



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE MALLORCA DEPARTAMENT DE TERRITORI

9621

Acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació del SAU Polígon Industrial segona Fase del terme municipal Binissalem

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 27 de setembre de 2019, ha pres l'acord següent:

«Atesa la sol·licitud formulada per la Sra. Antonia Vidal Martí; la Sra. María Juana Company Aloy; el Sr. José Salvá Fransepa, en representació de la mercantil MONTE, SL; els Srs. Pedro Mir Sastre i Juan G. Pujol Hurtado, en representació de PERMISA, SL; i el Sr. Bartolomé Coll Moyà, en representació de BINIPOL, 2001, SL, propietaris de més del 60% dels terrenys que conformen el SAU Polígon Industrial 2a Fase de les Normes Subsidiàries del Planejament Municipal, en el terme municipal de Binissalem, en què demanen a aquest Consell Insular que se subrogui en la competència per aprovar els Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de compensació d'aqueix àmbit, de conformitat amb el previst l'article 245 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'illa de Mallorca, atès l'Informe del Servei Jurídic d'Urbanisme de dia 22 d'agost 2019, i de conformitat amb la proposta de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aquesta Comissió Insular acorda:

1. Aprovar definitivament els Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de Compensació de la segona fase del Polígon Industrial de Binissalem, l'àmbit de la qual és el SAU Polígon Industrial 2a Fase de les Normes Subsidiàries del Planejament Municipal del terme municipal de Binissalem, sens perjudici de recordar a les persones interessades que, prèviament a la tramitació dels instruments de gestió i execució corresponents, d'acord amb la revisió de les Normes Subsidiàries del Planejament Municipal aprovada definitivament el 15 de febrer de 2008, s'ha de modificar el Pla Parcial del Polígon Industrial de Binissalem ajustant-ne la delimitació a la desclassificació parcial de terrenys operada, així com a la divisió d'aquesta segona fase en dues subfases, d'acord amb la seqüència temporal establerta en les Normes Subsidiàries.
2. Publicar aquest acord i el text íntegre dels Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de Compensació de la segona fase del Polígon Industrial de Binissalem en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en l'adreça o el punt d'accés electrònic del Consell Insular de Mallorca que correspongui.
3. Notificar aquest acord als propietaris de l'àmbit afectat que han formulat la proposta.
4. Notificar aquest acord al propietari que no l'ha subscripta, a fi que, si escau, en el termini d'un mes, pugui adherir-se a la Junta de Compensació, amb advertiment de les conseqüències previstes en la base d'actuació 3.a) en cas de no adhesió a l'entitat.
5. Notificar aquest acord a l'Ajuntament de Binissalem, perquè en tengui coneixement i amb l'advertiment que els tràmits següents per a la constitució de la Junta de Compensació s'han de realitzar davant l'administració municipal, sense perjudici del que s'estableix en el RGLOUSM quant a la subrogació del Consell Insular.»

Així mateix, es fan públics els estatuts i les bases d'actuació

Estatuts de la Junta de Compensació de la Fase II del polígon industrial de Binissalem.

Títol I

Capítol I

Nom, domicili, objecte i fins

Article 1

Denominació

1.- Amb la denominació de Junta de Compensació de la segona fase del polígon industrial de Binissalem es constitueix una Junta de Compensació de naturalesa administrativa, amb personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats.

Formada pels següents membres;



D^a. Antònia Vidal Martí DNI 7875093W propietària de la parcel·la 64 del Polígon 8 Binissalem.

D^a. Maria Juana Company Aloy DNI 78167971X propietària de la parcel·la 75 Polígon 8 Binissalem.

D. Jose Salvá Fransepa DNI 41338909C com administrador de la societat NONTE SL CIF B57264913, propietària de les parcel·les 65 i 76 del Polígon 8 de Binissalem.

D. Pedro Mir Sastre DNI 42950852P y D. Juan Gabriel Pujol Hurtado DNI 43078005V com administradors mancomunats de la societat PERMISA SL CIF B07593932 propietària de la parcel·la 66, del polígon 8 de Binissalem.

D. Bartolomé Coll Moyá DNI 43065962A com administrador de la societat BINIPOL 2001 SL B57060402 propietària de la parcel·la 77 Polígon 8 de Binissalem.

2.- La Junta de Compensació es regirà pel que disposa el X III de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, *d'urbanisme de les Illes Balears* (en endavant LUIB) i pel Títol III del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'illa de Mallorca (RLOUSM), que segueix vigent en tot allò que no estigui derogat per la nova Llei 12/2017, així com per la resta de legislació aplicable i per l'assenyalat en els presents Estatuts.

Article 2

Domicili

1.- El domicili de la Junta de Compensació s'estableix a Palma (CP 07009), al carrer Gremi Fusters, n° 33 local 7 Planta Baixa, edifici VIPASIMA.

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

Article 3

Objecte

L'objecte de la Junta de Compensació consisteix en la gestió i execució del S.A.U. (sòl apte per urbanitzar) de la segona fase del polígon industrial de Binissalem previst a les vigents Normes Subsidiàries.

Article 4

Finalitats

1.- A més de les establertes per la normativa urbanística, seran finalitats primordials de la Junta de Compensació, que s'enuncien a títol indicatiu que no limitatiu, els següents:

- a) .- Integrar els terrenys compresos en l'àmbit de la Junta de Compensació, els propietaris dels quals, mantenint la titularitat dels seus béns i drets, s'uneixen en una acció comuna per a executar el planejament urbanístic i distribuir equitativament les càrregues i beneficis, així com dur a terme les operacions tècniques, jurídiques i materials que s'hi preveuen. De manera especial les parcel·lacions i reparcel·lacions necessàries, que es practicaran de conformitat amb el que estableix la legislació urbanística, redactant i tramitant el corresponent projecte de reparcel·lació, fins a la inscripció en el Registre de la Propietat.
- b) .- Redactar el projecte d'urbanització i, un cop aprovat, executar les obres en ells previstes.
- c) .- Aprovar els pressupostos per a l'execució de les obres.
- d) .- Cedir gratuïtament i lliure de càrregues a l'Administració actuant els terrenys, ja urbanitzats, que preceptivament li correspongui.
- e) .- Gestionar el cobrament als membres de la Junta de les quotes i derrames que procedeixin per satisfer les despeses d'urbanització i les indemnitzacions i altres despeses que s'aprovin de conformitat amb el que estableixen els presents Estatuts, inclosa la facultat d'instar la via de constrenyiment davant l'Administració actuant o recaptar, per delegació del municipi, les quotes per la via de constrenyiment d'acord amb el que disposa l'article 87 LUIB i normativa concordant.
- f) .- Formalitzar operacions de crèdit o emetre títols per a l'execució de les obres d'urbanització, amb la garantia dels terrenys d'aprofitament privat, o els específicament assignats a la Junta de Compensació per a tal finalitat.
- g) .- Sol·licitar, quan sigui procedent, les concessions administratives de serveis públics.
- h) .- Assumir la gestió i defensa dels interessos comuns dels membres de la Junta de Compensació davant qualsevol autoritat i organisme de l'Administració de l'Estat, Comunitat Autònoma, Província o Municipi, així com davant els jutges i tribunals, en tots els seus graus i jurisdiccions i els particulars.
- i) .- Interessar l'atorgament dels beneficis fiscals urbanístics previstos a les disposicions legals.
- j) .- Adquirir, posseir, alienar, gravar o exercir qualsevol altre acte de domini o administració dels béns constitutius del patrimoni de la Junta de Compensació.
- k) .- Emetre títols acreditatius de les quotes de participació que a cadascun dels membres de la Junta corresponguin en els béns que constitueixen, si escau, el patrimoni de la Junta de Compensació.





- l) .- Interessar dels Organismes Urbanístics competents l'aprovació dels projectes de reparcel·lació, urbanització i altres instruments que siguin necessaris per a l'execució jurídica i material del planejament.
- m) .- Interessar la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, així com en el Registre Mercantil de les Illes Balears per al supòsit que s'emetin obligacions o s'estimi convenient a altres efectes.
- n) .- Interessar de l'òrgan urbanístic tutelar, l'ocupació al seu favor dels terrenys dels propietaris no incorporats a la Junta de Compensació, en la forma legal i reglamentàriament establerta, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.
- ny) .- Interessar de l'òrgan urbanístic tutelar l'inici de la via de constrenyiment, la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització o l'expropiació de les finques adjudicades, en el cas que els propietaris incorporats a la Junta i aquells que sense incorporar-se a la mateixa hagin garantit la seva participació en l'execució, incompleixin l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització, d'acord amb el que estableix l'article 218.6 del RLOUSM.
- o) .- Concertar i prestar garanties o avals davant els òrgans urbanístics.
- p) .- Adjudicar les parcel·les d'aprofitament privat que resultin del projecte de reparcel·lació entre els membres de la Junta, inclòs, si s'escau, la pròpia Junta, i els propietaris no adherits les finques dels quals hagin estat reparcel·lades.
- q) .- Dur a terme la urbanització dels terrenys compresos en l'àmbit de la segona fase del polígon, i interessar de l'Administració la recepció de dites obres.
- r) .- Exigir de les empreses concessionàries el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i energia elèctrica, en la part que segons la reglamentació d'aquests serveis no hagin de córrer a càrrec dels usuaris.
- s) .- En general, l'exercici de quants drets i activitats li corresponguin segons l'ordenament vigent.

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

Capítol II Òrgan urbanístic tutelar

Article 5

Òrgan tutelar

La Junta de Compensació desenvoluparà la seva activitat sota la tutela de l'Ajuntament de Binissalem i en exercici de les seves funcions li correspon:

- a) .- Donar audiència dels Estatuts i Bases als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'observacions i per a la seva incorporació a la mateixa i donar audiència de les al·legacions d'aquests als promotors, per a la seva contestació.
- b) .- L'aprovació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació i de les modificacions que s'acordin per la Junta.
- c) .- L'aprovació de la constitució de la Junta, remetent dit acord juntament amb la còpia de l'escriptura pública de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores perquè procedeixi a la seva inscripció.
- d) .- Assistir a les reunions de la Junta de Compensació, instruir i assessorar de la política urbanística municipal i advertir, en els supòsits en què la Junta de Compensació pogués incórrer en incompliment dels seus deures o en infraccions, de tals anomalies, tutelant a la Junta en el que fóra necessari.
- e) .- Aprovar el projecte de reparcel·lació, lliurant les certificacions oportunes, per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.
- f) .- Aprovar el projecte d'urbanització, controlar l'execució de les obres i un cop finalitzades, total o parcialment, procedir a la seva recepció.
- g) .- L'exercici de l'expropiació forçosa a benefici de la Junta respecte dels terrenys dels propietaris que incompleixen les seves obligacions.
- h) .- Acordar l'ocupació a favor de la Junta de les finques de les persones propietàries que no s'hagin incorporat a la mateixa, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.
- i) .- Atendre la sol·licitud d'aplicar la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol membre de la Junta o delegar a la Junta la recaptació per aquesta via de constrenyiment, d'acord amb el que disposa l'article 87 de la LUIB .
- j) .- La resolució dels recursos administratius contra els acords de la Junta.
- k) .- Aprovar l'acord de dissolució de la Junta.
- l) .- Qualsevol altra funció o atribució que resulti de la legislació urbanística o local.





Capítol III
Expressió de la superfície a la que es refereix

Article 6
Superfície

La integren tots els terrenys compresos en l'àmbit de la segona fase del polígon delimitada per les vigents NNSS de Binissalem, amb una superfície de **135.755 m²**, o els que resultin del mesurament real una vegada aixecat el plànol topogràfic.

Capítol IV
Durada

Article 7
Durada

La Junta de Compensació tindrà una durada indefinida fins el total compliment de les seves finalitats, sens perjudici del que disposa l'article 48 d'aquests Estatuts.

Títol II

Capítol I
Dels membres de la junta, incorporació, patrimoni, drets i deures

Article 8
Membres de la junta de compensació

La Junta de Compensació es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries de terrenys inclosos en la segona fase del polígon incorporats a aquella de forma reglamentària, així com aquells als quals legalment se'ls reconegui aquest dret.

Si és el cas, també formaran part de la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que haguessin de participar amb els propietaris en la gestió de la segona fase del polígon industrial de Binissalem en les condicions que es determinen en l'article 9.4 dels presents Estatuts.

Article 9
Incorporació a la junta

1.- Els propietaris no promotors de la Junta s'hi podran incorporar durant el termini d'informació pública dels Estatuts i les Bases o en el termini d'un mes a partir de la notificació per l'Ajuntament de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i les Bases, que es farà personalment a tots els afectats, a més de publicar-se en el BOIB. La Junta podrà no admetre les sol·licituds que es formulin amb posterioritat.

Les persones propietàries que no s'incorporin a la Junta però manifestin en el tràmit d'audiència de les Bases d'Actuació el seu compromís de participar en l'execució del planejament, hauran de prestar una fiança per la quantia del 10% de les despeses estimades d'urbanització corresponents a la finca de què es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte a la del total de la segona fase del polígon industrial de Binissalem, dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta.

En el cas que les persones propietàries no s'incorporin a la Junta ni garanteixin el seu compromís de participar en l'execució del planejament d'acord amb el que estableix el paràgraf anterior, les seves finques seran objecte de reparcel·lació, sense expropiació prèvia, podent-se preveure el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la Junta de Compensació o de l'empresa urbanitzadora, segons correspongui. Aquesta adjudicació de finques de resultat es farà per títol de cessió en pagament de despeses d'urbanització.

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

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

4.- La incorporació a la Junta d'empreses urbanitzadores que aportin total o parcialment els fons necessaris per a la urbanització, requerirà l'acord favorable de l'Assamblea General, amb el quòrum assenyalat a l'article 28.3 dels Estatuts.



La incorporació d'aquestes empreses haurà de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions tècniques i econòmiques per a la comunitat reparcel·latòria. A aquests efectes, i excepte acord adoptat per la majoria de les quotes de participació, haurà de sol·licitar-se oferta d'incorporació a un mínim de tres empreses urbanitzadores. En el supòsit que alguna d'aquestes empreses rebutgés presentar oferta, es continuarà el procediment de selecció amb les que l'haguessin presentat.

L'acord d'incorporació establirà els criteris de valoració de les aportacions de les empreses urbanitzadores conforme al que estableix la Base 8a, així com els compromisos i garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que es determini per la Junta de Compensació.

L'empresa urbanitzadora estarà representada a la Junta per una sola persona física, conforme al que estableix l'article 270 e) del RLOUSM

Els propietaris disconformes amb la incorporació, sempre que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els hi corresponguin, no quedaran afectats per dita incorporació pel que fa a les adjudicacions que els hi corresponguin conforme a les bases d'actuació.

Article 10

Transmissió de béns i drets patrimoni de la junta

1.- La incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles, però la Junta de Compensació actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu, sense més limitacions que les establertes en els presents estatuts.

2.- Els membres de la Junta podran transmetre la propietat per actes intervius o mortis-causa, en aquest cas operará automàticament la subrogació de l'adquirent en tots els drets i obligacions del transmetent, de conformitat al que disposen aquests Estatuts i en l'article 268 del RLOUSM. Perquè aquesta transmissió tingui efectes davant la Junta, el transmetent i, si no l'adquirent, hauran de comunicar al President les circumstàncies personals del nou propietari, així com el seu domicili. Mentre no sigui complert aquest requisit, la Junta de Compensació només reconeixerà com a membre al primitiu propietari.

3.- La Junta de Compensació serà la beneficiària en cas d'expropiació de finques adjudicades per incompliment de les obligacions concretes.

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

Article 11

Titularitats especials

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

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

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

Capítol II

De la constitució de la junta de compensació

Article 12

Acte de constitució

Un cop aprovats definitivament per l'Ajuntament els Estatuts i les Bases d'Actuació, aquest ordenarà la publicació en la forma reglamentàriament establerta i donarà compte de l'aprovació, mitjançant notificació personal, a cada un dels propietaris no promotors de la Junta, als efectes que aquests puguin fer efectiu el seu dret de adherir-s'hi en el termini d'un mes, a comptar de la notificació.

Alhora, les persones que hagin pres la iniciativa vàlidament o bé que s'hagin adherit posteriorment, presentaran l'esborrany de l'escriptura de constitució i, un cop acceptat, es procedirà a la constitució de la Junta de Compensació que es realitzarà en escriptura pública.

Article 13

Convocatòria

1.- Els propietaris promotors de la Junta convocaran a tots els propietaris adherits i inclosos dins l'àmbit de la segona fase del polígon industrial de Binissalem a l'Assemblea General constituent. La convocatòria es realitzarà mitjançant carta certificada o burofax, remesa, amb una antelació de vuit dies hàbils, si més no, a la data en què s'hagi de celebrar.

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

3.- Excepcionalment, la sessió constitutiva de la Junta de Compensació serà convocada per l'Ajuntament en la forma, i amb l'antelació assenyalats en l'apartat 1 i amb indicació, així mateix, del lloc en què la reunió ha de celebrar-se amb assistència de Notari prèviament designat per formalitzar la constitució de la Junta mitjançant Escripura Pública, d'acord amb l'article 265 del RLOUSM.

Article 14

Constitució

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

Article 15

Adopció d'acords

1.- L'Assemblea General constituent acordarà la constitució de la Junta de Compensació i designarà les persones que han de conformar els òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació.

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

Article 16

Acte de sessió de constitució

1.- El Secretari aixecarà acta de l'Assemblea General constituent en què s'acordi la constitució de la Junta de Compensació, que haurà de ser aprovada en la mateixa reunió, i que serà signada també pel president.

2.- En l'acta es farà constar:

- a) .- Nom, cognoms, i domicilis dels propietaris i representants, amb indicació de les seves respectives quotes i títols de propietat.
- b) .- Acords presos.
- c) .- Constitució de la Junta de Compensació.

3.- Del contingut de l'acta es lliurarà certificació per a la seva incorporació en l'escriptura pública de constitució de la Junta de Compensació la qual s'ha d'efectuar en la forma que preveu la legislació autonòmica pròpia o de la legislació subsidiària que sigui aplicable.

Capítol III

Dels drets i obligacions dels membres de la junta

Article 17

Quotes socials

1.- La participació dels membres de la Junta de Compensació en els drets i obligacions comuns vindran definits per la quota o percentatge que, sobre el total, a cadascú correspongui.

2.- Per a fixar les respectives quotes s'atendrà proporcionalment a la superfície de les finques aportades fiduciàriament a la Junta de Compensació per cadascun dels propietaris que l'integren, en relació amb la superfície de la totalitat de l'àmbit segona fase del polígon industrial de Binissalem.

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.- El valor dels altres béns i drets, diferents al sòl afectat pel Projecte de reparcel·lació, no influirà en el coeficient de participació dels membres de la Junta i es satisfarà amb càrrec al projecte de reparcel·lació.

Article 18

Drets dels membres de la junta

Seràn drets dels membres de la Junta de Compensació:

- a).- Exercir les seves facultats dominicals sobre els terrenys de la seva propietat i les respectives quotes que els hagin estat fixades, sense més limitacions que les establertes en les lleis, en el planejament urbanístic i en aquests Estatuts.
- b).- Concórrer personalment o mitjançant representant degudament acreditat, a les reunions de l'Assemblea General i intervenir en l'adopció d'acords, proporcionalment a les seves quotes respectives.
- c).- Participar, com a elector o candidat en la composició dels òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació.
- d).- Alienar, gravar o realitzar qualsevol altre acte de disposició, amb les limitacions contingudes en aquests Estatuts, dels terrenys de la seva propietat o de les seves quotes respectives.
- e).- Adquirir la titularitat individual o en copropietat de la parcel·la o parcel·les que els siguin adjudicades en via de reparcel·lació proporcionalment a les seves quotes respectives.
- f).- Impugnar els acords i resolucions de la Junta de Compensació, en la forma i amb els requisits establerts en aquests Estatuts.
- g).- Ser informats en tot moment de l'actuació de la Junta de Compensació i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició de rebuts i justificants, tot això en les condicions que s'acordin per l'Assemblea General.
- h).- Percebre en el moment de la liquidació definitiva i en proporció a les seves respectives quotes, la part de patrimoni de la Junta de Compensació que els correspongui.
- i).- Presentar proposicions i suggeriments.
- j).- Satisfer les quotes d'urbanització totalment o parcialment mitjançant cessió a la Junta de part del seu terreny o quota si aquesta així ho accepta i segons valoració que també acordi.
- k).- Els altres drets que els corresponguin, d'acord amb el que disposen els presents Estatuts i en les Disposicions legals aplicables.

Article 19

Obligacions dels membres de la junta

1.- Els membres de la Junta de Compensació estan obligats a:

- a).- Observar les prescripcions del planejament urbanístic vigent.
- b).- Facilitar a la Junta de Compensació, en els corresponents terminis, els documents acreditatius de la seva titularitat i, si escau, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens.
- c).- Complir fidelment els acords adoptats pel Plenari i acatar l'autoritat dels seus representants, sens perjudici dels recursos que siguin procedents.
- d).- Determinar, en el moment de la seva incorporació a la Junta de Compensació un domicili a efectes de notificacions, considerant-se ben practicada qualsevol notificació que al citat domicili es dirigeixi.
- e).- Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries i extraordinàries de la Junta de Compensació, per la qual cosa es fixarà per l'Assemblea General la quantia corresponent a cada membre, en funció de la quota que li hagués estat atribuïda.
- f).- Abonar les quantitats que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització.
- g).- Regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació.
- h).- Notificar a la Junta de Compensació qualsevol variació, modificació, alteració, o limitació que pugui afectar la seva propietat, o als seus drets i obligacions amb la Junta de Compensació.
- i).- Permetre l'ocupació de la seva propietat per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
- j).- Els altres que es derivin dels Estatuts, plans i projectes aprovats, lleis i reglaments.

2.- L'incompliment de deures amb l'abast definit en aquests Estatuts i en les Bases adjuntes, legitima a la Junta per promoure l'expropiació.

Títol III **Dels òrgans de govern**

Article 20

Organ de govern i administració

L'òrgan de govern i administració de la Junta de Compensació serà l'Assemblea General.



També ostentaran facultats:

El President.
El secretari.

Capítol I L'assemblea general

Article 21 Natura

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

Article 22 Classes d'assemblees

Les assemblees plenàries podran ser ordinàries i extraordinàries.

Article 23 L'assemblea ordinària

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

Article 24 L'assemblea general extraordinària

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

2.- Seran atribucions de l'Assemblea General:

- a) .- Aprovació de la memòria d'actuació.
- b) .- Aprovació dels comptes i balanços de l'exercici anterior.
- c) .- Aprovació del Programa d'actuació de l'exercici següent i de les quotes ordinàries.
- d) .- La modificació dels Estatuts i de les Bases, sens perjudici de la seva aprovació posterior.
- e) .- La imposició de les derrames extraordinàries per atendre despeses no previstes en el pressupost anual o amortitzar el dèficit temporal d'aquest.
- f) .- Disposar el cessament del president i del secretari i el nomenament dels que haguessin de substituir-los.
- g) .- Determinar la prioritat en l'execució de les obres d'urbanització i edificació, dins de les previsions del Pla d'etapes.
- h) .- Acordar la constitució de les garanties que hagin estat exigides pels òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- i) .- Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, fins i tot amb garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- j) .- Sol·licitar la concessió administrativa de serveis públics quan sigui procedent.
- k) .- Acordar la dissolució de la Junta de Compensació d'acord amb el que preveu el títol VI d'aquests Estatuts.
- l) .- Acordar la venda, cessió, permuta o gravamen dels béns patrimoni de la Junta.
- ll) .- Acordar la retribució, si escau, del president o secretari.
- m) .- Aprovar el projecte de reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament de les Bases d'Actuació que acompanyen als presents Estatuts, així com el projecte d'urbanització i tramitar la seva aprovació administrativa. La contractació de les obres d'urbanització, d'acord amb el que preveu la Base 9a.
- n) .- La decisió sobre la via de constrenyiment i/o expropiació de terrenys pertanyents a membres de la Junta per incompliment de les seves obligacions.
- o) .- Quantes siguin necessàries per a la gestió comuna.



Article 25

Dret d'assistència

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

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

Article 26

Convocatòria

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

2.- La convocatòria assenyalarà lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes que han de sotmetre a coneixement i resolució de la mateixa.

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

Article 27

Constitució

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

2.- Transcorreguda mitja hora sense arribar al quòrum indicat, s'entendrà vàlidament constituïda, en segona convocatòria, qualsevol que sigui el nombre dels assistents sempre que estiguin presents el president i el secretari de la Junta o els que els substitueixin.

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

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

Article 28

Règim de sessions

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

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

3.- Els acords de modificació dels Estatuts de la Junta de Compensació, designació i cessament del President i Secretari, incorporació d'empreses urbanitzadores, assenyalament de quotes i rectificació d'aquestes, formalització d'operacions de crèdit o emissió de títols de deute requeriran, en tot cas, el vot favorable de la majoria de les quotes de participació.

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

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

Article 29

Reajuste de quotes

Si com a conseqüència d'aportacions en terrenys o expropiacions que s'hagin hagut d'efectuar, o després de practicada la reparcel·lació i com a resultat de les compensacions que s'acordin, quedessin modificades les participacions inicialment establertes, es fixaran per l'Assemblea



General les noves quotes que corresponguin, a la quantia de les quals haurà de referir-se en cada moment l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions dels membres de la Junta de Compensació.

Article 30

Actes i certificacions

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

2.- Aquestes actes figuraran en el llibre corresponent o en folis numerats correlativament o amb mitjans informàtics constatables, i seran signades pel president i el secretari de la Junta de Compensació i dos membres assistents a la mateixa Assemblea General, si això és possible.

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

Capítol II

El president i secretari del president

Article 31

President

El President serà designat per l'Assemblea General entre els que tenen la qualitat de membres de la Junta de Compensació, podent ser reelegit indefinidament.

Article 32

Durada del càrrec

1.- El nomenament del president tindrà una durada indefinida.

2.- En cas de mort o renúncia del President, l'Assemblea General podrà designar a qui l'hagi de substituir fins a la renovació immediata de la composició d'aquell.

3.- Si l'Assemblea General acordés el cessament del president, en la mateixa sessió en què així ho decideixi, haurà d'acordar el nomenament de la persona que l'hagi de substituir fins a la seva renovació immediata.

Article 33

Competència

El president, juntament amb el secretari, és el responsable de l'execució dels acords de l'Assemblea General, i com a tal li corresponen les més àmplies facultats de gestió i representació dels interessos comuns de la Junta de Compensació i, en aquells casos en que la urgència obligués a adoptar una resolució prèvia a la celebració de l'Assemblea General, sotmetre al coneixement i ratificació de la mateixa aquests assumptes.

Article 34

Funcions

1.- Seran funcions del president.

- a) .- Convocar, presidir, dirigir les deliberacions de l'Assemblea General i dirimir els empats amb vot de qualitat.
- b) .- Representar la Junta de Compensació en tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments a terceres persones per l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com extrajudicial.
- c) .- Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i quants documents ho requereixin.
- d) .- Exercir, en la forma que l'Assemblea General determini, qualssevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de la Junta.
- e) .- Quantes funcions siguin inherents al seu càrrec i li siguin delegades per l'Assemblea General, així com les següents:
 - La proposició d'acords a l'Assemblea General.
 - L'execució dels acords d'aquesta.
 - L'administració econòmica de la Junta.
 - El nomenament i cessament del personal administratiu que, si és el cas, sigui necessari.
 - Elaborar i proposar a l'Assemblea General la proposta de pressupost i de memòria anual.
 - Fer i exigir pagaments, cobraments i liquidacions.



- Elaborar i proposar a l'Assemblea General les quotes corresponents als membres de la Junta, així com les modificacions que siguin pertinents.
- Fixar les quantitats a satisfer pels socis per a atendre les despeses ordinàries i extraordinaris necessàries per al funcionament de la Junta de Compensació.
- Requerir a l'administració perquè cobri per via de constrenyiment als membres de la Junta morosos.
- Realitzar actes de gestió no econòmica sense cap excepció.
- Autoritzar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
- Les altres facultats de govern i administració de la Junta no reservats expressament a l'Assemblea General.

Del secretari

Article 35

Nomenament

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

Article 36

Funcions

Seran funcions del Secretari:

- a) .- Assistir preceptivament a totes les reunions de l'Assemblea General.
- b) .- Aixecar acta de les sessions de l'Assemblea General amb el vistiplau del president.
- c) .- Expedir certificacions amb el vistiplau del president.
- d) .- Exercir, si escau, les funcions jurídic-administratives que li fossin encomanades per l'Assemblea General.
- e) .- Portar un llibre-registre en el qual es relacionaran tots els membres integrants de la Junta de Compensació, amb expressió dels seus respectius noms, cognoms, domicili a efectes de notificacions, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots, i totes les circumstàncies que s'estimin procedents.
- f) .- Notificar als membres de la Junta els acords de l'Assemblea General, quan per la seva naturalesa o entitat procedeixi.
- g) .- Realitzar, així mateix, els encàrrecs de gestió administrativa i altres funcions que especialment se li encomanin pel president.

Article 37

Substitució

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

Títol IV **Del règim econòmic**

Article 38

Ingressos de la Junta de Compensació

Seran ingressos de la Junta de Compensació:

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

Article 39

Despeses de la junta de compensació

Seran despeses de la Junta de Compensació les de:

- a) .- Promoció de l'actuació urbanística.



- b) .- Execució de les obres d'urbanització, així com de les que acordin els Òrgans de Govern i Administració.
- c) .- Abonament d'honoraris professionals i administratius.
- d) .- Preu just per expropiació de béns i drets, en què la Junta de Compensació sigui beneficiària.
- e) .- Remuneració, si escau, de les dietes del Secretari en la quantia que acordi l'Assemblea General.
- f) .- Quantes siguin exigides pel compliment de l'objecte de la Junta de Compensació.

Article 40

Quotes ordinàries i extraordinàries

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

Article 41

Pagaments de quotes o aportacions

1.- L'Assemblea General ha d'assenyalar les quantitats que han de satisfer els membres integrats en la Junta de Compensació amb subjecció als pressupostos i terminis aprovats.

2.- La quantia de tals aportacions serà proporcional a les quotes establertes per l'Assemblea General, d'acord amb el que disposen aquests Estatuts, o en les seves modificacions ulteriors, i substituïble en la cessió de terrenys en la forma i condicions fixades en aquests Estatuts i en les Bases adjuntes.

3.- Excepte acord en contra, l'ingrés de les quantitats a satisfer pels membres de la Junta es realitzarà dins el termini d'un mes a comptar de l'endemà de la notificació de l'acord de l'Assemblea General, i acordant el pagament. Transcorregut aquest termini, el membre de la Junta que no hagi ingressat la quantitat acordada serà automàticament sancionat amb un recàrrec del deu per cent (10%) de la quantitat o fracció no abonada. Aquesta sanció serà reiterada per cada seixanta (60) dies o fracció que transcorrin fins a la seva completa liquidació.

4.- Aquest recàrrec és compatible amb la sol·licitud del president o secretari a l'Ajuntament per a la utilització de la via de constrenyiment o la delegació prevista en l'article 87.2 de la LUIB. L'inici per l'Ajuntament d'aquest procediment comportarà, des del dia en què es sol·liciti, el cessament dels recàrrecs encara no meritats a què es refereix l'anterior apartat, doncs aquests recàrrecs seran substituïts pels que ja conté la via de constrenyiment.

5.- En el cas que anteriorment ja hagi estat necessari acudir a la via de constrenyiment contra un membre morós de la Junta, l'Assemblea General, davant un nou incompliment d'aquest, podrà decidir entre iniciar una nova via de constrenyiment, o la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització o acudir a l'expropiació forçosa de la finca adjudicada, article 218 del RLOUSM, de la qual serà beneficiària la Junta. En aquest supòsit, al justipreu s'hi sumaran les quantitats satisfetes per a despeses d'urbanització, però sense que hagin de reemborsar les quotes ordinàries que hagin estat satisfetes, ni els recàrrecs per mora recaiguts sobre alguna quota d'urbanització, que quedaran a benefici de la Junta.

6.- En tot cas, des de l'acabament del període voluntari de pagament fins a que aquest es faci efectiu, el membre de la Junta morós quedarà en suspens del dret de vot, llevat que hagués consignat judicial o notarialment la quantitat deguda.

7.- La Junta podrà, per acord majoritari de l'Assemblea General, exigir dels seus associats l'ingrés en les seves arques, amb antelació de sis mesos, de les aportacions necessàries per satisfer les despeses previsible per al semestre.

Article 42

Actuació

L'actuació de la Junta de Compensació es desenvoluparà de conformitat a les normes d'economia, celeritat i eficàcia, mitjançant la prestació personal dels seus components, llevat que aquesta prestació fos insuficient o massa onerosa per als que ostentin càrrecs socials, en el qual supòsit el President acordarà el que sigui procedent, dins dels recursos econòmics autoritzats per l'Assemblea General.

Títol V **Del règim jurídic**

Article 43

Vigència dels estatuts

1.- Els presents Estatuts una vegada aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores seran vinculants per a l'Administració i els membres de la Junta de Compensació.

2.- Qualsevol modificació dels Estatuts que s'acordi requerirà l'aprovació de l'Administració i la seva inscripció al Registre esmentat per assolir plens efectes.

Article 44
Executivat

Els actes i acords dels Òrgans de Govern de la Junta de Compensació seran executius des del moment de la seva adopció i, en cas que sigui preceptiva la publicació o notificació personal, es comptarà a partir de la seva pràctica, llevat d'aquells que necessitin autorització ulterior d'òrgans urbanístics.

Article 45
Exercici d'accions

1.- Per a l'exercici per part dels membres de la Junta de Compensació d'accions civils o mercantils contra la Junta de Compensació serà necessària la prèvia formalització dels recursos administratius previstos en aquests Estatuts.

2.- Els membres de la Junta no poden promoure interdictes enfront de la Junta quan aquesta exerceix les seves facultats de disposició fiduciària, o ocupi béns per a executar les obres d'urbanització.

Article 46
Recursos administratius

1.- Contra els acords expressos o presumptes de l'Assemblea General es podrà interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament en el termini d'un mes a comptar de l'endemà de la notificació de l'acord, si era exprés, o des del següent a la desestimació presumpta per silenci.

2.- No podran impugnar els acords qui haguessin votat a favor del mateix per si o per mitjà de representant.

3.- Els acords de l'Assemblea General seran considerats fermes si no són impugnats en el termini i amb les condicions assenyalades en els paràgrafs precedents.

Article 47
Responsabilitat de la junta de compensació

La Junta de Compensació serà directament responsable de la urbanització completa del sector davant els Òrgans Urbanístics.

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

Títol VI
De la dissolució de la junta de compensació

Article 48
Causes de dissolució

La Junta de Compensació, d'acord amb el que estableix l'article 87.4 de la LUIB, es dissoldrà també per les següents causes:

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





Article 49
Liquidació

Acordada vàlidament per l'Assemblea General la dissolució de la Junta de Compensació, es procedirà a la seva liquidació, amb observança de les instruccions dictades per aquesta.

Article 50
Destí del patrimoni comú

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

Bases d'actuació de la Segona fase del polígon industrial de Binissalem

I. Generalitats

Base 1a
Objecte, concepte, naturalesa i àmbit

1.- Les presents Bases d'Actuació constitueixen les regles per les que la Junta de Compensació de la segona fase del polígon de Binissalem, executarà aquesta segona fase del polígon, mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació regulat en el Títol III de la LLei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en el Títol III del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'illa de Mallorca (en endavant RLOUSM), aprovat el dia 16 d'abril de 2015, el Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl, i les disposicions complementàries que resultin d'aplicació.

2.- Concretament, mitjançant les presents Bases es regulen els criteris de valoració de les finques aportades; dels drets reals, servituds predials i drets personals constituïts sobre les mateixes; de les edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que s'hagin de demuir o demolir; de les aportacions de les empreses urbanitzadores; i de les finques resultants. Així mateix, també es regula l'execució de l'obra urbanitzadora i la liquidació dels efectes de l'actuació d'aquella, mitjançant l'assenyalament de la forma de distribució de beneficis i pèrdues a través de la prèvia adjudicació regulada de béns i drets entre els seus components. Comprèn així mateix totes i cadascuna de les determinacions de l'article 271 del RLOUSM.

3.- En desenvolupament d'aquestes Bases, la Junta de Compensació formularà el Projecte de reparcel·lació, que haurà d'aprovar l'Ajuntament, amb les determinacions dels articles 79 a 83 de la Lous i articles 211 a 243 del RLOUSM. Així mateix, el projecte de reparcel·lació ha de contenir les circumstàncies exigides per la legislació hipotecària i, especialment, per l'article 7 del RD 1093/1997, de 4 de juny.

Base 2a
Subjectes interessats

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

2.- Formaran part de la Junta els propietaris promotors, els que s'incorporin posteriorment a la Junta d'acord amb l'article 9 dels Estatuts i els articles 85 de la LOUS i 246 del RLOUSM i, si escau, les empreses urbanitzadores que haguessin de participar amb els propietaris en la gestió de la segona fase del polígon en les condicions que es determinin per acord de l'Assemblea General d'acord amb els 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:

- a) .- En relació a les persones propietàries que no s'incorporin a la Junta ni garanteixin el seu compromís de participar en l'execució del planejament en la forma establerta en l'article 246.4 del RLOUSM, les seves finques seran objecte de reparcel·lació, sense expropiació prèvia, podent-se preveure el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la Junta de Compensació o de l'empresa urbanitzadora segons correspongui. Aquesta adjudicació de finques de resultat es farà per títol de cessió en pagament de despeses d'urbanització.





- b) .- En relació als propietaris incorporats a la Junta i a aquells que sense incorporar-se a la mateixa hagin garantit la seva participació en l'execució, que incompleixin l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta podrà sol·licitar a l'òrgan urbanístic tutelar el inici de la via de constreyniment, la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització o l'expropiació de les finques adjudicades, d'acord amb el que estableix l'article 218.6 del RLOUSM.
- c) .- La transmissió gratuïta al municipi corresponent en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria i de les obres i instal·lacions que hagin d'executar a càrrec seu els propietaris conforme al Pla d'ordenació aprovat i al previngut en els articles 79 de la LOUS i 211 del RLOUSM.
- d) .- El cost de les obres d'urbanització i altres despeses inherents consignats en el pla i en el projecte d'urbanització.
- e) .- La distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada, exclosos els que hagin de ser cedits gratuïtament a l'Ajuntament d'acord amb la normativa que resulti d'aplicació, entre els propietaris i altres partícips en proporció a les seves participacions respectives.
- f) .- D'acord amb l'article 77 de la LOUS i articles 292 a 302 del RLOUSM, el projecte de reparcel·lació garantirà, quan sigui procedent, el real·lotjament dels ocupants legals que precisin ser desallotjats dels immobles situats dins de l'àmbit i que constitueixin la seva residència habitual, així com la indemnització a aquestes persones per les despeses de trasllat i allotjament temporal fins que es faci efectiu aquest dret.

Base 4a

Edificació de la segona fase del polígon industrial de Binissalem

- 1.- La Junta, amb independència de les actuacions que li són pròpies, d'acord amb la Llei i als seus Estatuts, podrà acordar per unanimitat dels associats l'edificació per ella en l'àmbit de la **segona fase del polígon industrial de Binissalem**, havent de fixar-se en aquest acord les condicions per valorar els immobles que es construeixin si escau, i els criteris per fixar el preu de venda a terceres persones.
- 2.- No podrà dur-se a terme l'edificació de les parcel·les sinó a partir del moment en què la Junta de Compensació -en el cas que sigui procedent d'acord amb el paràgraf anterior-, hagi sol·licitat i obtingut la corresponent llicència municipal d'acord amb el que preveu la legislació vigent, una vegada que els terrenys objecte de l'activitat urbanitzadora hagin adquirit la condició legal de solar o quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació, d'acord amb el que disposa l'article 30 de la LOUS i articles 42 i 384 del RLOUSM.

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

Base 5a

Criteris de valoració de les finques aportades

- 1.- Atès que els terrenys inclosos dins de la segona fase del polígon estan classificats com a rústics i són de característiques similars, el dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de les respectives finques originàries situades dins la delimitació de la segona fase del polígon industrial de Binissalem definida en l'article 6 dels Estatuts, d'acord amb els següents criteris:
 - a) .- L'àmbit territorial serà el format per tots els terrenys compresos dins de la segona fase del polígon industrial de Binissalem amb una superfície total, segons el Projecte de modificació del Pla Parcial de 135.755 m², que constituirà l'àmbit als efectes del càlcul del coeficient o quota de participació.
 - b) .- Les superfícies del referit àmbit seran les que resultin del mesurament real una vegada aixecat el plànol topogràfic de les finques.
- 2.- Les superfícies computables són les superfícies reals de la finca, que consten en el plànol topogràfic aixecat a aquests efectes, excepte prova en contra. En aquest últim cas, qui discrepi del mesurament efectuat haurà d'aportar plànol en el qual es constatin les diferències respecte a les dades del topogràfic.
- 3.- La titularitat de les superfícies incloses dins de la segona fase del polígon s'ha d'acreditar mitjançant certificat del Registre de la Propietat o, si no, mitjançant escriptura pública que acrediti la seva titularitat, que hauran d'aportar els propietaris en el moment d'incorporar-se a la Junta. En cas de discrepància sobre la titularitat d'un terreny, part d'aquest o assenyalament de límits, la superfície discutida es considerarà com a finca litigiosa fins que es resolgui per conveni entre els interessats o resolució judicial. En el cas de titularitat desconeguda, l'administració actuant té la condició de titular fiduciari de la finca.

Els anteriors criteris de valoració poden ser diferents quan així s'acordi per unanimitat, de conformitat amb l'article 215 del RLOUSM.

Base 6a

Criteris de valoració de drets reals sobre finques, servituds predials i drets personals constituïts sobre les finques aportades

Els drets personals, reals i càrregues sobre les finques d'origen la subsistència de les quals no sigui possible, es valoraran d'acord amb el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i a la Llei d'expropiació forçosa i, subsidiàriament, a les normes de Dret Administratiu, civil o fiscal o altres que siguin aplicables.



Base 7a

Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que s'hagin de demuir o demolir

1.- Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que s'hagin de demuir o demolir, per ser incompatibles amb el planejament a executar, seran valorades independentment del sòl, en el projecte de reparcel·lació, d'acord amb les regles de l'article 22 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl o norma que la substitueixi, i el seu import es satisfarà amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despesa d'urbanització.

Base 8a

Criteris de valoració de les aportacions d'empreses urbanitzadores

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

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

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

III. Execució de les obres d'urbanització

Base 9a

Forma de contractació

1.- L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per empresa urbanitzadora o per contractista idoni, elegit per procediment negociat si així ho acorda l'Assemblea General, d'acord amb les previsions contingudes en el Pla i en el Projecte d'Urbanització o de dotació.

2.- En qualsevol cas, en els contractes que se subscriuguin per a l'execució de les obres d'urbanització es garantiran les facultats de vigilància de l'administració actuant.

Base 10a

Despeses d'urbanització

1.- Les despeses d'urbanització seran satisfetes pels associats en proporció a les seves respectives quotes de participació.

2.- S'estimaran com a despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació dels que estableix l'article 207 RLOUSM i, en general, les despeses de tota índole que origini 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.

No obstant això, seran a càrrec de les persones propietàries com a càrrega individual, les despeses d'urbanització que preveu l'article 208 del RLOUSM.

3.- L'import dels justipreus i indemnitzacions per expropiació seran satisfets pels membres de la Junta en proporció a les seves respectives participacions.

IV. Distribució de beneficis i pèrdues

Base 11a

Transmissió de terrenys afectats i d'obres d'urbanització

1.- La transmissió a l'Ajuntament, en ple domini i lliure de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria, tindrà lloc, per ministeri de la llei, en virtut de l'acord aprovatori del projecte de reparcel·lació. No obstant, la Junta de Compensació i, en nom seu, 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 rebí de l'empresa urbanitzadora o constructora les obres d'urbanització i instal·lacions i dotacions, l'execució estigués prevista en el pla d'ordenació i projecte d'urbanització aplicable, es 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 des de l'endemà de la data de recepció de les obres.

3.- L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació produirà la cessió a l'Ajuntament de les finques resultants que li corresponguin en pagament del percentatge de cessió de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'àmbit que legalment procedeixi o, si escau, de la monetarització de les mateixes.

Base 12a

Quotes de participació

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

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

3.- No obstant, 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.

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

Base 13a

Valoració i adjudicació de les finques resultants

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

El projecte de reparcel·lació tindrà en compte, com a criteri per efectuar l'adjudicació de les finques resultants, que estableix l'article 81 de la LOUS i 220 a 225 del RLOUSM.

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

Base 14a

Regles d'adjudicació

En aplicació del que disposen els articles 81 de la LOUS i 221 del RLOUSM, les regles per a l'adjudicació de finques als membres de la Junta de Compensació en proporció als béns i drets aportats seran les següents:

- a) .- Es procurarà, sempre que sigui possible, que les finques adjudicades estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars.
- b) .- Quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que se'ls adjudiquin finques independents a tots ells, els solars resultants s'adjudicaran en proindivís a aquests propietaris. No obstant això, si la quantia d'aquests drets no arribés al quinze per cent (15%) de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'ha de substituir per una indemnització en metàl·lic, excepte en els casos d'acord unànime de la comunitat reparcel·latòria.
- c) .- En el projecte de reparcel·lació no es poden fer adjudicacions que excedeixin del 15% dels drets de les persones adjudicatàries, excepte en els supòsits legalment o reglamentàriament establerts, i llevat que hi hagi acord entre les persones propietàries afectades.
- d) .- En tot cas les diferències d'adjudicació, si n'hi ha, han de ser objecte de compensació econòmica entre els interessats, valorant-se al preu mitjà dels solars resultants, sense incloure les despeses d'urbanització, o s'adjudicaran entre diversos propietaris en proindivís.
- e) .- En cap cas podran adjudicar com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.

No obstant això, els propietaris de parcel·les edificades amb llicència que no compleixin amb la superfície mínima necessària per a la seva conservació tindran un dret d'adquisició preferent sobre les parcel·les confrontants.

Així mateix, la superfície enclavada entre dues edificacions que s'hagin de mantenir, en les situacions que preveu la LOUS i el RLOUSM, es poden adjudicar com a finca independent edificable, encara que no tingui les dimensions de la parcel·la mínima, sempre que la diferència no excedeixi el 15% d'aquesta parcel·la mínima i que es compleixin la resta de determinacions assenyalades en el planejament.



f) .- Quan s'aportin les finques en règim de propietat indivisa, l'adjudicació es realitzarà de forma individual a cadascun dels copropietaris en proporció a la seva quota de propietat. A no ser que es sol·liciti expressament per la totalitat de copropietaris l'adjudicació en proindivís.

Base 15a

Moment de l'adjudicació

L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació feta per l'Ajuntament i l'atorgament de l'escriptura pública o l'expedició de document administratiu amb les solemnitats i requisits de les actes dels seus acords, determinarà la inscripció en el Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues parcel·les, estant aquestes adjudicacions exemptes fiscalment en els termes que estableix l'apartat 7 de l'article 18 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl.

Base 16a

Règim econòmic

Per al pagament de preus justos, indemnitzacions i despeses d'urbanització, conservació i complementaris, els associats abonaran les quotes ordinàries i extraordinàries en la forma i condicions que s'estableixen en els Estatuts. L'incompliment de pagament d'aquestes quotes, comporta les conseqüències previstes en els Estatuts.

Base 17a

Conservació de la urbanització

Fins que no es produeixi la recepció per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització, la conservació de la urbanització anirà a càrrec de la Junta de Compensació, havent d'estar-se al criteri de proporcionalitat general entre els membres de la Junta.

La publicació d'aquest acord es fa a reserva de l'aprovació de l'Acta.

Contra aquest acord, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar el recurs potestatiu de reposició davant la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent a la publicació del present acord.

Contra la desestimació expressa del recurs de reposició podrà interposar-se el recurs contenciós-administratiu davant el Jutjat Contenciós-Administratiu de Palma, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent de la notificació de la desestimació del recurs de reposició. Contra la desestimació per silenci del recurs de reposició, que es podrà entendre produïda pel transcurs del termini d'un mes comptador des de la seva interposició sense que s'hagi dictat i notificat la seva resolució, podrà interposar-se el recurs contenciós-administratiu, en el termini de sis mesos, comptadors a partir del dia següent de la desestimació presumpta.

Així mateix, es pot interposar directament el recurs contenciós-administratiu davant el Jutjat Contenciós-Administratiu de Palma, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent al de la seva publicació.

Tot això en aplicació de l'article 46 i concordants de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, Reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa. No obstant l'anterior, es pot utilitzar qualsevol recurs que s'estimi convenient.

Palma, 1 d'octubre de 2019

**La secretària de la Comissió Insular
d'Ordenació del Territori i Urbanisme**
Carme Mayans Mas

