

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE MALLORCA DEPARTAMENT DE TERRITORI I INFRAESTRUCTURES

2933

Acord d'aprovació definitiva dels d'Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació del SUP 6 Accés Sant Cristòfol del Pla de Reconversió Integral [PRI] de la Platja de Palma del terme municipal de Lluçmajor

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 29 de març de 2019, ha pres l'acord següent:

«Atesa la sol·licitud del Sr. Miguel Ramis Clar, en nom i representació dels propietaris dels terrenys que conformen el SUP 6 – Accés Sant Cristòfol de l'àmbit del Pla de Reforma Integral [PRI] de la Platja de Palma, en el TM de Lluçmajor, en què demana que aquest consell insular 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 que s'estableix en 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 i del Servei Tècnic d'Urbanisme de dia 12 de març de 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 del SUP 6 Accés Sant Cristòfol, de l'àmbit del PRI de la Platja de Palma, en el TM de Lluçmajor, amb l'observació següent: amb relació al punt 3 de la Base cinquena, el projecte de parcel·lació i futurs projectes en l'àmbit del SUP-6 s'han d'ajustar a les superfícies establertes pel PRI en el seu article 167.
2. Publicar aquest acord i el text íntegre dels Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de compensació del SUP 6 Accés Sant Cristòfol 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 i a l'Ajuntament de Lluçmajor, perquè en tenguin coneixement.; amb l'avertiment 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 RLOUSM 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

Capítol I Disposicions generals

Article 1

Objecte i Denominació

Aquests estatuts constitueixen la regla d'organització i funcionament de la Junta, que per tant es regirà pels mateixos, i pels casos no previstos en ells, per la Llei d'Ordenació i ús del sòl (Llei 2/2014), el seu reglament de desenvolupament i altres disposicions legals i reglamentàries d'aplicació general, i supletòriament per la Llei de Societats Anònimes vigent.

La Junta de Compensació es denominarà Junta de Compensació del SUP 6 accés Sant Cristòbal.

Article 2

Naturalesa

La Junta de Compensació, en la seva qualitat d'entitat urbanística col·laboradora, tindrà personalitat pròpia, plena capacitat per aconseguir els seus fins i naturalesa administrativa.





Article 3

Personalitat Jurídica

La Junta de Compensació gaudirà de personalitat jurídica des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores del Consell de Mallorca.

Article 4

Objecte i finalitat

1.- La Junta de Compensació tindrà per objecte l'actuació per mitjà del sistema de compensació en el sector SUP 6 del Pla de Reforma Integral de la Platja de Palma i en definitiva la seva ordenació i execució urbanística en coordinació amb l'Administració actuant.

Per a tal, la Junta podrà, dins de les possibilitats legals previstes per a això, participar i/o promoure l'elaboració, tramitació i aprovació de la normativa urbanística de desenvolupament de l'àmbit i, simultàniament o successivament, promoure la presentació, tramitació i aprovació dels projectes d'urbanització i compensació amb l'objecte de complir els deures d'urbanització, cessió i equidistribució que preveu la legislació general i especial aplicable a l'àmbit, amb els quals poder materialitzar els aprofitaments urbanístics susceptibles d'apropiació pels propietaris del sòl que comprèn l'àmbit de actuació.

Per assolir la seva finalitat la Junta podrà concloure els contractes que estimi oportuns, assumir obligacions, fins i tot de crèdit, executar, instar vies de constrenyiment davant l'Administració o reclamar per la via civil i, en definitiva, exercitar totes les accions, drets i actuacions que siguin necessàries per a aquesta finalitat d'urbanitzar i desenvolupar el sector al qual es refereix.

2.- A tals efectes, la Junta pot realitzar totes les activitats que siguin necessàries a tots els efectes, com a entitat urbanística col·laboradora, per impulsar i executar el desenvolupament urbanístic de l'àmbit i exercir la defensa dels interessos comuns de la Junta i dels seus membres davant l'Administració i els Tribunals, i per fer complir els objectius previstos en la legislació urbanística aplicable.

Article 5

Capacitat

1.- La Junta de Compensació tindrà plena capacitat jurídica, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística aplicable i els presents Estatuts, per al compliment de les seves finalitats.

2.- La Junta de Compensació podrà adquirir, posseir, alienar o gravar béns del seu patrimoni per qualsevol títol, fins i tot per expropiació forçosa en els termes legalment previstos, actuant en aquest cas com a entitat beneficiària de l'expropiació.

3.- No obstant l'anterior, la incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no pressuposa la transmissió a la mateixa de la propietat de les finques situades al polígon, sinó la seva afecció al compliment de les càrregues i obligacions urbanístiques inherents a l'execució del planejament que resulti aprovat.

Article 6

Òrgan Urbanístic competent

1.- La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Administració competent, en aquest cas l'òrgan actuant és el CONSORCI DE LA PLATJA DE PALMA, per a controlar i fiscalitzar la seva gestió dins l'àmbit de les seves competències. A efectes de referència per a aquests Estatuts, l'òrgan es denominarà Administració actuant.

2.- En exercici d'aquesta funció de control de l'actuació de la Junta de Compensació, correspondran a l'Administració actuant, amb caràcter enunciatiu, les següents competències:

Tramitar i aprovar els Estatuts i Bases d'Actuació, així com les seves modificacions, prèvia audiència a qui correspongui.

Designar representant en la Junta de Compensació

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.

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.

Utilitzar la via de constrenyiment per a cobrament de les quantitats degudes a la Junta per qualsevol dels seus membres.

Rebre la urbanització.





Resoldre els recursos contra acords de la Junta, previstos per Llei;
Quantes atribucions resultin de la legislació urbanística aplicable en cada moment.

Article 7

Àrea d'Actuació

L'Àrea d'actuació està constituïda pel SUP delimitat pel vigent Pla de Reforma Integral de la Platja de Palma.

Article 8

Període de Vigència

La Junta de Compensació es mantindrà vigent per una durada indefinida, des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, fins al compliment dels seus fins i la seva dissolució.

Article 9

Domicili

- 1.- S'estableix com a domicili de la Junta el Carrer Miguel de los Santos Oliver nº 7 baixos de Palma
- 2.- El trasllat del domicili a un altre ubicació, dins de la localitat, requerirà acord de l'Assemblea General, i notificació a l'Administració actuant i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Capítol II **Associats**

Article 10

Associats

1.- Formaran part de la Junta de Compensació:

Els propietaris de les finques incloses en el SUP, bé sigui d'origen o arran de la seva posterior incorporació.

La incorporació a la Junta es realitzarà en els termes establerts a l'article 246 del Reglament de la Llei d'Ordenació i Ús de Sòl (Llei 2/14). Un cop constituïda la Junta de Compensació el termini per passarà formar part de la mateixa acabarà quinze dies després de la notificació de l'aprovació definitiva del planejament o de la normativa urbanística de desenvolupament de l'àmbit. 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 i declaració a la qual es fa referència en l'apartat següent.

2.- En qualsevol cas, els propietaris hauran de presentar a la Junta, en el termini de deu dies des de la seva incorporació, els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques, especificant, si escau, la seva naturalesa i el nom i domicili dels titulars dels drets reals i/o d'arrendament.

3.- Cadascun dels associats tindrà una quota de participació en els beneficis i càrregues derivats del planejament que s'executa, que serà fixada en proporció a la superfície de les finques afectades que estigui inclosa dins de l'àmbit d'actuació.

4.- Tant els associats fundadors com aquells que s'incorporin a la Junta tindran els mateixos drets i obligacions un cop formin part d'aquesta. No obstant això, per a que la incorporació dels adherits tingui efecte, caldrà que ingressin a la Caixa de la Junta les quantitats equivalents a les aportades fins al moment pels fundadors, segons la proporcionalitat de quotes d'uns i altres.

Article 11

Incorporació de les empreses urbanitzadores

1.- La incorporació a la Junta d'empreses urbanitzadores que aportin total o parcialment els fons necessaris per a la urbanització no està inicialment prevista en aquesta Junta.



2.- En cas que es decidís plantejar la seva incorporació, les condicions seran aquelles que acordi l'Assemblea General amb el vot favorable de la majoria de membres que, al seu torn, representin els dos terços del total.

3.- Els propietaris disconformes amb la incorporació que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin, no quedaran afectats en la proporcionalitat de les seves adjudicacions pels eventuais acords assolits amb l'empresa urbanitzadora per pagar la seva aportació amb terrenys edificables.

Article 12

Drets

1. Els associats tindran els següents drets:

Participar, amb veu i vot, en les reunions de l'Assemblea General, proporcionalment a les seves respectives quotes de participació.

Elegir els membres dels òrgans de gestió i administració de la Junta de Compensació, i ser elegibles per a formar part dels mateixos.

Presentar proposicions i suggeriments.

Participar en els beneficis obtinguts per la Junta de Compensació com a resultat de la seva gestió urbanística, en la mesura en què haguessin contribuït en les despeses.

Obtenir informació de l'actuació de la Junta i dels seus òrgans.

Interposar els recursos que procedeixin contra els acords adoptats pels òrgans de la Junta.

Qualsevol altre dret que els correspongui, conforme als presents Estatuts i altres disposicions legals aplicables.

2. Els cotitulars d'una finca o quota de participació hauran de designar, per mitjà d'un document fefaent, a una sola persona, amb àmplies facultats per a l'exercici de les responsabilitats d'associat, tot i que a les reunions hi podran assistir més cotitulars. Si no es designessin representants en el termini que a l'efecte assenyali la Junta, ho farà, a petició d'aquesta, entre els cotitulars, l'Administració actuant. El designat en aquest cas exercirà les seves funcions mentre els interessats no en designin un altre. Per motius fiscals de les derrames, la Junta podrà exigir als copropietaris que obtinguin una identificació fiscal única.

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

4. En el cas de que les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, aquestes estaran representades en la Junta de Compensació per qui ostentin la representació legal de les mateixes.

Article 13

Obligacions

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

Atorgar els documents necessaris per a formalitzar les cessions obligatòries i gratuïtes derivades de la legislació i del planejament urbanístic, així com regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació, dins dels terminis assenyalats per aquesta.

Satisfereix puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses de la Junta de Compensació. Per a aquesta finalitat, el Consell Rector fixarà la quantia corresponent a cada soci, en funció de la quota que li hagués estat atribuïda.

Pagar les quotes o quantitats que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització.

Comunicar a la Junta, amb un mes d'antelació, el propòsit de transmetre terrenys o la seva participació en ella.

Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.

Comunicar al Secretari de la Junta el domicili o localització a efecte de notificacions i els canvis del mateix.



Les altres obligacions que els corresponguin conforme als presents Estatuts i a les disposicions legals aplicables, respectant la deguda proporció entre l'obligació i la quota de participació.

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

Article 14

Transmissions

Els membres de l'Entitat urbanística podran alienar els seus terrenys o la seva participació en la mateixa, sempre que es respectin les següents condicions i efectes:

El transmetent notificarà en forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de la transmissió, a efectes de deixar la necessària constància.

L'adquirent, per qualsevol classe de títol, queda subrogat en els drets i en les obligacions per raó de la participació alienada, fent expressa menció d'això en el títol de transmissió.

Capítol III **Òrgans de la Junta de Compensació**

Article 15

Òrgans de gestió i administració de la Junta de Compensació

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

- a) L'Assemblea General.
- b) El Consell Rector.
- c) El President.
- d) El Secretari.
- e) El Tresorer.

2.- Potestativament, quan així ho decideixi l'Assemblea General, podrà designar-se un Gerent, amb les facultats que expressament es determinin.

Article 16

Assemblea General

1.- L'Assemblea General estarà constituïda per tots els associats i decidirà sobre els assumptes propis de la seva competència.

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

Article 17

Reunions

1.- L'Assemblea General celebrarà reunions ordinàries un cop l'any i reunions extraordinàries quan ho consideri necessari el President o el Consell Rector per al bon funcionament de l'entitat, o així ho sol·licitin per escrit els associats que representin, almenys, el 30% de les quotes de participació a la Junta. En aquest cas, el President haurà de convocar la reunió extraordinària sol·licitada, dins dels vint 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'Administració perquè sigui aquesta qui convoqui la reunió.

2.- La reunió ordinària se celebrarà preferentment dins dels primers cinc mesos de l'any natural.



3.- En aquestes reunions, a més dels assumptes que determinin el President, el Consell Rector o els associats que ostentin el 30% de les quotes de participació convocants, es tractarà l'aprovació de la memòria, els comptes i el balanç de l'exercici anterior, el pressupost de despeses i inversions per a l'exercici següent, i de les quotes provisionals o complementàries a satisfer durant el mateix. En cas de que no s'aprovis el pressupost, quedarà prorrogat el de l'exercici anterior.

Article 18

Atribucions

Corresponen a l'Assemblea les facultats següents:

- L'aprovació dels pressupostos de despeses i inversions.
- La designació i cessament de les persones encarregades de la direcció i administració de l'entitat.
- La 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.
- L'aprovació del Projecte d'Urbanització i el de Compensació que s'elaborin en el desenvolupament de l'àmbit i d'acord amb el planejament i les Bases d'actuació que regeixin la Junta.
- La modificació dels Estatuts i Bases, sense perjudici de l'aprovació per l'Administració actuant.
- La fixació dels mitjans econòmics i aportacions tant ordinàries com extraordinàries.
- La contractació de crèdits per realitzar les obres d'urbanització amb garantia, fins i tot hipotecària, dels terrenys inclosos en el SUP que siguin propietat de la Junta o dels seus membres, previ consentiment d'aquests.
- La contractació de les obres d'urbanització, d'acord amb el que preveu la legislació aplicable.
- La aprovació de la Memòria de gestió anual i dels comptes i el balanç previ informe, si escau, dels assessors designats a l'efecte.
- Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- la) La proposta de dissolució i liquidació de la Junta de Compensació-
- Qualsevol altre assumpte que afecti amb caràcter rellevant a la Junta de Compensació.
-

Article 19

Consell Rector

1.- El Consell Rector estarà constituït per un President, que serà el de la Junta, i TRES vocals, entre ells, un vocal representant de l'Administració actuant designat per aquesta. El Secretari de la Junta també serà membre del Consell Rector amb veu però sense vot.

2.- Els membres del Consell Rector seran designats per l'Assemblea General, mitjançant acord adoptat per majoria de vots d'associats que representin almenys el 50% de les quotes de participació.

3.- A excepció del vocal de l'Administració, que podrà ser persona aliena a la Junta, els membres del Consell Rector hauran d'ostentar la qualitat d'associats o ser proposats per ells.

4.- El Consell Rector tindrà les atribucions següents:

- Administrar la Junta de Compensació conformement a les lleis i als Estatuts.
- Realitzar actes de gestió, sense cap excepció.
- Proposar l'adopció d'acords a l'Assemblea General.
- Executar els acords de l'Assemblea General.
- Desenvolupar la gestió econòmica d'acord amb les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- 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 reservades expressament a l'Assemblea General.

5.- Els càrrecs del Consell Rector tindran una durada de quatre anys si bé podran prorrogar-se per acord amb majoria simple o tàcitament si arribat el venciment no hi ha proposta de renovació.

6.- 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 mateixa Junta, mentre que no es convoqui l'Assemblea General i es triïn per aquesta els nous membres. La persona elegida o persones elegides ostentaran el càrrec pel termini que faltés per transcórrer.



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

Article 20

President

1.- La Presidència de la Junta i dels seus òrgans col·legiats de direcció i administració correspondrà al membre del Consell Rector que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions, amb la durada establerta a l'article 19 dels presents Estatuts.

2.- El President tindrà les següents atribucions:

Convocar, presidir, dirigir les deliberacions dels òrgans col·legiats de la Junta de Compensació.

Representar la Junta de Compensació en tota classe d'actes i negocis jurídics, podent conferir manaments a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com extrajudicial.

Autoritzar les actes de l'Assemblea General i del Consell Rector, les certificacions que s'expedeixin i quants documents ho requereixin.

Exercir, en la forma que el Consell Rector determini, qualsevol activitats bancària que exigeixi el funcionament de la Junta de Compensació.

Totes les funcions que siguin inherents al seu càrrec i li siguin delegades per l'Assemblea General o el Consell Rector.

3.- En casos d'absència o malaltia del President, aquest serà substituït pel membre del Consell Rector de major edat, que no estigui exercint de Secretari.

Article 21

Secretari

1.- Actuarà com a Secretari de l'Assemblea i del Consell Rector aquella persona 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 del Consell Rector, 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, crearà un llibre registre o document equivalent en què es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, detallant les circumstàncies personals, domicili i localitzacions a efectes de notificacions, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i totes les dades complementàries s'estimin procedents, i gestionarà, així mateix, les dades de gestió administrativa i altres funcions que especialment se li encomanin pel president o Consell Rector.

3.- En cas d'absència o malaltia, el secretari serà substituït pel membre del Consell Rector de menor edat, que no sigui el President.

Article 22

El Tresorer

1.- Serà Tresorer de la Junta de Compensació el membre de la mateixa designat durant l'Assemblea General en la sessió constitutiva o en les successives renovacions.

2.- Seran funcions del Tresorer el realitzar els pagaments o cobraments que corresponguin als fons de la Junta, així com la custòdia d'aquests, retre comptes de la gestió pressupostària per la Junta de Compensació i complir totes les altres obligacions que, respecte a la seva comesa, s'estableixin conformement a les disposicions legals o els acords de la Junta.

Article 23

Mitjans personals

1.- La Junta de Compensació podrà procedir a la contractació del personal que es consideri necessari, que serà retribuït a compte dels recursos econòmics i pressupostaris autoritzats per l'Assemblea General.

2.- Entre aquests, l'Assemblea podrà designar un gerent, les funcions del qual seran, entre altres:

- a).- Assistir a les reunions del Consell Rector, amb veu i sense vot.
- b).- Representar la Junta de Compensació a efectes purament administratius.
- c).- Organitzar els serveis de règim interior de la Junta de Compensació.
- d).- Executar els acords, així com realitzar les funcions que se li siguin indicades per l'Assemblea General o Consell Rector

Capítol IV

Funcionament de la Junta de Compensació

Article 24

Convocatòria de sessions

- 1.- Els òrgans col·legiats de la Junta seran convocats pel Secretari, per ordre del President.
- 2.- A la convocatòria es detallaran els assumptes als quals s'hauran de cenyir en les deliberacions i els acords, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, excepte en casos d'assumptes urgents sorgits amb posterioritat a la convocatòria que no permetin demorar fins a una nova convocatòria o en cas de supòsit previst en l'article 25.3 dels presents Estatuts.

A la convocatòria s'especificarà, a més, que en el domicili social es troba, a disposició dels associats i fins al dia anterior a la reunió, la documentació dels assumptes objecte de l'ordre del dia.
- 3.- La convocatòria de l'Assemblea General o de Consell Rector es farà mitjançant carta remesa per correu certificat o per qualsevol altre mitjà que permeti el seu coneixement, incloent per correu electrònic, per al que els membres han de comunicar una adreça de correu i s'obliguen a notificar els canvis, amb cinc dies d'antelació, almenys, a la data en què s'hagi de celebrar la reunió quan es tracti de convocatòria d'Assemblea General o de quatre dies pel que fa al Consell Rector.

Article 25

Quòrum de constitució

- 1.- L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria, quan concorrin a ella, presents o representats, (amb representació per escrit i per a cada reunió), associats que representin, almenys, el 60% del total de les quotes de participació. En segona convocatòria, que se celebrarà almenys 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.
- 2.- El Consell Rector quedarà vàlidament constituït, en primera convocatòria, sempre que el nombre d'assistents sigui superior a la meitat dels que el componen i, en segona convocatòria, mitja hora després, qualsevol que sigui el nombre d'assistents.
- 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 es trobin, presents o representats, tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 26

Adopció d'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, amb les excepcions que es determinen en els apartats següents i en la normativa que sigui aplicable.
- 2.- Quòrum especial: l'adopció dels acords de modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, l'alienació o gravamen de terrenys de la seva propietat, contractació de crèdits, proposta de modificació dels plans i projecte d'urbanització, substitució dels consellers nomenats abans del venciment del termini de mandat i les altres que d'acord amb aquests Estatuts s'indiquin amb aquest quòrum específic, requeriran el vot favorable de propietaris que representin més del 50% de les quotes.

De la mateixa manera, requeriran acord de propietaris que representin més del 50% de les quotes, l'aprovació del projecte de compensació i la incorporació d'empreses urbanitzadores.



Article 27

Còmput de vots

- 1.- El còmput de vots es farà per les quotes de participació assenyalades en proporció al dret o interès econòmic de cada associat.
- 2.- A l'efecte de quòrum i repartiment de drets i obligacions, les quotes de participació corresponents a les finques pertanyents a la Junta de Compensació, en virtut d'adquisició voluntària o com a beneficiària de l'expropiació, s'atribuiran als propietaris associats en la proporció en què hagin contribuït a sufragar el cost de les mateixes.

Article 28

Cotitularitat

Els cotitulars d'una finca o quota de participació exercitaran les seves facultats d'associat segons el que preveu l'article 12 d'aquests Estatuts. Les derrames aplicables a les seves propietats es repercutiran inicialment a cada cotitular en funció de la seva participació dins la comunitat, sense perjudici que davant la Junta seran responsables solidaris.

Article 29

Actuació del Consell Rector

Els acords d'aquest òrgan social seran adoptats per la majoria d'assistents.

Article 30

Assistència de personal especialitzat.

Amb l'acord previ del Consell Rector podran assistir a les seves reunions i a les de l'Assemblea General amb veu però sense vot, tècnics o personal especialitzat per informar sobre un assumpte o assumptes determinats

Article 31

Actes

- 1.- S'estendrà acta dels acords de l'Assemblea i del Consell Rector, un cop sigui aprovada en la mateixa reunió o en la següent.
- 2.- Per a qualsevol altre assumpte 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 vist i plau del President, expedirà certificacions del contingut de les actes de la Junta.

Capítol V Règim econòmic

Article 32

Mitjans econòmics

- 1.- Estaran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació en els termes previstos en els presents Estatuts i qualsevol altre disposició legal que sigui procedent.
- 2.- Les aportacions dels associats seran el resultat de les derrames que s'aprovin per l'Assemblea per atendre les despeses ordinàries i extraordinàries de funcionament de la Junta i a les obligacions econòmiques inherents al sistema d'actuació.
- 3.- La distribució de les aportacions entre els associats s'efectuarà en proporció al dret o interès econòmic de cada associat definit per les quotes de participació de què sigui titular, determinades conforme a les Bases d'Actuació.



Article 33

Recaptació

1.- La Junta podrà recaptar dels seus membres 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 la Junta de Compensació en l'execució directa de les obres.

2.- Per percebre les aportacions fixades per l'Assemblea, la Junta de Compensació requerirà a l'interessat perquè, en el termini d'un mes, ingressi aquestes aportacions, llevat que l'Assemblea disposi un altre calendari de pagaments.

Transcorregut el termini de pagament voluntari indicat sense haver-se efectuat l'ingrés de la quota, la Junta de Compensació podrà, per acord del Consell Rector, sol·licitar de l'Administració actuant l'exacció per via de constrenyiment, a l'efecte del qual el Secretari de la Junta, amb el vist i plau del President, expedirà la corresponent certificació.

De la mateixa manera, la Junta de Compensació podrà optar per reclamar el pagament de les derrames per la via de la jurisdicció ordinària.

3.- Els fons de la Junta de Compensació seran custodiats en establiments bancaris, designats pel Consell Rector, a nom de la Junta de Compensació.

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

Article 34

Alienació i gravamen de terrenys de la Junta

1.- A fi de fer front a les despeses d'urbanització es podrà alienar algun o alguns dels immobles de la seva propietat, previ acord de l'Assemblea General, sobre l'oportunitat de fer-ho i del preu, així com també es podrà constituir gravàmens reals sobre ells.

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, en la proporció dels terrenys adquirits, respecte de la total aportada pels membres de la Junta.

Article 35

Comptabilitat

1.- La Junta de Compensació 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 dels 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 o de la persona contractada a l'efecte.

Capítol VI Règim jurídic

Article 36

Executivitat

Els acords dels òrgans de gestió i administració de la Junta de Compensació, conclusos a raó de les seves respectives atribucions i que no requereixin aprovació de l'Administració de tutela, seran susceptibles de ser executables sempre que s'hagin adoptat d'acord amb el que estableixen els presents Estatuts i altres normes aplicables, sense perjudici dels recursos i accions que procedeixin.

Article 37

Recursos

1.- Els acords de l'Entitat són susceptibles de ser executables i no es suspendran per la seva impugnació, llevat que així ho acordi l'Òrgan que hagi de resoldre el recurs, que serà possible a través dels següents recursos:

1.- Els acords del Consell Rector podran ser impugnats en el termini de quinze dies hàbils des de la notificació, davant l'Assemblea General, que haurà de resoldre en el termini de tres mesos. Una vegada transcorregut dit termini sense resolució, la impugnació s'entendrà desestimada.

2.- Es podrà presentar recurs d'alçada contra els acords de l'Assemblea General, expressos o per silenci, davant l'Ajuntament, en el termini d'un mes des de la notificació o desestimació presumpta per silenci.

Article 38

Suspensió

La suspensió de l'acord, a raó de petició d'una de les parts, podrà requerir finançament en forma i quantia suficient per respondre dels danys que puguin produir-se a la Junta.

Capítol VII **Dissolució i liquidació**

Article 39

Dissolució

1.- La Junta de Compensació es dissoldrà quan s'hagi complert la finalitat per a la qual es va constituir, a és a dir, la gestió i desenvolupament del sector.

2.- En tot cas, la dissolució requerirà per a la seva efectivitat l'aprovació de l'Administració actuant.

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

vegada s'hagi acordat vàlidament la dissolució de la Junta, el Consell Rector 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 cada un dels membres, segons les respectives quotes de participació.

Disposició addicional

Per a qualsevol assumpte no previst en aquests Estatuts s'aplicarà el que disposa la Llei d'Ordenació i ús del sòl (Llei 2/14), el seu reglament de desenvolupament i la resta de normativa d'aplicació.

Bases d'actuació de la Junta de Compensació **Disposicions generals**

Base 1a

Objecte. Naturalesa i àmbit

Les presents bases constitueixen les regles per les quals es regulen les valoracions de les finques afectades; les edificacions, plantacions, drets reals i personals sobre les mateixes; l'execució de l'obra urbanitzadora; i la liquidació dels efectes de l'actuació d'aquella, mitjançant l'establiment de la forma de distribució de beneficis i pèrdues a través de la prèvia adjudicació regulada de béns i drets entre els seus components.

Aquestes distribueixen, per tant, els beneficis i càrregues i contenen els criteris per efectuar el càlcul de les aportacions i adjudicacions, El Projecte de Compensació es formula de conformitat amb les determinacions de l'article 81 de la Llei d'Ordenació i Ús del Sòl, el Reial decret 1093/97 i altres concordants.

L'actuació urbanística fa referència al SUP 6 accés San Cristóbal que s'executarà mitjançant el sistema de compensació regulat, la legislació i la normativa urbanística aplicable.





Un cop aprovades les presents Bases, previ compliment dels tràmits legalment establerts, constitueixen norma d'obligat compliment i observança per a tots els membres de la Junta, promotors o persones que s'hagin incorporat.

Això no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada en Assemblea General, en els termes previstos en els Estatuts i aprovada per l'Ajuntament.

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, l'Administració actuant aprovarà 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 i els que s'incorporin de forma reglamentària a la Junta d'acord amb els Estatuts i la resta de la normativa aplicable.

Base 3a

Actuacions inherents

L'actuació per compensació comprendrà:

- La cessió a l'Ajuntament dels terrenys afectes a dotacions públiques o de cessió obligatòria.
- El pagament dels costos del Projecte d'Urbanització.
- L'elaboració o modificació del Pla Parcial i Programa d'Actuació Urbanística, si escau.
- L'expropiació de les finques dels propietaris no incorporats, de la qual serà beneficiària la Junta de Compensació.
- Fer lliurament a l'Administració competent de l'aprofitament lucratiu que li correspongui, amb destinació a patrimoni públic de sòl, lliure de càrregues d'urbanització.
- Procedir a l'equidistribució de despeses i beneficis entre els membres de la Junta que hagin de contribuir-hi en proporció a les seves quotes de participació, sense perjudici de les compensacions econòmiques per diferències d'adjudicació i altres acords vàlids que en el si de la Junta es puguin adoptar i plasmar en els instruments oportuns, que garantiran la reparcel·lació ajustada a l'ordenació, l'adjudicació en proporció a les seves quotes de tot el sòl lucratiu susceptible d'apropiació entre els associats, el re allotjament dels ocupants legals que es precisi desallotjar d'immobles situats dins de l'àrea de l'actuació i que constitueixin la seva residència habitual així com la seva devolució, quan tinguin dret a la mateixa segons la normativa aplicable i la indemnització, als titulars dels drets i béns incompatibles amb l'ordenació que hagin de ser cancel·lats, demolits o que no es puguin conservar .
- Qualsevol altre acte inherent al sistema, d'acord amb la legislació urbanística.

Base 4a

Edificació de la Unitat d'Execució

No es preveu com a comesa de la Junta que aquesta edifiqui els solars resultants, sinó només que els s'urbanitzi i adjudiqui d'acord amb els projectes d'urbanització i compensació que resultin aprovats.

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

Base 5a

Criteris per determinar els drets dels propietaris

1.- Atès que els terrenys que s'inclouen en l'àmbit tenen naturalesa urbana, els drets dels propietaris seran proporcionals al valor de les seves respectives finques situades dins l'àmbit d'actuació.

2.- A cadascuna de les finques se li assignarà un percentatge en relació a l'esmentat valor sobre el total de la zona d'actuació, el percentatge constituirà el coeficient per a l'adjudicació de les finques resultants i les operacions compensatòries complementàries per excés/defecte d'adjudicació o substitució de càrregues per terrenys.

3.- Les superfícies que s'han de tenir en compte en el sector són les superfícies reals de la finca.

No obstant l'anterior, la determinació de la superfície de cada finca també es podrà realitzar per mitjà d'estudi tècnic practicat a aquest efecte, amb el qual tots els membres han d'estar-hi d'acord.





En el cas de discrepància sobre la propietat d'un terreny, part d'ell o assenyalament de les fites, la superfície discutida es considerarà litigiosa i pertanyent per iguals parts als discrepants de manera provisional, fins que es resolgui per conveni entre els interessats o resolució judicial.

4.- En el cas que dins de l'àmbit hi hagi alguna propietat pública amb una superfície que es vegi respectada o augmentada conformement a l'ordenació aplicable, l'Administració o l'Ens públic titular no serà tingut en compte com a propietari a l'efecte de participació en la Junta, pel que fa a les operacions de repartiment de càrregues i beneficis, de manera que els percentatges de participació de la Junta a aquests efectes es calcularan sobre el total de l'àmbit, descomptant la superfície d'aquesta propietat pública. En el projecte de compensació figurarà com a finca inicial i, si escau, quedarà substituïda per la resultant de la mateixa naturalesa pública que resulti de la nova ordenació.

5.- A efectes de l'adopció d'acords, la participació dels diferents propietaris vindrà determinada per la seva quota de participació.

La distribució dels beneficis i càrregues resultants de l'actuació urbanística de la Junta de Compensació es realitzarà proporcionalment a les quotes de participació.

La distribució no queda alterada pel fet d'haver-se satisfet alguna quota amb recàrrec per mora, ja que aquesta quantitat queda exclusivament en benefici de la Junta.

En el supòsit d'incorporació d'empreses urbanitzadores, que inicialment no es preveu, s'estableix que la valoració de l'aportació d'aquesta es determinarà tenint en compte el cost del pressupost del projecte d'urbanització o dels sectors o partides que s'hagin d'executar, i es convindrà amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva o si s'aplicarà alguna clàusula de revisió de preus o d'estabilització de costos. L'acord aprovatori s'adoptarà per Assemblea General.

Per a la determinació de la quota de participació de l'empresa urbanitzadora, l'Assemblea General aprovarà el conveni amb la mateixa indicant la participació de l'empresa urbanitzadora en el sistema.

La participació de l'empresa urbanitzadora disminuirà la dels membres de la Junta a excepció dels disconformes amb aquesta participació que actuaran en la forma establerta en els estatuts.

Base 6a

Operacions de distribució de beneficis i càrregues en relació amb drets reals, servituds predials i drets personals constituïts sobre les finques aportades

1.- L'acord d'aprovació del Projecte de compensació implica la substitució de les finques d'origen per les de resultat i el repartiment de la seva titularitat entre les administracions beneficiàries de les cessions obligatòries i gratuïtes, els propietaris membres de la Junta i, si és el cas, l'empresa urbanitzadora, sense perjudici de les indemnitzacions per excés o defecte d'adjudicació.

2.- Pel que fa a drets reals o càrregues que s'estimin incompatibles amb l'ordenació urbanística, la seva extinció i, si escau, la indemnització corresponent quedarà determinada a l'acord aprovatori del projecte de compensació.

3.- Quan no tingui lloc la subrogació real, l'acord aprovatori del projecte de compensació determinarà l'extinció dels drets reals i càrregues sobre la finca afectada, i la indemnització corresponent -a excepció del que després es dirà- serà a càrrec del propietari que la va afectar. L'import es fixarà en el citat acord.

4.- No obstant el que es disposa en els apartats anteriors, les indemnitzacions per l'extinció de servituds predials o drets d'arrendament incompatibles amb l'instrument d'ordenació urbanística, o la seva execució, es consideraran despeses d'urbanització en el projecte de compensació que es repartiran entre tots els partícips de forma proporcional.

5.- Els drets personals, reals, concessions i càrregues sobre les finques d'origen, la subsistència dels quals no sigui possible, es valoraran d'acord amb les disposicions sobre expropiació forçosa i, subsidiàriament, de conformitat a les normes de dret administratiu, civil o fiscal que siguin aplicables.

Base 7ª

Finques a expropiar. Valoració. Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que s'hagin de derruir o demolir.

1.- La Junta de Compensació serà beneficiària de les finques expropiades per part de l'Ajuntament als propietaris afectats que no s'incorporin definitivament a la Junta de Compensació en el termini assenyalat a l'efecte, així com de les restants expropiacions individuals per incompliment d'obligacions per part dels membres de la Junta. La valoració de les mateixes serà realitzada conformement al TRLS i rehabilitació urbana de 2015.



2.- Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que s'hagin de demoure o demolir seran valorades independentment del sòl, en el projecte de compensació, d'acord amb el que disposa el TRLS i rehabilitació urbana de 2015, i el seu import vendrà satisfet amb càrrec al projecte de compensació, en concepte de despesa d'urbanització.

III. Execució de les obres d'urbanització

Base 8a

Forma de contractació

1.- En el cas que no es produeixi la incorporació d'empreses urbanitzadores o per a la realització d'aquelles obres d'urbanització que s'hagin de realitzar per altres empreses no incorporades, l'execució de les mateixes es farà per aquella/es que es determinin en virtut d'acord de l'Assemblea General.

A més de les clàusules típiques, les circumstàncies següents quedaran consignades en el contracte d'execució:

Els supòsits d'incompliment que donaran lloc a la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer per la inobservança de les característiques tècniques o terminis d'execució.

El compromís de l'Empresa de ajustar-se en termini i manera d'execució als projectes d'urbanització i de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i del Consell Rector de la Junta respecte de les obres.

Manera i terminis d'abonament per part de la Junta de quantitats a compte de l'obra realitzada.

La retenció que pugui efectuar la Junta de cada pagament parcial, com a garantia de l'execució de les obres, no seran retornades fins que s'hagin rebut definitivament les obres.

2.- En qualsevol cas, l'execució de les obres es garantirà en els termes legals o reglamentàriament establerts.

Base 9a

Costos de la urbanització

En els costos d'urbanització que hagin de sufragar les persones propietàries afectades es comprenen els següents conceptes:

- Les obres de vialitat, sanejament, subministrament d'aigua i energia elèctrica, enllumenat públic, arbrat i jardineria, que estiguin previstes en els plans i projectes i que siguin d'interès per al sector o la unitat d'actuació, sense perjudici del dret a reintegrar-se les despeses d'instal·lació de les xarxes de subministrament d'aigua i energia elèctrica amb càrrec a les empreses que prestin els serveis, llevat de la part que hagin de contribuir les persones usuàries segons la reglamentació d'aquells.
- Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions, destrucció de plantacions, obres i instal·lacions que exigeixi l'execució dels plans, així com les indemnitzacions pel trasllat forçós d'activitats.
- El cost dels plans parcials, projectes d'urbanització i projectes de compensació o de reparcel·lació.
- Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i de les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística, així com les despeses de gestió, degudament justificades de conformitat amb els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.
- Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals de conformitat amb la legislació aplicable en matèria de valoracions.
- Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de allotjament.

2. El pagament d'aquests costos podrà realitzar-se, previ acord amb les persones propietàries interessades, cedint aquestes gratuïtament i lliures de càrregues terrenys edificables en la proporció que s'estimi suficient per a compensar-les.

3. Els següents costos es consideraran despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels terrenys corresponents, i que no són a càrrec del conjunt de la comunitat de reparcel·lació:

- Les despeses necessàries per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions de les persones propietàries corresponents. A aquests efectes, es consideraran accions o omissions que suposen actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives o sense ajustar-se a elles. Aquest règim també s'ha d'aplicar quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les





obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de portar a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial aplicable.

b) Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació o del planejament. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes corresponents.

c) Qualsevol altre despesa a la qual vinguin obligats normativament.

IV. Distribució de beneficis i càrregues

Base 10a

Transmissió de terrenys afectats i d'obres d'urbanització

1.- La transmissió a l'Ajuntament i, si escau a altres administracions beneficiàries, en ple domini i lliure de càrregues, inclosos els costos d'urbanització 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 designat per aquesta, podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització.

2.- La recepció de les obres d'urbanització es realitzarà de conformitat amb l'article 116 de la Llei 2/2014 d'Ordenació i Ús del Sòl i el seu reglament de desenvolupament.

Base 11

Quotes de participació

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

2.- La quota es determina per la superfície de la propietat que ostenta cada membre dins de la Junta. En el cas de finques d'origen expropiades o adquirides per la Junta, la quota de cada membre s'acrecixerà amb la part proporcional que s'aboni per cada membre.

3.- No obstant això, la Junta podrà modificar d'ofici o a instància de la part, l'assignació de quotes de participació quan s'acrediti l'existència d'errors materials.

4.- En el supòsit d'incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta Compensació, en el moment de la seva integració en aquesta, es procedirà al reajustament de les participacions percentuals dels socis conformes amb la incorporació.

Base 12^a

Valoració i adjudicació de les finques edificables resultants

1.- Tots els solars resultants amb aprofitament susceptible d'apropiació privada seran adjudicats als membres de la Junta en proporció a la seva quota de participació, sense perjudici de les cessions d'aprofitament que legalment corresponguin i de les compensacions en metàl·lic.

2.- En el projecte de compensació es tindrà en compte com a criteri per a efectuar l'adjudicació de les finques resultants el que estableix a l'article 81 de la Llei 2/2014 d'Ordenació i Ús del Sòl i el seu reglament de desenvolupament.

3.- En el cas de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants per causa de la insuficiència de la seva aportació o per previ acord amb ells, així com en els casos d'indemnitzacions per diferències d'adjudicació, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, descomptant les despeses d'urbanització corresponents incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

4.- Els terrenys destinats a aprofitament privat es valoraran en funció de l'aprofitament urbanístic (sostre edificable) i l'aplicació dels coeficients d'homogeneïtzació per ús que són els que figuren en el propi Pla de Reforma de la Platja de Palma:

Ús residencial - 0,7106.

Ús Serveis i comercial.- 0,8859.



Base 13a

Moment de l'adjudicació

L'aprovació definitiva del Projecte de Compensació per l'Administració actuant i l'atorgament de l'escriptura pública o 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 per les noves parcel·les, estant aquestes adjudicacions exemptes fiscalment.

Base 14a

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 pel Consell Rector a aquest efecte, transcorregut el qual, si no s'hagués efectuat el pagament, la quantitat deguda a la Junta sofrirà un recàrrec equivalent a l'interès legal dels diners en el moment del 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, per cessió gratuïtament o lliure de càrregues, per part dels interessats, de terrenys edificables en la proporció que s'estimi suficient per a compensar-los.

4.- La Junta, per acord del seu òrgan d'administració, pot instar, davant l'Administració actuant, la via de constrenyiment per exigir als seus associats el pagament de les quantitats degudes o acudir directament a la jurisdicció ordinària a aquest efecte. Es considerarà suficient certificació lliurada pel secretari de la Junta, amb el vist i plau del seu president, aquella en què consti l'acord d'instar l'execució bé per la via de constrenyiment, bé per la via judicial, els noms, cognoms i domicili de l'associat morós, la quantitat deguda, i que la mateixa ha vençut i no ha estat pagada.

5.- La Junta també podrà instar l'expropiació com a beneficiària dels terrenys pertanyents als propietaris que, requerits pel termini no inferior a tres mesos, incomplissin les obligacions i càrregues imposades per la Llei del Sòl en els termes assenyalats en l'article 181 del Reglament de gestió Urbanística.

En aquest supòsit, se sumaran al preu just les quantitats satisfetes per a despeses d'urbanització, però no es reemborsaran 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 15a

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, en els termes de l'article 115 de la Llei 2/14 d'Ordenació i Ús del Sòl, i la recepció es regularà conforme l'article 116 del mateix text legal.

Base 16a

Subrogació

La incorporació de qualsevol altre particip per compra o altre títol suposarà l'acceptació pel mateix de les presents Bases, quedant l'adquirent subrogat en els drets i obligacions del transmetent.

Base 17a

Afecció real

D'acord amb el que preveu la legislació urbanística, els terrenys queden afectes amb caràcter real al compliment de les obligacions establertes en les presents bases que es faran constar en el Registre de la Propietat de conformitat amb la legislació vigent.





Les finques resultants quedaran afectes amb caràcter real al pagament dels costos d'urbanització en proporció a les unitats d'aprofitament que se'ls assigni en el Projecte de Compensació, afecció que s'establirà, anotarà i cancel·larà en els termes que preveu la legislació vigent.

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'abril de 2019

El secretari de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Jaume Munar Fullana

