



Secció V. Anuncis
Subsecció segona. Altres anuncis oficials
AJUNTAMENT DE CALVIÀ

1420***Estatuts i bases d'actuació de la Junta de Compensació de la unitat d'actuació UA/PG-03 en Peguera***

La Junta de Govern Local, en sessió ordinària celebrada el 5 de novembre de 2018, va aprovar definitivament els estatuts i bases d'actuació de la Junta de Compensació de la unitat d'actuació UA/PG-03 a Peguera i va ordenar la publicació del referit acord d'aprovació definitiva en el B.O.I.B i en l'adreça o el punt d'accés electrònic de l'Ajuntament, havent-se de publicar la documentació íntegra en tots dos mitjans (article 245.2 c) del Reglament de la LOUS en relació amb l'article 83 de la LUIB). El referit acord d'aprovació definitiva es va publicar en el B.O.I.B núm. 150, de 29 de novembre de 2018, però no es va incorporar el text íntegre dels estatuts i bases d'actuació de la Junta de Compensació. Per tant, sobre la base del que es disposa en l'article 245.2 c) del Reglament de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, procedeix la publicació en el B.O.I.B del projecte d'estatuts i bases d'actuació de la Junta de Compensació de la unitat d'actuació UA/PG-03 a Peguera, tant en la versió castellana com en la catalana.

Calvià, 11 febrer de 2021

El tinent de batle delegat d'Urbanisme, Comerç i Activitats

(Per delegació de batlia de 17 de juny de 2019)

Signat Marc López Expósito





ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

**UNITAT D'ACTUACIÓ UA/PG-03 (PEGUERA)
DEL PGOU DE CALVIÀ**



**ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA/PG-03 DEL
PGOU DE CALVIÀ****TÍTOL I****CAPÍTOL I
NOM, DOMICILI, OBJECTE I FINS****ARTICLE 1
DENOMINACIÓ**

1.- Amb la denominació de JUNTA DE COMPENSACIÓ de la unitat d'actuació **UA/PG-03** del PGOU de Calvià es constitueix una JUNTA DE COMPENSACIÓ de naturalesa administrativa, amb personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins.

2.- Aquesta JUNTA DE COMPENSACIÓ es regirà pel que es disposa en el Títol III de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (d'ara endavant LUIB), i, en particular, pels articles 83 a 87, d'aquesta Llei, i articles 245 a 252 del Reglament general de desenvolupament de la LOUS (d'ara endavant RLOUSM), altra legislació aplicable i per l'assenyalat en els presents Estatuts

**ARTICLE 2
DOMICILI**

1.- El domicili de la JUNTA DE COMPENSACIÓ s'estableix a PALMA, (07012), Passeig des Born, 15, 4E.

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

**ARTICLE 3
OBJECTE**

L'objecte de la JUNTA DE COMPENSACIÓ consisteix en la gestió i execució de la UA/PG-03 (Peguera) del vigent Pla General del municipi de Calvià.

**ARTICLE 4
FINS**

1.- A més dels establerts per la normativa urbanística, seran fins primordials de la JUNTA DE COMPENSACIÓ que s'enuncien a títol indicatiu que no limitatiu, els següents:

a).- Integrar els terrenys compresos en l'àmbit de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, els propietaris de la qual, mantenint la titularitat dels seus béns i drets, s'uneixen en una acció comuna per a executar el planejament urbanístic i distribuir equitativament les seves càrregues i beneficis, així com dur a terme les operacions tècniques, jurídiques i materials en ell previstes. De manera especial les parcel·lacions i reparcel·lacions necessàries, que es practican de conformitat amb el que s'estableix en la Legislació urbanística, redactant i tramitant el corresponent Projecte de Reparcel·lació, fins a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

b).- Cedir gratuïtament i lliure de càrregues a l'Administració actuant els terrenys, ja urbanitzats, que preceptivament li correspongui.





c).- Redactar el projecte d'urbanització i executar les obres en ells previstes, el qual es podrà realitzar per adjudicació directa o mitjançant subhasta, concurs subhasta o concurs, de conformitat amb el que acordi la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

d).- Aprovar els pressupostos per a l'execució de les obres.

e).- Gestionar el cobrament als membres de la Junta de les quotes i vesses que procedeixen per a satisfer els costos d'urbanització i les indemnitzacions i altres despeses que s'aproven de conformitat amb el que s'estableix en els presents Estatuts, inclosa la facultat d'instar la via d'estima davant l'Administració actuant o recaptar, per delegació del municipi, les quotes per la via de constrenyiment conforme al que es disposa en el article 87 LUIB i 251 del seu Reglament general.

f).- Formalitzar operacions de crèdit o emetre títols per a l'execució de les obres d'urbanització, amb la garantia dels terrenys d'aprofitament privat, o els específicament assignats a la JUNTA DE COMPENSACIÓ per a tal finalitat.

g).- Sol·licitar, quan sigui procedent, les concessions administratives de serveis públics.

h).- Assumir la gestió i defensa dels interessos comuns dels membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ davant qualssevol autoritats i organismes de l'Administració de l'Estat, Comunitat Autònoma, Província o Municipi, així com davant els Jutges i Tribunals, en tots els seus graus i jurisdiccions i els particulars.

i).- Interessar l'atorgament dels beneficis fiscals urbanístics previstos en les disposicions legals.

j).- Adquirir, posseir, alienar, gravar o exercir qualssevol altres actes de domini o administració dels béns constitutius del patrimoni de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

k).- Emetre títols acreditatius de les quotes de participació que a cadascun dels membres de la Junta corresponguin en els béns que constitueixen, en el seu cas, el patrimoni de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

l).- Interessar dels Organismes Urbanístics competents l'aprovació dels Projectes de Reparcel·lació, Urbanització i altres instruments que siguin necessaris per a l'execució jurídica i material del planejament.

m).- Interessar la inscripció de la JUNTA DE COMPENSACIÓ en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, així com en el Registre Mercantil d'Illes Balears per al supòsit que s'emetin obligacions o s'estimi convenient a altres efectes.

n).- Interessar de l'òrgan urbanístic actuant, l'expropiació a favor de la JUNTA DE COMPENSACIÓ dels sòls dels propietaris inclosos o adscrits a l'àmbit d'actuació que no s'hagi incorporat o adherit a la Junta o els d'aquells que havent-se incorporat hagin de ser expropiats per incompliment de les seves obligacions.

o).- Concertar i prestar garanties o avals davant els òrgans urbanístics.

p).- Adjudicar les parcel·les d'aprofitament privat que resultin del Projecte de Reparcel·lació entre els membres de la Junta, inclosos en el seu cas, la pròpia Junta, i les cessions de terrenys obligatòries a l'òrgan urbanístic actuant.

q).- Dur a terme la urbanització dels terrenys compresos en l'àmbit del Sector, i interessar de



l'Administració la recepció d'aquestes.

r).- Exigir el reintegrament de les empreses concessionàries de les despeses d'instal·lació de les xarxes de proveïment d'aigua i energia elèctrica, en la part que segons la reglamentació de tals serveis no hagin de ser a càrrec dels usuaris.

s).- En general, l'exercici de quants drets i activitats li corresponguin segons l'ordenament vigent.

2.- En el supòsit d'haver d'instar l'expropiació de propietaris del sector, l'expropiació forçosa es realitzarà per l'òrgan urbanístic actuant sent beneficiària d'ella la JUNTA DE COMPENSACIÓ; aquests terrenys seran adjudicats proporcionalment entre els components d'aquella que estiguin interessats en la seva adjudicació, tret que l'administració municipal actuant acordi mantenir la propietat en el patrimoni comú als efectes que estimi pertinents.

CAPÍTOL II

ÒRGAN URBANÍSTIC TUTELAR

ARTICLE 5

ÒRGAN TUTELAR

La JUNTA DE COMPENSACIÓ desenvoluparà la seva activitat sota la tutela de l'Ajuntament de Calvià i en exercici de les seves funcions correspon a aquest:

a).- Donar audiència dels Estatuts i Bases als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'observacions i per a la seva incorporació a la mateixa i donar audiència de les al·legacions d'aquests als promotors, per a la seva contestació.

b).- L'aprovació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació i de les modificacions que s'acordin per la Junta.

c).- L'aprovació de la constitució de la Junta, remetent aquest acord juntament amb la còpia de l'escriptura pública de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores perquè procedeixi a la seva inscripció.

d).- Assistir a les reunions de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, instruir i assessorar de la política urbanística municipal i advertir, en els supòsits en què la JUNTA DE COMPENSACIÓ pogués incórrer en incompliment dels seus deures o en infraccions, de tals anomalies, tutelant a la JUNTA DE COMPENSACIÓ quan calgués.

e).- Aprovar el Projecte de Reparcel·lació, lliurant les certificacions oportunes, per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

f).- L'exercici de l'expropiació forçosa a benefici de la JUNTA DE COMPENSACIÓ respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella o que incompleixin les seves obligacions.

g).- Encarregar i aprovar el projecte d'urbanització, controlar l'execució de les obres i una vegada finalitzades, totalment o parcialment, procedir a la seva recepció.

h).- Atendre la sol·licitud d'aplicar la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol membre de la JUNTA DE COMPENSACIÓ o delegar en la mateixa la recaptació per aquesta via de constrenyiment, conforme al que es disposa en el article 251.2 del RLOUSM.



- i).- La resolució dels recursos administratius contra els acords de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.
- j).- Aprovar l'acord de dissolució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.
- k).- Qualsevol altra funció o atribució que resulti de la legislació urbanística o local.

CAPÍTOL III

EXPRESSIÓ DE LA SUPERFÍCIE A QUÈ ES REFEREIX

ARTICLE 6

SUPERFÍCIE

La integren tots els terrenys compresos en l'àmbit de la UA/PG-03 amb una superfície, segons el PGOU de Calvià, de **58.640 m²**, o els que resultin del mesurament real una vegada aixecat el pla topogràfic.

CAPÍTOL IV

DURADA

ARTICLE 7

DURADA

La JUNTA DE COMPENSACIÓ tindrà una durada indefinida fins al total compliment dels fins d'aquesta, sense perjudici del que es disposa en el article 50 d'aquests Estatuts.

TÍTOL II

CAPÍTOL I

DELS MEMBRES DE LA JUNTA, INCORPORACIÓ, PATRIMONI, DRETS I DEURES

ARTICLE 8

MEMBRES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

La JUNTA DE COMPENSACIÓ es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries de terrenys inclosos en la UA/PG-03, incorporats a aquella en forma reglamentària, així com aquells als quals legalment se'ls reconegui tal dret.

En el seu cas, segons l'article 246.2 del RLOUSM, també formaran part de la JUNTA DE COMPENSACIÓ les empreses urbanitzadores que haguessin de participar amb els propietaris en la gestió de la unitat d'execució en les condicions que es determinin per acord de l'Assemblea General.

ARTICLE 9

INCORPORACIÓ A LA JUNTA

1.- Els propietaris no promotors de la Junta podran incorporar-se a ella durant el termini d'informació pública dels Estatuts i les Bases o en el termini d'un mes a partir de la notificació per l'Ajuntament de l'acord d'aprovació dels Estatuts i les Bases, que se'ls farà personalment a tots els afectats, a més de publicar-se en el BOIB.



Si no ho fessin, d'acord amb l'article 84.1 de la LUIB i 246 del RLOUSM, les seves finques seran expropiades a favor de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, que tindrà la condició jurídica de beneficiària. No obstant això, cabrà una incorporació tardana si no s'hagués instat l'expropiació o si, una vegada instada, la JUNTA DE COMPENSACIÓ l'accepta i desistís del procediment expropiatori.

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

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

ARTICLE 10

TRANSMISSIÓ DE BÉNS I DRETS. PATRIMONI DE LA JUNTA

1.- La incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles, però la JUNTA DE COMPENSACIÓ, de conformitat amb l'article 250.2 del RLOUSM, actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu, sense més limitacions que les establertes en els presents estatuts.

En cas de finca de titularitat desconeguda, de conformitat amb l'article 214.4 del RLOUSM, l'administració actuant tindrà la condició de titular fiduciari de la finca i a aquest efecte podrà realitzar totes les operacions pròpies de la reparcel·lació.

2.- Els membres de la Junta podran transmetre la propietat per actes inter-vius o mortis-causa, i en aquest cas operarà automàticament la subrogació de l'adquirent en tots els drets i obligacions del transmissor, de conformitat al que es disposa en aquests Estatuts. Perquè aquesta transmissió tingui efectes davant la Junta, el transmissor i en defecte d'això l'adquirent, hauran de comunicar al President les circumstàncies personals del nou propietari, així com el seu domicili. Mentre no sigui complert aquest requisit, la JUNTA DE COMPENSACIÓ només reconeixerà com a membre al primitiu propietari.

3.- La JUNTA DE COMPENSACIÓ serà la beneficiària de l'expropiació, tant dels béns, els propietaris dels quals no s'incorporin oportunament a la Junta, com en cas d'incompliment de les obligacions concretes.

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

ARTICLE 11

TITULARITATS ESPECIALS



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

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

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

CAPÍTULO II DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

ARTICLE 12 ACTE DE CONSTITUCIÓN

Una vegada aprovats definitivament per l'Ajuntament els Estatuts i les Bases d'Actuació, la Junta presentarà l'esborrany de l'escriptura de constitució per a la seva aprovació i una vegada acceptat, es procedirà a la constitució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ que es realitzarà en Escripura Pública.

ARTICLE 13 CONVOCATÒRIA

1.- Els propietaris promotors de la Junta convocaran a tots els propietaris adherits i inclosos dins de l'àmbit de la **UA/PG-03** a l'Assemblea General constituent. La convocatòria es realitzarà mitjançant carta certificada, burofax o correu electrònic amb comprovant de recepció, remesa, amb una antelació de vuit dies hàbils, si més no, a la data en què hagi de celebrar-se. En cas de no ser possible la notificació personal, s'efectuarà mitjançant edicte publicat en el BOIB.

En qualsevol cas, es podran incorporar també aquells propietaris no convocats que s'hagin adherit tardanament.

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

3.- Excepcionalment, la sessió constitutiva de la JUNTA DE COMPENSACIÓ serà convocada per l'Ajuntament en la forma, i amb l'antelació assenyalada en l'apartat 1 i amb indicació, així mateix, del lloc en què la reunió ha de celebrar-se amb assistència de Notari prèviament designat per a formalitzar la constitució de la Junta mitjançant Escripura Pública.

ARTICLE 14 CONSTITUCIÓN

L'Assemblea General constituent quedarà vàlidament constituïda, quan concorrin a ella propietari o propietaris que representin, almenys el 50% de les quotes de l'entitat, segons es defineixen en



aquests Estatuts.

ARTICLE 15**ADOPCIÓ D'ACORDS**

1.- L'Assemblea General constituent, acordarà la constitució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ i designarà les persones que han de conformar els òrgans de govern i administració de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

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

ARTICLE 16**ACTE DE SESSIÓ DE CONSTITUCIÓ**

1.- El Secretari estendrà acta de l'Assemblea General constituent en què s'acordi la constitució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, que haurà de ser aprovada en la mateixa reunió, sent signada també pel President.

2.- En l'acta es farà constar:

a).- Nom, cognoms, i domicilis dels propietaris i representants, amb indicació de les seves respectives quotes i títols de propietat.

b).- Acords presos.

c).- Constitució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

3.- Del contingut de l'acta es lliurarà certificació per a la seva incorporació en l'escriptura pública de constitució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ la que haurà d'efectuar-se en la forma prevista en la legislació autonòmica pròpia o de la legislació subsidiària que sigui aplicable.

CAPÍTOL III**DEL DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA****ARTICLE 17****QUOTES SOCIALS**

1.- La participació dels membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ en els drets i obligacions comuns vindran definits per la quota o percentatge que sobre el total a cadascun correspongui.

2.- Per a fixar les respectives quotes, a conseqüència de ser un àmbit amb finques confrontants amb vials urbans i altres sense confinar amb vial, s'atendrà proporcionalment la superfície de les finques aportades fiduciàriament a la JUNTA DE COMPENSACIÓ per cadascun dels propietaris integrats en aquesta, ponderada en funció del seu valor urbanístic segons s'estableix en les Bases d'Actuació, en relació amb la superfície de la totalitat de l'àmbit de la **UA/PG-03**.

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



4.- El valor dels altres béns i drets, diferents al sòl afectat pel Projecte de Reparcel·lació, no influirà en el coeficient de participació dels membres de la Junta i se satisfaran amb càrrec al Projecte de Reparcel·lació.

ARTICLE 18**DRETS DELS MEMBRES DE LA JUNTA**

Seran drets dels membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ:

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

ARTICLE 19**OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA**

1.- Els membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ vindran obligats a:

- a).- Observar les prescripcions del planejament urbanístic vigent.
- b).- Facilitar a la JUNTA DE COMPENSACIÓ, en els corresponents terminis, els documents acreditatius de la seva titularitat i, en el seu cas, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens.



c).- Complir fidelment els acords adoptats pel Plenari i acatar l'autoritat dels seus representants, sense perjudici dels recursos al fet que pertoqués.

d).- Determinar, en el moment de la seva incorporació a la JUNTA DE COMPENSACIÓ un domicili a l'efecte de notificacions, i s'ha de considerar ben practicada qualsevol notificació que al citat domicili es dirigeixi.

e).- Satisfer puntualment les quantitats necessàries per a atendre les despeses ordinàries i extraordinàries de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, a la fi de la qual es fixarà per l'Assemblea General, la quantia corresponent a cada membre, en funció de la quota que li hagués estat atribuïda.

f).- Abonar les quantitats que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització.

g).- Regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

h).- Notificar a la JUNTA DE COMPENSACIÓ qualsevol variació, modificació, alteració, o limitació que pugui afectar la seva propietat, o als seus drets i obligacions amb la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

i).- Permetre l'ocupació de la seva propietat per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials, i instal·lacions complementàries.

j).- Els altres que es derivin dels Estatuts, plans i projectes aprovats, Lleis i Reglaments.

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

TÍTOL III DELS ÒRGANS DE GOVERN

ARTICLE 20 ÒRGAN DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

L'òrgan de govern i administració de la JUNTA DE COMPENSACIÓ serà l'Assemblea General.

També ostentaran facultats:

El President.

El Secretari.

El Tresorer.

CAPÍTOL I L'ASSEMBLEA GENERAL

ARTICLE 21 NATURALESA

L'Assemblea General és l'òrgan deliberant suprem de la JUNTA DE COMPENSACIÓ al qual corresponen les facultats de govern i direcció amb caràcter sobirà, i està compost per tots els membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, els qui decidiran en els assumptes propis de la seva competència, quedant obligats al compliment dels seus acords tots els membres, inclosos els



dissidents i els absents, sense perjudici de les accions legals que puguin exercitar.

ARTICLE 22**CLASSES D'ASSEMBLEES**

Les assemblees plenàries podran ser ordinàries i extraordinàries.

ARTICLE 23**L'ASSEMBLEA GENERAL**

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

Seràn atribucions de l'Assemblea General:

- a).- Aprovació de la memòria d'actuació.
- b).- Aprovació dels comptes i balanços de l'exercici anterior.
- c).- Aprovació del Programa d'actuació de l'exercici següent i de les quotes ordinàries.
- d).- La modificació dels Estatuts i de les Bases, sense perjudici de la seva aprovació posterior.
- e).- La imposició de les vesses extraordinàries per a atendre despeses no previstes en el pressupost anual o amortitzar el dèficit temporal d'aquest.
- f).- Disposar el cessament del President i del Secretari i el nomenament dels qui haguessin de substituir-los.
- g).- Determinar la prioritat en l'execució de les obres d'urbanització i edificació, dins de les previsions del pla d'etapes.
- h).- Acordar la constitució de les garanties que hagin estat exigides pels òrgans urbanístics per a assegurar les obligacions contraïdes per la JUNTA DE COMPENSACIÓ.
- i).- Acordar la formalització de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització, fins i tot amb garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- j).- Sol·licitar la concessió administrativa de serveis públics quan sigui procedent.
- k).- Acordar la dissolució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ conformement al que es preveu en el Títol V d'aquests Estatuts.
- l).- Acordar la venda, cessió, permuta o gravamen dels béns patrimoni de la Junta.
- ll).- Acordar la retribució, si escau, del President o Secretari i Tresorer.
- m).- Acordar encarregar i aprovar el Projecte de Reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament de les Bases d'Actuació que acompanyen als presents Estatuts, així com el projecte d'urbanització i tramitar la seva aprovació administrativa. També la contractació de les obres d'urbanització, conforme al que es preveu en la Base 9a.



n).- La decisió sobre la via de constrenyiment i/o expropiació de terrenys pertanyents a membres de la Junta per incompliment de les seves obligacions.

o).- Quantes siguin precises per a la gestió comuna.

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

La convocatòria de les sessions extraordinàries indicaran el lloc en què estarà a la disposició dels membres la documentació a tractar.

ARTICLE 24

DRET D'ASSISTÈNCIA

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

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

ARTICLE 25

CONVOCATÒRIA

1.- Les reunions de l'Assemblea General Ordinària o Extraordinària, seran convocades pel President o el Secretari de la JUNTA DE COMPENSACIÓ per correu certificat amb justificant de recepció, burofax, o qualsevol mitjà del qual existeixi constància, als membres de la Junta, amb antelació com menys a vuit dies naturals a la data en què hagin de celebrar-se.

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

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

ARTICLE 26

CONSTITUCIÓ

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

2.- Transcorreguda una hora sense aconseguir el quòrum indicat, s'entendrà vàlidament constituïda, en segona convocatòria, qualsevol que sigui el número dels assistents sempre que siguin presents el President i el Secretari de la Junta o els qui els substitueixin.

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



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

En aquest cas, haurà de quedar constància per escrit mitjançant acord adoptat i subscrit per tots els membres de la Junta.

ARTICLE 27

RÈGIM DE SESSIONS

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

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

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

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

5.- Els acords de l'Assemblea General seran immediatament executius, sempre que hagin estat adoptats conformement al que es preveu en aquests Estatuts, i sense perjudici de les accions administratives i, en el seu cas, jurisdiccionals pertinents.

ARTICLE 28

REAJUSTAMENT DE QUOTES

Si a conseqüència d'aportacions en terrenys o expropiacions que hagin hagut d'efectuar-se, o després de practicada la reparcel·lació i com a resultat de les compensacions que s'acordin, quedessin modificades les participacions inicialment establertes, es fixaran per l'Assemblea General les noves quotes que corresponguin, a la quantia de les quals haurà de referir-se a cada moment l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions dels membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

ARTICLE 29

ACTES I CERTIFICACIONS

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

L'aprovació de l'acta hauran de complir els següents requisits: que s'hagi elaborat completament, que sigui sotmesa a votació dels assistents, que consti en la mateixa el vot de cada assistent i, en el seu cas, l'oposició a l'acord adoptat i es produeixi en el mateix acte la seva notificació.

2.- Aquestes actes figuraran en el llibre corresponent en folis numerats correlativament o amb mitjans informàtics constatables, i seran signades pel President i el Secretari de la JUNTA DE COMPENSACIÓ i dos membres assistents a la pròpia Assemblea General, si això fos possible.



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

CAPITULO II EL PRESIDENT, SECRETARI I TRESORER

DEL PRESIDENT

ARTICLE 30 PRESIDENT

El President serà designat per l'Assemblea General entre els qui ostentin la qualitat de membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, podent ser reelegit indefinidament.

ARTICLE 31 DURADA DEL CÀRREC

1.- El nomenament del President i Secretari, tindrà una durada indefinida.

2.- En cas de defunció o renúncia del President o Secretari, l'Assemblea General podrà designar als qui hagin de substituir-los fins a la renovació immediata de la composició d'aquell.

3.- Si l'Assemblea General acordés el cessament de l'un o l'altre representant, en la mateixa sessió en què així ho decideixi haurà d'acordar el nomenament de la persona, o persones que haguessin de substituir-los fins a la renovació immediata d'aquest.

ARTICLE 32 COMPETÈNCIA

Són els responsables de l'execució dels acords de l'Assemblea General, i consegüentment li correspon al President les més àmplies facultats de gestió i representació dels interessos comuns de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, devent, en aquells casos que la urgència obligués a adoptar una resolució prèvia a la celebració de l'Assemblea General, sotmetre al coneixement i ratificació de la mateixa dits assumptes.

ARTICLE 33 FUNCIONS

1.- Seran funcions del President.

a).- Convocar, presidir, dirigir les deliberacions de l'Assemblea General i dirimir els empats amb vot de qualitat.

b).- Representar a la JUNTA DE COMPENSACIÓ en tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com extrajudicial.

c).- Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i quants documents ho requereixin.

d).- Exercir, en la forma que l'Assemblea General determini, qualssevol activitats bancàries que exigeixi el funcionament de la Junta.

e).- Quantes funcions siguin inherents al seu càrrec i li siguin delegades per l'Assemblea General, així com les següents:

- La proposició d'acords a l'Assemblea General.



- L'execució dels acords d'aquesta.
- L'administració econòmica de la Junta.
- El nomenament i cessament del personal administratiu que, en el seu cas, sigui necessari.
- Elaborar i proposar a l'Assemblea General la proposta de pressupost i de memòria anual.
- Fer i exigir pagaments, cobraments i liquidacions.
- Elaborar i proposar a l'Assemblea General les quotes corresponents als membres de la Junta, així com les modificacions que fossin pertinents.
- Fixar les quantitats a satisfer pels socis per a atendre les despeses ordinàries i extraordinàries necessaris per al funcionament de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.
- Requerir a l'administració perquè cobri per via de constrenyiment als membres de la Junta morosos.
- Realitzar actes de gestió no econòmica sense cap excepció que hagin estat autoritzats per l'Assemblea General.
- Autoritzar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes civils, mercantils i administratius que hagin estat autoritzats per l'Assemblea General.
- Les altres facultats de govern i administració de la Junta no reservats expressament a l'Assemblea General.

DEL SECRETARI

ARTICLE 34

NOMENAMENT

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

ARTICLE 35

FUNCIONS

Seràn funcions del Secretari:

- a).- Assistir preceptivament a totes les reunions de l'Assemblea General.
- b).- Estendre acta de les sessions de l'Assemblea General amb el vistiplau del President.
- c).- Expedir certificacions amb el vistiplau del President.
- d).- Exercir, en el seu cas, les funcions jurídic administratives que li fossin encomanades per l'Assemblea General.
- e).- Portar un llibre-registro en el que es relacionaran tots els membres integrants de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, amb expressió dels seus respectius noms, cognoms, domicili a l'efecte de notificacions, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots, i quantes circumstàncies s'estimin procedents.
- f).- Notificar als membres de la Junta els acords de l'Assemblea General.
- g).- Realitzar, així mateix, els encàrrecs de gestió administrativa i altres funcions que especialment se li encomanin pel President.

ARTICLE 36

SUBSTITUCIÓ

En cas d'absència o malaltia, el Secretari serà substituït per una altra persona, sigui o no soci,



exclòs el President, designada per l'Assemblea General.

DEL TRESORER

ARTICLE 37 NOMENAMENT

El Tresorer serà designat per l'Assemblea General entre els socis i el seu nomenament tindrà una durada indefinida. Aquest càrrec podrà ser retribuït.

ARTICLE 38 FUNCIONS

La realització dels pagaments i cobraments que corresponguin al fons de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, així com en la custòdia d'aquest, en la rendició de comptes de la gestió pressupostària de l'entitat i en el compliment de totes les altres obligacions que, respecte de les seves funcions, estableixi la Junta.

TÍTOL IV DEL RÈGIM ECONÒMIC

ARTICLE 39 INGRESSOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ Seran ingressos de la JUNTA DE COMPENSACIÓ:

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

ARTICLE 40 DESPESES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ Seran despeses de la JUNTA DE COMPENSACIÓ els de:

- a).- Promoció de l'actuació urbanística.
- b).- Execució de les obres d'urbanització, així com de les quals acordin els Òrgans de Govern i Administració.
- c).- Abonament d'honoraris professionals, i administratius.
- d).- Preu just per expropiació de béns i drets, en què la JUNTA DE COMPENSACIÓ sigui beneficiària.
- e).- Remuneració, en el seu cas, de les dietes del Secretari en la quantia que acordi l'Assemblea General.



f).- Quantes vinguin exigides pel compliment de l'objecte de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

ARTICLE 41

QUOTES ORDINÀRIES I EXTRAORDINÀRIES

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

ARTICLE 42

PAGAMENTS DE QUOTES O APORTACIONS

1.- L'Assemblea General assenyalarà les quantitats que han de satisfer els membres integrats en la JUNTA DE COMPENSACIÓ amb subjecció als pressupostos i terminis aprovats.

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

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

4.- Aquest recàrrec és compatible amb la sol·licitud del President o Secretari a l'Ajuntament per a la utilització de la via de constrenyiment o la delegació prevista en l'article 87.2 de la LUIB. L'inici per l'Ajuntament d'aquest procediment portarà aparellada des del dia en què es va sol·licitar el cessament dels recàrrecs encara no reportats a què es refereix l'anterior apartat, perquè aquests recàrrecs seran substituïts pels que ja conté la via de constrenyiment.

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

6.- En tot cas, des de la terminació del període voluntari de pagament fins a la efectivitat d'aquest, el membre de la junta morós quedarà en suspens del dret de vot, tret que hagués consignat judicial o notarialment la quantitat deguda.

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

ARTICLE 43

ACTUACIÓ

L'actuació de la JUNTA DE COMPENSACIÓ es desenvoluparà conformement a normes de economia, celeritat, i eficàcia, mitjançant la prestació personal dels seus components, tret que aquesta prestació fos insuficient o massa onerosa per als quals ostenti càrrecs socials, en el supòsit dels quals, el President acordarà el procedent, dins dels recursos econòmics autoritzats



per l'Assemblea General.

TÍTOL V DEL RÈGIM JURÍDIC

ARTICLE 44

VIGÈNCIA DELS ESTATUTS

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

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

ARTICLE 45

EXECUTORIETAT

Els actes i acords dels Òrgans de Govern de la JUNTA DE COMPENSACIÓ seran executius des del moment de la seva adopció i, cas que sigui preceptiu la publicació o notificació personal, es comptarà a partir de la pràctica d'aquesta, excepte aquells que requereixin autorització ulterior d'Òrgans Urbanístics.

ARTICLE 46

EXERCICI D'ACCIONS

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

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

ARTICLE 47

RECURSOS ADMINISTRATius

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

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

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

ARTICLE 48

RESPONSABILITAT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

La JUNTA DE COMPENSACIÓ serà directament responsable de la Urbanització completa del sector enfront dels Òrgans Urbanístics.

El patrimoni del membre de la Junta, consistent en les finques i drets aportats, constitueix un patrimoni especial i separat afectat a la gestió urbanística, i en conseqüència, els membres de la Junta responen dels deutes assumits per la Junta en l'exercici de la seva activitat gestora i urbanitza-daura, en forma mancomunada i limitat al coeficient que a cadascun correspongui i de les quals ells, en el seu cas, contreguin directament amb la Junta, exclusivament amb les finques



aportades, amb indemnitat de la resta de patrimoni de cadascun dels membres.

TÍTOL VI DE LA DISSOLUCIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

ARTICLE 49

CAUSES DE DISSOLUCIÓ

La JUNTA DE COMPENSACIÓ, ex article 87.4 de la LUIB, es dissoldrà també per les següents causes:

- a).- Per ordre judicial o prescripció legal.
- b).- Compliment de l'objecte pel qual va ser creada.
- c).- Acord de l'Assemblea General, una vegada complerts els seus fins, adoptat pel vot del 60% de la totalitat de les quotes de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.
- d).- Transformació en societat civil o mercantil, per acord adoptat pel vot del 60% de la totalitat dels membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ i aprovació de l'òrgan urbanístic actuant.
- e).- Resolució ferma de l'Administració substituint el sistema de compensació per un altre de gestió pública sobre la base d'alguna de les causes legalment establertes.

ARTICLE 50

LIQUIDACIÓ

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

ARTICLE 51

DESTÍ DEL PATRIMONI COMÚ

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

Calvià, 15 d'octubre de 2018





BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

**UNITAT D'ACTUACIÓ UA/PG-03 (PEGUERA)
DEL PGOU DE CALVIÀ**



BASES D'ACTUACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA/PG-03 DEL PGOU DE CALVIÀ**I.- GENERALITATS****BASE 1a****OBJECTE, CONCEPTE, NATURALESA I ÀMBIT**

1.- Les presents Bases d'Actuació es refereixen a la Junta de Compensació de la unitat d'actuació **UA/PG-03** del PGOU de Calvià, que s'executarà mitjançant el sistema o modalitat de compensació regulat en el Títol III de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (d'ara endavant LUIB), en particular en els articles 78 a 87 d'aquesta Llei i en el Reglament per a Mallorca de la referida Llei 2/2014, de 25 de març (d'ara endavant RLOUSM), pel 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 les disposicions complementàries que resultin d'aplicació.

2.- Mitjançant les presents Bases es regulen les valoracions de les aportacions dels membres de la Junta, 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. Es distribueixen els beneficis i càrregues a través de la prèvia adjudicació regulada de béns i drets entre els seus components. Comprèn així mateix totes i cadascuna de les determinacions de l'article 271 del RLOUSM.

3.- En desenvolupament d'aquestes Bases, la Junta de Compensació formularà el Projecte de reparcel·lació, que haurà d'aprovar l'Ajuntament, amb les determinacions dels articles 78 a 82 de la LUIB i articles 211 a 243 del RLOUSM. Així mateix, el Projecte de reparcel·lació haurà 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.- Una vegada aprovats amb caràcter definitiu els Estatuts i les presents Bases d'Actuació de la Junta de Compensació, conforme a la citada normativa urbanística, s'aprovarà per l'Ajuntament la constitució d'aquesta Junta, amb efectes des de la inscripció de l'acord aprovatori en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

2.- Formaran part de la Junta els propietaris promotors, els que s'incorporin de manera reglamentària a la Junta conforme als articles 84 de la LUIB i 246 del RLOUSM -si no ho haguessin fet anteriorment -, i, en el seu cas, les empreses urbanitzadores que haguessin de participar amb els propietaris en la gestió de la unitat d'execució en les condicions que es determinin per acord de l'Assemblea General conforme als Estatuts de la Junta de Compensació.

3.- Un representant de l'Ajuntament designat per aquest formarà part de l'òrgan rector de la Junta.

BASE 3a**ACTUACIONS QUE COMPRÈN**

L'actuació per compensació comprendrà:

a).- En relació a les persones propietàries que no s'incorporin a la Junta ni garanteixin el seu compromís de participar en l'execució del planejament en la forma establerta en l'article 246.4 del RLOUSM, les seves finques seran objecte de reparcel·lació, sense expropiació prèvia, podent-se



preveure el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la Junta de Compensació o de l'empresa urbanitzadora segons correspongui. Aquesta adjudicació de finques de resultat es farà per títol de cessió en paga de despeses d'urbanització.

b).- En relació als propietaris incorporats a la Junta i a aquells que sense incorporar-se a la mateixa hagin garantit la seva participació en l'execució, que incompleixin l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta podrà sol·licitar a l'òrgan urbanístic tutelar l'inici de la via de construyment, la cessió de finques de resultat en paga de les quotes d'urbanització o l'expropiació de les finques adjudicades, d'acord amb el que estableix l'article 218.6 del RLOUSM.

c).- La transmissió gratuïta al municipi corresponent en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria i de les obres i instal·lacions que hagin d'executar a càrrec seu els propietaris conforme al Pla d'ordenació aprovat i al previngut en els articles 78 de la LUIB i 211 del RLOUSM.

d).- El pagament de les obres d'urbanització i altres despeses inherents consignades en el pla i en el projecte d'urbanització.

e).- La distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada exclosos els que hagin de ser cedits gratuïtament a l'Ajuntament conforme a la LUIB i RLOUSM, entre els propietaris i altres participants, en proporció a les seves participacions respectives.

f).- D'acord amb l'article 76 de la LUIB i 226 del RLOUSM, el Projecte de Reparcel·lació garantirà el real·lotjament dels ocupants legals que requereixin desallotjar dels immobles situats dins de l'àmbit i que constitueixin la seva residència habitual, així com, d'acord amb la legislació vigent, el seu retorn quan es tingui dret a ell.

BASE 4a

EDIFICACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA/PG-03

1.- La Junta, amb independència de les comeses pròpies d'aquesta, conforme a la Llei i als seus Estatuts, podrà acordar, per unanimitat dels associats, l'edificació per ella en l'àmbit de la **UA/PG-03**, en l'acord de la qual es fixaran les condicions per a valorar els immobles que es construeixin si escau, i els criteris per a fixar el preu de venda a tercers persones.

2.- No podrà dur-se a terme l'edificació de les parcel·les sinó a partir del moment en què la Junta de Compensació -en el cas que procedeixi conforme al paràgraf anterior-, hagi sol·licitat i obtingut la corresponent llicència municipal conforme al previngut en la legislació vigent, una vegada que els terrenys objecte de l'activitat urbanitzadora hagin adquirit la condició legal de solar o quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació, conforme al que es disposa en l'article 29 de la LUIB i article 384 del RLOUSM.

II.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE FINQUES, DRETS I ALTRES ELEMENTS AFECTATS PER L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PROJECTADA

BASE 5a

CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

1.- El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície i al valor ponderat segons l'apartat 4 de les seves respectives finques, situades dins de la delimitació de la **UA/PG-03**, segons es defineix en l'article 6 dels Estatuts, d'acord amb els següents criteris:



a).- L'àmbit territorial serà el format per tots els terrenys compresos dins de la UA/PG-03 amb una superfície total, segons el PGOU de Calvià, de **58.640 m²**, o la superfície que resulti del seu aixecament topogràfic, que constituirà l'àmbit a l'efecte del càlcul del coeficient o quota de participació.

b).- Les superfícies del referit àmbit seran les que resultin del mesurament real una vegada aixecat el pla topogràfic de les finques.

2.- Les superfícies computables són les superfícies reals de la finca que consten en els plans de la fitxa del PGOU de Calvià vigent en el moment de l'aprovació, excepte prova en contra. En aquest últim cas s'aportará pla topogràfic en el qual es constatin les diferències respecte a les dades del Pla General.

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

4.- Tractant-se d'una unitat que abasta terrenys situats sobre sòl urbà els drets dels propietaris es regularan pel valor de les seves respectives finques de conformitat el Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la llei de sòl.

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

5.- En qualsevol cas, el projecte de reparcel·lació s'ajustarà a la LUIB i al RLOUSM o norma que les modifiqui o substitueixi.

BASE 6a

CRITERIS DE VALORACIÓ DE DRETS REALS SOBRE FINQUES, SERVITUDS PREDIALS I DRETS PERSONALS CONSTITUÏTS SOBRE LES FINQUES APORTADES

Els drets personals, reals i càrregues sobre les finques d'origen la subsistència del qual no sigui possible es valoraran conformement al RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, i a la LEF i subsidiàriament a les normes de Dret Administratiu, Civil o Fiscal o altres que resultin d'aplicació.

BASE 7a

CRITERIS DE VALORACIÓ D'EDIFICACIONS, OBRES, PLANTACIONS O INSTAL·LACIONS QUE HAGIN DE DERRUIR-SE O DEMOLIR-SE

1.- Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que hagin de derruir-se o demolir-se, seran valorades independentment del sòl, en el Projecte de Reparcel·lació, conforme a les regles de l'article 35 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre o norma que la substitueixi, i el seu import se satisfarà amb càrrec al Projecte de Reparcel·lació, en concepte de despesa d'urbanització.

2.- Es considerarà necessari l'enderrocament en els supòsits recollits en l'article 207, 215 i 220 del RLOUSM.

BASE 8a

CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES APORTACIONS D'EMPRESSES UBANITZADORES



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

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

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

III.- EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

BASE 9a

FORMA DE CONTRACTACIÓ

1.- L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per empresa urbanitzadora o per contractista idoni, triat per procediment negociat si així ho acorda l'Assemblea General, conforme a les previsions contingudes en el Pla i en el Projecte d'Urbanització o de Dotació. En aquest procediment s'haurà de garantir la publicitat i concurrència i se sol·licitaran, almenys 3 ofertes.

2.- En qualsevol cas, per a l'execució de les obres es garantirà el compliment de les circumstàncies exigides en l'article 248 del RLOUSM i els terminis establerts segons l'article 113 de la LUIB i 321 del RLOUSM.

BASE 10a

DESPESES D'URBANITZACIÓ

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

2.- S'estimaran com a costos d'urbanització els que estableix l'article 207 del RLOUSM, i, en general, les despeses de tota índole que origini l'adequada execució de la urbanització, conforme al projecte aprovat, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per a realitzar aquestes obres.

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

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

IV.- DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

BASE 11a

TRANSMISSIÓ DE TERRENYS AFECTATS I D'OBRES D'URBANITZACIÓ

1.- La transmissió a l'Ajuntament, en ple domini i lliure de càrregues, dels terrenys de cessió



obligatòria, tindrà lloc, per Ministeri de la Llei, en virtut de l'acord aprovatori del Projecte de Reparcel·lació. No obstant això, la Junta de Compensació i, en el seu nom, el contractista per aquesta designat podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització.

2.- Una vegada que la Junta de Compensació rebi de l'empresa urbanitzadora o constructora les obres d'urbanització i instal·lacions i dotacions, l'execució de les quals estigués prevista en el pla d'ordenació i projecte d'urbanització aplicable, se sol·licitarà l'inici de l'expedient de la recepció municipal a l'Ajuntament en un termini no superior a tres mesos, comptats des de la citada data de recepció definitiva per la Junta. El període de garantia per a respondre de defectes de construcció per la Junta davant l'Ajuntament serà d'un any a partir de la data de recepció de les obres.

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

BASE 12a

QUOTES DE PARTICIPACIÓ

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

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

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

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

BASE 13a

VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES EDIFICABLES RESULTANTS

1.- Les finques resultants destinades a aprofitament privat es valoraran sobre la base de l'aprofitament assignat, amb criteris objectius i generals per a tota la unitat d'actuació d'acord amb el seu ús i volum edificable i en funció de la situació, les característiques, el grau d'urbanització i el destí de les edificacions. En cas d'existir una sola finca lucrativa de resultat, no s'adjudicarà en proindivís, sinó que es procedirà a indemnitzar al propietari minoritari pel valor que correspongui en la reparcel·lació.

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

BASE 14a

REGLES D'ADJUDICACIÓ

En aplicació del disposat en l'article 80 de la LUIB i 221 del RLOUSM, les regles per a l'adjudicació de finques als membres de la Junta de Compensació en proporció als béns i drets



aportats seran les següents:

- a).- Es procurarà, sempre que sigui possible, que les finques adjudicades estiguin situades en lloc pròxim al de les antigues propietats dels mateixos titulars.
- b).- Quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que se'ls adjudiquin finques independents a tots ells, els solars resultants s'adjudicaran en proindivís a tals propietaris. No obstant això, si la quantia d'aquests drets no aconseguís el quinze per cent (15%) de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació se substituirà per una indemnització en metàl·lic.
- c).- En tot cas les diferències d'adjudicació si existissin seran objecte de compensació econòmica entre els interessats, valorant-se al preu mitjà dels solars resultants, sense incloure els costos d'urbanització, o s'adjudicaran entre diversos propietaris en proindivís.
- d).- En cap cas podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.
- e).- Quan s'aportin les finques en règim de propietat indivisa, l'adjudicació es realitzarà de forma individualitzada a cadascun dels copropietaris en proporció a la seva quota de propietat. Tret que se sol·liciti expressament per la totalitat de copropietaris l'adjudicació en proindivís.

BASE 15a

MOMENT DE L'ADJUDICACIÓ

L'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació feta per l'Ajuntament i l'atorgament de l'escriptura pública o l'expedició de document administratiu amb les solemnitats i requisits de les actes dels seus acords, determinarà la inscripció en el Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues per les noves parcel·les estant tals adjudicacions exemptes fiscalment en els termes que estableix l'apartat 7 de l'article 23 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

BASE 16a

RÈGIM ECONÒMIC

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

BASE 17a

CONSERVACIÓ DE LA URBANITZACIÓ

En tant no es produeixi la recepció per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització, la conservació de la urbanització serà a càrrec de la Junta de Compensació, estant-se al criteri de proporcionalitat general entre els membres d'aquesta.

Calvià, 15 d'octubre de 2018

