



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE PALMA

12243 *Departament de Planejament i Gestió Urbanística. GCII7/01. Aprovació definitiva projecte d'estatuts i bases d'actuació de la UE 2 M. Massuti, emplaçat dins l'àmbit de la Platja de Palma*

La Junta de Govern de Palma, en sessió que tingué lloc en data 13 de novembre de 2019, adoptà el següent acord:

La Junta de Govern, en sessió celebrada el 9/05/2018, va aprovar inicialment el projecte d'estatuts i bases d'actuació de la UE 2 M. Massuti, emplaçat dins l'àmbit de la Platja de Palma, presentat per Enrique Cortés Segura, com a President de l'Associació de Veïns de Torre Rodona.

L'acord fou publicat al BOIB núm. 78, de 26/06/2018, constant en el tràmit d'audiència pública una al·legació a nombre de Catalina y Poncio Bover Salom i Lorenzo Bover Amengual formulada el 26/07/2018. A l'escript es sol·licita l'exclusió de la parcel·la propietat dels afectats de la reparcel·lació invocant els articles 215 i 216 del reglament general de la Llei 2/2014, de la LOUS, i s'argumenta que son propietaris d'un edifici destinat a ús turístic que disposa dels permisos legals. També s'impugnen determinats articles dels estatuts i bases aprovats.

El 27/09/2018 Marina Sáenz Iturri en representació dels propietaris-promotors de l'àmbit, contesta l'al·legació formulada. Respecte de l'exclusió de l'àmbit, s'indica que no es el moment procedimental per dirimir la pretensió, que ens troben en la fase de gestió urbanística, que els al·legants durant tota la fase de planejament han tengut coneixement de tots els tràmits i oportunitat per expressar la seva voluntat d'exclusió de la unitat sense que fins la data d'ara hagin manifestat oposició. També manca que presentin documentació que justifiqui que s'ha produït una desproporció substancial entre beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació que exigeix la llei. Finalment es contesten els articles impugnats.

Consta també informe emès pel Servei Valoracions i projectes (4/03/2019), en el qual es pronuncia sobre les qüestions tècniques referides a las Bases, i informe del Servei de Gestió Urbanística (5/04/2019), amb deficiències.

Respecte la sol·licitud d'exclusió de la parcel·la de la reparcel·lació, l'informe tècnic de Valoracions conclou que la petició es plausible, però se tendra que aportar documentació que lo justifiqui, s'haurà de demostrar que existeix una desproporció substancial entre beneficis i càrregues. En aquest sentit, els Srs. Bover presenten el 3/09/2019 escrit de justificació al respecte informat pel Servei de Valoracions el 28/10/2019.

Finalment, el 1/07/2019 els promotors presenten nou projecte d'estatuts i bases d'actuació amb les correccions assenyalades en els esmentats informes, document informat favorablement pel Servei de Valoracions el mateix 28/09/2019. Per no dilatar més l'expedient atès el temps de tramitació transcorregut des de l'inici de l'expedient i finalitzar el tràmit d'aprovació definitiva dels estatuts i bases d'actuació, s'ha considerat des d'un punt de vista jurídic que l'estudi tècnic d'exclusió de l'àmbit, document que caldrà aportar, es pot demorar a la fase de constitució de la Junta de Compensació (informe del Cap de departament de Planejament i Gestió Urbanística de 25/10/2019).

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, LOUS, (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 de la UE 2 M. Massuti, emplaçat dins l'àmbit de la Platja de Palma, presentat per presentat per Enrique Cortés Segura, com a President de l'Associació de Veïns de Torre Rodona.

2.- **Publicar el present acord** juntament amb el text íntegre dels estatuts i bases modificats, 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 amb l'advertència que abans de la constitució de la Junta de Compensació, s'haurà de confeccionar estudi tècnic de l'exclusió de l'àmbit que justifiqui desproporció substancial entre beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació (informe del Servei de Valoracions de 28/10/2019 que s'adjuntarà).





4.- **Donar trasllat d'aquest acord** al negociat d'informació urbanística, al Servei de Planejament i a la Secció de tramitació de projectes d'urbanització pel seu coneixement.

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UA.2.M.MASSUTÍ, DEL PLA DE RECONVERSIÓ INTEGRAL DE LA PLATJA DE PALMA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Denominació

La Junta de Compensació es denominarà "Junta de Compensació de la UA. 2-M. Massutí ", delimitada pel Pla de Reversió Integral de la Platja de Palma, aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el dia 24 d'abril del 2015.

Article 2 .- Naturalesa.

1.- La Junta de Compensació , és una entitat urbanística col·laboradora, amb naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de la seva finalitat .

2.- Formaran part de la Junta de Compensació els propietaris que s'esmenten a l'article 10 dels presents estatuts.

3.- A la Junta de Compensació es podran incorporar empreses urbanitzadores, d'acord amb el que preveu l'art. 11 dels estatuts i art. 85.2 de la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears (d'ara endavant Lous) .

Article 3.- Personalitat Jurídica.

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

Article 4.- Objecte i fins.

1.- La Junta de Compensació tindrà per objecte l'actuació, per compensació, de la unitat d'execució delimitada en l'article 7, i per a tal finalitat realitzarà les accions necessàries per dur a terme la distribució entre els seus membres dels beneficis i càrregues de planejament, configurarà les noves parcel·les, les adjudicarà i urbanitzarà la referida unitat, així com efectuarà la cessió al municipi dels terrenys que es preveuen legalment.

2.- A aquest efecte, podrà encarregar la redacció del projecte de reparcel·lació i d'urbanització, executar les obres, contractar-les, i quantes activitats siguin precises amb caràcter general, com a entitat urbanística col·laboradora per a la defensa dels interessos comuns de la societat i dels seus associats davant l'Administració i els Tribunals, i per al compliment dels objectius previstos en la legislació urbanística, fins i tot l'edificació de solars resultants si així ho van acordar per unanimitat els associats.

Article 5.- Capacitat:

1.- La Junta de Compensació tindrà plena capacitat jurídica d'acord amb el que disposa la normativa urbanística i en els presents estatuts.

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

3.- La incorporació dels propietaris a l'entitat no pressuposa, excepte que en els estatuts es disposi el contrari, la transmissió a la mateixa de la propietat de les finques situades en l'àmbit, sinó la facultat de disposició sobre aquestes, amb caràcter fiduciari, de manera que els terrenys queden directament afectats al compliment de les obligacions inherents a aquesta modalitat. L'afectació ha de constar anotada adequadament en el Registre de la Propietat en els termes establerts reglamentàriament.

Article 6.- Òrgan Urbanístic sota el control que actua.

1.- L'entitat actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Palma, el qual controlarà i fiscalitzarà la seva gestió dins 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 d'Actuació als titulars de drets no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions, i si escau, per a la incorporació a la mateixa.
- b) Aprovar els Estatuts, Bases d'Actuació i modificacions que s'acordin a la Junta.
- c) Aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació d'acord amb el que estableix la Llei.
- d) Designar representant en la Junta de Compensació (amb independència dels que, si s'escau, siguin procedents si l'Ajuntament fos propietari de terrenys en l'àmbit 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 a alternativa a l'expropiació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins l'àmbit d'actuació (article 207.3 REGLT).
- g) Utilitzar la via de constrenyiment per a cobrament de les quantitats degudes a la Junta per a qualsevol dels seus membres.
- h) Resoldre els recursos contra acords de la Junta, previstos a la Llei, i
- i) Totes les altres atribucions que resultin de la legislació urbanística.

Artículo 7.- Àrea d'actuació.

Està constituïda per la unitat d'actuació " UA.2.-M.Massutí" , delimitada pel Pla de Reconversió Integral de la Platja de Palma, aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el dia 24 d'Abril del 2015.

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.- Es designa com a domicili de la Junta de Compensació el número 5 del carrer Prolongació Miquel Massutí Alzamora, 07610 Palma .
- 2.- El trasllat de domicili a un altre lloc, dins de la localitat, requerirà un acord de l'Assemblea General, donant compte a l'Ajuntament i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

CAPÍTOL II. ASSOCIATS.

Article 10.- Associats.

- 1.- Formaran part de la Junta de Compensació :
 - a) Els propietaris de les finques incloses en la unitat d'actuació que han pres la iniciativa del sistema i representen més del 50 per 100 de la propietat total de l'àmbit d'actuació , tal i com disposa l' art. 244.3 REGLT .
 - b) Els altres propietaris no promotors de la Junta de Compensació, que sol·licitin el seu ingrés a ella (art. 247.1 REGLT), en qualsevol dels supòsits regulats en l'article 246 REGLT.

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 a què es refereix l'apartat següent.

- 2.- En qualsevol cas, els propietaris hauran de lliurar, en el termini de deu dies des de la incorporació a la Junta, els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens, que afectin a les seves respectives finques, amb expressió, si escau, de la seva naturalesa, noms i domicili dels titulars dels drets reals o d'arrendament.
- 3.- Cada un dels associats tindrà una quota de participació en els beneficis i càrregues derivats del planejament que s'executa, que serà fixada en proporció a la superfície de les finques afectades .
- 4.- Tant els associats fundadors com els adherits a la Junta , tindran, una vegada incorporats a aquesta, els mateixos drets i obligacions .

Especialment, i perquè la incorporació dels adherits produeixi efectes, caldrà que ingressin a la Caixa de la Junta les quantitats equivalents a les aportades fins el moment pels propietaris promotors, segons la proporcionalitat de quotes d'uns i altres propietaris, una vegada que els comptes hagin estat aprovats per la Junta, més els interessos de demora que s'hagin generat.



Igualment, es preveu que, per a la incorporació, els socis que sol·licitin l'adhesió i hagin ocasionat despeses extraordinàries a la Junta de Compensació, hauran d'assumir el cost d'aquestes despeses, essent la seva responsabilitat, i, per tant, ingressar aquest import a la Caixa de la Junta.

Article 11.- Incorporació d'empreses urbanitzadores.

1.- La incorporació a la Junta d'empreses urbanitzadores que hagin de participar en la gestió de la unitat d'actuació urbanística, d'acord amb el que estableixen els requisits, les condicions dels estatuts i bases d'actuació, requeriran d'acord favorable de l'Assemblea General, amb el quòrum assenyalat a l'article 26.2 d'aquests Estatuts.

En aquest supòsit, l'empresa urbanitzadora estarà representada a la Junta per una única persona.

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

3.- Els propietaris disconformes amb la incorporació, que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin, no quedaran afectats per la incorporació a l'efecte de les adjudicacions que els corresponguin d'acord amb les bases d'actuació.

Article 12.- Drets.

1.- Els associats tindran els següents drets:

- a) Participar, amb veu i vot, en les reunions de l'Assemblea General, proporcionalment a les seves respectives quotes de participació.
- b) Elegir 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'obtinguin per l'entitat com a resultat de la seva gestió urbanística en la mesura en què haguessin contribuït en les despeses.
- e) Obtenir informació de l'actuació de la Junta i dels seus òrgans.
- f) Interposar els recursos que procedeixin contra els acords adoptats pels òrgans de la Junta.
- g) Els altres drets que els correspongui, amb conformitat als presents Estatuts i altres 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 de l'ús del sòl de les Illes Balears

2.- Els cotitulars d'una finca o quota de participació, hauran de designar, mitjançant document que acrediti aquesta representació, a una sola persona, amb àmplies facultats per a l'exercici d'associat, responent solidàriament davant de la Junta de quantes obligacions deriven de la seva condició. Si no designessin representants en el termini que a l'efecte s'assenyali per la Junta, ho farà, a petició d'aquesta, entre els cotitulars, l'Ajuntament com ens titular. En cas d'usdefruit, la representació correspondrà a la nua propietària / o.

3.- En el cas que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, tenint una altra qualsevol dret real limitatiu de 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 pels que ostentin la representació legal dels mateixos.

Article 13.- Obligacions.

1.- A més de les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals, del planejament urbanístic vigent 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 el planejament urbanístic, així com regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació, dins dels terminis assenyalats per aquesta.
- b) Satisfereix puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries de gestió de la Junta de Compensació; a la qual cosa 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 corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització en els termes que estableix l'article 77 LOUS i concordants del Reglament General de la referida Llei.
- d) Comunicar a la Junta, amb un mes d'antelació, el propòsit de transmetre terrenys o la seva participació en ella.



- e) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries. L'ocupació de les finques es farà amb respecte cap a les activitats que es realitzen en les mateixes.
- f) Comunicar al secretari de la Junta el domicili o lloc a efecte de notificacions i els canvis de la mateixa.
- 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 a qualsevol propietari o propietaris, legitima a la Junta per promoure l'expropiació, d'acord amb 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, estarà obligat a comunicar a la Junta les transmissions de les finques.
- b) L'adquirent, per qualsevol classe de títol, queda subrogat en els drets i en les obligacions pendents per raó de la participació alienada, fent expressa menció d'això en el títol de transmissió.

CAPÍTOL III.- ÒRGANS DE L'ENTITAT .

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

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

- a) L'Assemblea (o Junta) General.
- b) La Junta (o Comissió) de Delegats.
- c) El President.
- d) El Secretari.
- e) El tresorer.

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

Article 16.- Assemblea General.

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

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

Article 17.- Reunions.

1.- L'Assemblea General celebrarà reunions ordinàries dues vegades a l'any i reunions extraordinàries quan ho consideri necessari el President o la Junta de Delegats, o ho sol·licitin per escrit associats que representen, al menys, el 10 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, dins dels deu dies següents a la sol·licitud, sense que entre la convocatòria i la celebració de la reunió puguin transcórrer més de quinze dies. Si no ho fa, els interessats podran dirigir-se a l'Ajuntament i que sigui aquest qui convoqui la reunió.

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

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

Article 18.- Atribucions .

Corresponen a l'Assemblea les facultats següents:

- 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 per 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.
- e) 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 realitzar les obres d'urbanització amb garantia, incloent hipotecària, dels terrenys inclosos en la unitat d'execució.
- h) Contractació de les obres de urbanització, d'acord amb el que preveu l'article 271.1.e) del Reglament General de la LOUS.
- i) Incorporació d'empreses urbanitzadores i constitució de societats amb fins d'urbanització o complementaries de la mateixa.
- j) Edificació dels solars resultants, en el seu cas.
- k) Aprovació de la Memòria de gestió anual, dels comptes i el balanç previ informe dels censors de comptes designats a l'efecte.
- l) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions contraetes per l'Entitat.
- m) Proposta de dissolució i liquidació de la Junta de Compensació.
- n) Qualsevol altre assumpte que afecti amb caràcter rellevant a la vida de l'Entitat.

Article 19.- Junta de Delegats.

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

2.- Els membres de la Junta de Delegats seran designats per l'Assemblea general, per majoria de vots d'associats i les quotes representin el menys el 60 per 100 de les quotes de participació.

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

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

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

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

6.- Els càrrecs de la Junta de Delegats tindran una durada de 5 anys, i poden optar a aquests càrrecs les mateixes persones, un cop finalitzat el període assenyalat.

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

8.- Els membres de la Junta podran, al cessar, ser reelegits amb un acord de l'Assemblea General.

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

Article 20.- President.

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





2.- El President tindrà les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, dirigir les deliberacions dels òrgans col·legiats de l'Entitat i dirimir els Empats amb vot de qualitat.
- b) Representar 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 l'Assemblea General i de la Junta de Delegats, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.
- d) Exercir, en la forma que la Junta de Delegats determini, qualssevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de l'Entitat.
- e) Totes les funcions que siguin inherents al seu càrrec i li siguin delegades per l'Assemblea General o la Junta de Delegats.

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

Article 21.- Secretari.

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

2.- El Secretari estendrà acta de les reunions, tant de l'Assemblea General com de la Junta de Delegats, fent constar el resultat de les votacions i dels 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 de registre en el qual es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les circumstàncies personals, domicili i lloc a efectes de notificacions, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i totes les dades complementàries que s'estimin procedents, i realitzarà, així mateix, les dades de gestió administrativa i altres funcions que especialment se li encomanin pel President, o Junta de Delegats.

3.- En cas d'absència o malaltia, el secretari serà substituït pel membre de la Junta de Delegats de menor edat, exclòs el president.

4.- El secretari assistirà a les reunions sense possibilitat de votar si no és propietari de la Junta . Si es tracte d'un membre de la Junta, ostentarà veu i vot , tal com disposa l'article 19.4.a) de la Llei 40/2015, d'1 de Octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic, d'aplicació supletòria.

Article 22.- El Tresorer .

1.- La Junta de Compensació, en assemblea i per majoria de quotes dels seus membres, decidirà si es designa Tresorer a un dels seus membres i les seves funcions.

Article 23.- Mitjans personals.

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

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

CAPÍTOL IV.- FUNCIONAMENT DE L'ENTITAT.

Article 24.- Convocatòria de sessions.

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

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

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

3.- La convocatòria de l'Assemblea General o de la Junta de Delegats es farà mitjançant carta remesa per correu certificat, o per qualsevol altre mitjà que permeti el seu coneixement, inclosos els enviaments per correu electrònic, a les adreces designades pels seus associats , amb





vuit dies d'antelació, al menys, a la data en què s'hagi de celebrar la reunió quan es tracti de convocatòria d'Assemblea General, o de quatre dies si és la Junta de Delegats. Amb la mateixa antelació es fixarà, en cada cas, un anunci en el domicili social de la Junta.

Article 25.- Quòrum de constitució .

1.- L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin a ella, presents o representats, (amb representació per escrit i per a cada reunió), associats que representin, almenys, el 50 per 100 del total de les quotes de participació.

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

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

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

Article 26.- Adopció dels acords.

1.- Quòrum ordinari: seran vàlids els acords de l'Assemblea General que es prenguin per majoria de quotes de participació computades segons el previst en aquests Estatuts, descomptant les d'aquells associats que tinguin suspesos els seus drets d'acord amb el que preveu l' art. 33 dels Estatuts.

Tal i com disposa l'article 267.6 del Reglament de la LOUS per poder exercir el dret de vot, les persones propietàries han d'estar al corrent del pagament de les quotes vençudes, llevat que les haguessin impugnat i garantit el pagament o bé l'haguessin consignat notarialment o judicialment. En aquests supòsits, l'acta de la sessió ha de reflectir les persones propietàries privades del dret de vot; tant aquestes persones propietàries com les seves quotes de participació no es computaran a efectes d'assolir les majories necessàries.

2.- Quòrum especial: l'adopció dels acords de modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, fixació d'aportacions extraordinàries, contractació de crèdits, proposta de modificació dels plans i aprovació de projectes de distribució de solars i urbanització, incorporació d'empreses urbanitzadores i substitució dels delegats nomenats abans del venciment del termini de mandat, requeriran el vot favorable de la majoria dels seus membres que, al seu torn, representi el 50 per 100 de les quotes de participació, descomptant els d'aquells associats que tinguin suspesos els seus drets d'acord amb el que disposa l'art. 33 dels Estatuts.

3.- Per a l'aprovació del projecte de reparcel·lació es requerirà el vot favorable dels membres de la Junta de Compensació que representin el 50 per 100 de la superfície reparcel·lable, de conformitat amb el que disposa l'art .80.3 a) LOUS i art. 213.4.a) RGLT.

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

Article 27.- Càmput de vots.

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

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

Article 28.- Cotitularitat.

Els cotitulars d'una finca o quota de participació exercitaran les seves facultats d'associats, segons el que preveu l'article 12 d'aquests Estatuts.

Article 29.- Actuació de la Junta de Delegats.

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

Article 30.- Assistència de personal especialitzat.

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





Article 31.- Actes.

- 1.- Dels acords de l'Assemblea i de la Junta de Delegats s'estendrà acta que, una vegada aprovada en la mateixa reunió o en la següent, es transcriurà en el respectiu llibre d'actes, que haurà d'estar foliat i enquadrinat, i legalitzada cada fulla amb la rúbrica del Batle i el segell de l'Ajuntament, en el qual s'ha d'expressar en la seva primera pàgina mitjançant diligència d'obertura signada pel Secretari de la Junta, el nombre de folis i la data d'obertura.
- 2.- En el no previst s'aplicarà el que disposa la legislació de règim local referent a això.
- 3.- A requeriment dels associats i dels òrgans urbanístics, el Secretari de la Junta, amb el vistiplau del President, expedirà certificacions del contingut del llibre d'actes.

CAPÍTOL V .- RÈGIM ECONÒMIC

Article 32.- Mitjans econòmics.

- 1.- Els mitjans econòmics de la Junta estaran constituïts per les aportacions dels seus membres, els crèdits que li siguin atorgats, les subvencions i donacions que, si escau, rebi, i les rendes i productes del seu patrimoni.
- 2.- Les aportacions dels associats seran de dos tipus:
 - a) Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, d'acord amb el pressupost anual aprovat per l'Assemblea.
 - b) Extraordinàries, amb destinació al pagament de preus justos i indemnitzacions de les finques pertanyents a propietaris no incorporats i de les despeses d'urbanització a què es refereixen els apartats 3 de la Base 10 de les Bases d'Actuació.
- 3.- Les aportacions ordinàries i extraordinàries es fixaran per l'Assemblea. Les extraordinàries requeriran la seva aprovació mitjançant el quòrum que estableix l'article 26.2 dels 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 de què sigui titular, determinades d'acord amb les Bases d'Actuació.

Article 33.- Recaptació.

- 1.- La Junta de Compensació podrà recaptar dels associats les aportacions aprovades per l'Assemblea per atendre les despeses socials, ordinàries i extraordinàries, fins i tot la constitució de garanties o fiances per assegurar l'assumpció de compromisos per part de l'entitat en l'execució directe de les obres.
- 2.- Per percebre les aportacions fixades per l'Assemblea, la Junta de Compensació requerirà a l'interessat perquè, en el termini d'un mes, ingressi aquestes aportacions.

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

Així mateix quedarà en suspens l'exercici pel soci morós dels seus drets a la Junta de Compensació, fins el moment en què aquella es faci efectiva.

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

- 3.- Els fons de la Junta de compensació seran custodiats en establiments bancaris, designats per la Junta de Delegats, a nom de l'entitat.
- 4.- Per disposar dels fons serà necessària la signatura del President de la Junta, del Tresorer o de qui legalment els substitueixin.

Article 34.- Alienació de terrenys.

- 1.- Amb la finalitat única i exclusiva d'afrontar les despeses d'urbanització, i en ús de la seva titularitat fiduciària, la Junta de Compensació podrà alienar algun o alguns dels immobles propietat de la Junta, previ acord de l'Assemblea General sobre l'oportunitat de fer-ho i el preu o les condicions financeres, així com constituir gravàmens reals sobre els mateixos.
- 2.- L'adquirent quedarà subrogat en tots els drets i obligacions que correspondrien al titular primitiu del terreny en relació amb la Junta de Compensació, i atesa la proporció dels terrenys adquirits, respecte de la total aportada pels membres de la Junta.



Article 35.- Comptabilitat.

- 1.- L'Entitat portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats perquè en cada moment pugui donar-se raó de les operacions efectuades i es dedueixin d'ells els comptes que han de rendir-se.
- 2.- Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, que estaran a càrrec del Tresorer de la Junta.

CAPÍTOL VI.- RÈGIM JURÍDIC.

Article 36.- Executivitat.

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

Article 37.- Recursos.

- 1.- Contra els acords dels òrgans socials, que hauran de ser notificats personalment a tots els membres, es pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament.
- 2.- El recurs podrà interposar-se per qualsevol associat en el termini d'un mes, a comptar de l'endemà de la recepció de la notificació.

Article 38.- Suspensió.

- 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, donant compte immediata al President de l'òrgan tutelar per a la resolució que procedeixi amb vista a la suspensió de l'acord.
- 2.- La suspensió, a petició de part, requerirà finançament en quantia suficient per a respondre dels danys que puguin produir-se a la Junta.
- 3.- La suspensió de l'execució instada davant la Administració es registrarà pel disposat en la Llei 39/2015, d' 1 d'Octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

CAPÍTOL VII. Dissolució i liquidació.

Article 39.- Dissolució.

- 1.- La Junta de Compensació es dissoldrà quan hagi estat executada la urbanització de la unitat d'execució, i, si escau, l'edificació.
- 2.- En tot cas, la dissolució requerirà, per a la seva efectivitat, aprovació de l'Ajuntament, pel que fa aquest 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 s'estableixi per mandat judicial o per prescripció legal.

Article 40.- Liquidació.

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

Disposició addicional .

En el no previst en aquests Estatuts, s'aplicarà el que disposa la Llei 2/2014, de 25 de Març d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears; en el Reglament General de la Llei 2/2014, i la resta de 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 l'Administració i els socis de la Junta de Compensació.
- 2.- Qualsevol modificació dels Estatuts, que per l'Assemblea General s'acordi, requerirà, així mateix, l'aprovació de l'Administració i la seva inscripció en el registre citat per tenir plens efectes.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UA.2- M.MASSUTÍ, DEL PLA DE RECONVERSIÓ INTEGRAL DE LA PLATJA DE PALMA

I.- DISPOSICIONS GENERALS

Base 1ª.- Objecte , concepte, naturalesa i àmbit .

Les presents bases constitueixen les regles per les que la Junta de Compensació de la UA2 - M. Massutí, del Pla de Reversió Integral de la Platja de Palma, executarà aquesta unitat d'actuació, mitjançant el sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació , regulat en el títol III de la Llei 2/2014, de 25 de Març, de Ordenació i ús del sòl de les Illes Balears (d'ara endavant LOUS), en el Títol III del Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de Març, (en endavant RLOUSM), aprovat el 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 del Sòl i Rehabilitació Urbana i les disposicions complementàries que siguin aplicables.

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 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.

En desenvolupament d'aquestes bases, la Junta de Compensació formularà el projecte de reparcel·lació que ha 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 aprovades amb caràcter definitiu les presents Bases d'Actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació, d'acord amb l'esmentada normativa urbanística, s'aprovarà per l'Ajuntament la constitució de la Junta, amb efectes des de la inscripció de l'acord aprovatori en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

2.- Formaran part de la Junta els propietaris promotors, els que s'incorporin de forma reglamentària a la Junta d'acord amb el Reglament General de la LOUS- si no ho haguessin fet anteriorment- i, si escau, les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb els propietaris en la gestió urbanística de la unitat d'execució en les condicions que es determinin per acord de l'Assemblea General d'acord amb els Estatuts de la Junta.

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 contrària a l'expropiació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats en la mateixa unitat d'actuació, tal i com disposa l'article 218 del RLOUSM.

2.- La transmissió gratuïta a l'Administració competent, 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 d'acord amb el Pla d'Ordenació aprovat, i d'acord amb el que disposen els articles 244 a 252 del Reglament General de la Llei 2/2014, entre els propietaris i altres participants, en proporció a les seves respectives participacions.

3.- Cedir a l'Administració competent, amb destinació al patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15 per cent de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, llevat que sigui procedent substituir aquest lliurament de sòl per altres formes de compliment del deure.



En aquest sentit, en el projecte de compensació es descomptaran els aprofitaments patrimonialitzats que legalment correspongui ; és a dir, aquelles construccions realitzades a l'empara de llicència municipal o que siguin anteriors a 1956.

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 al reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis a càrrec de les empreses prestadores, en els termes que estableix la legislació aplicable.

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

6.- Garantir el real·lotjament dels ocupants legals que es precisi desallotjar dels immobles situats dins l'àrea d'actuació i que constitueixen la seva residència habitual, així com el retorn quan tinguin dret a això, en els termes que estableix la legislació vigent.

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

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

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

10.- La distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada, exclosos aquells que siguin cedits gratuïtament, es farà d'acord amb la Llei 2/2014, de 25 de Març, d'Ordenació i ús del sòl de les Illes Balears, entre els propietaris i els 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 què 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 què la qualitat de soci incorpori l'esmentat dret d'utilització exclusiva.

2.- 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, (al promotor de l'actuació, quan sigui retribuït mitjançant l'adjudicació de parcel·les incloses en ella) i l'Administració, a qui correspon el ple domini lliure de càrregues dels terrenys a què es refereixen les lletres a) i b) de l'apartat 1 de l'art. 18 del real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'Octubre.

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.- Tal com disposa l'article 81 LOUS, el dret de les persones propietàries serà proporcional a la superfície de les parcel·les respectives en el moment de l'aprovació de delimitació de l'àmbit de l'actuació.

A cadascuna de les finques se li assignarà un percentatge en relació amb la superfície total de la unitat d'actuació, percentatge que constituirà el coeficient per a l'adjudicació de les finques resultants.

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 discrepa del mesurament efectuat ha 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 unitat d'actuació s'ha d'acreditar mitjançant certificat de 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 la Junta. En cas de discrepància sobre la titularitat d'un terreny, part d'ell 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 podran ser diferents quan així s'acordi per unanimitat, de conformitat amb l'article 215 del RLOUSM, i s'haurà de respectar el que disposen els articles 222, 223 i següents 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 on la subsistència no sigui possible es valoraran d'acord amb el que disposa l'article 35 del RDL 7/2015, 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 i instal·lacions que hagin de derruir o demolir; excepte acord distint entre tots els subjectes afectats.

Les edificacions, construccions i instal·lacions, els sembrats i les plantacions que hagin de derruir o demolir, per ser incompatibles amb el planejament a executar, es valoraran amb independència del sòl, d'acord amb les regles de l'article 35 del RDL 7/2015, i article 81 LOUS , o normes que els substitueixin, i el seu import se satisfarà a la persona propietària interessada, amb càrrec al projecte en concepte de despeses d'urbanització.

En el sòl urbanitzat, les edificacions, construccions i instal·lacions que s'ajustin a la legalitat s'han de taxar conjuntament amb el sòl en la forma prevista en l'apartat 2 de l'article 37 del RDL 7/2015.

Tal com disposa l'article 35 del RDL 7/2015, s'entén que les edificacions, construccions i instal·lacions s'ajusten a la legalitat i al temps de la seva valoració quan es van realitzar de conformitat amb l'ordenació urbanística i l'acte administratiu legítimant que requerissin, o han estat posteriorment legalitzades de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística.

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

Resulta d'aplicació, en el no previst en aquesta Base d'actuació, el que disposa l'art. 81 LOUS i art. 35 i següents del RDL7 / 2015.

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 tenint en compte el cost de les obres a executar, convenint amb la Junta en el moment de la incorporació si aquesta xifra és definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, adoptant l'acord aprovatori a l'Assemblea General.

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

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

Resulta d'aplicació en aquest sentit, i pel que fa a les valoracions de les aportacions, a més de l'estipulat en les presents Bases, el que disposa l'article 246 de RLOUSM, així com el que disposa el RDL 7/2015 i RD 1492 / 2011.

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

Els criteris de valoració en aquest cas estan regulats en els articles 34 i següents del RDL 7/2015, així com en els que estableix el RD 1492 /2011.

D'acord amb això:

1.- Les edificacions, construccions i instal·lacions, els sembrats i les plantacions, es taxaran amb independència dels terrenys sempre que s'ajustin a la legalitat en el moment de la valoració 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 legítimant que requerissin, o han estat posteriorment legalitzades de conformitat amb el que disposa 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 incurses 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, als efectes de la seva constitució, modificació o extinció, s'efectuarà d'acord amb les disposicions sobre expropiació que específicament determinin el preu just dels mateixos; i subsidiàriament, segons les normes de dret administratiu, civil o fiscal que siguin aplicables.

5.- Per a la valoració de les parcel·les els propietaris dels quals no s'hagin adherit a la Junta de Compensació s'aplicarà l'article 40 del RDL7 / 2015 , de manera que el sòl s'ha de taxar pel valor que li correspondria si estigués acabada la urbanització, descomptant les despeses d'urbanització corresponents incrementats per la taxa lliure de risc i prima de risc.

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

7. Les plantacions i els sembrats preexistents, així com les indemnitzacions per raó d'arrendaments rústics o altres drets, s'han de taxar d'acord amb els 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 s'escau, d'edificació:

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 que, si escau, s'aprovi en desenvolupament de l'esmentat pla.

2.- Ara bé, si a la Junta de Compensació s'hagués incorporat alguna empresa urbanitzadora que aporti, totalment 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 RLOUSM.

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

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

2.- S'estimaran com a costos d'urbanització els que estableix l'article 198 del RLOUSM , i aniran a càrrec dels associats en general les despeses de tota índole que originin l'adequada execució de la urbanització, d'acord amb el 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, d'acord amb la Llei i als Estatuts, podrà acordar, per unanimitat dels associats, l'edificació per ella dels terrenys d'aprofitament privat resultants, en l'acord es fixaran les condicions per valorar els immobles que es construeixin si escau, els criteris per fixar el preu de venda a terceres persones, i altres aspectes que consideri necessaris.

5.- No podrà dur-se a terme l'edificació de les parcel·les fins que la Junta de Compensació -en el cas en que sigui procedent d'acord al que preveu el paràgraf anterior- hagi sol·licitat i obtingut la corresponent llicència municipal d'acord amb el que disposa la legislació vigent.

I II . 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, 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, instal·lacions i dotacions, l'execució de la qual estigués prevista en el pla d'ordenació i projecte d'urbanització aplicable, se sol·licitarà l'inici de l'expedient de recepció municipal a l'Ajuntament en un termini no superior a tres mesos, comptats des de la citada data de recepció definitiva per la Junta. El període de garantia per respondre de defectes de construcció per la Junta davant l'Ajuntament serà d'un any a partir de la data de cessió d'obres.

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



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

- 1.- La participació de cada propietari en la Junta, tant en la distribució de beneficis com en les càrregues o pèrdues, serà proporcional a la quota, conforme preveu l'article 81 LOUS .
- 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, d'acord amb el que estipula la Base 8ª.

A més del que estipula en aquestes bases, serà aplicable el que disposa l'article 81 LOUS, i els articles 220 i següents del RLOUSM.

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

- 1.-El valor del sòl de les finques edificables es determinarà segons els criteris de valoració que estableix l'article 81 LOUS i 220-225 del RLOUSM.
- 2n.- El projecte de reparcel·lació determinarà coeficients d'homogeneïtzació per usos basats en un estudi de mercat realitzat a l'efecte.
- 3.- 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 a l'Art. 81 LOUS i el que disposa el RLOUSM - el corresponent Projecte de reparcel·lació, que s'ha d'elaborar per aquesta amb els requisits de l'article 81 i següents de la LOUS i els articles 220 i següents del seu reglament, i aprovar-se per l'Ajuntament.
- 4.- En el projecte de reparcel·lació es tindrà en compte, com a criteri per efectuar l'adjudicació de les finques resultants , que estableix article 81 LOUS.
- 5.- En tot cas, les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica entre els interessats, valorant el preu mitjà de les parcel·les resultants, referit a l'aprofitament concret rebut en excés o deixat de percebre " *in natura* ", compensacions econòmiques que es reflectiran així mateix, en el projecte de compensació.
- 6.- 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, d'acord amb el que preveu l'article 11 dels Estatuts .

Resulta d'aplicació, en tot el que no preveu aquesta base, el que disposa l'article 81 LOUS i 220-225 del RLOUSM.

Bases 15ª.- Moment de l'adjudicació .

L'aprovació definitiva del projecte de compensació 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 que assenyalava l'article 83 LOUS i article 243 del RLOUSM, determinarà la inscripció en el Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues per les noves parcel·les .

Base 16ª.- Règim econòmic .

- 1.- Per al pagament de preus justos, indemnitzacions i despeses d'urbanització, conservació i complementaris, els associats hauran d'ingressar a la Junta les quantitats que els correspongui satisfer dins el 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'ha efectuat el pagament, la quantitat deguda a la Junta sofrirà un recàrrec equivalent a l'interès legal de diners en el moment de venciment del període de pagament voluntari, sense perjudici de les altres conseqüències previstes en l'apartat 4 d'aquesta Base.
- 2.- No obstant això, la Junta podrà, per acord majoritari de l'Assemblea, exigir dels seus associats l'ingrés en les arques de la mateixa, amb antelació de sis mesos, de les aportacions necessàries per satisfer les despeses previsibles 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 exigir als seus associats el pagament de les quantitats degudes, sense perjudici de poder optar per a sol·licitar de l'Ajuntament l'aplicació de l'expropiació al membre morós .

A aquest efecte, serà suficient certificació lliurada pel Secretari de la Junta, amb el vist i plau del seu President, en què consti l'acord d'instar la via de constrenyiment, noms i cognoms, 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 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 requeridora a disposició de la Junta de Compensació, i transcorregut aquest termini resoldrà el procedent sobre la prossecució del procediment de constrenyiment.

5.- També podrà la Junta instar l'expropiació com a beneficiària dels terrenys pertanyents als propietaris que, requerits pel termini no inferior a tres mesos, incomplissin les obligacions i càrregues, d'acord amb el que disposa l'article 218.6 del RLOUSM.

En aquest supòsit, al preu just se 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.

Base 17ª.- Conservació de la urbanització.

1.- 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, estant al criteri de proporcionalitat general entre els membres de la mateixa, tal com preveu l'article 115 LOUS.

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

Resulta d'aplicació, en el no previst en aquesta Base d'Actuació, el que disposen els articles 115 i 116 de la LOUS.

Disposició adicional.

En el no previst en aquestes Bases d'Actuació, s'aplicarà el que disposa la Llei 2/2014, de 25 de Març, d'Ordenació i ús del sòl de les Illes Balears; en el Reglament General de la Llei 2/2014, en el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'Octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, i altres disposicions legals i reglamentàries de general aplicació.

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 las Avingudes) 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
OAC Son Ferriol: Av. Cid, 8 (Son Ferriol)
OAC St. Agustí: C/ Margaluz, 30 (St. Agustí)
OAC Pere Garau: Pere Llobera, 9, baixos

Palma, 27 de novembre de 2019

El Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística,

p.d. Decret de Batlia núm. 3000, de 26 de febrer de 2014 publicat al BOIB 30 de 04/03/2014

Jaume Horrach Font

