



Secció V. Anuncis

Subsecció segona. Altres anuncis oficials

AJUNTAMENT DE MARRATXÍ

10355***Aprovació inicial projecte Bases i Estatuts UE 4.11 Cas Capità***

1.- Aprovar inicialment el Projecte de Bases i Estatuts de la UE 4.11 de Cas Capità, presentat per Prodigios Interactivos SA, de conformitat amb els informes tècnic i jurídic abans transcrit i condicionat al compliment de les determinacions dels mateixos i, en concret, al següent: “S’haurà de completar el darrer full de la documentació annexa, fent constar novament les identificacions i els percentatges de propietat segons les notes registrals, ja que existeixen divergències de superfície entre la documentació aportada (a l’annex recentment presentat hi figuren 4 finques, mentre al quadre resum n’hi figuren 3)”.

2.- Que es procedeixi a l’obertura d’un termini d’informació pública de vint dies amb publicació al BOIB, a la pàgina web municipal i a un dels diaris de major circulació de la província. Així mateix, es notificarà a més individualitzadament a tots els propietaris afectats, expressant el BOIB en el que s’insereix l’acord, tot en els termes de l’article 161.3 del RGU i l’article 84.4 de la Llei 2/2014, disposant els propietaris d’un termini de quinze dies per a formular al·legacions i, en el seu cas, sol·licitar l’adhesió a la Junta.

“ JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D’EXECUCIÓ UE 4.11 AL TERME MUNICIPAL DE MARRATXÍ.

ESTATUTS I BASES D’ACTUACIÓ

Març de 2015.

ESTATUTS

TÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Denominació

1.1.- Els presents estatuts regulen la Junta de Compensació de la Unitat d’Execució UE 4.11 al Terme Municipal de Marratxí.

1.2.- La Junta de Compensació es regirà segons el que s’estableix en aquests estatuts i, en tot el que no s’hi recull, pel que s’estipula en els articles 84,85,86,87,88,89,90 de la Llei 2/2014 de 25 de març de ordenació i us de sòl de les Illes Balears i supletòriament, per les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats en la legislació de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i d’altres disposicions vigents.

Article 2.- Naturalesa

2.1.- La Junta de Compensació és una entitat urbanística col·laboradora amb caràcter jurídic-administratiu.

2.2.- Formen part de la Junta de Compensació els propietaris als quals es refereix l’article 11 d’aquests estatuts.

Article 3.- Personalitat jurídica

La Junta gaudeix de personalitat jurídica pròpia des de la seva inscripció en el Registre d’Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d’Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, de conformitat amb els articles 84 de la Llei 2/2014.

Article 4.- Domicili

4.1.- El domicili de la Junta de Compensació es fixa al c/ Gremio Baters 24 – Pol. Ind. Son Castelló, C.P. 07009, Palma de Mallorca..

4.2.- El trasllat del domicili a un altre lloc requerirà l’acord de l’Assemblea General i haurà d’informar-se a l’Ajuntament de Marratxí i al Registre d’Entitats Urbanístiques Col·laboradores del Consell de Mallorca.



Article 5.- Objecte i finalitats

5.1.- L'objecte de la Junta de Compensació és la gestió i l'execució de la urbanització dels terrenys inclosos en l'àmbit de la unitat d'Execució UE 4.11 del Terme Municipal de Marratxí, d'acord amb les previsions de la Modificació definitiva del Pla General, i la distribució entre els associats dels beneficis i càrregues que es derivin de l'esmentat planejament.

5.2.- Són finalitats principals de la Junta per assolir l'objectiu proposat:

- a) Agrupar els propietaris dels terrenys inclosos en el seu àmbit, que encara que mantinguin la titularitat dels seus béns i drets s'integren en una acció comuna per tal d'executar el planejament urbanístic i distribuir-se, a aquests efectes, de forma equitativa i proporcional, els drets aportats per cadascun d'ells, les càrregues i els beneficis que s'hi estableixin.
- b) Interessar la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- c) Redactar el projecte de reparcel·lació, segons el que es preveu a les bases d'actuació, amb les determinacions del procediment recollides en la normativa d'aplicació, interessant la seva aprovació a l'Ajuntament de Marratxí.
- d) Redactar i impulsar la tramitació del projecte d'urbanització i, si és necessari, dels projectes d'obres ordinàries adequades, interessant, si s'escau, també, la seva aprovació als organismes públics competents.
- e) Contractar i adjudicar les obres d'urbanització.
- f) Formalitzar operacions de crèdit o emetre títols per a l'execució de les obres d'urbanització i exigir la constitució d'aval i la seva execució, quan es produeixi.
- g) Sol·licitar i tramitar els beneficis fiscals urbanístics que procedeixen d'acord amb el que es disposa en el Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.
- h) Formalitzar les cessions dels terrenys d'ús públic, ja urbanitzats, a l'Ajuntament de Marratxí.
- i) Sol·licitar de l'Administració actuant, quan sigui procedent, la iniciació dels corresponents expedients expropiatoris, impulsant la seva tramitació i resolució, en benefici de la Junta, respecte als propietaris que no s'incorporin en els terminis establerts, sempre que les seves finques no siguin incorporades a la reparcel·lació en els termes de l'article 85.1 de la llei 2/2014 del 25 de març de l'ordenació i l'ús del sòl. També es podrà optar per expropiar a aquells que incompleixen les seves obligacions, en els supòsits que s'inclouen en les bases d'actuació.
- j) L'emissió de títols acreditatius de les quotes de participació que corresponguin a cadascun dels socis en els béns que constitueixen, si s'escau, patrimoni de la Junta de Compensació.
- k) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats endeutades a la Junta pels seus membres d'acord amb el previst a l'article 88.2 124 Reial Decret 2/2014, art. 181.2 Reial Decret 3288/1978.
- l) Sol·licitar de l'Administració actuant que, prèvia aprovació de la corresponent proposta de la Junta, gestioni les quotes d'urbanització que corresponguin als propietaris no adherits, d'acord amb el que es preveu a l'article 87.124 del Decret 2/2014, com ho efectuaria en el cas que operés la modalitat de cooperació, sens perjudici de la possibilitat de fer el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon.
- m) Instar la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre Mercantil, en el cas que s'emetin obligacions o que s'estimi convenient a altres efectes.
- n) Adquirir, posseir, alienar, gravar o exercir qualsevol altre acte de domini, disposició o administració dels béns constitutius del patrimoni de la Junta, actuant com a fiduciària de poder dispositiu sobre les finques dels socis propietaris i sense que la incorporació dels propietaris a la Junta suposi la transmissió a aquesta del domini de les finques afectades, tal com s'estableix a l'article 87.2 Llei 2/2014.
- o) Gestionar i defensar els interessos comuns dels associats a la Junta davant de qualsevol autoritat o organisme públic, tribunals i particulars i, en general, exercir la defensa dels drets i obligacions que li corresponguin, entre d'altres, la interposició de recursos i l'exercici d'accions davant de les administracions públiques, els jutjats i els tribunals competents en tots els seus graus i jurisdiccions.
- p) Adjudicar les parcel·les que resultin del projecte de reparcel·lació entre els components de la Junta i aquells que hagin manifestat el seu compromís de participar en l'execució del planejament de conformitat amb el que disposa l'article 84.5 de la Llei 2/2014, d'acord amb el que estableixen a aquests efectes les bases d'actuació, com també la realització de totes les operacions jurídiques i materials per a la tramitació del projecte de reparcel·lació, especialment les desafectacions de domini públic, o les parcel·lacions o reparcel·lacions que siguin necessàries, amb la formalització de les escriptures públiques corresponents i les oportunes inscripcions en el Registre de la Propietat.
- q) En general, exercir els drets i activitats que li corresponguin, com a Entitat Urbanística Col·laboradora, d'acord amb la legislació vigent.

Article 6.- Àmbit d'actuació

L'àmbit territorial d'actuació de la Junta de Compensació UE 4.11 prevista en les NNSS aprovades definitivament pel Consell de Mallorca (BOIB 11/12/1999).

**Article 7.- Tutela administrativa**

7.1.- L'Entitat ha d'actuar sota la tutela de l'Ajuntament de Marratxí.

7.2.- En l'exercici de la funció de control i fiscalització, correspon a l'Ajuntament:

- a) Donar audiència dels estatuts i bases de compensació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i, si s'escau, per a la seva incorporació a aquesta i donar audiència de les al·legacions d'aquests als promotors, per a la seva contestació.
- b) Aprovar els estatuts, les bases d'actuació i les modificacions que siguin acordats per la Junta.
- c) Designar un representant en la Junta de Compensació.
- d) 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.
- e) Exercir l'expropiació forçosa en benefici de la Junta respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a aquesta, sempre que les seves finques no siguin incorporades a la reparcel·lació en els termes de l'article 85.1 Llei 2/2014. També es podrà optar per expropiar a aquells que incompleixin les seves obligacions, quan correspongui d'acord amb aquests estatuts i bases.
- f) Utilitzar la via de constrenyiment per al cobrament de les quotes urbanístiques que es deuen a la Junta.
- g) Resoldre els recursos d'alçada interposats contra acords de la Junta quan aquests impliquin exercici de funcions públiques.
- h) Totes aquelles atribucions que resultin de la legislació urbanística i local.

Article 8.- Durada

La Junta de Compensació es constitueix per una durada indefinida, des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores fins al compliment total del seu objecte, excepte en el cas que es produeixi la seva dissolució conforme a l'article 40 d'aquests estatuts.

Article 9.- Estatuts i bases d'actuació

Aquests estatuts són les regles de constitució i organització de la Junta de Compensació i les bases d'actuació que s'hi adjunten són les seves regles de funcionament per al desenvolupament dels objectius que li són propis.

Article 10.- Projecte de reparcel·lació

10.1.- En desenvolupament dels criteris resultants de les bases d'actuació, es redactarà i tramitarà el projecte de reparcel·lació, d'acord amb el que es preveu en els articles 172 del Reial Decret 3288/1978 així com els articles 79 al 83 inclòs de la Llei 2/2014 de 25 de Març de Ordenació i ús de sòl.

10.2.- De conformitat amb el que disposen els articles 172 del Reial Decret 3288/1978, a la memòria del projecte de reparcel·lació, com a mínim, ha de constar:

- a) El planejament que és objecte d'execució.
- b) La identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.
- c) Els criteris aplicats en ordre a la valoració, si s'escau, de les finques aportades i de les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues.
- d) La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents:

- 1. El pressupost provisional de despeses d'urbanització.
- 2. Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa.
- 3. Inscripció en el Registre de la Propietat.

3.1.- Inscripció en l'organisme competent per a l'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació definitiva d'un projecte de reparcel·lació expedirà un certificat, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària per a la inscripció del projecte en el Registre de la Propietat. En el certificat, a més de l'acord d'aprovació definitiva, es farà constar el compliment de les condicions d'eficiència que assenyalava l'article anterior i la fermesa en via administrativa de l'aprovació definitiva del projecte.

3.2.- La situació física i jurídica de les finques o dels drets afectats per a la reparcel·lació i la que resulti d'ells, es reflectiran en el Registre de la Propietat, d'acord amb el que disposa la legislació hipotecària en la forma que es determini.



- e) La quantificació, si escau, de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.
- f) La identificació dels elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que calgui adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària.
- g) La determinació de l'existència de drets de reallotjament i les previsions per a fer-lo efectiu, tant temporalment com de forma definitiva.
- h) Enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, bé pel seu caràcter de persones propietàries de les finques aportades, bé en concepte de titulars d'altres drets, i ha d'especificar llurs circumstàncies personals, conforme al que estableix la legislació hipotecària.
- i) Circumstàncies de les finques aportades de conformitat amb l'establert a l'article 146 del Decret 305/2006.
- j) Definició i adjudicació de les finques resultants de conformitat amb l'establert.
- k) Definició de les càrregues preexistents i drets inscrits amb posterioritat a la nota marginal de conformitat amb l'article 11 Reial Decret 1093/1997.

10.3.- Un cop aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació, si es produeix variació en la participació en relació a les finques aportades, les participacions dels membres de la Junta s'hauran d'adequar a les quotes d'adjudicació que resultin del projecte de reparcel·lació.

10.4.- L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, quan hagi adquirit fermesa en via administrativa, comportarà els efectes econòmics i jurídics reals establerts a l'article 179 y 180 del Reial Decret 3277/1978 y 82 de la Llei 2/2014.

- a) La cessió de dret al municipi de Marratxí, o si s'escau, a l'administració urbanística actuant, en ple domini i lliures de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria, art.86 Llei 2/2014.
- b) L'afectació real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.
- c) La subrogació, amb plena eficàcia real de les antigues parcel·les per les noves parcel·les.
- d) El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.
- e) L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable.

TÍTOL SEGON CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA I ASSOCIATS

Article 11.- Constitució de la Junta de Compensació

11.1.- Per a la constitució de la Junta de Compensació es requereix l'acord de les persones propietàries que representin més del 50% de la superfície del polígon d'actuació.

11.2.- La constitució es realitza mitjançant escriptura pública atorgada per les persones propietàries que hagin pres vàlidament la iniciativa o bé que s'hagin adherit en els terminis que estableix art.85 Llei 2/2014 i els art. 162 i 163 del Reial Decret 3288/1978. De la constitució se'n dóna compte a la resta de persones propietàries afectades, per tal que puguin adherir-se mitjançant un escrit adreçat al notari o fedatari que hagi autoritzat l'escriptura o document públic de constitució, a fi que protocol·litzi o incorpori les adhesions que es rebin.

11.3.- El document públic de constitució de la Junta de Compensació ha d'incloure el següent, de conformitat amb el que estableix l' art. 163.4 del Reial Decret 3288/1978:

- a) La relació de persones propietàries i, si escau, de les empreses urbanitzadores, i la relació de finques incloses en el polígon d'actuació urbanística, especificant els percentatges de participació en funció de la superfície de terrenys aportada. En aquestes relacions s'han de fer constar les dades identificatives i les adreces de les persones o entitats, així com les descripcions i dades registrals de les finques.
- c) Les persones designades per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.
- d) L'acord de constitució.

11.4.- Els interessats que no atorguin l'escriptura poden consentir la seva incorporació en escriptura d'adhesió, dins dels terminis que a aquests efectes s'indiquin. Cada propietari individualment ha de costejar les despeses corresponents a les escriptures d'adhesió.

11.5.- La manca d'incorporació a la Junta de Compensació pot donar lloc, segons el que es prevegi a les bases d'actuació, a:

- a) La reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les corresponents despeses d'urbanització a càrrec dels titulars.
- b) La reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les despeses d'urbanització mitjançant la cessió de terrenys edificables.



c) L'expropiació de les finques no incorporades, a càrrec de la Junta de Compensació.

11.6.- La còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions s'ha de traslladar a l'Ajuntament de Marratxí, que adoptarà, si procedeix, acord aprovatori i eleva aquest i la còpia autoritzada de l'escriptura.

Article 12.- Incorporació dels propietaris a la Junta d'acord amb el que estableix l'art.85 de la llei 2/2014

12.1.- Formen part de la Junta les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys inclosos en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística del i tots aquells que s'incorporin en les condicions establertes en aquests Estatuts.

12.2.- Els propietaris no promotors de la Junta poden incorporar-s'hi durant el termini d'informació pública o en el termini de quinze (15) dies comptats des de la notificació per l'Ajuntament de l'acord d'aprovació definitiva dels estatuts i bases d'actuació. A aquests efectes es publicaran els acords, amb el text íntegre dels estatuts i bases d'actuació, al Butlletí Oficial de la Província i notificació individualitzada als propietaris afectats.

12.3.- La incorporació es sol·licitarà per escrit a través del Registre de l'Ajuntament, fent constar expressament la voluntat d'adhesió a la Junta i l'acceptació dels estatuts i les bases d'actuació. S'haurà d'acompanyar la documentació acreditativa de la propietat que s'indica en el següent apartat.

12.4.- Els propietaris incorporats a la junta hauran d'aportar, en el termini de deu (10) dies des de la seva incorporació, els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així mateix hauran de declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afecten les seves respectives finques, amb expressió, en el seu cas, de la naturalesa, nom i adreça dels titulars de drets.

12.5.- Transcorreguts els terminis esmentats en aquest article sense que s'hagi produït l'adhesió, s'ha de procedir d'acord amb el que es preveu a la normativa d'aplicació i aquests estatuts i bases, en relació amb els propietaris no adherits..

12.6.- Tant els propietaris associats promotors de la Junta, com els adherits posteriorment, tenen, un cop que s'hi hagin incorporat, els mateixos drets i obligacions.

Article 13.- Conseqüències de la incorporació

13.1.- Quan les persones propietàries, malgrat haver-se incorporat a la Junta de Compensació o haver garantit la seva participació, incompleixen l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització, l'Administració competent, a instància de la Junta de Compensació o de les persones interessades que han assumit la gestió urbanística, segons correspongui, pot acordar bé exigir el pagament de les quotes urbanístiques per la via de constrenyiment, bé la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització, o bé l'expropiació de la finca adjudicada.

13.2.- La Junta de Compensació ha de ser beneficiària de l'expropiació, tant dels béns d'aquells propietaris que no s'incorporin oportunament a la Junta com, en el cas d'incompliment de les obligacions conretes, en els supòsits que s'enumeren a les bases d'actuació. L'expedient expropiatori, en cas d'incoar-se per al supòsit de propietaris no adherits a la Junta de Compensació o d'aquells que havent-se adherit incompleixen les seves obligacions, podrà dur-se a terme, a sol·licitud de la Junta de Compensació, si s'escau, bé com a actuació aïllada, bé pel procediment de taxació conjunta.

Article 14.- Incorporació de l'Ajuntament a la Junta

Un representant de l'Ajuntament de Marratxí designat en l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta ha de formar part del seu òrgan rector en tot cas. En el cas que no es produeixi designació del representant municipal s'ha d'entendre aquest càrrec atorgat a l'Alcalde.

Article 15.- Transmissió de béns i drets dels propietaris adherits a la Junta

15.1.- De produir-se alguna transmissió de les finques compreses dins l'àmbit del sector, el propietari està obligat a comunicar-ho fefaentment a la Junta de Compensació i a subrogar l'adquirent en els drets i obligacions que per la propietat transmesa es derivin del sistema de compensació, de manera que el nou titular quedarà incorporat a la Junta a partir de la data de la transmissió.

15.2.- Els membres de l'entitat urbanística podran alienar terrenys aportats o la seva quota de participació en aquesta, amb les condicions i efectes següents:

- a) El transmetent notificarà en forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de la transmissió, a l'efecte de la seva necessària constància.
- b) L'adquirent per qualsevol classe de títol queda subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la participació alienada. Amb aquesta finalitat, en el títol de transmissió s'ha de fer esment de l'afecció dels terrenys, de la quota de participació i de la subrogació real, i ha de ser d'aplicació el que s'estableixi a l'article 19 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que





s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl.

Article 16.- Titularitats especials

16.1.- Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, han d'estar representats a la Junta per aquells que posseeixin la seva representació legal.

16.2.- Si s'adjudiquen quantitats als menors o incapacitats, se'ls donarà la destinació que indiqui la legislació civil i si s'adjudiquen béns immobles, s'hauran d'inscriure a favor dels titulars registrals de les finques aportades.

16.3.- En cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats com associats, responnent solidàriament davant de l'entitat de totes aquelles obligacions que provinguin de la seva condició. Si no fóra fixat representant en el termini que a l'efecte determini la Junta, aquesta el nomenarà, amb aprovació municipal.

16.4.- En el cas que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, havent-hi una altra que gaudeixi de qualsevol dret real limitador del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sens perjudici que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.

Article 187.- Quotes dels propietaris

17.1.- La participació dels membres de la Junta en els drets i obligacions comuns, especialment en la determinació de les parcel·les resultants de l'ordenació que hagin de ser adjudicades a cadascun d'ells, individualment o en règim de copropietat, és definida pel percentatge que, respecte del total, els correspongui en funció del valor de la seva aportació. Per fixar l'esmentat valor en base a la finca aportada, s'establiran els criteris de valoració previstos en les bases d'actuació.

17.2.- Les quotes definiran també el vot percentual de cadascun dels membres de la Junta i la seva participació en els drets i obligacions recollits en aquests estatuts i, si s'escau, en el projecte de reparcel·lació corresponent. -

TÍTOL TERCER

DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 18.- Drets

18.1.- Són drets dels membres de la Junta:

- a) Assistir amb veu i vot, i formular el seu vot particular, per si mateix o mitjançant representant de conformitat amb el que s'estableix a l'article 24 d'aquests estatuts, a les sessions de l'Assemblea General, emetre el seu vot en proporció a la quota que posseeixi.
- b) Obtindre informació precisa per complir les funcions assignades.
- c) Presentar per escrit propostes i suggeriments i formular torn obert de paraules, precís i preguntes en les sessions de l'Assemblea General.
- d) Sol·licitar i rebre l'ordre del dia de les reunions de l'Assemblea General, com també la documentació necessària, amb una antelació mínima de vint-i-quatre (24) hores a l'inici de la sessió.
- e) Participar com a elector o candidat en la designació dels càrrecs de la Junta.
- f) Ser informat, en tot moment, sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant i rebent informació o, si s'escau, l'exhibició de rebuts i justificants, tot això en les condicions que s'acordin en l'Assemblea General.
- g) Sol·licitar i obtenir certificats acreditatius del contingut del llibre d'actes.
- h) Percebre, alhora que la liquidació definitiva i en proporció a les respectives quotes, la part del patrimoni de la Junta que li correspongui com a resultat de l'aplicació del sistema, com també participar en els resultats de la gestió d'acord amb les bases d'actuació i amb solidaritat de beneficis i càrregues.
- i) Ser atès amb anterioritat a l'inici de l'expedient expropiatori o a la via de constrenyiment per part de l'Ajuntament, en cas d'incompliment dels deures associats a la condició de membre de la Junta. Igualment té dret a rebre informació sobre les causes que motivin l'inici dels esmentats procediments.
- j) Exercir les accions i els recursos contra els actes de la Junta que en cada cas corresponguin segons la legislació aplicable. Aquest dret inclou la interposició de recurs d'alçada davant de l'Ajuntament de Marratxí contra els acords de la Junta que impliquin exercici de funcions públiques i emprendre, si s'escau, les accions que procedeixin quan es tracti d'acords de la Junta sotmesos al dret privat.
- k) Disposar d'una còpia dels estatuts i bases aprovats.
- l) Rebre notificació dels acords presos per l'Assemblea General a l'efecte de fer efectiu el seu dret a recórrer-los
- m) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, en els termes i condicions recollits en aquests estatuts.





- n) Sol·licitar de l'Assemblea General l'adopció de l'acord de cancel·lació de les afeccions registrals de la parcel·la o parcel·les adjudicades en el projecte de reparcel·lació, abans del compliment de les obligacions econòmiques, si es garanteixen mitjançant aval les quanties endeutades.
- ñ) Formular precs i preguntes.
- o) Altres drets que els puguin correspondre, segons aquests estatuts i les disposicions legals aplicables.

18.2.- Per a l'exercici dels seus drets socials, els membres de la Junta hauran d'adaptar-se al que indiquin aquests estatuts i els acords de la Junta.

Article 19.- Obligacions

19.1.- 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 estan obligats a:

- a) Lliurar els documents acreditatius de la seva titularitat quan se'ls requereixi i declarar les situacions jurídiques de les quals s'han assabentat, que els afectin en relació amb l'esmentada titularitat.
- b) Notificar a la Junta les transmissions de la titularitat a partir que el propietari en formi part, amb cinc (5) dies d'antelació.
- c) Determinar, en el moment de la seva incorporació a la Junta, un domicili a l'efecte de notificacions, com també les modificacions posteriors a aquest perquè consti a la Secretaria de la Junta. S'entén que les modificacions que es realitzin a l'esmentat domicili han estat efectuades correctament mentre el soci no n'hagi comunicat cap canvi per tal que ho modifiqui la Junta.
- d) Atorgar els documents necessaris per formalitzar les cessions obligatòries i gratuïtes derivades de la legislació i del planejament urbanístic, com també regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació, dins els terminis indicats per aquesta.
- e) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries de gestió de la Junta de Compensació, pagar les quotes o bestretes que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització en els termes establerts en els articles 114 i 116 del Decret Legislatiu 1/2005, com també les quotes complementàries que es girin, si s'escau.
Les quantitats abonades amb anterioritat a l'esmentada aprovació en proporció a la superfície de les finques aportades han de ser, en conseqüència, regularitzades en el compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació.
- f) Abonar, segons el que es preveu a l'article 175.2 del Reial Decret 3288/1978, les despeses previstes per la formulació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
- g) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
- h) Designar en els supòsits de copropietat i mitjançant document notarial la persona que representi els cotitulars en l'exercici dels drets i obligacions previstos en aquests estatuts, sens perjudici de la responsabilitat solidària d'aquells.
- i) Acatar i complir els acords vàlidament adoptats per l'Assemblea general, sens perjudici del dret de recurs contra els mateixos.
- j) En cas de ser nomenat per a càrrecs en el si d'algun dels òrgans de l'entitat, exercir-los amb lleialtat i responsabilitat.
- k) Altres obligacions que els corresponguin d'acord amb aquests estatuts i les disposicions legals aplicables.

19.2.- L'incompliment de les seves obligacions per qualsevol propietari legitima la Junta per a sol·licitar de l'Ajuntament de Marratxí l'exacció de les quotes pendents per la via de constrenyiment i promoure l'expropiació d'acord amb la vigent normativa urbanística.

TÍTOL QUART ÒRGANS DE LA JUNTA

Article 20.- Òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació

20.1.- La Junta de Compensació es regeix pels òrgans següents:

- L'Assemblea General.
- El President.
- El Secretari.

20.2.- L'òrgan de govern i administració de la Junta de Compensació és l'Assemblea General.

20.3.- Els nomenaments dels membres designats per la Junta han de tenir una durada de tres (3) anys, encara que poden produir-se en aquesta una o diverses reeleccions per igual període. Fins que no es produeixi la nova elecció, el càrrec s'entén automàticament prorrogat.

A excepció del vocal de designació municipal i del Secretari, que poden ser persones alienes a la Junta, els restants càrrecs han de posseir la qualitat d'associats.

Article 21.- Assemblea General

21.1.- L'Assemblea General és la màxima expressió de la voluntat col·lectiva i l'òrgan de participació i deliberació suprem. És constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació que estiguin al corrent de les seves obligacions.

21.2.- Les reunions de l'Assemblea General tenen lloc en el domicili social o en el local que designi el President.

Article 22.- Convocatòria de l'Assemblea General

22.1.- L'Assemblea General és convocada pel President mitjançant carta certificada, fax, correu electrònic o qualsevol altre mitjà de comunicació escrit remès als membres de la Junta amb una antelació mínima de deu (10) dies naturals a la data de celebració de la reunió convocada.

22.2.- Quan la subscripció de l'Assemblea general sigui sol·licitada per membres de la Junta en la proporció que indica l'article 26.3 d'aquests estatuts, com també quan ho sol·liciti l'Ajuntament de Marratxí, el President és obligat a convocar-la en un termini màxim de vint (20) dies naturals. De no fer-ho en aquest termini, la sessió és convocada directament sense dilació per l'Alcalde-President de l'Ajuntament de Marratxí.

22.3.- La convocatòria ha d'especificar el dia, l'hora i el lloc de la reunió, com també els assumptes que s'hagin de tractar i sotmetre a debat i aprovació de l'Assemblea General. També poden sotmetre's a examen i aprovació de l'Assemblea altres assumptes no especificats en l'ordre del dia recollit en la convocatòria, sempre que s'apreciï la seva urgència per acord de la majoria de quotes socials a proposta del President.

22.4.- L'Assemblea General resta vàlidament constituïda, de no haver-hi convocatòria prèvia, en els casos de sessió extraordinària i universal, en què s'han de reunir tots els membres de l'Assemblea i sempre que així ho acordin per unanimitat.

Article 23.- Assistència i representació

23.1.- Tots els associats amb dret a assistència poden ser representats en l'Assemblea a través d'una altra persona, encara que no formi part de la Junta.

23.2.- La representació, excepte la de les persones jurídiques, ha de conferir-se per escrit i amb caràcter especial per a cada Assemblea. Es requereix de forma apoderada en escriptura pública per tot el que pugui suposar acte de disposició.

23.3.- D'acord amb el que preveu l'article 97 de la Llei de Societats Anònimes es preveu la possibilitat de convocatòries i celebració d'Assemblees Generals de la Junta de Compensació per mitjans Telemàtics. En aquest supòsit, la convocatòria descriurà els terminis, formes i modes de l'exercici per part dels associats dels seus Drets per permetre el correcte desenvolupament de l'Assemblea de propietaris de la Junta. Establint-se de forma expressa que a l'empara del precepte d'aplicació els assistents hauran de remetre les seves intervencions i propostes d'acords amb una anterioritat de cinc (5) dies naturals a la celebració de l'Assemblea General. Igualment, les respostes als associats que exercitin el seu dret d'informació durant la celebració de l'Assemblea es produiran en els deu (10) dies naturals següents a la celebració de la mateixa.

Article 24.- Quòrum per a l'Assemblea General

24.1.- L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi concorrin, per si mateixos o a través de representants degudament apoderats, el cinquanta per cent (50%) de les quotes socials.

24.2.- Transcorreguda mitja hora sense haver aconseguit aquest quòrum, s'ha d'entendre constituïda l'Assemblea en segona convocatòria, sempre que el nombre de propietaris assistents representi, almenys, el vint-i-cinc per cent (25%) dels terrenys.

24.3.- Els membres de la Junta poden assistir a les reunions de l'Assemblea General acompanyats d'assessors.

24.4.- No podrà ser objecte de deliberació o acord cap assumpte que no es trobi inclòs a l'ordre del dia, excepte que estiguin presents tots els membres de l'òrgan col·legiat i sigui declarada la urgència de l'assumpte pel vot favorable de la majoria.

Article 25.- Sessions de l'Assemblea General

25.1.- L'Assemblea, que té caràcter deliberant i decisor, ha de subscriure reunions ordinàries i extraordinàries, prèvia convocatòria del seu President efectuada en la forma i terminis previstos a l'article 23 anterior.

25.2.- L'Assemblea General ordinària s'ha de reunir almenys un cop a l'any en els quatre últims mesos de cada exercici econòmic –que coincideix amb l'any natural–, per aprovar, si s'escau, la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior, com també el pressupost de l'exercici següent.



25.3.- La resta de reunions que pugui subscriure l'Assemblea s'han de considerar sessions extraordinàries. L'Assemblea General extraordinària pot reunir-se a iniciativa del President o de l'Ajuntament de Marratxí o bé, quan així ho sol·licitin per escrit, membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el trenta per cent (30%) de les quotes de participació. En aquest supòsit, ha de convocar-se l'Assemblea en el termini de vint (20) dies des de la data de la sol·licitud i subscriure's durant els altres deu (10) dies següents. L'esmentada convocatòria ha d'especificar els assumptes a tractar i els acords a adoptar.

Article 26.- Règim de les sessions

26.1.- El President de la Junta de Compensació, o qui el substitueixi d'acord amb aquests estatuts, ha de presidir les sessions de l'Assemblea General i ha de dirigir i moderar els seus debats. De la mateixa manera, el President ha de ser qui sotmeti a votació els acords i resolucions que procedixin.

26.2.- Actuarà com a secretari la persona que posseeixi aquest càrrec a la Junta de Compensació i, si no n'hi ha, el membre present de menor edat.

26.3.- Els acords i resolucions de l'Assemblea general seran adoptats per majoria simple de quotes socials, presents o representades. Correspon al President dirimir els empats, i a aquests efectes li és atorgat vot de qualitat. Es requereix el vot favorable del seixanta per cent (60%) de les quotes socials per a l'adopció dels acords als quals fan referència les lletres b), d), h), i), j), k) i q) de l'article següent.

26.4.- Les propostes d'acord que els membres de la Junta pretenguin sotmetre a debat i votació de l'Assemblea general han de presentar-se per escrit fins a tres (3) dies abans de la reunió. El president pot presentar mocions d'urgència fins abans d'iniciar-se la sessió. El torn de paraules, precís i preguntes només tenen lloc a les sessions ordinàries.

26.5.- Els acords de l'Assemblea general, que vinculen tots els membres de la Junta, inclosos els dissidents o absents, seran executats un cop acabada la sessió, sens perjudici que estiguin sotmesos a condició o temps, i es presumiran vàlids mentre no siguin anul·lats o revisats.

Article 27.- Competències de l'Assemblea General

Corresponen a l'Assemblea les més àmplies facultats de gestió i representació dels interessos comuns de la Junta de Compensació i, addicionalment als assumptes fixats per les sessions ordinàries, l'Assemblea General està facultada per:

- a) Modificar aquests estatuts i instar l'Ajuntament de Marratxí a la seva aprovació.
- b) Administrar els fons de la Junta de Compensació, mitjançant l'aprovació dels pressupostos anuals de despeses i inversions, les memòries i comptes corresponents a l'exercici anterior, així com autoritzar la formalització dels corresponents actes de disposició i administració dels béns i drets de la Junta: adquisicions, alienacions, segregacions, divisions, agrupacions, permutes, obres, plantacions, declaracions d'obra nova i constitució o cancel·lació de drets reals.
- c) Fixar i modificar, quan sigui procedent, les quotes socials (o de participació) dels membres de la Junta i determinar les quantitats que hagin d'abonar els associats en concepte de despeses ordinàries, d'acord amb els pressupostos aprovats o extraordinaris, així com la forma i terminis en què hagin de fer-se efectives; i procedir contra els associats morosos amb l'objecte de fer efectius els pagaments que es deuen.
- d) Efectuar i exigir pagaments, cobraments i liquidacions, qualsevol que sigui la causa jurídica i la persona o entitat obligada.
- e) Acordar la constitució i revocació de garanties i fiances exigides pels òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes en mèrits del planejament.
- f) Acordar la formalització de crèdits i préstecs, fins i tot els hipotecaris, i l'emissió de títols i altres obligacions per al finançament de les obres d'urbanització.
- g) Realitzar operacions amb l'Hisenda Pública en qualsevol de les seves caixes, bancs de caràcter oficial o privat, caixes d'estalvi, societats, empreses, particulars, etc.
- h) Aprovar la incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta.
- i) Formular i aprovar el projecte de reparcel·lació que en el seu dia s'elabori en desenvolupament de les bases d'actuació que s'adjuntin a aquests estatuts i sol·licitar la seva aprovació a l'Ajuntament.
- j) Elaborar i aprovar el projecte d'urbanització del sector i els projectes d'obres ordinàries que siguin necessaris, sens perjudici de la seva aprovació per part de l'Ajuntament, i fixar en cada moment les prioritats d'execució de les obres d'urbanització i d'edificació si s'escau.
- k) Adjudicar i contractar les obres d'urbanització, prèvia redacció dels plecs de condicions tècniques i administratives, d'acord amb el projecte aprovat.
- l) Sol·licitar la concessió de beneficis fiscals i exempcions tributàries que les disposicions vigents estableixin a favor de la Junta de Compensació i dels seus membres.
- m) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- n) Acordar sol·licitar l'atorgament de beneficis fiscals corresponents al sistema de reparcel·lació per compensació bàsica i adoptar els



acords corresponents per a poder materialitzar les cessions urbanístiques corresponents.

o) Autoritzar l'atorgament de qualsevol tipus d'actes i contractes civils, laborals, mercantils i administratius, com també acordar el formulari de qualsevol classe de demanda, recursos ordinaris, especials i extraordinaris davant de qualsevol Administració i Jurisdicció i, en general, assumir totes les facultats previstes en les lleis processals, podent desistir i transigir qualsevol procediment administratiu o judicial, atorgar poders a favor d'advocats i procuradors, i facultar per a aquests actes el President o membre en qui aquest delegui aquestes facultats per a la formalització dels documents pertinents. Aquestes actuacions s'han de realitzar, quan procedeixi, mitjançant la ratificació d'aquelles que per urgència hagi adoptat el President.

p) Notificar als òrgans urbanístics competents els acords que hagin de produir efectes davant d'aquests.

q) Distribuir els beneficis i pèrdues i acordar, quan procedeixi, la dissolució de la Junta.

r) Exercir qualsevol altra funció o competència legalment establerta o de rellevància per a la vida o l'activitat de la Junta.

Article 28.- Actes de les sessions

28.1.- El Secretari aixecarà la corresponent acta de cada reunió de l'Assemblea General que serà aprovada en la reunió següent, i en la que s'especificarà necessàriament els assistents, l'ordre del dia de la reunió, les circumstàncies del lloc i temps en què es celebrà, els punts principals de les deliberacions, així com el contingut dels acords adoptats. Les actes hauran de figurar en el llibre corresponent, degudament diligenciat, i hauran d'ésser signades pel President i pel Secretari.

28.2.- A requeriment dels associats o dels òrgans urbanístics, el Secretari de la Junta, amb el vist-i-plau del President, haurà d'expedir certificats del contingut del llibre d'actes.

Article 29.- President

29.1.- El President serà designat per l'Assemblea General per un termini de tres (3) anys a partir de la data de l'elecció, tal com es recull a l'article 21 d'aquests estatuts, i podrà ser reelegit, indefinidament, per períodes d'igual durada.

29.2.- En cas d'absència o malaltia, el President podrà nomenar substitut per escrit i, en defecte de nomenament, serà substituït pel secretari.

Article 30.- Funcions del President

El President té les atribucions següents:

a) Convocar, presidir, dirigir, suspendre i aixecar les sessions ordinàries i extraordinàries de l'Assemblea General, dirigir i moderar les seves deliberacions, proposar els acords subjectes a votació, dirimir els empats amb vot de qualitat i executar i fer complir els acords. Així mateix, fixarà l'ordre del dia, tenint en compte, en el seu cas, les peticions dels altres membres formulades amb la suficient antelació.

b) Dirimir amb el seu vot els empats, a efectes d'adoptar acords.

c) Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern, podent realitzar tota mena de negocis jurídics, prèvia delegació de l'Assemblea General, com també atorgar poders a terceres persones per a l'exercici de l'esmentada representació, circumstàncies que haurà de comunicar a l'Assemblea General en la primera reunió ordinària que se subscrigui.

d) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, els certificats que s'expedeixin i tots aquells documents que es requereixin.

e) En la forma que l'Assemblea General determini, obrir, mantenir i cancel·lar a nom de la Junta de Compensació comptes corrents i d'estalvi en tot tipus de bancs o institucions de crèdit i estalvi; disposar d'aquests comptes mitjançant talons, xecs i altres instruments de pagament; signar la correspondència, rebuts i resguards; lliurar, acceptar, endossar, anul·lar i descomptar efectes mercantils; protestar per manca d'acceptació o de pagament de lletres de canvi; i, en general, desenvolupar totes les operacions usuales en banca exigides per l'activitat de la Junta de Compensació. Aquestes facultats seran exercides juntament amb el Secretari, de forma mancomunada.

f) Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General.

Article 31.- Secretari

31.1.- El Secretari serà anomenat d'igual forma i pel mateix període que el President i en cas de vacant, absència o malaltia el càrrec haurà de ser exercit per un membre de la Junta designat pel President.

31.2.- El càrrec de Secretari pot recaure en un membre de la Junta o bé en una tercera persona proposada pel President. En aquest últim supòsit, la funció podrà ser retribuïda.

Article 32.- Funcions del Secretari

Són funcions del Secretari:

- a) Sotmetre a la consideració del President la relació d'assumptes que hagin de figurar en l'ordre del dia de les sessions.
- b) Assistir preceptivament a les reunions dels òrgans de la Junta i prestar les funcions que li siguin encomanades.
- c) Efectuar la convocatòria de les sessions de l'òrgan per ordre del President, així com les citacions als òrgans del mateix.
- d) Rebre els actes de comunicació dels membres amb l'òrgan i, per tant, les notificacions, peticions de dades, rectificacions o qualsevol altra classe d'escrits dels que hagi de tenir coneixement.
- e) Preparar la resolució dels assumptes, redactar i autoritzar l'acta de les sessions de l'Assemblea General, signar-la amb el vist-i-plau del President i transcriure-la en el llibre d'actes corresponent que aquest custodiarà.
- f) Expedir certificats del llibre d'actes, amb el vist-i-plau del President, quan sigui requerit a fer-ho, així com de les consultes, dictàmens i acords aprovats.
- g) Portar un llibre registre on es relacionin els associats integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i totes aquelles dades complementàries que s'estimin procedents.
- h) Notificar a tots els membres de la Junta, quan per la seva naturalesa o entitat procedeixi, els acords de l'Assemblea General.
- i) Qualsevol altre que li sigui assignat expressament.

Article 33.- Càmput de vots

33.1.- Fins a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació el càmput de vots haurà de realitzar-se per quotes fixades en proporció a la superfície de les finques aportades. A partir de l'esmentada aprovació definitiva, el càmput de vots s'efectuarà per les quotes d'adjudicació que resultin del projecte de reparcel·lació.

33.2.- A l'efecte de quòrum, les quotes corresponents a les finques que pertanyin a la Junta, en virtut d'adquisició com a beneficiària de l'expropiació, s'atribuiran als propietaris associats en la proporció que hagin contribuït a sufragar el seu cost.

TÍTOL CINQUÈ RÈGIM ECONÒMIC

Article 34.- Mitjans econòmics

34.1.- Els mitjans econòmics de la Junta de Compensació estaran constituïts per:

- a) Les aportacions ordinàries i extraordinàries que han de fer efectives els seus membres en proporció a les respectives quotes socials.
- b) Les subvencions, crèdits i préstecs de qualsevol naturalesa, donacions i altres mitjans que s'obtinguin per al desenvolupament i execució del sector.
- c) Els ingressos que procedeixin de convenis amb altres entitats per a la realització de finalitats urbanístiques.
- d) Les quotes que estableixi l'Assemblea General en concepte de conservació i manteniment, si s'escau, de la urbanització.

Article 35.- Classes d'aportacions

35.1.- Les aportacions dels associats esmentades a l'article anterior seran de dos tipus:

- a) Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, d'acord amb el pressupost anual aprovat per l'Assemblea.
- b) Extraordinàries, que es fixen en acords específics de l'Assemblea General i no incloses en el pressupost anual.

35.2.- L'import de les aportacions haurà de ser proporcional a la quota que posseeixi cada membre de la Junta. En l'acord d'imposició de les quotes, que serà notificat als membres de la Junta, s'haurà d'establir la forma i condicions per a la seva liquidació.

35.3.- Els membres de la Junta que no ingressin les quantitats corresponents en el termini que s'indiqui han d'incórrer automàticament en l'obligació de satisfer un interès de demora equivalent a l'interès bàsic del Banc d'Espanya, incrementat en dos (2) punts.

De no liquidar-se el deute dins dels dos (2) mesos següents al seu venciment, el principal i els interessos podran ser cobrats per la via de constrenyiment, podent sol·licitar-se, a aquests efectes, la cooperació de l'Administració pública territorial competent. També podrà instar-se de l'Ajuntament de Marratxí l'aplicació de l'institut expropiatori al membre morós o l'execució dels avals bancaris constituïts dels quals aquest serà beneficiari, en la part que correspongui a la Junta de Compensació, sens perjudici de seguir la reclamació del deute per via judicial.

35.4.- De conformitat amb allò previst, abans de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, els propietaris han d'abonar les despeses previstes



per a la formulació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, seguint el criteri de repartiment en proporció a la superfície de cada propietat.

Article 36.- Comptabilitat

36.1.- La comptabilitat és portada en llibres apropiats perquè, en cada moment, es pugui donar raó de les operacions efectuades i es dedueixin els comptes que han de rendir.

36.2.- Obligatòriament la comptabilitat ha de constar, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, que aniran a càrrec del Comptable contractat per l'entitat.

36.3.- Per disposar dels fons de la Junta de Compensació, custodiats en establiments bancaris, cal la signatura mancomunada del President i del Secretari o de qui legalment els substitueixi.

TÍTOL SISÈ RÈGIM JURÍDIC

Article 37.- Executivitat dels acords dels òrgans de govern

Els acords dels òrgans de gestió i d'administració de l'entitat, adoptats conforme a les seves respectives atribucions, seran executius sempre que respectin tot el que estableixen aquests estatuts i d'altres normes aplicables, sens perjudici dels recursos i accions que siguin convenients.

Article 38.- Impugnació dels acords dels òrgans de govern

38.1.- Contra els actes i acords de l'Assemblea General que comportin l'exercici de funcions públiques, expressos o per silenci, es pot interposar recurs d'alçada davant l'Alcalde-President de l'Ajuntament de Marratxí, tal com es disposa a l'article 84.6 de la Llei 2/2014 art.184 Reial Decret 3288/1978. El termini per a l'esmentada interposició és de quinze (15) dies a comptar des de la notificació o publicació de l'acord, o des que pugui produir-se el silenci, segons s'escaigui.

38.2.- Transcorregut el termini de tres (3) mesos des de la interposició del recurs sense que s'hagi resolt, aquest s'ha d'entendre desestimat per silenci negatiu, quedant oberta la via jurisdiccional prevista en la legislació vigent.

38.3.- No estan legitimats per a la impugnació els membres de la Junta de Compensació que hagin votat a favor de l'acord, per si mateix o mitjançant representant.

38.4.- Els membres de la Junta de Compensació no podran promoure interdictes de retenir i recuperar la possessió davant de resolucions de la Junta adoptades en virtut de la facultat fiduciària de disposició sobre les seves finques. Tampoc procedeix cap acció interdictal quan la Junta ocupi terrenys o béns necessaris per a l'execució de les obres d'urbanització.

TÍTOL SETÈ DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 39.- Causes de dissolució. Art.88.4 Llei 2/2014

39.1.- La dissolució de la Junta de Compensació s'ha d'acordar en el moment en què s'hagi donat compliment a les finalitats per les quals va ser creada, requerint-se, en tot cas, acord de l'Ajuntament de Marratxí.

39.2.- No procedeix l'aprovació de la dissolució de l'entitat mentre no consti el compliment de les obligacions que estiguin pendents, ni quan aquesta tingui procediments pendents de sentència ferma.

39.3.- Acordada la dissolució, l'òrgan rector de l'entitat es transforma en òrgan de liquidació per fer front al pagament dels deutes o al cobrament d'ingressos pendents i per a la distribució del romanent, si escau, d'acord amb el que preveuen els presents estatuts o les regles de funcionament.

Article 40.- Liquidació de la Junta de Compensació

40.1.- La liquidació definitiva de la reparcel·lació té lloc quan conclou la urbanització i s'ha produït la recepció de l'obra urbanitzadora per part de l'administració actuant.





40.2.- La liquidació definitiva té exclusivament efectes econòmics i no pot afectar a la titularitat dels terrenys, sens perjudici de les alteracions que es puguin produir en aquesta titularitat en els supòsits d'expropiació o cessió de finques en pagament d'obres d'urbanització, quan les persones propietàries incompleixen les seves obligacions.

40.3.- En la liquidació definitiva es tindran en compte totes les despeses en que s'hagi incorregut efectivament durant el procés d'execució del planejament, incloent el cost efectiu de l'obra urbanitzadora i els errors i omissions que s'hagin pogut produir en el compte de liquidació provisional.

40.4.- L'aprovació de la liquidació definitiva donarà lloc, si s'escau, a la liquidació de les corresponents quotes i se sotmet a la mateixa tramitació que el projecte de reparcel·lació, amb audiència de les persones interessades, sense que, però sigui necessari la seva submissió a informació pública. DISPOSICIÓ FINAL

Aquests estatuts, un cop aprovats definitivament i inscrits en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores del Govern Balear, tenen naturalesa obligatòria per a l'Administració i pels membres de la Junta.

Qualsevol modificació dels estatuts que s'acordi per l'Assemblea General requerirà l'aprovació de l'Administració actuant i la corresponent inscripció en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.

BASES D'ACTUACIÓ

1.- Àmbit territorial i finalitat

1.1.- Aquestes bases d'actuació es refereixen a la "JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'EXECUCIÓ UE 4:11 AL TERME MUNICIPAL DE MARRATXÍ".

1.2.- La finalitat de les bases és regular la incorporació dels membres de la Junta respecte a la valoració de les seves aportacions, l'execució de l'obra urbanitzadora i la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant l'assenyalament de les normes referents al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus components, tot això considerant l'Ajuntament de Marratxí com a òrgan de fiscalització i com a receptor dels terrenys de cessió obligatòria.

2.- Les bases com a norma de distribució de beneficis i càrregues

2.1.- La funció de les bases és la d'establir un conjunt de regles que permetin, mitjançant la utilització dels seus criteris, el càlcul d'aportacions i adjudicacions.

2.2.- El projecte de reparcel·lació, en desenvolupament d'aquestes bases, serveix de mitjà de distribució de beneficis i càrregues i de títol per a l'adjudicació de terrenys.

3.- Força d'obligar

3.1.- L'aprovació de les bases per part de l'Ajuntament i la incorporació dels propietaris dels terrenys a la Junta de Compensació comporta que els esmentats propietaris accepten la totalitat de les estipulacions recollides en aquestes bases d'actuació com a normes d'obligat compliment.

3.2.- L'obligatorietat de les bases no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada en l'Assemblea General per membres que representin al menys el cinquanta per cent (50%) de la participació en la Junta, i l'esmentada modificació haurà de ser tramitada de la mateixa forma que la seva aprovació, i aprovada per l'Ajuntament.

3.3.- En tot cas, la gestió urbanística s'haurà d'ajustar a les determinacions previstes en el planejament vigent, com també en la normativa urbanística aplicable, concretament, el Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei del sòl; i, el Reial Decret , de mesures urgents en matèria urbanística, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme; el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl; i, el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol sobre la inscripció en el Registre de Propietat dels Actes de Naturalesa Urbanística i la Llei 2/2014 de 25 de març de Ordenació i ús del sòl.

4.- Identificació i valoració de les finques aportades

4.1.- En el projecte de reparcel·lació s'haurà de fer constar, respecte a cadascuna de les finques aportades, el següent:

a) La seva descripció d'acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària. Si la descripció de la finca en el Registre no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es fa constar així en el projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. Si la finca no



consta inscrita en el Registre, el projecte ho ha de fer constar, als efectes de la seva immatriculació.

b) La seva titularitat dominical, amb especificació del títol d'adquisició. En cas que la finca inclosa es trobés inscrita en el Registre de la Propietat, en el projecte s'ha de tenir en compte com aportant a la persona titular registral, llevat del cas que fos procedent la represa del tracte registral interromput, la qual es produeix mitjançant el projecte de reparcel·lació, conforme al que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

c) En el cas de titularitat desconeguda, el projecte ha de fer constar aquesta circumstància i la titularitat fiduciària de l'administració actuant. La immatriculació es practicarà de conformitat amb la legislació hipotecària.

d) En el supòsit que alguna de les finques s'inclogui només parcialment en la unitat reparcel·lable, la descripció de la porció afectada per l'actuació. A aquest efecte, s'ha d'especificar el límit per on es practica la segregació respecte de la finca matriu, així com la reducció de la cabuda d'aquesta.

e) En cas que els serveis tècnics de l'Ajuntament de Marratxí apreciïn l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites, o de supòsits de doble immatriculació, aquesta situació s'ha de reflectir en el projecte i les finques han de constar com a litigioses. Quan es tracta de finques prèviament inscrites en el Registre, el projecte només ha de tenir en compte situacions litigioses quan s'acredita davant l'òrgan actuant l'existència d'anotació preventiva de la demanda corresponent. Posteriorment, s'adjudica la finca a qui acredita la seva titularitat d'acord amb el què estableix la legislació aplicable.

4.2.- El dret dels propietaris, si no hi ha acord unànimе en contrari, serà proporcional a la superfície de les finques aportades en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació, la propietat i característiques del qual s'haurà d'acreditar mitjançant certificat de titularitat i càrregues del Registre de la propietat.

4.3.- En cas de discrepàncies entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el què estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

4.4.- La valoració de les aportacions es realitzarà partint de la superfície aportada per cadascun dels propietaris i calculant el percentatge que aquesta representa respecte de la superfície de les finques que tenen dret a participació en el repartiment de l'aprofitament. A cadascun dels propietaris s'haurà d'assignar un coeficient derivat de la proporció que la seva finca representi respecte del total de l'àmbit. Aquest coeficient és la quota del propietari per al reconeixement de drets i adjudicació de les finques resultants. La superfície que prevaldrà en cas de discrepància entre els mesuraments portats a terme i les dades que consten en el cadastre o en el Registre, serà la resultant dels mesuraments.

5.- Criteris de valoració de càrregues i drets

5.1.- Els drets reals, edificacions i càrregues que afectin les finques aportades que no són compatibles amb el nou planejament i han de sacrificar-se i indemnitzar-se, seran valorats atenent a les especificacions recollides a la normativa aplicable en cada cas.

5.2.- A efectes del trasllat de càrregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades, el projecte de reparcel·lació ha de precisar els aspectes següents:

a) Les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, la indemnització que en el seu cas s'hagi de satisfer a qui en sigui titular conforme a les regles de valoració recollides a la legislació aplicable i el pagament o consignació de la citada indemnització. En tot cas, aquests drets i càrregues declarats incompatibles quedaran extingits una vegada sigui ferm l'acord aprovatori del projecte de reparcel·lació. També quedaran extingits els arrendaments existents que siguin incompatibles amb la nova ordenació, la valoració i la indemnització de la qual es realitzarà, en aquest cas, a càrrec de tots els propietaris.

b) Respecte de cadascuna de les càrregues compatibles, el projecte les ha de traslladar a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada i mantenir-les en el mateix concepte amb què ho havien estat anteriorment.

El propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda, en la proporció que la normativa sobre valoració i quantificació de cadascun dels drets especifiqui. El llistat de drets i càrregues compatibles, com també els mètodes de valoració utilitzats i la normativa aplicable, s'especificaran en el projecte de reparcel·lació. El projecte de reparcel·lació també haurà de pronunciar-se en relació amb la finca de resultat a la qual es traslladin els drets compatibles, per subrogació real, en els termes previstos per la legislació hipotecària.

El fet que hi hagi càrregues reals compatibles sobre alguna de les finques incloses en l'àmbit reparcel·lable no altera la seva valoració com a finca aportada, ni l'adjudicació que correspongui. Però si la subrogació real pot operar sobre les esmentades càrregues, aquestes passen a gravar la finca adjudicada al titular de la finca que les suportava inicialment. No obstant, si al propietari de la finca gravada amb la càrrega compatible no li correspon l'atribució d'una finca resultant amb aprofitament urbanístic, la càrrega haurà de ser valorada de conformitat amb els criteris establerts a les presents Bases.

c) Si de la finca aportada en resulten diverses finques resultants, les càrregues es traslladen a totes elles, llevat que es determini una altra cosa per acord unànimе de les persones interessades

d) En el supòsit que l'Administració actuant tingués coneixement de la càrrega durant la redacció del projecte i abans de l'acabament del termini establert per a la informació pública, n'és obligatòria la fixació de la quota.



5.3.- Els drets inscrits en les finques de procedència amb posterioritat a la nota marginal d'inici de l'expedient, així com els que s'inscriguin durant la tramitació del projecte de reparcel·lació quan no existeixi la nota marginal i no constin degudament incorporats a l'indicat projecte, es traslladen directament i d'ofici pel registrador a les finques de resultat que les substitueixen per subrogació.

5.4.- Si el propietari afectat no declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis resultants hauran de ser assumits pel propietari que hagi omès la declaració i hauran de deduir-se del valor de les finques que li corresponguin.

6.- Elements existents sobre les finques aportades i la seva indemnització

6.1.- Les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques tenen el caràcter de valors aportats, però no tindran aquesta consideració per a la definició de les quotes. Els elements que hagin d'enderrocar-se, ho seran amb independència del valor del sòl i indemnitzats a càrrec dels fons de compensació, en concepte de despeses d'urbanització.

6.2.- S'entendrà necessari l'enderrocament quan s'hagin d'eliminar els esmentats elements per realitzar les obres d'urbanització previstes en el projecte de reparcel·lació, quan estiguin situats en superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu propietari, i quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.

6.3.- Les esmentades indemnitzacions podran ser compensades amb les quantitats de les que resulti deutor l'interessat per aportacions que hagi de realitzar a la Junta de Compensació a raó de diferències d'adjudicació, despeses d'urbanització o del propi projecte o per qualsevol altre concepte. El President de la Junta resta facultat per convenir i acomplir qualsevol acord que pugui subscriure amb els titulars i afectats d'aquells drets respecte a la seva indemnització, extinció i, fins i tot, modificació si fos possible.

6.4.- El valor de les edificacions es determina, segons es disposa a l'article 22 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl, en funció del seu cost de reposició, corregit en atenció a la seva antiguitat i estat de conservació.

7.- Finques a expropiar i la seva valoració

7.1.- La Junta de Compensació serà beneficiària de les finques que expropiï l'Ajuntament als propietaris que no s'incorporin a la Junta de Compensació en el termini indicat a l'efecte, com també de les restants expropiacions individuals per incompliment d'obligacions per part dels membres de la Junta.

7.2.- L'expedient d'expropiació es podrà tramitar pel procediment ordinari o el de taxació conjunta, d'acord amb el que preveu la normativa d'aplicació.

7.3.- Les finques expropiades per manca d'incorporació dels seus propietaris a la Junta es valoraran aplicant el valor urbanístic que fixi el projecte de reparcel·lació, a l'efecte de determinar les indemnitzacions que puguin generar-se per diferències d'adjudicació.

7.4.- Les finques expropiades com a sanció als membres de la Junta es valoraran en la forma indicada en el número anterior, afegint les quantitats satisfetes pel pagament d'expropiacions prèvies i per a les despeses d'urbanització, però sense que hagin de reemborsar-se les quotes ordinàries pagades per sufragar les despeses generals de la Junta.

8.- Criteris per valorar les aportacions de les empreses urbanitzadores

8.1.- Les obres d'urbanització podran ser executades, directament, per una empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta de Compensació.

8.2.- Les aportacions de l'empresa urbanitzadora podran ser en metàl·lic o en obra. En qualsevol cas es valoraran en metàl·lic o per l'import dels pressupostos d'adjudicació de l'obra urbanitzadora segons s'escaigui, adjudicant-li en contraprestació terrenys o parcel·les per conveni, de conformitat amb els estatuts. Els propietaris disconformes no quedaran afectats pel conveni i sufragaran els costos que els corresponguin.

8.3.- La participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'ha de determinar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

8.4.- L'empresa urbanitzadora que realitzi directament les obres d'urbanització haurà d'assumir la responsabilitat de l'execució.

8.5.- La cessió de les obres d'urbanització a favor de l'Administració es durà a terme d'acord amb el que estableix l'article 116 de la Llei 2/2014, art. 180 Reial Decret 3288/1978 així com el Decret autonòmic 38/1997, de 4 de Juny.

9.- Procediment per a la contractació de les obres d'urbanització

9.1.- Les obres d'urbanització s'executaran directament per la Junta de Compensació o per l'empresa urbanitzadora que garanteixi les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des d'un punt de vista tècnic i econòmic. A aquests efectes, i llevat d'acord unànim dels

membres de la Junta de Compensació, cal garantir la concurrència d'un mínim de tres contractistes.

9.2.- El contracte d'execució de les obres s'adequarà a les condicions següents:

- a. El compromís de l'empresa constructora d'executar les obres de conformitat amb els projectes aprovats reglamentàriament.
- b. L'obligació de garantir en tot moment l'acció inspectora de l'Ajuntament.
- c. Els supòsits d'incompliment del contracte que puguin donar lloc a la seva resolució, com també les indemnitzacions que corresponguin per la inobservança de les característiques tècniques de les obres o els terminis d'execució.
- d. La retenció que, de cada pagament parcial, efectui la Junta en garantia de la correcta execució de les obres, a liquidar en l'acte de la recepció definitiva, i que és com a mínim del dotze per cent (12%) dels certificats d'obra corresponents.
- e. La forma i els terminis per abonar a la Junta les quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.

9.3.- L'empresa urbanitzadora incorporada a la Junta que executi les obres podrà concertar amb tercers la realització de determinades unitats d'obra, prèvia conformitat de la Junta de Compensació.

9.4.- L'empresa que executi l'obra d'urbanització restarà subjecta a allò que preveu l'article 176. 3º i 4º del Reial Decret 3288/1978.

10.- Quotes de participació

Els drets i obligacions dels associats davant de la Junta seran proporcionals a la quota de participació atribuïda a cadascun d'ells en la Junta de Compensació, determinada de conformitat amb el que preveu la base d'actuació quarta.

11.- Despeses d'urbanització

11.1.- Les despeses d'urbanització seran satisfetes pels associats en proporció a les seves respectives quotes de participació. S'estimaràn com a despeses d'urbanització les que estableix l'article 114.1 del Decret Legislatiu 1/2005 i, en general, les despeses de tota mena que originin l'execució adequada de la urbanització, segons el projecte aprovat, com també els interessos dels crèdits que es concertin, si s'escau, per realitzar les esmentades obres.

11.2.- Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria.

11.3.- La distribució dels costos d'urbanització, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de la quota que correspongui satisfer a cada associat, s'efectuarà en el projecte de reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament d'aquestes bases i en aplicació del criteri de proporcionalitat que s'hi estableixi.

D'acord al projecte de reparcel·lació ha d'imputar les despeses corresponents més elevades a les persones propietàries responsables com una càrrega individual, i així s'ha de reflectir al compte de liquidació del projecte de reparcel·lació.

12.- Termini i forma de pagament de les aportacions a la Junta de Compensació

12.1.- Els membres de la Junta són obligats a abonar puntualment les quotes, derrames i d'altres aportacions, en el termini i forma que disposi l'Assemblea General de la Junta.

12.2.- El pagament de les diferents aportacions acordades podrà fer-se en metàl·lic o en terrenys o parcel·les de conformitat amb l'establert. En aquest últim supòsit, les diferències entre el valor de la quantitat deguda i els terrenys o parcel·les lliurades pels propietaris s'hauran d'abonar amb la presentació definitiva de l'obra urbanitzadora. Les esmentades aportacions en terrenys obligaran als interessats a formalitzar i subscriure tots els documents públics o privats que resultin necessaris amb aquesta finalitat.

12.3.- El venciment del termini d'ingrés determinarà la meritació de l'interès legal de demora, que serà l'interès bàsic del Banc d'Espanya incrementat en dos punts.

12.4.- L'Assemblea general podrà exigir aportacions per avançat en funció de les necessitats de gestió i execució del polígon.

13.- Expropiació per incompliment de les obligacions

13.1.- L'incompliment per part dels membres de la Junta de les obligacions i càrregues que els són d'aplicació per a la gestió i urbanització del sector habilitarà a l'Ajuntament de Marratxí, a instància de la Junta de Compensació o de persones interessades que hagin assumit la gestió urbanística, a expropiar els respectius béns o drets a favor de la Junta, que té la condició de beneficiària.

13.2.- Quan l'incompliment consisteixi en la negativa o retard en el pagament de les quotes o altres quantitats que puguin deure's a la Junta de Compensació, aquesta podrà optar entre sol·licitar a l'Administració competent l'expropiació forçosa sobre béns o altres drets aportats a la



Junta pel membre morós, o interessar d'aquesta el cobrament del deute per la via del constrenyiment, en benefici de la Junta. Quan s'opta per la cessió de finques de resultat, cal formular i tramitar la corresponent operació jurídica complementària.

No podrà instar-se el procediment expropiatori, o el de constrenyiment, si s'escau, fins que hagi transcorregut quinze (15) dies des del requeriment efectuat a l'efecte per la Junta de Compensació.

13.3.- Són causa d'expropiació:

- a) L'impagament de quotes de la Junta, transcorregut el termini de pagament voluntari, si en anterior ocasió s'ha hagut d'acudir a la via de constrenyiment per al cobrament d'alguna altra quota.
- b) En general, l'incompliment reiterat d'alguna o algunes de les obligacions que indiquin els estatuts, degudament acreditat en l'Assemblea General i aprovada la sanció per l'Assemblea i per l'Ajuntament.

13.4.- Respecte del procediment expropiatori, dels elements personals que s'hi incloguin, de la valoració de terrenys i efectes fiscals, s'estableix el que assenyala la base cinquena.

14.- Responsabilitat de la Junta de Compensació

14.1.- La Junta de Compensació és directament responsable davant de l'Ajuntament de la urbanització completa, tant respecte a les característiques tècniques de les obres com als terminis d'execució i transmissió a l'entitat local.

14.2.- L'incompliment de l'obligació d'urbanitzar en els terminis establerts pel planejament que s'executa podrà comportar la suspensió dels efectes del planejament en execució, prèvia declaració expressa per l'Ajuntament de l'incompliment, fins que la Junta garanteixi la totalitat de l'import pressupostat de les obres pendents d'executar, sense perjudici que l'Administració pugui acordar el canvi del sistema d'actuació o de modalitat d'aquest sistema.

14.3.- Quan l'anomalia o infracció hagi estat causada per l'empresa urbanitzadora, les responsabilitats es transferiran a l'esmentada empresa.

14.4.- La Junta de Compensació serà responsable davant de cadascun dels seus membres del dany patrimonial que pugui patir per l'actuació d'aquella.

15.- Afecció real dels terrenys

15.1.- D'acord amb el art.178 del Real Decret 3288/1978, els terrenys queden afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, la qual cosa es farà constar en el Registre de la propietat, a instància de la Junta de Compensació, aportant-se el certificat administratiu de la constitució de la Junta i d'inclusió de les finques en el polígon d'actuació.

15.2.- Les finques resultants restaran afectades, amb caràcter real, al pagament dels costos d'urbanització en la proporció que correspongui, segons el projecte de reparcel·lació, afecció que es cancel·larà mitjançant certificat de la Junta de Compensació, un cop pagades les despeses i rebudes les obres per l'Ajuntament.

16.- Criteris de valoració de les finques resultants

16.1.- La valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de els regles de ponderació establertes a l'article 21 i els següents del RDL 2/2008 i demés normativa que resulti de l'aplicació.

La ponderació de valor de les finques resultants en funció de la seva localització únicament procedeix quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants procedeix una diferència relativa de valor.

16.2.- Les finques resultants es valoraran d'acord amb el seu aprofitament urbanístic.

16.3.- La valoració es basarà en superfície edificable, corregit en funció del valor assignat a les diferents tipologies edificatòries, i segons criteris de valoració de mercat.

16.4.- La valoració podrà establir-se per punts o unitats convencionals, sempre que s'estableixi la seva equivalència en diners, a l'efecte de determinar les indemnitzacions que puguin generar-se per diferències d'adjudicació, valorant-se aquestes en funció del preu mitjà de les parcel·les resultants, sense incloure les despeses d'urbanització.

17.- Criteris d'adjudicació de les finques resultants

17.1.- Per a la distribució entre els propietaris membres de la Junta de les finques resultants, la Junta haurà de formar i aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació, que haurà d'elaborar-se i presentar-se a l'Ajuntament per a la seva aprovació definitiva.



17.2.- L'esmentat projecte recollirà, com a criteris per a l'adjudicació de les finques resultants amb aprofitament privatiu entre els membres de la Junta, els que es posin de manifest i, en concret, els següents:

- a) Proporcionalitat de l'adjudicació en relació amb l'aportació efectuada.
- b) Criteris de proximitat entre finques aportades i finques resultants adjudicades.
- c) No adjudicació independent de finques inferiors a la parcel·la mínima o que no reuneixin la configuració o característiques adequades per ser edificades respectant el planejament.
- d) En els casos d'aportació de finques per copropietaris en proindivís, es podran adjudicar finques diferents per als propietaris, sempre que l'adjudicació respecti el criteri de proporcionalitat a partir de la quota aportada per cadascun d'ells.
- e) Si, per l'escassa quantia dels drets o quotes d'alguns propietaris, no és possible adjudicar finques independents a cadascun d'ells, les parcel·les resultants s'adjudicaran en proindivís a aquests propietaris. La mateixa norma s'aplicarà pel que fa als excessos. No obstant això, en les adjudicacions en proindivís s'intentarà la creació de comunitats amb el menor nombre de comuners.
- f) Si la quantia dels drets dels propietaris no arribés al quinze per cent (15%) d'aprofitament materialitzable en la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'haurà de substituir per una indemnització en metàl·lic. La mateixa norma s'aplicarà als excessos que no assoleixin l'esmentat percentatge.

17.3.- Malgrat tot això, sempre que ho permetin les exigències de la reparcel·lació, serà preferible l'adjudicació de finques independents al nombre més gran de propietaris possibles; en segon terme, serà preferible adjudicar en proindivís; i, només en tercer lloc, si no es pot triar cap de les dues opcions anteriors, s'haurà d'indemnitzar en metàl·lic sense adjudicar terrenys.

17.4.- Les compensacions en metàl·lic de les diferències d'adjudicació es produiran en els supòsits als quals fan referència aquestes bases, sense perjudici d'altres casos en què així es determini en el projecte de reparcel·lació.

18.- Projecte de reparcel·lació i títol inscripció

Segons el que preveu l'article 6 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, serà títol idoni per a la inscripció el certificat de l'Administració actuant acreditatiu de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, com també l'escriptura pública atorgada per tots els titulars de les finques i aprofitaments inclosos en el polígon, acompanyada de certificació de l'aprovació administrativa de les operacions realitzades. L'esmentat títol haurà de contenir les circumstàncies regulades a l'article 7 de l'esmentat text reglamentari. En el projecte de reparcel·lació que es redacti han de fer-se constar totes les circumstàncies que, segons aquestes bases, aquest hagi de contenir.

19.- Moment de l'edificació dels terrenys

Els solars adjudicats podran ser edificats fins a l'aprovació definitiva, si s'escau, del projecte de reparcel·lació.

No obstant, s'admet que les obres d'urbanització siguin simultànies a l'execució de la urbanització. De conformitat amb l'art. 41 del RGU, els solars podran ser edificats abans de la recepció de les obres d'urbanització.

20.- Transmissió a l'Ajuntament de terrenys i serveis

20.1.- El lliurament i recepció de les obres d'urbanització executades per la Junta s'efectuarà seguint les prescripcions de l'article 169 del Decret 305/2006, i podrà referir-se a fases determinades previstes en el projecte d'urbanització o a serveis complets, encara que no s'hagin executat les obres corresponents a la totalitat de l'obra urbanitzadora prevista. La recepció de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'Ajuntament amb la Junta de Compensació.

20.2.- La cessió de terrenys a l'Administració actuant es produirà amb l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, que haurà de formalitzar-se en escriptura pública o en document expedit amb les solemnitats i requisits de les actes dels acords administratius.

21.- Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues o càrregues

21.1.- La distribució de beneficis i càrregues haurà de constar en una liquidació que haurà d'aprovar l'Assemblea General de la Junta de Compensació. Aquesta liquidació haurà de comprendre el benefici o la pèrdua i la participació que correspongui a cadascun dels membres de la Junta.

21.2.- La determinació del benefici o de la pèrdua caldrà que s'efectuï segons els criteris de valoració establerts en aquestes bases i la seva distribució s'haurà de realitzar entre tots els membres adjudicatari de finques resultants, segons la quota que els correspongui.

Marratxí, 27 de maig de 2015

El Batle, en funcions

Tomeu Oliver Palou

