a tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com a extrajudicial.
- c) Autoritzar les actes de l'Assemblea General i de la Junta de Delegats, les certificacions que s'expedeixin i quants documents ho requereixin.
- d) Exercir, en la forma que la Junta de Delegats determini, qualssevol activitats bancàries que exigeixi el funcionament de l'Entitat.
- e) Quantes funcions siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o Junta de Delegats.

3.- En casos d'absència o malaltia del President serà substituït pel membre de la Junta de Delegats de major edat, exclòs el que actuï com a Secretari.

**Article 21.- Secretari.**

1.- Actuarà de Secretari de l'Assemblea i de la Junta de Delegats el que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les de les successives renovacions.

2.- El Secretari aixecarà acta de les reunions, tant de l'Assemblea General com de la Junta de Delegats, fent constar el resultat de les votacions i els acords adoptats; expedirà certificacions, amb el vistiplau del President; organitzarà els serveis de règim interior de la Junta i, de manera especial, l'existència d'un llibre registre en el qual es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili i lloc a efecte de notificacions, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i quants dades complementàries s'estimin procedents, i realitzarà, així mateix, les dades de gestió administrativa i altres funcions que especialment se li encomanin pel President o la Junta de Delegats.

3.- En casos d'absència o malaltia, el Secretari serà substituït pel membre de la Junta de Delegats de menor edat, exclòs el President.

Article 22.- El Tresorer.

1.- Serà designat Tresorer de la Junta de Compensació el membre de la mateixa que nomeni l'Assemblea General en la sessió constitutiva o en les successives renovacions.

2.- Seran funcions del Tresorer realitzar els pagaments i cobraments que corresponguin als fons de la Junta, així com la custòdia d'aquests; rendir comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat; i complir totes les altres obligacions que, respecte a la seva comesa, s'estableixin per disposicions legals o acords de la Junta.

Article 23.- Mitjans personals.

1.- L'Entitat funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus associats, tret que aquesta prestació fos insuficient o massa onerosa pels quals ostentin càrrecs socials.

2.- No obstant això, podrà efectuar-se excepcionalment la contractació del personal que es consideri necessari, que serà retribuït dins dels recursos econòmics i pressupostaris autoritzats per l'Assemblea General.

CAPITULO IV.- Funcionament de l'Entitat**Article 24.- Convocatòria de sessions.**

1.- Els òrgans col·legiats de la Junta seran convocats pel Secretari, d'ordre del President. Excepcionalment, la sessió constitutiva de la Junta de Compensació serà convocada per l'Ajuntament en la forma i amb l'antelació assenyalats a l'apartat 3 i amb indicació, així mateix, de lloc en què la reunió ha de celebrar-se amb assistència de Notari prèviament designat per formalitzar la constitució de la Junta mitjançant escriptura pública, conforme a l'article 163 RGU.

2.- La convocatòria expressarà els assumptes al fet que s'han de circumscriure les deliberacions i els acords, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, excepte en el supòsit previst en l'article 25.3 dels presents Estatuts.

La convocatòria expressarà, a més, la indicació que al domicili social es troba a la disposició dels associats, la documentació dels assumptes objecte de l'ordre del dia fins al dia anterior a la reunió.

3.- La convocatòria de l'Assemblea General o de la Junta de Delegats es farà mitjançant carta remesa per correu certificat, o per qualsevol un altre mitjà que permeti el seu coneixement (mitjans de la Llei de Procediment Administratiu) als domicilis designats pels associats, amb vuit dies d'antelació, almenys, a la data en què hagi de celebrar-se la reunió quan es tracti de convocatòria de l'Assemblea General o de quatre dies la Junta de Delegats. Amb la mateixa antelació es fixarà, en cada cas, un anunci al domicili social de la Junta.

Article 25.- Quòrum de constitució.

1.- L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin a ella, presents o representats (amb representació per escrit i per a cada reunió), associats que representin, almenys, el 60 per 100 del total del total de les quotes de participació.

En segona convocatòria, que se celebrarà almenys una hora després de la primera, serà vàlida la constitució de l'Assemblea, qualsevol que sigui el nombre d'associats concurrents a la mateixa i el nombre de quotes de participació que representin, sent preceptiva en qualsevol cas la presència del President i del Secretari o dels qui legalment la substitueixin.

2.- La Junta de Delegats quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria, sempre que el nombre de membres assistents fos superior a la meitat dels quals la componen, i en segona convocatòria, una hora després, qualsevol que sigui el nombre d'assistents, sent preceptiva la



presència del President i del Secretari.

3.- No obstant el disposat als apartats anteriors, els òrgans col·legiats s'entendran convocats i quedaran vàlidament constituïts per tractar de qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que es trobin presents o representats tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 26.- Adopció dels acords.

1.- Quòrum ordinari: Seran vàlids els acords de l'Assemblea que es prenguin per majoria de quotes de participació computades segons el previst en aquests Estatuts, amb les excepcions que es determinen a l'apartat següent.

2.- Quòrum especial: L'adopció dels acords de modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, fixació d'aportacions extraordinàries, contractació de crèdits, proposta de modificació dels plans i d'aprovació de projectes de distribució de solars i urbanització, incorporació d'empreses urbanitzadores i substitució dels delegats nomenats abans del venciment del termini de mandat, requeriran el vot favorable de la majoria dels seus membres que al seu torn representi el 60 per 100 de les quotes de participació.

3.- Quòrum recollit en l'article 174 del Reglament de Gestió Urbanística per a l'aprovació del Projecte de Compensació.

4.- Unanimitat. L'edificació dels solars resultants que, si escau, s'hagi quedat la Junta, requerirà el vot unànime dels associats.

Article 27.- Càlcul de vots.

1.- Es farà per les quotes de participació assenyalades en proporció al dret o interès econòmic de cada associat, fixant-se el càlcul d'un vot per cada cent metres quadrats i un altre per cada fracció que excedeixi.

2.- A l'efecte de quòrum, les quotes de participació corresponents a les finques pertanyents a l'entitat, en virtut d'adquisició com a beneficiària de l'expropiació, s'atribuiran als propietaris associats en la proporció en què haguessin contribuït a sufragar el cost d'aquelles.

Article 28.- Cotitularitat.

Els cotitulars d'una finca o quota de participació exercitaran les seves facultats d'associat, segons el previst en l'article 12 d'aquests Estatuts.

Article 29.- Actuació de la Junta de Delegats.

Els acords d'aquest òrgan social seran adoptats per majoria d'assistents i dirimirà els empats el vot de qualitat del President o qui ho substitueixi.

Article 30.- Assistència de personal especialitzat.

Previ acord de la Junta de Delegats podran assistir a les seves reunions i a les de l'Assemblea General, amb veu però sense vot, tècnics o personal especialitzat per informar sobre un assumpte o assumptes determinats.

Article 31.- Actes.

1.- Dels acords de l'Assemblea i de la Junta de Delegats s'aixecarà acta que, una vegada aprovada en la mateixa reunió o en la següent, es transcriurà en el respectiu llibre d'actes, que haurà d'estar foliat i enquadernat, i legalitzada cada fulla amb la rúbrica del President de la Junta i en el qual s'expressarà a la seva primera pàgina mitjançant diligència d'obertura signada pel Secretari de la Junta, el nombre de folis i data d'obertura.

2.- En el no previst serà aplicable el que es disposa en la legislació de Règim Local referent a això.

3.- A requeriment dels associats o dels òrgans urbanístics, deurà el Secretari de la Junta, amb el vistiplau del President, expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes.

CAPITULO V. Règim Econòmic

Article 32.- Mitjans econòmics.

1.- Estaran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos en la unitat d'execució, sense perjudici de qualssevol altres recursos que legalment s'obtinguin.

2.- Les aportacions dels associats seran de dues classes:



a) Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, conforme al pressupost anual aprovat per l'Assemblea.

b) Extraordinari, amb destinació al pagament de preu justos i indemnitzacions de finques pertanyents a propietaris no incorporats i de les despeses d'urbanització al fet que es refereixen els apartats 3 de la Base 10 de les Bases d'Actuació.

3.- Les aportacions ordinàries i extraordinàries es fixaran per l'Assemblea. Les extraordinàries requeriran la seva aprovació mitjançant el quòrum establert en l'article 26.2 d'aquests Estatuts.

4.- La distribució de les aportacions entre els associats s'efectuarà en proporció del dret o interès econòmic de cada associat definit per les quotes de participació que sigui titular, determinades conforme a les Bases d'Actuació.

Article 33.- Recaptació.

1.- La Junta de Compensació podrà recaptar dels associats les aportacions aprovades per l'Assemblea per atendre les despeses socials, ordinàries i extraordinàries, fins i tot la constitució de garanties o fiances per assegurar l'assumpció de compromisos per part de l'entitat en l'execució directa de les obres.

2.- Per percebre les aportacions fixades per l'Assemblea, la Junta de Compensació requerirà a l'interessat perquè, en el termini d'un mes, ingressi aquestes aportacions.

Transcorregut el termini de pagament voluntari indicat sense haver-se efectuat l'ingrés de la quota, podrà la junta de Compensació, per acord de la Junta de Delegats, sol·licitar de l'Ajuntament l'exacció per via de constrenyiment, a l'efecte de la qual s'expedirà pel Secretari de la Junta, amb el vistiplau del President, la corresponent certificació.

Finalitzat el procediment de constrenyiment sense èxit podrà incoar-se el corresponent expedient expropiatori.

3.- Els fons de la Junta de Compensació seran custodiats en establiments bancaris, designats per la Junta de Delegats, a nom de l'entitat.

4.- Per disposar dels fons serà necessària la signatura del President de la Junta del Tresorer o dels qui legalment li substitueixin.

Article 34.- Alienació de terrenys.

1.- A fi de fer front a les despeses d'urbanització, i en ús del seu caràcter de fiduciària, la Junta de Compensació podrà alienar algun o alguns dels immobles aportats, previ acord de l'Assemblea General, sobre l'oportunitat de fer-ho i del preu, així com constituir gravàmens reals sobre ells.

2.- L'adquirent quedarà subrogat en tots els drets i obligacions que correspondrien al titular primitiu del terreny en relació amb la Junta de Compensació, i atesa la proporció dels terrenys adquirits, respecte de la total aportada pels membres de la Junta.

Article 35.- Comptabilitat.

1.- L'Entitat portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats perquè a cada moment pugui donar-se raó de les operacions efectuades i es dedueixin d'ells els comptes que han de rendir-se.

2.- Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, que estaran a càrrec del Tresorer de la Junta.

CAPITULO VI. Règim jurídic

Article 36.- Executivitat dels acords que no requereixin aprovació per l'Administració.

Els acords dels òrgans de gestió i administració de l'Entitat, presos dins de les seves respectives atribucions i que no requereixin aprovació de l'Administració de tutela, seran executius sempre que s'hagin adoptat conforme a l'establert en els presents Estatuts i altres normes aplicables, sense perjudici dels recursos i accions que procedeixin, i de la seva possible suspensió de conformitat amb l'establert en l'art. 38 dels presents Estatuts i normativa legal aplicable.

Article 37. Recursos.

1.- Contra els acords dels òrgans socials, que hauran de ser notificats personalment a tots els membres, cabrà recurs d'alçada davant l'Ajuntament.





2.- El recurs podrà interposar-se per qualsevol associat en el termini d'un mes, a comptar des de l'endemà a la recepció de la notificació.

Article 38.- Règim de suspensió dels acords.

1.- Sense perjudici dels recursos o accions que puguin interposar els associats contra els acords adoptats pels òrgans de l'Entitat, el representant de l'Ajuntament advertirà de la il·legalitat dels acords dels òrgans socials, adonant conte immediata al President de l'òrgan tutelar per a la resolució que procedeixi amb vista a la suspensió de l'acord.

2.- La suspensió, instada directament davant la Junta requerirà l'afermament en quantia suficient per respondre dels danys que puguin produir-se a la Junta.

3.- La suspensió de l'execució instada davant l'Administració es regirà pel que es disposa en l'art. 11 LRJ-PAC i concordants.

CAPITULO VII. Dissolució i liquidació

Article 39.- Dissolució.

1.- La Junta de Compensació es dissoldrà quan hagi estat executada la urbanització del polígon i, si escau, l'edificació i se substitueixi per la corresponent Entitat de conservació de les obres i serveis d'urbanització, prèvia aprovació dels seus Estatuts conforme al prevengut a les Bases d'Actuació (Base 16).

2.- En tot cas, la dissolució requerirà per a la seva efectivitat aprovació per l'Ajuntament, en quan organisme baix el control del qual actua la Junta de Compensació.

3.- La Junta de Compensació es dissoldrà de manera forçosa sense necessitat d'aprovació municipal, quan així s'estableixi per mandat judicial o per prescripció legal.

Article 40.- Liquidació.

Acordada vàlidament la dissolució de la Junta, la Junta de Delegats procedirà a la liquidació, mitjançant el cobrament de crèdits i pagament de deutes, i el romanent, si n'hi hagués, es distribuirà entre els associats en proporció al dret i interès econòmic de cadascun d'ells, segons les respectives quotes de participació.

Disposició addicional.

En el no previst en aquests Estatuts s'aplicarà el que es disposa en la Llei del Sòl, Reglament de Gestió Urbanística i altres disposicions legals i reglamentàries de general aplicació i, de manera supletòria, en la Llei de Societats Anònimes.

Disposició final.

1.- Els presents Estatuts, una vegada aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran caràcter obligatori per a l'Administració i els socis de la Junta de Compensació.

2.- Qualsevol modificació dels Estatuts que per l'Assemblea General s'acordi, requerirà, així mateix, l'aprovació de l'Administració i la seva inscripció en el registre citat per assortir plens efectes.

BASES D'ACTUACIÓ JUNTA COMPENSACIÓ CORRESPONENT AI POLÍGON SÓN TALLET DE LES NNSS VIGENTS D'ARTÀ

I. Disposicions generals

Base 1a.- Objecte.

L'actuació urbanística de la zona que abasta el polígon Son Tallet, s'executarà mitjançant el sistema de compensació regulat en el TRLS 76, RGU, Llei 8/2007, de 28 de maig de Sòl, RDL 2/2008 de 20 de juny del TRLS i altra normativa aplicable.

Base 2a.- Subjectes interessats.

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



2.- Formaran part de la Junta els propietaris promotors, els que s'incorporin de forma reglamentària a la Junta conforme als articles 162 i 163 del Reglament de Gestió -si no ho haguessin fet anteriorment-, i, en el seu cas, 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 la Junta de Compensació.

3.- 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:

1. L'expropiació de les finques dels propietaris no incorporats, de la qual serà beneficiària la Junta de Compensació.
2. Lliurar a l'Administració competent el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i restants dotacions públiques incloses en la pròpia actuació o adscrites a ella per a la seva obtenció.
3. Lliurar a l'Administració competent, i amb destinació a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge del 10 per cent de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, o de l'àmbit superior de referència en què aquesta s'inclogui; tret que calgui substituir-se aquest lliurament del sòl per altres formes de compliment de deure.
4. Costejar i, si escau, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació corresponent, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per la seva dimensió i característiques específiques, sense perjudici del dret a reintegrar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les seves empreses prestadores, en els termes establerts en la legislació aplicable.
5. Lliurar a l'Administració competent, juntament amb el sòl corresponent, les obres i infraestructures que hagin de formar part del domini públic com a suport immoble de les instal·lacions pròpies de qualssevol xarxes de dotacions i serveis, així com també aquestes instal·lacions quan estiguin destinades a la prestació de serveis de titularitat pública.
6. Garantir el real·lotjament dels ocupants legals que es precisi desallotjar d'immobles situats dins de l'àrea de l'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com la tornada quan tinguin dret a ell, en els termes establerts en la legislació vigent.
7. Indemnitzar als titulars de drets sobre les construccions i edificacions que hagin de ser demolides i les obres, instal·lacions, plantacions i sembrats que no puguin conservar-se.
8. Els terrenys inclosos en l'àmbit de les actuacions i els adscrits a elles estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures de l'apartat anterior.
9. Tot això sense perjudici de les restants actuacions que es derivin de l'ordenació urbanística.
10. La distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada -exclosos els que hagin de ser cedits gratuïtament a l'Ajuntament- es farà, conforme a la Llei del Sòl i el Reglament de Gestió Urbanística, entre els propietaris i altres participants i en proporció a les seves participacions respectives.

Base 4a.- Formació de finques i parcel·les.

1. La divisió o segregació d'una finca per donar lloc a dos o més diferents només és possible si cadascuna de les resultants reuneix les característiques exigides per la legislació aplicable i l'ordenació territorial i urbanística. Aquesta regla és també aplicable a l'alienació, sense divisió ni segregació, de participacions indivises a les quals s'atribueixi el dret d'utilització exclusiva de porció o porcions concretes de la finca, així com a la constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat de soci incorpori aquest dret d'utilització exclusiva.
2. La constitució de finca o finques en règim de propietat horitzontal es regirà pel que es disposa a l'apartat 3 de l'art. 17 de la Llei 8/2007 de Sòl i 17 del RDL 2/2008 de 20 de juny del TRLS.
3. Els instruments de distribució de beneficis i càrregues produeixen l'efecte de la subrogació de les finques d'origen per les de resultat i el repartiment de la seva titularitat entre els propietaris, (al promotor de l'actuació, quan sigui retribuït mitjançant l'adjudicació de parcel·les incloses en ella,) i l'Administració, a qui correspon el ple domini lliure de càrregues dels terrenys al fet que es refereixen les lletres a) i b) de l'apartat 1 de l'art. 16 de la Llei de Sòl 2007 i art. 16 del RDL 2/2008 de 20 de juny del TRLS.

II. Criteris de valoració de finques, drets i altres elements afectats per l'actuació urbanística projectada.

Base 5a. Criteris per valorar les finques aportades, excepte acord diferent entre tots els subjectes afectats.



1.-Els drets dels propietaris seran proporcionals a la superfície de les seves respectives finques situades dins de la delimitació de l'àmbit d'actuació.

a) A cadascuna de les finques se'ls assignarà un percentatge en relació a la superfície total de la zona d'actuació, el percentatge de la qual constituirà el coeficient per a l'adjudicació de les finques resultants.

b) Les superfícies computables són les superfícies reals de la finca, que consten en el suport cartogràfic que a aquest efecte serà practicat, excepte prova en contrari. En aquest últim cas s'aportarà plànol en el qual es constatin les diferències, respecte del topogràfic general que hagi estat aixecat.

c).- Haurà de tenir-se en compte el terreny aportat en funció de factors objectius de localització o ubicació. *Per a això, una vegada constituïda la Junta de Compensació, serà l'Assemblea General la que per majoria del 60% de les quotes de participació fixarà els criteris de ponderació dels terrenys aportats a l'efecte de la seva valoració.*

2.- En el cas de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una actuació d'urbanització per causa de la insuficiència de la seva aportació, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, descomptats les despeses d'urbanització corresponents incrementats per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

Base 6a.- Criteris de valoració de drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que poguessin estar constituïts en raó d'elles, i que hagin d'extingir-se amb el projecte de reparcel·lació; criteris que regiran excepte acord diferent entre tots els subjectes afectats.

Els drets personals, reals i càrregues sobre les finques d'origen la subsistència del qual no sigui possible i hagin d'extingir-se amb l'acord de reparcel·lació, es valoraran amb independència del valor del sòl, conformement a la LEF i subsidiàriament a les normes de Dret Administratiu, civil o fiscal o unes altres que resultin d'aplicació; satisfent el seu import als propietaris o titulars interessats, amb càrrec al projecte, en concepte de despeses d'urbanització.

En cap cas es podran considerar expectatives derivades de l'assignació d'edificabilitats i usos per l'ordenació territorial o urbanística que no hagin estat encara plenament realitzats.

Base 7a.- Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que s'hagin de derruir o demolir; excepte acord diferent entre tots els subjectes afectats.

1. Les edificacions, construccions i instal·lacions, sembrats i plantacions, que s'hagin de derruir o demolir es taxaran amb independència dels terrenys sempre que s'ajustin a la legalitat al temps de la valoració, siguin compatibles amb l'ús o rendiment considerat en la valoració del sòl i no s'hagin tingut en compte en aquesta valoració pel seu caràcter de millores permanents; i el seu import se satisfarà als propietaris o titulars interessats, amb càrrec al projecte, en concepte de despeses d'urbanització.

2. Aquestes edificacions, construccions i instal·lacions, quan s'hagin de valorar amb independència del sòl, es taxaran pel mètode de cost de reposició segons el seu estat i antiguitat al moment al que hagi d'entendre's referida la valoració.

3. Quant a les citades plantacions i sembrats, es taxaran conformement als criteris de les Lleis d'Expropiació Forçosa.

4. En cap cas es podran considerar expectatives derivades de l'assignació d'edificabilitats i usos per l'ordenació territorial o urbanística que no hagin estat encara plenament realitzats.

5. S'entén que les edificacions, construccions i instal·lacions s'ajusten a la legalitat al temps de la seva valoració quan es van realitzar de conformitat amb l'ordenació urbanística i l'acte administratiu legitimant que requerissin, o han estat posteriorment legalitzades de conformitat amb el que es disposa en la legislació urbanística.

6. La valoració de les edificacions o construccions tindrà en compte la seva antiguitat i el seu estat de conservació. Si han quedat incurses en la situació de fora d'ordenació, el seu valor es reduirà en proporció al temps transcorregut de la seva vida útil.

Base 8a.- Criteris per valorar les aportacions d'empreses urbanitzadores; excepte acord diferent entre tots els subjectes afectats.

1.- La valoració de l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost de les obres a executar, convenint amb la Junta en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva o si seran aplicable clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, adoptant l'acord aprovatori l'Assemblea General.

Per a l'adjudicació dels terrenys l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora, per mitjà del qual es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa, mitjançant qualsevol de les fórmules prevista en l'article 11.2 dels Estatuts.





2.- La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta, a excepció dels disconformes amb aquesta participació i que actuaren en la forma assenyalada a l'apartat 3 de l'article 11 dels Estatuts.

Base 9a.- Criteris de valoració en les expropiacions per falta d'adhesió a la Junta de Compensació.

1. Les edificacions, construccions i instal·lacions, els sembrats i les plantacions, acudint a les regles de valoracions del sòl rural, es taxaran amb independència dels terrenys i no hagin estat tinguts en compte en aquesta valoració pel seu caràcter de millores permanents.

2. La valoració de les edificacions o construccions tindrà en compte la seva antiguitat i el seu estat de conservació. Si han quedat culpables en la situació de fora d'ordenació, el seu valor es reduirà en proporció al temps transcorregut de la seva vida útil.

3. La valoració de les concessions administratives i dels drets reals sobre immobles, als efectes de la seva constitució, modificació o extinció, s'efectuarà conformement a les disposicions sobre expropiació que específicament determinin el preu just dels mateixos; i subsidiàriament, segons les normes del dret administratiu, civil o fiscal que resultin d'aplicació.

4.- Els terrenys es taxaran mitjançant la capitalització de la renda anual real o potencial, la que sigui superior, de l'explotació segons el seu estat al moment al que hagi d'entendre's referida la valoració.

La renda potencial es calcularà atenent al rendiment de l'ús, gaudi o explotació que siguin susceptibles els terrenys conforme a la legislació que els sigui aplicable, utilitzant els mitjans tècnics normals per a la seva producció. Inclourà, si escau, com a ingressos les subvencions que, amb caràcter estable, s'atorguin als cultius i aprofitaments considerats per al seu càlcul i es descomptaran els costos necessaris per a l'explotació considerada.

El valor del sòl rural així obtingut es corregirà en funció dels següents criteris i coeficients de localització, etc. podrà ser corregit a l'alça fins a un màxim del doble en funció de factors objectius de localització, com l'accessibilitat a nuclis de població o a centres d'activitat econòmica o la ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, l'aplicació del qual i ponderació haurà de ser justificada en el corresponent expedient de valoració.

5. Les edificacions, construccions i instal·lacions es taxaran pel mètode de cost de reposició segons el seu estat i antiguitat al moment al que hagi d'entendre's referida la valoració.

6. Les plantacions i els sembrats preexistents, així com les indemnitzacions per raó d'arrendaments rústics o altres drets, es taxaran conformement als criteris de les Lleis d'Expropiació Forçosa i d'Arrendaments Rústics.

Base 10a.- Procediment per contractar l'execució de les obres d'urbanització i, si escau, les d'edificació.

1.- L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per empresa urbanitzadora o per contractista idoni, triat per procediment negociat si així ho acorda l'Assemblea General, conforme a les previsions contingudes en el pla i en el projecte d'urbanització que, si escau, s'aprovi en desenvolupament del citat pla.

2.- Ara bé, si a la Junta de Compensació s'hagués incorporat alguna empresa urbanitzadora que aportas, total o parcialment, els fons necessaris per urbanitzar el sòl, l'execució de l'obra es realitzarà directament per aquesta empresa,

3.- En qualsevol cas, per a l'execució d'obres es garantirà el compliment de les circumstàncies exigides en l'article 176.3 del Reglament de Gestió Urbanística.

Bases 11a.- Costos de la urbanització i edificació de l'àmbit d'actuació.

1.- Els costos d'urbanització seran satisfets pels associats de la Junta de Compensació en proporció a les seves respectives quotes de participació.

2.- S'estimaran com a costos d'urbanització els que estableix l'article 59 del Reglament de Gestió, i seran a càrrec dels associats les despeses al fet que es refereixen els arts. 60 i 61 RGU, 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 escau, per realitzar aquestes obres.

3.- L'import dels preus justos i indemnitzacions per expropiació seran satisfets pels associats en proporció a les seves respectives participacions.

4.- La Junta, amb independència de les comeses pròpies de la mateixa, conforme a la Llei i als Estatuts, podrà acordar, per unanimitat dels associats, l'edificació per ella dels terrenys d'aprofitament privat resultants, en l'acord del qual es fixaran les condicions per valorar els immobles que es construeixin si escau, els criteris per fixar el preu de venda a terceres persones, i altres extrems que consideri necessaris.



5.- 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 en què procedeixi conforme al previngut en el paràgraf anterior, hagi sol·licitat i obtingut la corresponent llicència municipal conforme al previngut en la legislació vigent.

III. Distribució de beneficis i càrregues

Base 12a.- Transmissió de terrenys afectats i d'obres d'urbanització.

1.- 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 compensació. 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.

2.- Una vegada que la Junta de compensació rebi 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 recepció municipal a l'Ajuntament en un termini no superior a tres mesos, comptats des de la citada data de recepció definitiva per la Junta. El període de garantia per respondre de defectes de construcció per la Junta davant l'Ajuntament serà d'un any a partir de la data de cessió d'obres.

3.- L'acord d'aprovació definitiva del projecte de compensació produirà la cessió de dret a l'Ajuntament de les finques resultants que li corresponguin en pagament del percentatge de l'aprofitament que es fixi.

Base 13a.- Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues.

1.- 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.

2.- La Junta podrà modificar d'ofici o a instàncies de part, l'assignació de quotes de participació quan s'acrediti l'existència d'errors materials.

3.- En el supòsit d'incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta de Compensació, en el moment de la seva integració a aquesta, es procedirà al reajustament de les participacions percentuals dels socis, assignant-los la quota corresponent a l'empresa urbanitzadora incorporada.

Base 14a. Valoració i adjudicació de les finques edificables resultants; i supòsits de compensació a metàl·lic de les diferències d'adjudicació.

1.- El valor del sòl de les finques edificables resultants es determinarà segons els criteris de valoració establerts en l'article 24.1 del RDL 2/2008 de 20 de juny:

A) Es consideraran com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística.

B) *A més dels coeficients d'ús i edificabilitat citats a l'apartat anterior, hauran de tenir-se en compte als efectes de l'adjudicació de la finques resultants, en proporció a les respectives quotes dels membres de la Junta, el coeficient de situació de les finques resultants. Una vegada aprovat definitivament el Pla Parcial l'Assemblea General, en la seva primera reunió i per majoria del 60% de les quotes de participació, degut a que les parcel·les resultants no són de característiques semblants, proposarà la concreció dels coeficients de ponderació per ús i situació per a la seva inclusió a les presents Bases. Si escau, la inclusió a les bases dels citats criteris de ponderació es tramitarà seguint els mateixos tràmits que per a la seva aprovació.*

Quan dins d'un mateix àmbit hi ha dues zones de categoria o nivell social diferent pot aplicar-se un coeficient reductor a la més baixa d'un 0'70 a 1'00.

C) En els supòsits de compensació a metàl·lic dels excessos d'adjudicació s'aplicarà a aquest aprofitament el valor de repercussió del sòl determinat pel mètode residual estàtic.

2.- Per a la distribució entre els associats dels solars resultants, inclosos els corresponents a finques adquirides mitjançant expropiació per la Junta, es formarà i aprovarà per aquesta -conforme als arts. 172 RGU i art 7 RD 1093/97, de 4 de Juny- el corresponent projecte de compensació, que s'haurà d'elaborar per aquesta amb els requisits de l'art. 174.1 del Reglament de Gestió Urbanística, i de conformitat amb el RDL 2/2008 de 20 de juny i ésser aprovat per l'Ajuntament.

3.- En el projecte de compensació es tindrà en compte com a criteri per efectuar l'adjudicació de les finques resultants, l'establert en el RGU, articles del 92 al 97.

4.- En cas d'incorporació a la Junta d'empresa urbanitzadora, per a l'adjudicació a la mateixa de terrenys en contrapartida a la seva aportació



s'estarà al corresponent conveni acordat per l'Assemblea General, conforme al que preveuen els Estatuts.

Bases 15a.- Moment de l'adjudicació.

L'aprovació definitiva del projecte de compensació 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, amb el contingut assenyalat en l'article 172 del Reglament de Gestió Urbanística, determinarà la inscripció en el Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues per les noves parcel·les estant tals adjudicacions exemptes fiscalment en els termes que estableix l'apartat 4 de l'article 159 del Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana de 1992.

Base 16a.- Règim econòmic.

1.- Per al pagament de preu justos, indemnitzacions i despeses d'urbanització, conservació i complementaris, els associats hauran d'ingressar en la Junta les quantitats que els correspongui satisfer dins del termini màxim d'un mes des que s'efectués el requeriment per la Junta de Delegats a aquest efecte, transcorregut el qual, si no s'hagués efectuat el pagament, la quantitat deguda a la Junta sofrirà un recàrrec equivalent a l'interès legal dels diners al moment de venciment del període de pagament voluntari sense perjudici de les altres conseqüències previstes a l'apartat 4 d'aquesta Base.

2.- No obstant això, la Junta podrà, per acord majoritari de l'Assemblea, exigir dels seus associats l'ingrés en les arques de la mateixa, amb antelació de sis mesos, de les aportacions necessàries per satisfer les despeses previsible per al semestre.

3.- El pagament d'aquests costos podrà realitzar-se, previ acord amb els propietaris interessats que s'aprovi en l'Assemblea General, cedint aquells gratuïtament o lliure de càrregues terrenys edificables en la proporció que s'estimi suficient per compensar-los.

4.- La Junta, per acord del seu òrgan d'administració, podrà instar a l'Ajuntament la via de constrenyiment per exigir als seus associats el pagament de les quantitats degudes, sense perjudici de poder optar per sol·licitar de l'Ajuntament l'aplicació de l'expropiació al membre morós, tal com es regula en l'article 181.2 del Reglament de Gestió Urbanística, en benefici de la Junta. A aquest efecte, serà suficient certificació lliurada pel Secretari de la Junta, amb el vistiplau del seu President, en la qual consti l'acord d'instar la via de constrenyiment, noms i cognoms i domicili de l'associat morós, la quantitat deguda, concepte per la qual s'ha meritat i que la mateixa ha vençut i no ha estat pagada. L'Ajuntament requerirà a l'interessat concedint-li un termini de deu dies perquè manifesti el que estimi convenient al seu dret o ingressi la quantitat en la Caixa de la sol·licitant a la disposició de la Junta de Compensació, i transcorregut aquest termini resoldrà el procedent sobre la prossecució del procediment de constrenyiment.

5.- També podrà la junta instar l'expropiació com a beneficiària dels terrenys pertanyents als propietaris que, requerits pel termini no inferior a tres mesos, incomplissin les obligacions i càrregues imposades per la Llei del Sòl en els termes assenyalats en l'article 181 del Reglament de Gestió Urbanística.

En aquest supòsit, al preu just se sumaran les quantitats satisfetes per a despeses d'urbanització, però sense que hagin de reintegrar 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.

Base 17a.- Conservació de la urbanització.

1.- En tant no es produeixi la recepció per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització, la conservació de la urbanització serà a càrrec de la Junta de Compensació, estant al criteri de proporcionalitat general entre els membres de la mateixa.

2.- En els compromisos entre la Junta i els propietaris de les finques resultants i els que adquireixin aquestes en el futur, s'haurà d'expressar el compromís relatiu a la conservació de les obres i serveis d'urbanització que, conforme al planejament urbanístic, hagin d'assumir en lloc d'aquells els futurs propietaris. Per a això, la Junta o propietaris venedors hauran de fer constar expressament aquests compromisos en els contractes d'alienació dels solars o edificis, amb expressa acceptació de tals compromisos per els que els adquireixin i degudament formalitzats en la corresponent escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat, una còpia del qual haurà de ser presentada davant l'Ajuntament perquè les relacions i acords amb tercers facin efecte davant aquesta Administració i es produeixi la subrogació dels futurs propietaris a aquest efecte.

Artà, 29 de juny de 2016

El batle,
Bartomeu Gili Nadal

