

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE PALMA

9159***Departament de Planejament i Gestió Urbanística, GCI 17/02. Aprovació definitiva Projecte d'estatuts i bases d'actuació del SUP 4, accés Passeig Meravelles, a la Porcincula***

II7020119.ANU-cat

La Junta de Govern de Palma, en sessió que tingué lloc en data 25 de juliol de 2018, adoptà el següent acord:

La Junta de Govern va aprovar inicialment en sessió celebrada el 9/05/2018 el Projecte d'estatuts i bases d'actuació del SUP 4, accés Passeig Meravelles, a la Porcincula, emplaçat dins l'àmbit de la Platja de Palma, presentat per Antonia Cantallops Cañellas i altres.

L'acord fou notificat als propietaris afectats i publicat al BOIB núm. 68, de 2/06/2018, sense que en el tràmit d'informació pública constin més al·legacions que un escrit presentat el 29/06/2018 per Alejandra Marqués Feliu, en representació de RIUSA II SA, com a propietària d'uns immobles colindants al SUP, reclamant aclariment referent a la delimitació de l'àmbit, documentació que ja se li ha facilitat.

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, l'art. 83 de la Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, l'article 245 del Reglament general de la Llei 2/2014 (Acord del Ple del CIM de 16/04/2015), 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 que adoptin el següent **ACORD**

1r.- **Aprovar** definitivament el Projecte d'estatuts i bases d'actuació del SUP 4, accés Passeig Meravelles, a la Porcincula, emplaçat dins l'àmbit de la Platja de Palma, presentat per Antonia Cantallops Cañellas i altres.

2.- **Publicar el present acord** juntament amb el text íntegre dels estatuts i bases aprovats, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, atès l'article 245 del Reglament general de la Llei 2/2014. Així mateix s'haurà de publicar en la direcció o en el punt d'accés electrònic corresponent, on s'insertarà el seu contingut íntegre.

3.- **Notificar el present acord** als propietaris afectats, requerint-los perquè s'incorporin a la junta de compensació en el termini d'un mes a partir de la notificació perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura entitat, advertint-los que se'ls podrà expropiar els seus bens o ocupar les seves finques a favor de la junta, que gaudirà d'entitat beneficiària de l'expropiació, atès l'article 246 del Reglament general de la Llei 2/2014.

4.- **Donar trasllat d'aquest acord** a Patrimoni Municipal, a l'IMI i a la Secció de tramitació de projectes d'urbanització pel seu coneixement.

ESTATUTS I BASES

ESTATUTS JUNTA COMPENSACIÓ CORRESPONENT A SUP4 DE L'ACTUACIÓ D'URBANITZACIÓ A L'ACCÉS PASSEIG MERAVELLAS-PORCINCULA DEL PLA DE RECONVERSIÓ INTEGRAL DE LA PLATJA DE PALMA

CAPITULO I. Disposicions generals

Article 1.- Denominació.-

La Junta de Compensació es denominarà "Junta de Compensació de la unitat d'execució SUP 4", delimitada com a SUP4 en el Pla de reconversió integral de la platja de Palma.

Se sotmet a la Llei 2 /2014, de 25 de març, d'Ordenació i Ús del sòl (LOUS), al Reglament General de la LOUS per a l'Illa de Mallorca (RGLSM), al text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana aprovat per RDL 7/2015 de 30 d'octubre (TRLSRU), a les altres normes d'aplicació i als presents Estatuts.

Article 2.- Naturalesa.-

1.- La Junta de Compensació, en la seva qualitat d'Entitat urbanística col·laboradora, tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat pel al seu compliment del fins. (84.2 LOUS i article 245.3 RGLSM).

2.- Formaran part de la Junta de Compensació els propietaris 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. (85.2 LOUS).

Article 3.- Personalitat Jurídica.-

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

Article 4.- Objecte i fins.-

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 a distribuir entre els associats els beneficis i càrregues del planejament, configurar les noves parcel·les, adjudicar-les i urbanitzar la superfície de la referida unitat d'execució, així com efectuar la cessió al municipi dels terrenys i que es prevegi legalment.

2.- A tals efectes, podrà encarregar la redacció de projecte de reparcel·lació i d'urbanització, executar les obres, contractar-les, i quantes activitats siguin precises amb caràcter general, com 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 disposat en la legislació urbanística i als 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 entitat beneficiària de l'expropiació.

3.- La incorporació dels propietaris a l'Entitat no pressuposa, excepte que els estatuts disposin el contrari, la transmissió a la mateixa de la propietat de les finques situades en el 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 inherents a la modalitat amb anotació en el Registre de la Propietat en la forma que s'assenyali reglamentàriament. (art. 87 LOUS i art. 250 RGLSM).

Article 6.- Òrgan urbanístic sota 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 dintre 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 Reparcel·lació conforme a l'establert en la Llei.
- d) Designar representant en la Junta de Compensació (amb independència dels quals, si escau, procedeixen si l'Ajuntament fos propietari de terrenys en l'àmbit unitat d'execució).
- e) Aprovar la constitució de la Junta i remetre l'acord i l'Escriptura de Constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.
- f) L'exercici de la potestat d'expropiació forçosa, a benefici de la Junta, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella o que incompleixin les seves obligacions, o com alternativa a la expropiació, al pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins l'àmbit d'actuació (art. 207.3 RGLSM).
- 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
- i) Quantes altres atribucions resultin de la legislació urbanística.

Article 7.- Àrea d'actuació

Està constituïda per la unitat d'execució SUP 4, segons delimitació aprovada definitivament en el Pla de reconversió integral de la platja de Palma.

La superfície total de la unitat d'actuació (SUP 4), es de 25.179,36 m2, que es distribueix entre les següents cinc propietats, i els percentatges del qual així mateix s'especifiquen a continuació:



- Propietat nº 1 (cantonada), 9.052,35m2, Percentatge 36,81%

Cad. 07040A057001220000RL

- Propietat nº 2 (moli), 5.650,15 m2, Percentatge, 22,98%

Cad. 07040A057001230000RT

- Propietat nº 3 (carrer parcel·les), 3.468,54 m2, Percentatge 14,11%

Cad. 07040A057001240000RF

- Propietat nº 4 (gasolinera), 3.000,00 m2, Percentatge 12,20%

Cad. 07040A057000410000RJ

- Propietat nº 5 (carretera), 3.419,79 m2, Percentatge 13,91%

Cad. 07040A057000430000RS

TOTALS: 24.590,83 m2, 100%

Aquestes superfícies i percentatges son determinats amb exactitud per el Projecte de Reparcel·lació.

Els titulars registrals d'aquestes propietats son:

Propietat nº1

D^a. ANTONIA CANTALLOPS CAÑELLAS

DNI: 42.942.652-L

Domicili:

TÍTOL: Adquirida mitjançant adjudicació dissolució comunitat en virtut d'escriptura pública autoritzada per la Notària D^a. Maria Jesús Ortuño Rodríguez, a Lluçmajor, el dia 06/03/1982.

Finca cadastral: Polígon 57, parcel·la 122, C'an Caragol, 07610-Palma, Ref. Cad. 07040S057001220000RL. Registre de la propietat nº1 de Palma. Finca 67864 Palma Secció IV Tom 5197. Llibre 1161 Full 195. Inscripció 1^a.

Descripció: Rústica. Peça de terra de secà i indivisible situada en terme d'aquesta ciutat, denominada Son Suñer, procedent del Predi del mateix nom, d'extensió superficial aproximada noranta-dues àrees vuitanta centiàrees i mitja. Limita: Per Nord, amb la finca registral nº67. 863; per Est amb el Carrer Meravelles; i pel Sud i Oest amb propietat de les germanes Cantallops que es diran.

Càrregues: amb servitud de pas a favor de la finca 4.731, avui 71.926 de la secció IV segons la inscripció 1^a.

Percentatge de participació 35,55%.

S'uneix certificat del Registre de la Propietat i certificat Cadastral.

Propietat nº2

D^a. CATALINA CANTALLOPS CAÑELLAS

DNI: 42.962.218N

Domicili:

Títol: Adquirida mitjançant adjudicació dissolució comunitat en virtut d'escriptura pública autoritzat per la Notària D^a Maria Jesús Ortuño Rodríguez. A Palma dia 6 de març de 1962

Finca cadastral: LES MERAVELLES 15, Polígon 57, parcel·la 123, C'an Caragol, 07610-Palma, Ref. Cad. 07040A057001230000RT. Registre de la propietat nº1 de Palma. Finca 67.863, Secció IV Tom.5197. Llibre 1161. Full 192. Inscripció 1^a.

Descripció: Rústica. Peça de terra de secà i indivisible situada en terme d'aquesta ciutat, denominada Son Suñer, procedent del Predi del mateix nom, d'extensió superficial aproximada de cinquanta-set àrees vuitanta-vuit centiàrees, això és cinc mil set-cents vuitanta-vuit m2. Limita: Per Nord, amb terres de Bernardo Campins; per Sud, en part, amb propietat d'Antonia Cantallops Cañellas; Per Est amb la Finca segregada de Pedro Puigserver Duran i Jerónima Pou Llinás, Finca nº78.911; i per Oest, en part amb el Carrer Parcel·les, i en part amb propietat de Catalina i Antonia Cantallops Cañellas. El descrit és la resta d'aquesta finca després de la segregació efectuada.

Càrregues: amb servitud de pas a favor de la finca 4.731, avui 71.926 de la secció IV segons la inscripció 1^a.

Percentatge de participació 21,31%.

S'uneix certificat del Registre de la Propietat i certificat Cadastral.

Propietat nº3

D. JERÓNIMA POU LLINÁS (50%)

DNI: 41.329.346W



Domicili:

TÍTOL: Adquirida mitjançant compravenda en escriptura pública autoritzada per la Notària D^a Maria Jesús Ortuño Rodríguez, a Lluçmajor el 14 d'abril de 1993.

GASOLINERES LLUCMAJOR S.L. (50%)

NIF: B07923048

Domicili:

TÍTOL: Adquirida mitjançant compravenda en escriptura pública autoritzada pel Notari D. Julio Trujillo Zaforteza, a Palma el 30 de desembre de 2011.

Finca cadastral: Polígon 57, parcel·la 41, C'an Caragol, 07610-Palma, Ref. Cad. 07040A57000410000RJ. Registre de la propietat n^o 1 de Palma. Finca 78.911 Palma. Secció IV. Tom 5.398 Llibre 1362. Foli 28 Inscripció 1^a i 2^a.

Descripció: Rústica. Peça de terra de secà i indivisible situada en terme d'aquesta ciutat, denominada Son Suñer, procedent del Predi del mateix nom, d'extensió superficial aproximada de trenta-cinc àrees, això és tres mil cinc-cents m², dels quals en el límit Est una franja de forma rectangular, de cinquanta m. de façana per deu m de fons -cinc-cents m²- estan destinats a ampliació de vials. Limita: Per Nord, amb la finca matriu o resta i terres de Bernardo Campins;; per Sud, amb terres d'Antonia Cantallops Cañellas; Per Est amb el Carrer Meravelles, a través de la reculada prevista; i per Oest amb la finca matriu. Referència Cadastral 07040A057000420002YT

Càrregues: amb servitud de pas a favor de la finca 4.731 de Palma. Secció Terme, avui 71.926 de Palma Secció IV, segons la inscripció 1^a.

Servitud perpètua de pas a favor de la finca 67863 de Palma. Secció IV. Segons la inscripció 1^a.

Afecció fiscal a explicar des del 6 de febrer de 2012, procedent de la nota al marge de la inscripció 2^a.

Percentatge de participació 14,66%.

S'uneix certificat del Registre de la Propietat i certificat Cadastral.

Propietat n^o4

D^a. MARIA CAMPINS TOMAS

DNI:41.361.918I

Domicili:

TÍTOL: Adquirida mitjançant herència en virtut d'escriptura pública autoritzada pel Notari D. Antonio Coll Pericás, a Palma a 13 d'abril de 1972.

Finca cadastral: : LES MERAVELLES 15, Polígon 57, parcel·la 124. C'an Caragol, 07610-Palma, Ref. Cad. 07040A057001240000RF. Registre de la propietat n^o 1 de Palma. Finca 14580 Palma. Secció IV. Tom 119. Llibre 1.

Descripció: Rústica. Porció de terra que té 97 m, 25 cm. En el seu costat Nord, denominat particularment Can Fiol, o Ca sa Senyora i també Son Suñer en Terme d'aquesta ciutat, té una cabuda total d'una Hectàrea quaranta-dues àrees, sis centiàrees. Limita: Per Nord i Sud, amb Camí Establecedores; per Est amb porció que s'adjudicarà al seu pare D. Bernardo Campins Barceló; i per l'Oest amb la porció que s'adjudicarà a Maciana Campins Tomás.

Càrregues: amb servitud de pas a favor de la finca 4.731 de Palma. Secció Terme, avui 71.926 de Palma Secció IV, segons la inscripció 1^a.

Percentatge de participació 14,86%

S'uneix certificat del Registre de la Propietat i certificat Cadastral.

Propietat n^o5

D^a ANTONIA CAMPINS SALAMANCA

DNI: 43.002.008-N

Domicili: C/ Francesc Femenias, 46 planta baixa-07006 Palma

50% nua propietat

D^a JUANA CAMPINS SALAMANCA

DNI 43.014.712-C

Domicili C/ xx, n1 17, planta baixa 07007- Palma

50% nua propietat

D^a MARGALIDA SALAMANCA SALAMANCA

DNI: 41.105.124-F

Domicili c/Santa Florentina, 12, pis 5^o, porta 1^a, 07007 Palma

Usufructuària

TÍTOL: Totes elles, per herència, segons escriptura pública, atorgada davant el Notari José Francisco Blanes Maymó el 10 de desembre de 2008.

Finca cadastral: Polígon 57, parcel·la Can Caragol, 07610-Palma, Ref. Cad. 07040A057000430000RS. Registre de la Propietat n^o 1 de Palma, Finca 34.163 Palma Secció IV. Tom 4350 Llibre 565. Foli 45.

Descripció finca registral. Porció de terra procedent d'una altra major, anomenada SON SUNYER, situada en el terme de Palma; de cabuda a dues quartons, igual a trenta i cinc àrees, cinquanta i una centiàrees. Limita: Nord terra de Micaela Campins Sagrera; Sud, terra de Jaime Corró Ramis i Jaime Corró Serra; Est, camí; i Oest, terres de Jaime Corró Ramis i Pablo Corró Serra.

Càrregues: amb servitud de pas a favor de la finca 4.731, avui 71.926 de la secció IV, segons la inscripció 1^a.

Afecció fiscal a comptar des del dia 22/01/2009, procedent nota al marge de la inscripció 2^a.



Percentatge participació: 13,62%

S'uneix certificat del Registre de la Propietat i certificat cadastral.

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 Camí de les Meravelles, nº 13, 07610-Palma de Mallorca.

2.- El trasllat del domicili a altre lloc, dintre de la localitat, requerirà acord de l'Assemblea general, i s'informarà a l'Ajuntament i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

CAPITULO 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 50 per 100 de la propietat total de la zona d'actuació.(art.144.3RGLSM).

b) Els altres propietaris no promotors de la Junta de Compensació, que sol·licitin el seu ingrés en ella (art. 247.1 RGLSM), en qualsevol dels supòsits regulats en els articles 245 i 246 RGLSM. La incorporació exigirà ostentar la propietat de la finca inclosa en 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 que es refereix l'apartat següent.

2.- En qualsevol cas, els propietaris haurien 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. (art. 81.1, a), de la LOUS i art. 215 RGLSM).

4.- Tant els associats fundadors com els adherits a la Junta, tindran, una vegada incorporats a aquesta, els mateixos drets i obligacions (art. 85.1 LOUS).

En especial, i per que la incorporació dels adherits produeixi efectes, haurien 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, més els interessos de demora que s'hagin generat.

Article 11.- Incorporació d'empreses urbanitzadores.

1.- 1.- La incorporació a la Junta d'empreses urbanitzadores que tinguin que participar en la gestió de la unitat d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits i les condicions que els estatuts i bases d'actuació estableixen, requerint acord favorable de l'Assemblea General, amb el quòrum assenyalat en l'article 26.2, En aquest supòsit, l'empresa urbanitzadora estarà representada en la Junta per una única persona. (art. 246.2 i 270 e) RGLSM).

2.- En cas que, com 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 que 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 (art.270.h) RGLSM):

- a) Participar, amb veu i vot, en les reunions de l'Assemblea general, proporcionalment a les seves respectives quotes de participació.
- b) Triar els membres dels òrgans de gestió i administració de l'entitat, i ser elegibles per a ells.
- c) Presentar proposicions i suggeriments.
- d) Participar en els beneficis que s'obtinguessin per l'entitat com resultat de la seva gestió urbanística en la mesura que haguessin contribuït en les despeses.
- i) Obtindre informació de l'actuació de la Junta i dels seus òrgans.
- f) Interposar els recursos que procedeixin contra els acords adoptats pels òrgans de la Junta.
- g) Els altres drets que els correspongui, conformes als presents Estatuts i a les disposicions legals aplicables.
- h) A formular el projecte de reparcel·lació d'acord amb l'article 80 apartat 3 punt a) de la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears (art. 244.1 RGLSM).

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 ens titular. El designat en aquest cas exercirà les seves funcions mentre els interessats no designin altre. En cas d'usufructe la representació correspondrà a la persona nua propietària (art. 270, d) RGLSM).

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

4.- Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representats en la Junta de Compensació per qui ostentin la representació legal (art. 270 d) RGLSM).

Article 13.- Obligacions.

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

- a) Atorgar els documents necessaris per a 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, dintre dels terminis assenyalats per aquesta.
- b) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per a atendre a les despeses ordinàries de gestió de la Junta de Compensació; a la fi de la qual es fixarà per la Junta de delegats la quantia corresponent a cada soci, en funció de la quota que li hagués estat atribuïda.
- c) Pagar les quotes o quantitats que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització en els termes establerts per l'article 77 de la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears i concordants del Reglament general.
- d) Comunicar a la Junta, amb un mes d'antelació, el propòsit de transmetre terrenys o la seva participació en ella.
- i) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
- f) Comunicar al Secretari de la Junta el domicili o lloc a efecte de notificacions i els canvis del mateix.
- g) Les altres obligacions que els corresponguin conforme als presents Estatuts i a les disposicions legals aplicables, guardant la deguda proporció entre l'obligació i la quota de participació.

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

Article 14.- Transmissions.

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

- a) El transmissor 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, 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.

CAPITULO III.- Òrgans de l'Entitat

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

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





- a) La Junta General.
- b) El President.
- c) El Secretari- Tresorer.

Article 16.- Junta 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 i tots els que podrien correspondre a la Comissió de Delegats.
- 2.- Tots els associats, fins i tot els dissidents i els quals 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.- La Junta General celebrarà reunions ordinàries dues vegades a l'any i reunions extraordinàries quan ho estimin necessari el President, o ho sol·licitin per escrit associats que representin, almenys, el 30 per 100 de les quotes de participació definides en les Bases d'Actuació, en aquest cas el President haurà de convocar la reunió extraordinària sol·licitada, dintre 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 dintre 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, 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 la Junta General 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 reparcel·lació, que s'elabori en desenvolupament de les Bases d'Actuació que acompanyen als presents Estatuts.
- i) Modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació per l'Ajuntament.
- f) Fixació dels mitjans econòmics i aportacions tant ordinàries com extraordinàries.
- g) Contractació de crèdits per a 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 fins 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 a assegurar les obligacions contraetes per l'Entitat.
- ll) Proposta de dissolució i liquidació de la Junta de Compensació.
- m) Qualsevol altres assumptes que afectin amb caràcter rellevant a la vida de l'Entitat, entre ells contractes d'Assessoria Tècnica, Jurídica o Final.

Article 19.- President.

- 1.- La Presidència de la Junta General correspondrà al membre de la mateixa que es designi en la seva sessió constitutiva, amb la durada de dos anys podent ser renovat
- 2.- El President tindrà les següents atribucions:
 - a) Convocar, presidir, dirigir les deliberacions de la Junta General 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 extrajudicial.
- c) Autoritzar les actes de la Junta General, les certificacions que s'expedeixin i quants documents ho requereixin.
- d) Exercir, d'acord amb els presents Estatuts y las Bases d'Actuació, qualssevol activitats bancàries que exigeixi el funcionament de l'Entitat.
- i) Quantes funcions siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per la Junta General.

3.- En casos d'absència o malaltia del President serà substituït pel membre de la mateixa de major edat, exclòs el qual actuï com Secretari-Tresorer.

Article 20.- Secretari-Tresorer.

A.- Funciona com a Secretari:

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

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

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

B.- Com a Tresorer.

El Tresorer.

Seràn 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 General.

Article 21.- Mitjans personals.

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

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

CAPITULO IV.- Funcionament de l'Entitat

Article 22.- Convocatòria de sessions (art. 270, g) RGLSM).

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

2.- La convocatòria expressarà els assumptes 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 23.2 dels presents Estatuts.

La convocatòria expressarà, a més, la indicació que en el 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 la Junta General es farà mitjançant carta remesa per correu certificat, o per qualsevol 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 que hagi de celebrar-se la reunió. Amb la mateixa antelació es fixarà, en cada cas, un anunci en el domicili social de la Junta.

**Article 23.- Quòrum de constitució.**

1.- La Junta 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 50 per 100 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 la Junta, qualsevol que sigui el nombre d'associats concorrents a la mateixa i el nombre de quotes de participació que representin, sent preceptiva en qualsevol cas la presència del President i del Secretari-Tresorer o de qui legalment la substitueixin.

2.- No obstant això el disposat en l'apartat anterior, la Junta General s'entendrà convocada i quedarà vàlidament constituïda per a 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 24.- Adopció dels acords.

1.- Quòrum ordinari: Seran vàlids els acords de la Junta General 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, proposada 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 més del 50% de les quotes de participació.

3.- Per a la formulació del projecte de reparcel·lació es requerirà el vot favorable dels membres de la Junta de Compensació que representin més del 50 % de la superfície reparcel·lable, de conformitat amb el que es disposa a l'article 80.3 a) de la Llei 2/2014 (LOUS). (ART. 213.4 a) RGLT)

4.- Unanimitat. L'edificació dels solars resultants requerirà el vot unànime dels associats.

Article 25.- Càlcul 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 beneficiària de l'expropiació, s'atribuiran als propietaris associats en la proporció que haguessin contribuït a sufragar el cost d'aquelles.

Article 26.- 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 27.- Assistència de personal especialitzat.

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

Article 28.- Actes.

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

2.- En el no previst serà d'aplicació el disposat en la legislació de Règim Local referent a això.

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

CAPITULO V. Règim Econòmic**Article 29.- Mitjans econòmics (art. 270, i) RGLSM)**

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



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

- a) Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, conforme al pressupost anual aprovat per la Junta General.
- b) Extraordinari, amb destinació al pagament de preu justos i indemnitzacions de finques pertanyents a propietaris no incorporats i de les despeses d'urbanització que es refereixen els apartats 3 de la Base 10 de les Bases d'Actuació.

3.- Les aportacions ordinàries i extraordinàries es fixaran per la Junta General. Les extraordinàries requeriran la seva aprovació mitjançant el quòrum establert en l'article 24.2 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 30.- Recaptació.

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

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

Transcorregut el termini de pagament voluntari indicat sense haver-se efectuat l'ingrés de la quota, podrà la Junta de Compensació, per acord de la Junta General, sol·licitar de l'Ajuntament l'exacció per via de constrenyiment, a l'efecte de la qual s'expedirà pel secretari de la Junta General, amb el vistiplau del President, la corresponent certificació (art. 210.3,a) i 218.6 RGLSM).

Finalitzat el procediment de constrenyiment sense èxit podrà incoar-se el corresponent expedient expropiatori (art. 251 RGLSM).

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

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

Article 31.- 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 la Junta General, damunt l'oportunitat de fer-lo 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 32.- Comptabilitat.

1.- L'Entitat durà 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 Secretari-Tresorer de la Junta.

CAPITULO VI. Règim jurídic

Article 33.- Executivitat dels acords que no requereixin aprovació per l'Administració.

Els acords dels òrgans de gestió i administració de l'Entitat, presos dintre 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. 35 dels presents Estatuts i normativa legal aplicable.

**Article 34. Recursos (art.270,j) RGLSM)**

- 1.- Contra els acords dels òrgans socials, que haurien de ser notificats personalment a tots els membres, cabrà recurs d'alçada davant l'Ajuntament (art. 84.6 LOUS i art. 245.5 RGLSM).
- 2.- El recurs podrà interposar-se per qualsevol associat en el termini d'un mes, a contar de l'endemà a la recepció de la notificació.

Article 35.- 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 a respondre dels danys que puguin produir-se a la Junta.
- 3.- La suspensió de l'execució instada davant l'Administració es regirà pel disposat en l'art. 108 de la Llei 39/2015, 1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

CAPITULO VII. Dissolució i liquidació**Article 36.- Dissolució (art. 270,k) RGLSM)**

- 1.- La Junta de Compensació es dissoldrà quan hagi estat executada la urbanització de la unitat d'execució SUP 4 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 previntut en les Bases d'Actuació(art. 252 RGLSM).
- 2.- En tot cas, la dissolució requerirà per a la seva efectivitat aprovació per l'Ajuntament, quan organisme sota 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 37.- Liquidació.

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

Disposició adicional.

En el no previst en aquests Estatuts s'aplicarà el disposat en la LOUS, en el RGLSM 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 la Junta General s'acordi, requerirà, així mateix, l'aprovació de l'Administració i la seva inscripció en el registre citat per a assolir plens efectes.



BASES D'ACTUACIÓ JUNTA COMPENSACIÓ CORRESPONENT A LA SUP4 DE L'ACTUACIÓ DE URBANITZACIÓ DEL ACCES PASSEIG MARAVILLAS-LA PORCÍNCULA DEL PLA DE RECORVERSIÓ INTEGRAL DE LA PLATJA DE PALMA.**I. Disposicions generals****Base 1ª.- Objecte**

L'actuació urbanística de la zona que abasta la unitat d'execució/SUP4 delimitada pel plànol que s'uneix s'executarà mitjançant el sistema de compensació regulat en la Llei 2/2014 de 25 de març, d'Ordenació i Ús del Sòl de les Illes Balears, d'ara endavant LOUS en el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana (d'ara endavant TRLSRU) aprovat per Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (TRLSRU), en el Reglament General de la Llei 2/2014 de 25 de març, d'Ordenació i Us del Sòl, per a l'Illa de Mallorca (d'ara endavant RGLSM), i altra normativa aplicable.

Base 2ª.- Subjectes interessats

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

2.- Formaran part de la Junta els propietaris promotors, els quals s'incorporin de forma reglamentària a la Junta conforme als articles 84 i 85 de la LOUS i el articles 245 i 246 del RGLSM -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:

1.L'expropiació de les finques dels propietaris no incorporats, de la qual serà beneficiària la Junta de Compensació, o com alternativa a l'expropiació, l'abonament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins de la mateixa unitat d'actuació (art. 207.3 RGLSM).

2.Lliurar a l'Administració competent el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i restants dotacions públiques incloses en la pròpia actuació o adscrites a ella per a la seva obtenció. que hagin d'executar a la seva costa els propietaris conforme al planejament aprovat, d'acord als articles de 244 a 252 del RGLSM, entre els propietaris i altres partícips en proporció a les seves participacions respectives.

3. Lliurar a l'Administració competent, i amb destinació a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge que legalment procedeixi de l'aprofitament urbanístic del sector; tret que càpiga substituir-se aquest lliurament del sòl per altres formes de compliment del deure (art. 32.3,d) LOUS).

4.Pagar i, si escau, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació corresponent, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per la seva dimensió i característiques específiques, sense perjudici del dret a reintegrar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis a càrrec de les seves empreses prestadores, en els termes establerts en la legislació aplicable.

5.Lliurar a l'Administració competent, juntament amb el sòl corresponent, les obres i infraestructures que hagin de formar part del domini públic com suport immoble de les instal·lacions pròpies de qualssevol xarxes de dotacions i serveis, així com també aquestes instal·lacions quan estiguin destinades a la prestació de serveis de titularitat pública.

6.Garantir el reallotjament dels ocupants legals que es precisi desallotjar d'immobles situats dintre de l'àrea de l'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com la tornada quan tinguin dret a ell, en els termes establerts en la legislació vigent.

7.Indemnitzar als titulars de drets sobre les construccions i edificacions que han de ser demolides i les obres, instal·lacions, plantacions i sembrats que no puguin conservar-se.

8.Els terrenys inclosos en l'àmbit de les actuacions i els adscrits a elles estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures de l'apartat anterior.

9. Tot això sense perjudici de les restants actuacions que es derivin de l'ordenació urbanística.



10. La distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada -excloso els quals hagin de ser cedits gratuïtament a l'Ajuntament- es farà, conforme a l'article 81 de la LOUS i en els art. 220 i següents del RGLSM, entre els propietaris i altres partícips i en proporció a les seves participacions respectives.

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

1. La divisió o segregació d'una finca per a donar lloc a dos o més diferents només és possible si cadascuna de les resultants reuneix les característiques exigides per la legislació aplicable i l'ordenació territorial i urbanística. Aquesta regla és també aplicable a l'alienació, sense divisió ni segregació, de participacions indivises a les quals s'atribueixi el dret d'utilització exclusiva de porció o porcions concretes de la finca, així com a la constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat de soci incorpori dita dreta d'utilització exclusiva.

2. La constitució de finca o finques en règim de propietat horitzontal es regirà pel disposat en l'apartat 3 de l'art. 17 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre que va aprovar el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLRU).

3. Els instruments de distribució de beneficis i càrregues produeixen l'efecte de la subrogació de les finca d'origen per les de resultat i el repartiment de la seva titularitat entre els propietaris, (el promotor de l'actuació, quan sigui retribuït mitjançant l'adjudicació de parcel·les incloses en ella,) i l'Administració, a qui correspon el ple domini lliure de càrregues dels terrenys que es refereixen les lletres a) i b) de l'apartat 1 de l'art. 18 del TRLRU.

II. Criteris de valoració de finques, drets i altres elements afectats per l'actuació urbanística projectada (art. 221 RGLSM).

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

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

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

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

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

Es respectaran totes les determinacions imperatives sobre criteris de valoració establerts en el títol V de valoracions del Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana, aprovat per Reial decret Legislatiu 7/2115 de 30 d'octubre (TRLRU), i capítol IV del Reglament de Valoracions de la Llei del sòl, aprovat per Reial decret 1492/2011 de 9 de novembre, així com en els arts. 79 a 81 de la LOUS i art. 215 a 224 del RGLSM.

El projecte de reparcel·lació haurà de contenir les finques aportades, les seves valoracions, distribució de despeses, adjudicació dels solars resultants i altres especificacions regulades en els preceptes abans ressenyats.

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

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

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

Es respectaran totes les determinacions imperatives sobre criteris de valoració establerts en el títol V de valoracions del Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana, aprovat per Reial decret Legislatiu 7/2115 de 30 d'octubre (TRLRU), i capítol IV del Reglament de Valoracions de la Llei del sòl, aprovat per Reial decret 1492/2011 de 9 de novembre, així com en els arts. 79 a 81 de la LOUS i art. 215 a 224 del RGLSM.

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

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

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

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

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

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

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

Es respectaran totes les determinacions imperatives sobre criteris de valoració establerts en el títol V de valoracions del Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana, aprovat per Reial decret Legislatiu 7/2115 de 30 d'octubre (TRLSRU), i capítol IV del Reglament de Valoracions de la Llei del sòl, aprovat per Reial decret 1492/2011 de 9 de novembre, així com en els arts. 79 a 81 de la LOUS i art. 215 a 224 del RGLSM.

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

1.- La valoració de l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà respectant totes les determinacions imperatives sobre criteris de valoració establerts en el títol V de valoracions del Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana, aprovat per Reial decret Legislatiu 7/2115 de 30 d'octubre (TRLSRU), i capítol IV del Reglament de Valoracions de la Llei del sòl, aprovat per Reial decret 1492/2011 de 9 de novembre, així com en els arts. 79 a 81 de la LOUS i art. 215 a 224 del RGLSM, tenint en compte el cost de les obres a executar, convenint-se amb la Junta en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, adoptant l'acord aprovatori 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, llevat de els disconformes amb aquesta participació i que actuaren en la forma assenyalada en l'apartat 3 de l'article 11 dels Estatuts.

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

S'hauran d'atenir al que es disposa el R.D.L. 7/2015, d 30/10, T.R. Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, la Llei 2/2014 de 25/3, (LOUS), su Reglamento per a l'Illa de Mallorca, i demés normes complementàries.

S'estableixen, subjectes al que es disposa anteriorment, els següents:

1. Les edificacions, construccions i instal·lacions, els sembrats i les plantacions, acudint a les regles de valoracions del sòl rural, es taxaran amb independència dels terrenys sempre que s'ajustin a la legalitat al temps de la valoració, siguin compatibles amb l'ús o rendiment considerat en la valoració del sòl i no hagin estat tinguts en compte en aquesta valoració pel seu caràcter de millores permanents.

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

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

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

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

La renda potencial es calcularà atenent al rendiment de l'ús, gaudi o explotació que siguin susceptibles els terrenys conforme a la legislació que els sigui aplicable, utilitzant els mitjans tècnics normals per a la seva producció. Inclourà, si escau, com ingressos les subvencions que, amb caràcter estable, s'atorguin als cultius i aprofitaments considerats per al seu càlcul i es descomptaran els costos necessaris per a l'explotació considerada. El valor del sòl rural així obtingut es corregirà en funció dels següents criteris i coeficients de localització, etc.....podrà ser corregit a l'alça fins a un màxim del doble en funció de factors objectius de localització, com l'accessibilitat a nuclis de població o a centres d'activitat econòmica o la ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, l'aplicació del qual i ponderació haurà de ser justificada en el corresponent expedient de valoració.

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

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

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

1.- L'execució de les obres d'urbanització es portarà 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 (art. 271.1,e) RGLSM).

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

3.- En qualsevol cas, per a l'execució d'obres es garantirà el compliment de les circumstàncies exigides en l'article 248 del RGLSM.

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

1.- Els costos inherents al procés de gestió urbanística seran satisfets pels associats de la Junta de Compensació en proporció a les seves respectives quotes de participació.

2.- S'estimaràn com costos d'urbanització els que estableix l'article 198 del RGLSM, 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 a realitzar aquestes obres.

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

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

2.- No podrà portar-se a terme l'edificació de les parcel·les sinó a partir del moment que la Junta de Compensació -en el cas que procedeixi conforme al previngut en el paràgraf anterior-, hagi sol·licitat i obtingut la corresponent llicència municipal conforme al previngut en la legislació vigent.

IV. Distribució de beneficis i càrregues

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

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

2.- Una vegada que la Junta de compensació rebi de l'empresa urbanitzadora o constructora les obres d'urbanització i instal·lacions i dotacions, l'execució de les quals estigués prevista en el pla d'ordenació i projecte d'urbanització aplicable, se sol·licitarà l'inici de l'expedient de recepció municipal a l'Ajuntament en un termini no superior a tres mesos, comptats des de la citada data de recepció definitiva per la Junta. El període de garantia per a 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 reparcel·lació produirà la cessió de dret a l'Ajuntament de les finques resultants que li corresponguin.

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

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

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

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

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

1.- El valor del sòl de les finques edificables resultants es determinarà segons els criteris de valoració establerts en el Títol V del TRLSRU, en el capítol IV del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl aprovat per Reial Decret 1942/2011, de 19 de novembre, en l'article 81 de la LOUS i article 226 del RGLSM.

S'hauran de tenir en compte les següents prescripcions, respectant el preceptes abans ressenyats, i recollits en el projecte de reparcel·lació.

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

S'establiran els coeficients de ponderació per ús, situació, categoria i tot aquell que facin més justa la valoració per tots els propietaris.

Tots ells es recolliran en el projecte de reparcel·lació.

2.- Per a la distribució entre els associats dels solars resultants, inclosos els corresponents a finques adquirides mitjançant expropiació per la Junta, es formarà i aprovarà per aquesta -conforme als arts. 79 i següents de la Llei 2/2014, abans esmentada, l'art. 226 i concordants del RGLSM i art. 7 RD 1093/97, de 4 de Juny, que va aprovar les normes complementàries d'inscripció en el Registre de la Propietat dels actes de caràcter urbanístic- el corresponent projecte de reparcel·lació, que haurà d'elaborar-se per aquesta amb els requisits de l'art. 213 del RGLSM, i de conformitat amb el TRLSRU, i aprovar-se per l'Ajuntament.

3.- En el projecte de reparcel·lació es tindrà en compte com criteri per a efectuar l'adjudicació de les finques resultants, l'establert en l'article 81 de la Llei 2/2014 i en l'art. 214 i següents del RGLSM.

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 els Estatuts.

Bases 15ª.- Moment de l'adjudicació.

L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació feta per l'Ajuntament i l'atorgament de l'escriptura pública o l'expedició de document administratiu amb les solemnitats i requisits de les actes dels seus acords, amb el contingut assenyalat en els articles del 80 al 83 de la Llei 2/2014 i en els articles 233 i següents del RGLSM, 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, així mateix d'acord amb l'article 45.B.7 del Text Refós de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes Jurídics documentats, aprovat per reial decret Legislatiu 1/93, de 24 de setembre.

Base 16ª.- Règim econòmic.

1.- Per al pagament de preu just, indemnitzacions i despeses d'urbanització, conservació i complementaris, els associats haurien d'ingressar en la Junta les quantitats que els correspongui satisfer dintre 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 a satisfer les despeses previsible per al semestre.

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

4.- La Junta, per acord del seu òrgan d'administració, podrà instar a l'Ajuntament la via de constrenyiment per a 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 251 del RGLSM, 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 de la requirent a la disposició de la Junta de Compensació, i transcorregut aquest termini resoldrà el procedent sobre la prossecució del procediment de constrenyiment.

5.- També podrà la Junta instar l'expropiació com 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 251 del RGLSM.

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.

Base 17ª.- Conservació de la urbanització.

1.- En tant no es produeixi la recepció per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització, la conservació de la urbanització correrà 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 haurien 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 com 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.

3.- Aquesta obligació es mantindrà, com a màxim, fins que l'àmbit arribi a tenir consolidada l'edificació en el 50%, corresponent després la conservació al municipi, moment en el qual es retornaran les garanties constituïdes.

Contra aquesta resolució, que posa fi a la via administrativa, podeu interposar, amb caràcter potestatiu, RECURS DE REPOSICIO davant el mateix òrgan que la va dictar, d'acord amb el que disposa l'art. 123 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques. El termini per a interposar-lo és d'UN MES a comptar des del dia següent d'aquesta publicació, no podent, en aquest cas, interposar recurs contenciós-administratiu fins que s'hagi resolt el de reposició.

El RECURS DE REPOSICIO potestatiu s'haurà de presentar en el Registre General d'aquest Ajuntament o en les dependències a les quals fa esment l'art. 16.4, de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, abans esmentada, i s'entendrà desestimat quan no s'hagi resolt i notificat la resolució, en el termini d'UN MES, a comptar a partir del dia següent a la seva interposició, quedant en aquest cas expedida la via contenciosa administrativa.

De no utilitzar el recurs potestatiu de reposició, es pot interposar directament RECURS CONTENCIOS ADMINISTRATIU, de conformitat a l'establert a l'article abans esmentat i als arts. 45 i següents de la Llei 29/98, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, davant el jutjat Contenciós Administratiu, de conformitat amb l'art. 8 de la Llei orgànica 19/2003, de 23 de desembre, que reforma la Llei orgànica 6/1985, d'1 de juliol, en el termini de DOS MESOS, a comptar des del dia següent d'aquesta publicació. Tot això, sense perjudici de qualsevol altre recurs o acció que estimeu pertinent.

En compliment de l'article 83 de la Llei 12/2017 de 29 de desembre d'Urbanisme de les Illes Balears; el 245.2 c) del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'Ordenació i ús del sòl per l'Illa de Mallorca (BOIB 66 DE 30-04-15); el 70.2 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, modificada per la Llei 11/99, de 21 d'abril, es publica, juntament amb la documentació tècnica aprovada que podeu consultar en la Secció de Informació Urbanística de l'Àrea de Model de Ciutat, Urbanisme i Vivenda Digne (Av.





Gabriel Alomar, núm 18, bxos, Edifici Municipal de lasAVINGudes) i/o en la seu electrònica municipal perquè se'n prengui general coneixement i als efectes pertinents.

Podeu presentar els vostres escrits a l'Ajuntament en els Registres Generals (UIAP) 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, 19 de setembre de 2019

EL Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

Jaume Horrach Font

p.d. Decret de Batlia núm. 3000, de 26 de febrer de 2014

publicat al BOIB 30 de 04/03/2014



