



Secció V. Anuncis

Subsecció segona. Altres anuncis oficials

AJUNTAMENT DE PALMA DE MALLORCA

7065***Planejament i gestió urbanística. GCI 11/01. Aprovació inicial projecte estatuts i bases d'actuació de la UE 15/01 Son Matet***

La Junta de Govern de Palma, en sessió que tingué lloc en data 26 de març de 2014, adoptà el següent:

“El Sr. Bartolomé Matas Campins, en representació de PROMOTORA MENPHIS SL, com a propietaris de més del 60% dels terrenys que la conformen, presentat projecte d'estatuts i bases d'actuació de la U.E. 15/01 Son Matet, a Cala Major, que s'executarà a través del sistema de compensació segons preveu el vigent PGOU de Palma, instant la seva tramitació.

A resultes d'haver-ne detectat diverses deficiències, els promotors aporten nova documentació el 17/06/2013 que es informada favorablement pel Servei de valoracions i projectes els dies 22/01/2013 i 18/02/2014. Per tant, havent-ne corregir les deficiències jurídiques, es considera que es pot aprovar inicialment els estatuts i bases i obrir el tràmit d'exposició pública.

Per això, conformement amb el que disposa l'article 127.1.d) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, en la redacció donada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de Mesures de modernització del Govern Local, així com els articles 161, 162, 166 i 167 del Reglament de Gestió Urbanística (RD 3288/78 de 25 d'agost) els articles 172 i 175 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, el TAG que subscriu proposa a la Junta de Govern de Palma l'adopció del següent

ACORD

1r.- **Aprovar inicialment** el Projecte d'Estatuts i Bases d'actuació corresponents a la U.E. 15/01 Son Matet, a Cala Major, del vigent Pla General d'Ordenació Urbana, presentat pel Sr. Bartolomé Matas Campins, en representació de PROMOTORA MENPHIS SL, en representació de més del 60% dels terrenys inclosos dins l'àmbit.

2n.- **Sotmetre aquest acord** i el Projecte d'Estatuts i Bases a informació pública per un termini de 15 DIES, mitjançant el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, de conformitat amb el que disposa l'article 161 del Reglament de Gestió Urbanística.

3r.- **Notificar el present acord**, fent menció del BOIB en el que s'inserti l'expressat acord, als propietaris afectats pel sistema d'actuació per tal que dins el termini de 15 DIES a partir de la notificació puguin al·legar davant aquesta administració municipal, allò que considerin adient al seu dret i sol·licitar si escau, la incorporació a la Junta en vies de constitució.”

A continuació es transcriu el text íntegre dels Estatuts i Bases corresponents a la UE 15-01 “Son Matet – Cala Major”, aprovats inicialment en virtut de l'acord més amunt esmentat.

ESTATUTS JUNTA COMPENSACIÓ CORRESPONENT A L'UE 15-01 DEL VIGENT PGOU DE PALMA

CAPÍTOL I **Disposicions generals**

Article 1

Denominació

La Junta de Compensació es denominarà “Junta de Compensació de la unitat d'execució UE-15-01”, delimitada en el Pla General d'Ordenació urbana de Palma de Mallorca



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 presents 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 Comision Insular de Ordenación del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric.

Article 4

Objecte i finalitats

- 1.- L'Entitat tindrà per objecte l'actuació per compensació en la unitat d'execució delimitada en l'article 7, 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 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 precisades amb caràcter general, 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 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

Órgan urbanístic baix el control del qual actua

- 1.- L'Entitat actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Palma, 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 la Llei.
 - d. Designar representant en la Junta de Compensació (amb independència dels quals, si escau, procedeixin si l'Ajuntament anés 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 constrenyiment 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. Qüestions altres atribucions resultin de la legislació urbanística.



**Article 7****Àrea d'actuació**

Està constituïda per la unitat d'execució UE-15-01 segons delimitació aprovada definitivament en el PGOU d'1.998, de la qual s'acompanya còpia del plànol de la mateixa aixecat pel servei de topografia de l'Ajuntament de Palma.

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 DP 07015 Avda Joan Miró nº 240.

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 en la unitat d'execució 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 aprovades 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:

- Participar, amb veu i vot, en les reunions de l'Assemblea general, proporcionalment a les seves respectives quotes de participació.
- Triar els membres dels òrgans de gestió i administració de l'entitat, i ser elegibles per a ells.
- Presentar proposicions i suggeriments.
- 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.
- Obtenir informació de l'actuació de la Junta i dels seus òrgans.
- Interposar els recursos que procedeixin contra els acords adoptats pels òrgans de la Junta.
- 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 *nuda 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 i) 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- Comunicar a la Junta, amb un mes d'antelació, el propòsit de transmetre terrenys o la seva participació en ella.
- Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
- Comunicar al Secretari de la Junta el domicili o lloc a efecte de notificacions i els canvis del mateix.
- 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:

- El transmissor notificarà en forma fehacient a la Junta les circumstàncies del adquirent i les condicions de la transmissió, a l'efecte de la seva necessària constància.
- 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 exprés esment d'això en el títol de transmissió.



CAPÍTOL III

Organos de l'Entitat

Article 15

Organos 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.
- m. Proposta de dissolució i liquidació de la Junta de Compensació.
- n. 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, representant un als socis minoritaris.
- 4.- No obstant el disposat en 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-se 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 en 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 estendrà 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-registro 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.

CAPÍTOL 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 en l'apartat 3 i amb indicació, així mateix, de lloc en què la reunió ha de celebrar-se amb assistència de Notario 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 d'els 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 en els 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 en 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 requerirà el vot unànime dels associats.

Article 27**Còmput de vots**

1.- Es farà per les quotes de participació assenyalades en proporció al dret o interès econòmic de cada associat.

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**Cotitularidad**

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'estendrà 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 rubrica 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.

CAPÍTOL 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:

- Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, conforme al pressupost anual aprovat per l'Assemblea.
- 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.- L'Associació 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 l'Ajunta 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 d'els 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.- El 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.

CAPÍTOL 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 explicar 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 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 fiançament 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.

CAPÍTOL VII

Dissolució i liquidació

Article 39

Dissolució

1.- La Junta de Compensació es dissoldrà quan hagi estat executada la urbanització de la unitat d'execució 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 previgut a les Bases d'Actuació (Base 16).

2.- En tot cas, la dissolució requerirà per a la seva efectivitat aprovació per l'Ajuntament, 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 ho 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 A L'UE 15-01° DEL VIGENT PGOU DE PALMA**I. Disposicions generals****Base 1ª.- Objecte**

L'actuació urbanística de la zona que abarca la unitat d'execució UE-15-01 s'executarà mitjançant el sistema de compensació regulat en el TRLS 76, RGU i altres disposicions aplicables (TRLS 2008).

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, si 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 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:

- L'expropiació de les finques dels propietaris no incorporats, de la qual serà beneficiària la Junta de Compensació.
- 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 la seva costa els propietaris conforme al Pla d'ordenació aprovat i al previngut en els articles 179 i 180 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística.
- El costament de les obres d'urbanització -i altres despeses inherents- consignades en el pla i en el projecte d'urbanització.
- La distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada -exclosos els que hagin de ser cedits gratuïtament a l'Ajuntament-, conforme a la Llei del Sòl i el seu Reglament de Gestió Urbanística, entre els propietaris i altres partícips, en proporció a les seves participacions respectives.



**Base 4ª.- Edificació de la unitat d'execució**

1.- 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 de la unitat d'execució, en l'acord de la qual es fixaran les condicions per valorar els immobles que es construeixin si escau, i els criteris per fixar el preu de venda a terceres persones.

2.- No podrà dur-se 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, una vegada que els terrenys objecte de l'activitat urbanitzadora hagin adquirit la condició legal de solar o quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i l'edificació, conforme al que es disposa en els articles 39.1 i 41 del RGU.

II. Criteris de valoració de finques, drets i altres elements afectats per l'actuació urbanística projectada**Base 5ª.- Criteris per valorar les finques aportades**

1.- Els drets dels propietaris es regularan pel valor de les seves respectives parcel·les de conformitat amb l'art. 99.4 de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana de 1976; Reglament 1492/2.011 i altres disposicions vigents al temps de la seva valoració. Aquests criteris de valoració podran ser diferents quan així s'acordi per unanimitat, de conformitat amb l'Art. 167.1 a) del Reglament de Gestió Urbanística de 1978.

Atès que les finques d'inici que s'inclouen en l'àmbit d'actuació són de característiques semblants, no es fa distinció entre les mateixes per la seva situació ni per l'ús al fet que estiguin destinades, per la qual cosa el valor unitari del sòl serà constant en tot l'àmbit d'actuació.

2.- A cadascuna de les finques se li 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.

3.- Les superfícies computables són les superfícies reals de la finca, que consten en el suport cartogràfic facilitat pel IMI, excepte prova en contrari. En aquest últim cas s'aportará plànol en el qual es constatin les diferències, respecte a les dades que obren en el IMI.

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

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 del qual no sigui possible es valoraran conformement a la *LEF i subsidiàriament a les normes de Dret Administratiu, Civil o Fiscal o unes altres que resultin d'aplicació (Art. 32 L6/98), Reglament 1492/2011 i altres disposicions vigents al temps de la seva valoració.

Base 7ª.- Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que hagin de derruir-se o demolir-se

1.- Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que hagin de derruir-se o demolir-se, seran valorades independentment del sòl, en el projecte de compensació, conforme a les regles TRLS de 2.008, Reglament 1492/2011 i altres disposicions vigents al temps de la seva valoració, i el seu import se satisfarà amb càrrec al projecte de compensació, en concepte de despesa d'urbanització.

2.- Es considerarà necessari l'enderrocament en els supòsits recollits en l'Art. 91 del RGU que remitent al 89 i 90 del citat Reglament.

Base 8ª.- Criteris per valorar les aportacions d'empreses urbanitzadores

1.- La valoració de l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost de les obres a executar d'acord amb el Reglament 1492/2011 i altra legislació vigent al temps de la seva valoració, convenint-se 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 com 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 en l'apartat 3 de l'article 11 dels Estatuts. III. Execució de les obres d'urbanització.



**Base 9ª.- Forma de contractació**

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 aportació, 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 la d'execució d'obres es garantirà el compliment de les circumstàncies exigides en l'article 176.3 del Reglament de Gestió Urbanística.

Bases 10ª.- Costeament de la urbanització

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 preu justos i indemnitzacions per expropiació seran satisfets pels associats en proporció a les seves respectives participacions. IV. Distribució de beneficis i carregues.

Base 11ª.- 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, explicats 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 paga del 15 per 100 de l'aprofitament del sector o el que resulti establert. Base 12ª.- Quotes de participació. 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.- 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. 3.- No obstant això, 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.

4.- En el supòsit d'incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta de Compensació, en el moment de la seva integració en aquesta, es procedirà al reajustament de les participacions percentuals dels socis, assignant-los la quota corresponent a l'empresa urbanitzadora incorporada, d'acord amb el Reglament 1492/2011 i amb l'altra legislació vigent al temps de la seva integració.

Base 13ª.- Valoració i adjudicació de les finques edificables resultants

1.- 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 haurà d'elaborar-se per aquesta amb els requisits de l'art. 174.1 del Reglament de Gestió Urbanística i aprovar-se per l'Ajuntament.

2.- 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.

3.- En tot cas, les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica entre els interessats, valorant-se al preu mitjà de les parcel·les resultants, referit a l'aprofitament concret rebut a l'excés o deixat de percebre "in natura"; compensacions econòmiques que es reflectiran, així mateix, en el projecte de compensació.

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 previngut en l'art. 11 dels Estatuts. La superfície susceptible



d'edificació o d'aprofitament privat es valorarà amb criteris objectius i generals per a tota la unitat reparcel·lable ja que es consideren iguals els coeficients de situació i d'ús per a totes les parcel·les. Les valoracions es practiquessin d'acord amb el Reglament 1492/2011 i l'altra legislació vigent al temps de la seva aprovació.

Bases 14ª.- 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. Les superfícies de terrenys d'ús i domini publico municipals que poguessin existir dins de l'àmbit d'actuació es consideressin compensats per les finques resultants d'obligada cessió.

Bases 15ª.- Valoració d'immobles i preu de venda

1.- En el cas que la Junta procedeixi a edificar, el valor dels immobles vindrà determinat per la suma del valor de la parcel·la, mes els costos de la urbanització i de l'execució material de l'edificació.

2.- Si l'edificació resultant no s'adjudiqués als membres de la Junta, en proporció als seus drets, el preu de venda i altres condicions del contracte es determinarà per l'acord de l'Assemblea General.

3.- Determinat el preu de venda i altres condicions del contracte, es notifiqués als membres de la junta perquè, si convingués al seu interès i en acabo de 10 dies, puguin exercitar el seu dret de tempteig per a l'adjudicació de l'immoble en el mateix preu i condicions. En el cas que dos o mes membres de la Junta exercitin el dret de tempteig, es notifiqués tal circumstància als exercents perquè, en nou termini de 10 dies, millorin el preu de tempteig a l'efecte del qual presentessin la seva oferta, en sobre tancat, a la Junta de Delegats, que l'adjudiqués al millor postor.

La valoració dels immobles s'efectués d'acord amb el Reglament 1492/2011 i l'altra legislació vigent al temps de la seva valoració.

Bases 16ª.- Distribució de beneficis

Correspon a l'Assemblea General ordinària, amb motiu de l'aprovació dels comptes anuals i a la vista del compte de resultats, acordar el traspàs de beneficis a l'exercici següent o a la seva distribució proporcional entre els membres. En cas de perdudes, l'Assemblea General acordés la repercussió proporcional entre els membres fixant per a això les quotes extraordinàries precises.

Bases 17ª.- 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 en el moment de venciment del període de pagament voluntari sense perjudici de les altres conseqüències previstes en 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 terrenes 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 reportat 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 del requiriment 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 l'Ajunta 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 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.

Bases 18ª.- 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-se 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 adquirents d'aquestes en el futur, haurà d'expressar-se 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 pels adquirents i degudament formalitzats en la corresponent escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat, una còpia de qual haurà de ser presentada davant l'Ajuntament perquè les relacions i acords amb tercers assortixin efectes davant aquesta Administració i es produeixi la subrogació dels futurs propietaris a aquest efecte

La qual cosa es publica per a que en prengueu coneixement, de conformitat als articles 161.3, 162 i 163 del Reglament de Gestió Urbanística, aprovat pel RD 3288/78 de 25 d'agost i perquè formuleu, si escau, les al·legacions que estimeu pertinents durant el termini de QUINZE DIES a comptar des del següent al de la publicació d'aquest anuncia, mitjançant escrit a presentar davant el Registre General d'aquesta corporació. També podeu sol·licitar la incorporació a la Junta de Compensació.

Podeu presentar els vostres escrits a l'Ajuntament en els Registres Generals (OAC) següents:

OAC Cort: Plaza Santa Eulalia, 9, bxos
OAC Sant Ferran: Av. St Ferran (Edif. Policia Local)
OAC l'Escorxador: C/ Emperadriu Eugènia, 6
OAC l'Arenal: Av. Amèrica, 11 (s'Arenal)
OAC Avingudes: Av. Gabriel Alomar, 18 (Ed. Avingudes)
OAC Son Ferriol: Av. Cid, 8 (Son Ferriol)
OAC St. Agustí: C/ Margaluz, 30 (St. Agustí)
OAC Pere Garau: Pere Llobera, 9, baixos

Palma, 16 de abril de 2014

El TAG del Departament

p.d. Decret de Batlia núm. 3000 de 26 febrer de 2014-04

i publicat al BOIB NÚM. 30 el 4 de març de 2014

Jaume Horrach Font

