



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SES SALINES

6622*Aprovació definitiva dels estatuts i bases UA CLL-4*

Es fa públic que el 6 de juliol de 2022 es va dictar el Decret de Batlia núm.2022/688 que es transcriu a continuació:

“DECRET DE BATLIA

Antecedents

- El 15 de novembre de 2021 (Reg. Entrada 2021/6892) Esperanza Cladera Burguera i Olga Sánchez Pernaute varen presentar sol·licitud d'aprovació dels estatuts i bases d'actuació de la Junta de Compensació relativa a la UA CLL -4.
- El 16 de març de 2022 (Reg. Entrada 2022/1639) es va presentar documentació per tal de completar l'expedient.
- El 16 de març de 2022 el secretari-interventor i la tècnica jurídica varen emetre informe procedimental.
- El 18 de març de 2022 els serveis tècnics varen informar favorablement els estatuts i bases d'actuació de la Junta de Compensació relativa a la UA CLL -4 presentats.
- El 23 de març de 2022 es va dictar el Decret de Batlia núm. 2022/262 que va resoldre aprovar inicialment el projecte d'estatuts i de bases d'actuació presentats per la constitució de la Junta de Compensació UA CLL – 4 ubicada al Cr Camplladó de Ses Salines.
- El 26 de març es va publicar al BOIB núm. 42 l'anunci 2274 relatiu a l'exposició pública de l'expedient. Així mateix, l'anunci va ser publicat a la pàgina 39 del diari Última Hora de 25 de març de 2022 i al web municipal.
- El 15 de juny de 2022 es va emetre informe dels serveis tècnics relatiu a les al·legacions rebudes a l'exposició pública.
- El 22 de juny de 2022 (Reg. Entrada 2022/3952) Bartolome Lladonet Salvà en nom i representació d'Esperanza Cladera Burguera va presentar els estatuts i les bases corregides.
- El 5 de juliol de 2022 (Reg. Entrada 2022/4225) Bartolome Lladonet Salvà en nom i representació d'Esperanza Cladera Burguera va presentar els estatuts i corregits.
- Vist l'informe jurídic de 5 de juliol de 2022.

Fonaments jurídics

- Els articles 75, i 83 a 87 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears.
- Els articles 161 i següents del Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística per al desenvolupament i l'aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana.
- Durant el període d'informació pública s'han presentat les següents al·legacions:

*Maria Magdalena Juan Bonet representada per Agustí Cerveró Sánchez-Capilla amb registre d'entrada 2022/2385 de 18 d'abril de 2022.

1. Exposició:

- Com al·legació prèvia s'indica que la Pla Especial de Reforma Interior encara està pendent d'aprovació definitiva.

Consideracions:

- El Pla Especial de Reforma Interior de Es Camp Lladó va ser aprovat definitivament pel Decret de Batlia núm. 2021/687 de 29 de juliol de 2021 i publicat al BOIB núm. 101 de 29 de juliol de 2021. També s'ha publicat al web municipal oportunament diligenciat al l'apartat “Urbanisme”. Comprovat l'expedient s'observa que el mencionat decret va ser notificat al Sr. Cerveró el 3/8/2021.

Conclusió:

- Per tant, s'ha de desestimar l'al·legació.

2. Exposició:

- Com al·legació primera s'invoca a la nul·litat de l'anunci d'informació pública.

**Consideracions:**

- Les bases i estatuts de la junta de compensació han tingut una exposició pública de conformitat amb l'establert a l'article 83 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears i l'article 245 del Reglament general LOUS per l'illa de Mallorca.

Conclusió:

- Per tant, s'ha de desestimar l'al·legació.

3. Exposició:

- Com al·legació segon s'indiquen tres qüestions: la manca del preceptiu informe jurídic de l'article 54 del Reial Decret Legislatiu 781/86, manca de l'acreditació del compliment de l'article 83.4 LUIB i la manca l'acreditació del reglament LUIB.

Consideracions:

En primer lloc, comprovat l'expedient consta el preceptiu informe jurídic procedimental del secretari- interventor de 16 de març de 2022.

Amb relació a la manca de compliment de l'article 83.4 LUIB, aquest apartat recull:

4. L'administració actuant ha d'aprovar les bases d'actuació i els estatuts de la Junta de Compensació. A aquest efecte, les persones propietàries que representin més del 60% de la superfície total de la unitat d'actuació han de presentar a l'administració actuant els projectes de bases i estatuts corresponents. El termini per acordar sobre l'aprovació inicial és de tres mesos des de la presentació de la documentació completa. Els projectes se sotmeten a informació pública per un termini de quinze dies hàbils mitjançant un edicte que s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o al punt d'accés electrònic corresponent, on s'ha d'inserir així mateix el contingut íntegre per facilitar-ne la consulta telemàtica, dins aquest termini s'ha de concedir audiència a les altres persones propietàries. L'aprovació definitiva i la notificació s'han de produir en el termini de tres mesos des de la finalització del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que els projectes queden aprovats definitivament per silenci positiu. L'acte o acord d'aprovació definitiva s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o al punt d'accés electrònic corresponent, on s'ha d'inserir així mateix el contingut íntegre dels estatuts i les bases aprovats definitivament.

No s'indica per part del senyor Cerveró en quins termes s'incompleix el mencionat precepte legal, sinó que simplement s'indica de manera genèrica. Cal indicar que sí s'obeeix al disposat a l'article 83.4 LUIB i que consta acreditat que els propietaris que han presentat les bases d'actuació i estatuts de la junta de compensació representen més del 60% de la superfície total de la unitat d'actuació. Així mateix, s'ha seguit el procediment fixat.

En tercer lloc, es refereix a l'article 154.3 del Reglament General LUIB, tota vegada aquest no ha estat aprovat definitivament entenem que es refereix al Reglament LOUS per l'illa de Mallorca. Els terminis d'informació pública que es recullen es refereixen a instruments de planejament urbanístics i, per tant, no és aplicable al present expedient ja que es tracta de l'aprovació d'una Junta de Compensació la tramitació de la qual es troba expressament recollida a l'article 83 de la LUIB transcrit.

Conclusió:

- Per tant, s'ha de desestimar l'al·legació.

4. Exposició:

- Com al·legació tercera s'indiquen dues interpel·lacions: la incorrecta superfície total de la UA CLL 4 i la indeterminació de les bases d'actuació.

Consideracions:

L'article 7 recull:

“ La superfície total de la unitat d'actuació (U.A. Cll-4, es de 1771m2 que es distribuïe entre les següents propietats () ”.

Aquesta superfície es correspon amb la suma de sòl lucratiu segons la documentació registral inclosa a l'expedient. Per tant, s'ha d'especificar que es tracta de sòl lucratiu i no de superfície total i a més s'ha d'ajustar a la aprovada pel Pla Especial de Reforma Interior.



En segon lloc, en quant a les indeterminacions que s'indiquen:

- La base primera, s'observa completa.
- La base cinquena conté un error i ha de ser completat.

Conclusió:

- Per tant, s'ha d'estimar en part l'al·legació.

Vist que la correcció presentada obeeix a la rectificació de l'article 7 dels estatuts ajustant-lo a superfície lucrativa total aprovada pel Pla Especial de Reforma Interior que va aprovar la delimitació de la Unitat d'Actuació. I, a la completació de la base d'actuació cinquena.

Vist que les bases d'actuació i estatuts estan presentades pel 100% dels propietaris afectats per l'àmbit de la UA CLL4

I atès, que per tant, no conté una variació dels estatuts i bases d'actuació aprovats inicialment més enllà de la simples correccions materials indicades.

Per tot l'anteriorment exposat, d'acord amb l'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, RESOLC:

PRIMER.- Estimar en part les al·legacions presentades per per Agustí Cerveró Sánchez-Capilla en nom i representació de Maria Magdalena Juan Bonet amb Registre d'Entrada 2022/2385 pels motius expressats anteriorment i a l'informe dels serveis tècnic de 15 de juny de 2022 dels quals es remetrà còpia als interessats amb la notificació de l'Acord.

SEGON.- Aprovar definitivament els estatuts i bases d'actuació per a la constitució de la Junta de Compensació Junta de Compensació UA CLL-4 que va ser delimitada pel Decret de Batlia de 22 de juliol de 2021 que va aprovar definitivament el Pla Especial de Reforma Interior Es Camp Lladó presentats amb Registre d'Entrada 2022/3952 i registre d'entrada 2022/4225. Aquests estatuts i bases d'actuació contenen la correcció d'errors resultant dels apartats anteriors.

TERCER.- Designar com a representat de l'Ajuntament a l'òrgan rector de la Junta de Compensació a Juan Rodriguez Ginard amb DNI XXXXXXXXXX.

QUART.- Publicar íntegrament al Butlletí Oficial de les Illes Balears i al web municipal la present resolució d'aprovació definitiva. Així mateix, es notificarà individualitzadament als propietaris afectats pel sistema d'actuació i als que han comparegut a l'expedient.

CINQUÈ.- Requerir als interessats perquè constitueixin la Junta de Compensació mitjançant escriptura pública a la qual es designarà càrrec de l'òrgan rector que necessàriament serà persona física.

SISÈ.- Remetre aquesta resolució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores amb còpia dels estatuts i bases d'actuació per a la seva inscripció i arxiu.

SETÈ.- Sol·licitar a registre de la propietat la pràctica dels seients registrals que corresponguin i el depòsit dels estatuts i bases aprovades.”

“ESTATUTS JUNTA COMPENSACIÓ CORRESPONENT A LA UNITAT D'ACTUACIÓ U.A.CII-4 DE REPARCEL·LACIÓ I D'URBANITZACIÓ ES CAMÍ LLADÓ DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ES CAMÍ LLADÓ DE SES SALINES.

CAPITOL I
Disposicions generals

Article 1.- Denominació.-

La Junta de Compensació es denominarà “Junta de Compensació de actuació U.A.CII-4 delimitada per el Pla Especial de reforma interior d'es Camí Lladó de Ses Salines”.

Se sotmet a la Llei 12 /2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (L.U.I.B.) i en tot allò que sigui compatible amb la Llei abans esmentada 12/2017, de conformitat amb el que estableix la Disposició final segona de dita Llei, al text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana aprovat per RDL 7/2015 de 30 d'octubre (TRLSTRU), a les altres normes d'aplicació i als presents Estatuts.

**Article 2.- Naturalesa.-**

- 1.- La Junta de Compensació, en la seva qualitat d'Entitat urbanística col·laboradora, tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat pel al seu compliment del fins. (83.2 L.U.I.B., i article 245.3 RGLSM).
- 2.- Formaran part de la Junta de Compensació els propietaris que es refereix l'article 10 dels presents Estatuts.
- 3.- A la Junta de Compensació podran incorporar-se empreses urbanitzadores, conforme al previst en l'art. 84.2 de la L.U.I.B.,

Article 3.- Personalitat Jurídica.-

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

Article 4.- Objecte i fins.-

- 1.- L'Entitat tindrà per objecte l'actuació per compensació en la unitat d'actuació delimitada en l'article 7, i amb tal finalitat practicarà les operacions necessàries per a distribuir entre els associats els beneficis i càrregues del planejament, configurar les noves parcel·les, adjudicar-les i urbanitzar la superfície de la referida unitat d'execució, així com efectuar la cessió al municipi dels terrenys i que es prevegi legalment.
- 2.- A tals efectes, podrà encarregar la redacció de projecte de reparcel·lació i d'urbanització o dotació de serveis, executar les obres, contractar-les, i quantes activitats siguin precises amb caràcter general, com entitat urbanística col·laboradora per a la defensa dels interessos comuns de la societat i dels seus associats davant l'Administració i els Tribunals, i per al compliment dels objectius previstos en la legislació urbanística, fins i tot l'edificació de solars resultants si així s'acordés per unanimitat dels associats.

Article 5.- Capacitat.

- 1.- La Junta de Compensació tindrà plena capacitat jurídica, conformement al disposat en la legislació urbanística i als presents Estatuts.
- 2.- L'Entitat podrà adquirir, posseir, alienar i gravar béns del seu patrimoni, per qualsevol títol, fins i tot per expropiació forçosa, actuant en aquest cas com entitat beneficiària de l'expropiació.
- 3.- La incorporació dels propietaris a l'Entitat no pressuposa, excepte que els estatuts disposin el contrari, la transmissió a la mateixa de la propietat de les finques situades en el polígon, sinó la facultat de disposició sobre aquestes, amb caràcter fiduciari, a l'efecte del qual els terrenys queden afectats al compliment de les càrregues i obligacions inherents a la modalitat amb anotació en el Registre de la Propietat en la forma que s'assenyali reglamentàriament. (art. 87 L.U.I.B. i art. 250 RGLSM).

Article 6.- Òrgan urbanístic sota el control del qual actua.

- 1.- L'Entitat actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Ses Salines, el qual controlarà i fiscalitzarà la seva gestió dintre de l'àmbit de les seves competències.
- 2.- En exercici d'aquesta funció de control de l'actuació de l'Entitat, correspon a l'Ajuntament:
 - a. Donar audiència dels Estatuts i Bases de Compensació als titulars de drets no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i, si escau, per a la seva incorporació a la mateixa.
 - b. Aprovar els Estatuts, les Bases d'Actuació i modificacions que s'acordin per la Junta.
 - c. Aprovar el corresponent Projecte de Reparcel·lació conforme a l'establert en la Llei.
 - d. Designar representant en la Junta de Compensació (amb independència dels quals, si escau, procedeixen si l'Ajuntament fos propietari de terrenys en l'àmbit unitat d'execució).
 - e. i) Aprovar la constitució de la Junta i remetre l'acord i l'Escriptura de Constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.
 - f. L'exercici de la potestat d'expropiació forçosa, a benefici de la Junta, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella o que incompleixin les seves obligacions, o com alternativa a la expropiació, al pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins l'àmbit d'actuació (art. 207.3 RGLSM).
 - g. Utilitzar la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes a la Junta per qualsevol dels seus membres.
 - h. Resoldre els recursos contra acords de la Junta, prevists en la Llei; i
 - i. Qüantes altres atribucions resultin de la legislació urbanística.



**Article 7.- Àrea d'actuació**

Està constituïda per la unitat d'actuació U.A.CII-4, segons delimitació aprovada definitivament en el Pla especial de Reforma Interior ES CAMP LLADÓ de Ses Salines.

La superfície lucrativa total de la unitat d'actuació (U.A.CII-4), es de 1974,40 m2, que es distribueix entre les següents propietats, i els percentatges del qual així mateix s'especifiquen a continuació:

- Propietat nº 1 Esperanza Cladera Burguera 1626,00 m2. Percentatge 82.360%
- Propietat nº 2 Olga Sánchez Pernaute. 348.40 m2 Percentatge 17.640%

Aquestes superfícies i percentatges son determinats amb exactitud per el Projecte de Reparcel·lació. Els titulars registrals d'aquestes propietats son:

Propietat nº1

D. Esperanza Cladera Burguera DNI: XXXXXXXXXXXX Domicili: XXXXXXXXXXXX TÍTOL:

Finca cadastral: 4538201ED0543N0001FX , Registre de la propietat nº 2 de Felanitx de Finca 7634 Ses Salines. Tom 4263. Llibre 109. Full 218.

Descripció: URBANA: Casa amb terreny adjunt que constitueix el corral d'aquesta finca urbana, assenyalada amb el número 23 del carrer Camp Lladó, de la vila de Ses Salines, d'una cavitat aproximada de 13 àrees 31 centiàrees. Limita: front, amb aquest carrer, per l'esquerra, amb terres de Bernardo Bonet, per la dreta, terra de Catalina Burguera i pel fons, amb terreny del referit Bernardo Bonet.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 001000900ED05C0001WO

Càrregues: Renovació cada 4 anys del Impost de successions Percentatge de propietat 100%

Percentatge de participació 82,345%

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

Propietat nº2

D. Olga Sánchez Pernaute DNI: XXXXXXXXXXXX Domicili: XXXXXXXXXXXX TÍTOL:

Finca cadastral: 4641603ED0544S0001JQ, Registre de la propietat nº 2 de Felanitx. Finca 9344 Ses Salines Tom 4603 . Llibre 158 Full 8.

Descripció: Parcel·la de terreny, solar, situada al carrer Camp Lladó, sense número, de la vila de Ses Salines, denominada familiarment Davant Can Soler. Té una superfície de tres-cents cinquanta-cinc metres cinquanta-set decímetres quadrats. Linda: per Nord, parcel·la d'Olga Inmaculada Sánchez Pernaute; per Sud, amb terreny del Ajuntament de Ses Salines; Est, finca de Guillermo Cladera Vicens; i Oest, camí o carrer Camp Lladó.

REFERÈNCIA CADASTRAL: Aportada la referència sent la 4641603ED0544S0001JQ, que SI resulta coincident amb la finca en els termes de l'article 45 del Text Refós de la Llei del Cadastre: ESTAT DE COORDINACIÓ GRÀFICA AMB CADASTRE: Finca No coordinada gràficament amb el Cadastre conforme a l'article 10 de la Llei Hipotecària

Càrregues: Renovació cada 4 anys del Impost de successions Percentatge de propietat 100%

Percentatge de participació 17,646 %

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

Article 8.- Durada.

L'Entitat tindrà una durada indefinida, des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, fins al compliment total de l'objecte social.

Article 9.- Domicili.

1.- Serà el de C/ Can Vatlòri n1 2- 2º B. 07002 Palma.

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

CAPITULO II**Associats****Article 10.- Associats.**

1.- Formaran part de la Junta de Compensació:



a. Els propietaris de les finques incloses en la unitat d'actuació que han pres la iniciativa del sistema, i que representen més del 60 per 100 de la propietat total de la zona d'actuació. (art. 83.4 L.U.I.B.).

b. Els altres propietaris no promotors de la Junta de Compensació, que sol·licitin el seu ingrés en el (art. 84.4 L.U.I.B.), en qualsevol dels supòsits regulats en els articles 245 i 246 RGLSM. La incorporació exigirà ostentar la propietat de la finca inclosa en la zona d'actuació i acceptar els presents Estatuts i les Bases d'Actuació de la Junta, mitjançant escrit o compareixença fent constar expressament aquesta acceptació, així com la documentació que es refereix l'apartat següent. Això sense perjudici de la incorporació de les empreses urbanitzadores amb els termes de l'article 84.2 de la L.U.I.B.

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

3.- Cadascun dels associats tindrà una quota de participació en els beneficis i càrregues derivats del planejament que s'executa, que serà fixada en proporció a la superfície de les finques afectades. (art. 80.1, a), de la L.U.I.B i art. 215 RGLSM).

4.- Tant els associats fundadors com els adherits a la Junta, tindran, una vegada incorporats a aquesta, els mateixos drets i obligacions (art. 84.1 L.U.I.B.).

En especial, i per que la incorporació dels adherits produeixi efectes, haurien d'ingressar en la Caixa de la Junta les quantitats equivalents a les aportades fins al moment pels propietaris promotors, segons la proporcionalitat de quotes dels uns i els altres, una vegada que els comptes hagin estat aprovades per la Junta, més els interessos de demora que s'hagin generat.

Article 11.- Incorporació d'empreses urbanitzadores.

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

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

3.- Els propietaris disconformes amb la incorporació, que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin, no seran afectats per aquella a l'efecte de les adjudicacions que els corresponguin conforme a les Bases d'Actuació.

Article 12.- Drets.

Els associats tindran els següents drets (art.270.h) RGLSM):

- Participar, amb veu i vot, en les reunions de l'Assemblea general, proporcionalment a les seves respectives quotes de participació.
- Triar els membres dels òrgans de gestió i administració de l'entitat, i ser elegibles per a ells.
- Presentar proposicions i suggeriments.
- Participar en els beneficis que s'obtinguessin per l'entitat com resultat de la seva gestió urbanística en la mesura que haguessin contribuït en les despeses.
- 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.
- Els altres drets que els correspongui, conformes als presents Estatuts i a les disposicions legals aplicables.
- A formular el projecte de reparcel·lació d'acord amb l'article 79 apartat 3 de la llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears (art. 244.1 RGLSM).

2.- Els cotitulars d'una finca o quota de participació hauran de designar, en document fefaent, a una sola persona, amb àmplies facultats per a l'exercici de les d'associat, responnent solidàriament enfront de la Junta de quantes obligacions deriven de la seva condició. Si no designessin representants en el termini que a aquest efecte s'assenyali per la Junta, ho farà, a petició d'aquesta, entre els cotitulars, l'Ajuntament com ens titular. El designat en aquest cas exercirà les seves funcions mentre els interessats no designin altre. En cas d'usufructe la representació correspondrà a la persona nua propietària (art. 270, d) RGLSM).

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



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

Article 13.- Obligacions.

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

- a. Atorgar els documents necessaris per a formalitzar les cessions obligatòries i gratuïtes derivades de la legislació i del planejament urbanístic, així com regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació, dintre dels terminis assenyalats per aquesta.
- b. Satisfer puntualment les quantitats necessàries per a atendre a les despeses ordinàries de gestió de la Junta de Compensació; a la fi de la qual es fixarà per la Junta de delegats la quantia corresponent a cada soci, en funció de la quota que li hagués estat atribuïda.
- c. Pagar les quotes o quantitats que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització en els termes establerts per l'article 76 de la L.U.I.B i concordants del Reglament general.
- d. Comunicar a la Junta, amb un mes d'antelació, el propòsit de transmetre terrenys o la seva participació en ella.
- e. Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
- f. Comunicar al Secretari de la Junta el domicili o lloc a efecte de notificacions i els canvis del mateix.
- g. Les altres obligacions que els corresponguin conforme als presents Estatuts i a les disposicions legals aplicables, guardant la deguda proporció entre l'obligació i la quota de participació.

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

Article 14.- Transmissions.

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

- a. El transmissor notificarà en forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de la transmissió, a l'efecte de la seva necessària constància.
- b. L'adquirent, per qualsevol classe de títol, quedarà subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la participació alienada, fent-se exprés esment d'això en el títol de transmissió.

CAPITULO III

Òrgans de l'Entitat

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

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

- a. La Junta General.
- b. El President- Tresorer.
- c. Vicepresident.
- d. El Secretari, que podrà ser extern a la Junta, però en aquest cas amb veu però sense vot.

Article 16.- Junta General.

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

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

Article 17.- Reunions.

1.- La Junta General celebrarà reunions ordinàries dues vegades a l'any i reunions extraordinàries quan ho estimin necessari el President, o ho sol·licitin per escrit associats que representin, almenys, el 15 per 100 de les quotes de participació definides en les Bases d'Actuació, en



aquest cas el President haurà de convocar la reunió extraordinària sol·licitada, dintre dels deu dies següents a la sol·licitud, sense que entre la convocatòria i la celebració de la reunió pugui transcórrer més de quinze dies. Si no ho fes, els interessats podran dirigir-se a l'Ajuntament perquè sigui aquest qui convoqui la reunió.

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

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

Article 18.- Atribucions.

Corresponen a la Junta General les facultats següent:

- a. Aprovació dels pressupostos de despeses i inversions.
- b. Designació i cessament de les persones encarregades del govern i administració de l'entitat.
- c. Distribució de les càrregues i beneficis del planejament entre els associats, conforme a les Bases d'Actuació, i sense perjudici de l'aprovació de l'òrgan urbanístic competent.
- d. Aprovació del projecte de reparcel·lació, que s'elabori en desenvolupament de les Bases d'Actuació que acompanyen als presents Estatuts.
- e. i) Modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació per l'Ajuntament.
- f. Fixació dels mitjans econòmics i aportacions tant ordinàries com extraordinàries.
- g. Contractació de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització amb garantia, fins i tot hipotecària, dels terrenys inclosos en la unitat d'execució.
- h. Contractació de les obres d'urbanització, conforme al previst en l'article 284 RGLSM.
- i. Incorporació d'empreses urbanitzadores i constitució de societats amb fins d'urbanització o complementaris de la mateixa.
- j. Edificació dels solars resultants, si escau.
- k. Aprovació de la Memòria de gestió anual i dels comptes i el balanç previ informe dels censors de comptes designats a aquest efecte.
- l. Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per a assegurar les obligacions concretes per l'Entitat.
- m. II) Proposta de dissolució i liquidació de la Junta de Compensació.
- n. Qualsevol altres assumptes que afectin amb caràcter rellevant a la vida de l'Entitat, entre ells contractes d'Assessoria Tècnica, Jurídica o Final.

Article 19.- President.

1.- La Presidència de la Junta General correspondrà al membre de la mateixa que es designi en la seva sessió constitutiva, amb la durada de dos anys podent ser renovat

2.- El President tindrà les següents atribucions:

- a. Convocar, presidir, dirigir les deliberacions de la Junta General i dirimir els empats amb vot de qualitat.
- b. Representar a la Junta de Compensació en tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com extrajudicial.
- c. Autoritzar les actes de la Junta General, les certificacions que s'expedeixin i quants documents ho requereixin.
- d. Exercir, d'acord amb els presents Estatuts y las Bases d'Actuació, qualsevol activitats bancàries que exigeixi el funcionament de l'Entitat.
- e. Quantes funcions siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per la Junta General.

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

4.- Podrà exercir les funcions de Tresorer, si així s'aprova per la Junta.

Article 20.- Secretari.

A.- Funciona com a Secretari:

1.- Actuarà de Secretari de la Junta General el qual designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les de les successives renovacions per període de dos anys podent ser renovat.



No caldrà que sigui associat, i en el cas de no ser-ho, actuarà amb veu , però sense vot. Si es tracta de persona que tingui coneixements en matèria jurídica, podrà ser un càrrec retribuït.

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

3.- En casos d'absència o malaltia, el Secretari serà substituït pel Secretari suplent així designat.

B.- Com a Tresorer.

El Tresorer.

Seràn funcions del Tresorer realitzar els pagaments i cobraments que corresponguin als fons de la Junta, així com la custòdia d'aquests; rendir comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat; i complir totes les altres obligacions que, respecte a la seva comesa, s'estableixin per disposicions legals o acords de la Junta General.

Article 21.- Mitjans personals.

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

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

CAPITULO IV

Funcionament de l'Entitat

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

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

2.- La convocatòria expressarà els assumptes que s'han de circumscriure les deliberacions i els acords, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, excepte en el supòsit previst en l'article 23.2 dels presents Estatuts.

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

3.- La convocatòria de la Junta General es farà mitjançant carta remesa per correu certificat, o per qualsevol altre mitjà que permeti el seu coneixement (mitjans de la Llei de Procediment Administratiu) als domicilis designats pels associats, amb vuit dies d'antelació, almenys, a la data que hagi de celebrar-se la reunió. Amb la mateixa antelació es fixarà, en cada cas, un anunci en el domicili social de la Junta.

Article 23.- Quòrum de constitució.

1.- La Junta General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin a ella, presents o representats (amb representació per escrit i per a cada reunió), associats que representin, almenys, el 50 per 100 del total del total de les quotes de participació. En segona convocatòria, que se celebrarà almenys una hora després de la primera, serà vàlida la constitució de la Junta, qualsevol que sigui el nombre d'associats concurrents a la mateixa i el nombre de quotes de participació que representin, sent preceptiva en qualsevol cas la presència del President i del Secretari-Tresorer o de qui legalment la substitueixin.

2.- No obstant això el disposat en l'apartat anterior, la Junta General s'entendrà convocada i quedarà vàlidament constituïda per a tractar de qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que es trobin presents o representats tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

**Article 24.- Adopció dels acords**

- 1.- Quòrum ordinari: Seran vàlids els acords de la Junta General que es prenguin per majoria de quotes de participació computades segons el previst en aquests Estatuts, amb les excepcions que es determinen en l'apartat següent.
- 2.- Quòrum especial: L'adopció dels acords de modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, fixació d'aportacions extraordinàries, contractació de crèdits, proposada de modificació dels plans i d'aprovació de projectes de distribució de solars i urbanització, incorporació d'empreses urbanitzadores i substitució dels delegats nomenats abans del venciment del termini de mandat, requeriran el vot favorable de més del 50% de les quotes de participació.
- 3.- Per a la formulació del projecte de reparcel·lació es requerirà el vot favorable dels membres de la Junta de Compensació que representin més del 60 % de la superfície reparcel·lable, de conformitat amb el que es disposa a l'article 83.4 de la L.U.I.B.
- 4.- Unanimitat. L'edificació dels solars resultants requerirà el vot unànim dels associats.

Article 25.- Càlcul de vots.

- 1.- Es farà per les quotes de participació assenyalades en proporció al dret o interès econòmic de cada
- 2.- A l'efecte de quòrum, les quotes de participació corresponents a les finques pertanyents a l'entitat, en virtut d'adquisició com beneficiària de l'expropiació, s'atribuiran als propietaris associats en la proporció que haguessin contribuït a sufragar el cost d'aquelles.

Article 26.- Cotitularidad.

Els cotitulars d'una finca o quota de participació exercitaran les seves facultats d'associat, segons el previst en l'article 12 d'aquests Estatuts.

Article 27.- Assistència de personal especialitzat.

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

Article 28.- Actes.

- 1.- Dels acords de la Junta General s'aixecarà acta que, una vegada aprovada en la mateixa reunió o en la següent, es transcriurà en el llibre d'actes, que haurà d'estar foliat i enquadernat, i legalitzada cada fulla amb la rubrica del President de la Junta i en el qual s'expressarà en la seva primera pàgina mitjançant diligència d'obertura signada pel secretari-tresorer de la Junta General, el nombre de folis i data d'obertura.
- 2.- En el no previst serà d'aplicació el disposat en la legislació de Règim Local referent a això.
- 3.- A requeriment dels associats o dels òrgans urbanístics, deurà el Secretari de la Junta, amb el vistiplau del President, expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes.

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

- 1.- Estaran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos en la unitat d'execució, sense perjudici de qualssevol altres recursos que legalment s'obtinguin.
- 2.- Les aportacions dels associats seran de dues classes:
 - a. Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, conforme al pressupost anual aprovat per la Junta General.
 - b. Extraordinàries, amb destinació al pagament de preu justos i indemnitzacions de finques pertanyents a propietaris no incorporats i de les despeses d'urbanització que es refereixen als apartats 3 de la Base 10 de les Bases d'Actuació.
- 3.- Les aportacions ordinàries i extraordinàries es fixaran per la Junta General. Les extraordinàries requeriran la seva aprovació mitjançant el quòrum establert en l'article 24.2 d'aquests Estatuts.



4.- La distribució de les aportacions entre els associats s'efectuarà en proporció del dret o interès econòmic de cada associat definit per les quotes de participació que sigui titular, determinades conforme a les Bases d'Actuació.

Article 30.- Recaptació.

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

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

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

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

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

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

Article 31.- Alienació de terrenys.

1.- A fi de fer front a les despeses d'urbanització, i en ús del seu caràcter de fiduciària, la Junta de Compensació podrà alienar algun o alguns dels immobles aportats, previ acord de la Junta General, damunt l'oportunitat de fer-lo i del preu, així com constituir gravàmens reals sobre ells.

2.- El adquirent quedarà subrogat en tots els drets i obligacions que correspondrien al titular primitiu del terreny en relació amb la Junta de Compensació, i atesa la proporció dels terrenys adquirits, respecte de la total aportada pels membres de la Junta.

Article 32.- Comptabilitat.

1.- L'Entitat durà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats perquè a cada moment pugui donar-se raó de les operacions efectuades i es dedueixin d'ells els comptes que han de rendir-se.

2.- Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, que estaran a càrrec del Secretari-Tresorer de la Junta.

CAPITULO VI

Règim jurídic

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

Els acords dels òrgans de gestió i administració de l'Entitat, presos dintre de les seves respectives atribucions i que no requereixin aprovació de l'Administració de tutela, seran executius sempre que s'hagin adoptat conforme a l'establert en els presents Estatuts i altres normes aplicables, sense perjudici dels recursos i accions que procedeixin, i de la seva possible suspensió de conformitat amb l'establert en l'art. 35 dels presents Estatuts i normativa legal aplicable.

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

1.- Contra els acords dels òrgans socials, que haurien de ser notificats personalment a tots els membres, cabrà recurs d'alçada davant l'Ajuntament (art. 83.6 L.U.I.B i art. 245.5 RGLSM).

2.- El recurs podrà interposar-se per qualsevol associat en el termini d'un mes, a contar de l'endemà a la recepció de la notificació.

Article 35.- Règim de suspensió dels acords.

1.- Sense perjudici dels recursos o accions que puguin interposar els associats contra els acords adoptats pels òrgans de l'Entitat, el



representant de l'Ajuntament advertirà de la il·legalitat dels acords dels òrgans socials, adonant immediata al President de l'òrgan tutelar per a la resolució que procedeixi amb vista a la suspensió de l'acord.

2.- La suspensió, instada directament davant la Junta requerirà fiançament en quantia suficient per a respondre dels danys que puguin produir-se a la Junta.

3.- La suspensió de l'execució instada davant l'Administració es regirà pel disposat en l'art. 108 de la Llei 39/2015, 1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

CAPITULO VII

Dissolució i liquidació

Article 36.- Dissolució (art. 270,k) RGLSM)

1.- La Junta de Compensació es dissoldrà quan hagi estat executada la urbanització de la unitat d'actuació U.A.CII-4 i, si escau, l'edificació i se substitueixi per la corresponent Entitat de conservació de les obres i serveis d'urbanització, prèvia aprovació dels seus Estatuts conforme al prevengut en les Bases d'Actuació (art. 252 RGLSM).

2.- En tot cas, la dissolució requerirà per a la seva efectivitat aprovació per l'Ajuntament, quan organisme sota el control del qual actua la Junta de Compensació.

3.- La Junta de Compensació es dissoldrà de manera forçosa sense necessitat d'aprovació municipal, quan així s'estableixi per mandat judicial o per prescripció legal.

Article 37.- Liquidació.

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

Disposició adicional.

En el no previst en aquests Estatuts s'aplicarà el disposat en la LUIB, en el RGLSM i altres disposicions legals i reglamentàries de general aplicació i, de manera supletòria, en la Llei de Societats Anònimes.

Disposició final.

1.- Els presents Estatuts, una vegada aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran caràcter obligatori per a l'Administració i els socis de la Junta de Compensació.

2.- Qualsevol modificació dels Estatuts que per la Junta General s'acordi, requerirà, així mateix, l'aprovació de l'Administració i la seva inscripció en el registre citat per a assolir plens efectes."

BASES D'ACTUACIÓ JUNTA COMPENSACIÓ CORRESPONENT UACII-4 REPARCEL·LACIÓ I D'URBANITZACIÓ DEL CAMÍ LLADÓ DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CAMÍ LLADÓ DE SES SALINES

1. Disposicions general.

Base 1.- Objecte

L'actuació urbanística de la zona que abasta la unitat d'actuació U.A.CII-4 delimitada pel plànol que s'uneix s'executarà mitjançant el sistema de compensació regulat en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, d'ara endavant LUIB, en el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana (d'ara endavant TRLSRU) aprovat per Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (TRLSRU), en el Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'Ordenació i Ús del Sòl, per a l'Illa de Mallorca (d'ara endavant RGLSM), en tot allò que sigui compatible amb la Llei abans esmentada 12/2017, de conformitat amb el que estableix la Disposició final segona de dita Llei i altra normativa aplicable.



Base 2.- Subjectes interessats.

- 1.- Una vegada aprovades amb caràcter definitiu les presents Bases d'Actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació, conforme a la citada normativa urbanística, s'aprovarà per l'Ajuntament la constitució d'aquesta Junta, amb efectes des de la inscripció de l'acord aprovatori en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- 2.- Formaran part de la Junta els propietaris promotors, els quals s'incorporin de forma reglamentària a la Junta conforme als articles 83 i 84 de la LUIB i els articles 245 i 246 del RGLSM- si no ho haguessin fet anteriorment, i, si escau, les empreses urbanitzadores que haguessin de participar amb els propietaris en la gestió de la unitat d'actuació 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 3.- Actuacions que comprèn.

L'actuació per compensació comprendrà:

- 1.- L'expropiació de les finques dels propietaris no incorporats, de la qual serà beneficiària la Junta de Compensació, o com alternativa a l'expropiació, l'abonament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins de la mateixa unitat d'actuació (art. 207.3 RGLSM).
- 2.- Lliurar a l'Administració competent el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i restants dotacions públiques incloses en la pròpia actuació o adscrites a ella per a la seva obtenció que hagin d'executar a la seva costa els propietaris conforme al planejament aprovat, d'acord als articles de 244 a 252 del RGLSM, entre els propietaris i altres partícips en proporció a les seves participacions respectives.
- 3.- Lliurar a l'Administració competent, i amb destinació a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge que legalment procedeixi de l'aprofitament urbanística del sector; tret que càpiga substituir-se aquest lliurament del sòl per altres formes de compliment del deure (art. 81.1, a) LUIB).
- 4.- Pagar i, si escau, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació corresponent així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per la seva dimensió i característiques específiques, sense perjudici del dret a reintegrar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis a càrrec de les seves empreses prestadores, en els termes establerts en la legislació aplicable.
- 5.- Lliurar a l'administració competent, juntament amb el sòl corresponent, les obres i infraestructures que hagin de formar part del domini públic com suport immoble de les instal·lacions pròpies de qualssevol xarxes de dotacions i serveis, així com també aquestes instal·lacions quan estiguin destinades a la prestació de serveis de titularitat pública.
- 6.- Garantir el real·lotjament dels ocupants legals que es precisi desallotjar d'immobles situats dintre de l'àrea de l'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com la tornada quan tinguin dret a ell, en els termes establerts en la legislació vigent.
- 7.- Indemnitzar als titulars de drets sobre les construccions i edificacions que han de ser enderrocades i les obres, instal·lacions, plantacions i sembrats que puguin conservar-se.
- 8.- Els terrenys inclosos en l'àmbit de les actuacions i els adscrits a elles estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures de l'apartat anterior.
- 9.- Tot això sense perjudici de les restants actuacions que es derivin de l'ordenació urbanística.
- 10.- La distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada – exclosos els quals hagin de ser cedits gratuïtament a l'Ajuntament – es farà, conforme a l'article 80 de la LUIB i en els art. 220 i següents del RGLSM, entre els propietaris i altres partícips i en proporció a les seves participacions respectives.

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

- 1.- La divisió o segregació d'una finca per a donar lloc a dos o més diferents només és possible si cadascuna de les resultants reuneix les característiques exigides per la legislació aplicable i l'ordenació territorial i urbanística. Aquesta regla és també aplicable a l'alienació, sense divisió ni segregació, de participacions indivises a les quals s'atribueixi el dret d'utilització exclusiva de porció o porcions concretes de la finca, així com, a la constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat de soci incorpori dita dreta d'utilització exclusiva.
- 2.- La constitució de finca o finques en règim de propietat horitzontal es regirà pel disposat en l'apartat 3 de l'art. 17 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre que va aprovar el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana (TRLRUR).
- 3.- Els instruments de distribució de beneficis i càrregues produeixen l'efecte de la subrogació de la finca d'origen per les de resultat i el repartiment de la seva titularitat entre els propietaris, (el promotor de l'actuació, quan sigui retribuït mitjançant l'adjudicació de parcel·les incloses en ella,) i Administració, a qui correspon el ple domini lliure de càrregues dels terrenys que es refereixen les lletres a) i b) de l'apartat 1 de l'art. 18 del TRLRUR.

**II. Criteris de valoració de finques, drets i altres elements afectats per l'actuació urbanística projectada (art. 80 de la LUIB i art. 221 RGLSM).****Base 5.- Criteris per a valorar les finques aportades, excepte acord distint entre tots els subjectes afectats.**

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

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

b. Les superfícies computables són les superfícies reals de la finca, que consten en el Pla Especial "Es Camí Lladó" de Ses Salines (UACII-4), excepte prova en contrari. En aquest últim cas s'aportará pla en el qual es constatin les diferències, respecte a les dades que obren en el PERI abans citat.

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

Es respectaran totes les determinacions imperatives sobre criteris de valoració establerts en el títol V de valoracions del Text Refòs de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre (TRLSPR), i capítol IV del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 9 de novembre, així com els arts. 215 a 224 del RGLSM.

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

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

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

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

Es respectaran totes les determinacions imperatives sobre criteris de valoració establerts en el títol V de valoracions del Text Refòs de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (TRLSPR), i capítol IV del Reglament de Valoracions de la Llei del sòl, aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 9 de novembre, així com els arts. 215 a 224 del RGLSM.

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

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

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

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

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

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



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

Es respectaran totes les determinacions imperatives sobre criteris de valoració establerts en el títol V de valoracions del Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (TRLSRU), i capítol IV del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 9 de novembre, així com en els arts. 215 a 224 del RGLSM.

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

1.- La valoració de l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà respectant totes les determinacions imperatives sobre criteris de valoració establerts en el títol V de valoracions del Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (TRLSRU), i capítol IV del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 9 de novembre, així com els arts. 215 a 224 del RGLSM, tenint en compte el cost de les obres a executar, convenint-se amb la Junta en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, adoptant l'acord aprovatori l'Assemblea General. Per a l'adjudicació dels terrenys l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora, per mitjà del com es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa, mitjançant qualsevol de les fórmules previstes a l'article 11.2 dels Estatuts.

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

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

S'hauran d'atendre al que es disposa en el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana, la Llei 12/2017, de 29 de desembre, LUIB, el seu reglament per a l'illa de Mallorca, i demés normes complementàries.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Base 10.- Procediment per a contractar l'actuació de les obres d'urbanització i, si escau, les d'edificació. 1.- L'actuació de les obres d'urbanització es portarà a terme per empresa urbanitzadora o per contractista idoni, triat per procediment negociat si així ho acorda l'Assemblea General, conforme a les previsions contingudes en el pla i en el projecte d'urbanització que, si escau, s'aprovi en el desenvolupament del citat pla (art. 271.1. e) RGLSM).

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

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

Base 11.- Pagament d'urbanització i edificació de l'àmbit d'actuació.

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

2.- S'estimaran com costos d'urbanització els que estableix l'article 198 del RGLSM, i en general, les despeses de tota índole que originin l'adequada actuació de la urbanització, conforme al projecte aprovat, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, si escau, per a realitzar aquestes obres.

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

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

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

IV. Distribució de beneficis i càrregues.

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

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

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

3.- L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació produirà la cessió de dret a l'Ajuntament de les finques resultants que li corresponguin.

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

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

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

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

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

1.- El valor del sòl de les finques edificables resultants es determinarà segons els criteris de valoració establerts en el Títol V del TRLSRU, en el capítol IV del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 19 de novembre, en l'article 80 de la LUIB i article 226 del RGLSM.

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

A) Es consideraran com ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística. S'establiran els coeficients de ponderació per ús, situació, categoria i tot aquell que faci més justa la valoració per a tots els propietaris.

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

2.- Per a la distribució entre els associats dels solars resultants, inclosos els corresponents a finques adquirides mitjançant expropiació per la Junta, es formarà i aprovarà per aquesta – conforme als arts. 80 i següents de la Llei 12/2017, abans esmentada, l'art. 226 i concordants del RGLSM i art. 7 RD 1093/97, de 4 de juny, que va aprovar les normes complementàries d'inscripció en el Registre de la Propietat dels actes de caràcter urbanístic

- el corresponent projecte de reparcel·lació, que haurà d'elaborar-se per aquesta amb els requisits de l'art. 213 del RGLSM, i de conformitat amb el TRLSRU, i aprovar-se per l'Ajuntament.

3.- En el projecte de reparcel·lació es tindrà en compte com criteri per a efectuar l'adjudicació de les finques resultants, l'establert en l'article 80 de la Llei 12/2017 i en l'art. 214 i següents del RGLSM.

4.- En cas d'incorporació a la Junta d'empresa urbanitzadora, per a l'adjudicació a la mateixa de terrenys en contrapartida a la seva aportació s'estarà al corresponent conveni acordat per l'Assemblea General, conforme al previngut en els Estatuts.

Bases 15.- Moment de l'adjudicació.

L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació feta per l'Ajuntament i l'atorgament de l'escriptura pública o l'expedició de document administratiu amb les solemnitats i requisits de les actes dels seus acords, amb el contingut assenyalat en els articles del 80 al 82 de la Llei 12/2017 i en els articles 233 i següents del RGLSM, determinarà la inscripció en el Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues per les noves parcel·les estant tals adjudicacions exemptes fiscalment en els termes que estableix l'apartat 4 de l'article 23.7 del Text Refós de la Llei del Sòl i de la Rehabilitació Urbana aprovat per RDC 7/2015, de 30 d'octubre (TRLSRV), així mateix d'acord amb l'article 45.B.7 del Text Refós de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/93, de 24 de setembre.

Base 16.- Règim econòmic.

1.- Per al pagament de preu just, indemnitzacions i despeses d'urbanització, conservació i complementaris, els associats haurien d'ingressar en la Junta les quantitats que els correspongui satisfer dintre del termini màxim d'un mes des que s'efectués el requeriment per la Junta de Delegats a aquest efecte, transcorregut el qual, si no s'hagués efectuat el pagament, la quantitat deguda a la Junta sofrirà un recàrrec equivalent a l'interès legal dels diners en el moment de venciment del període de pagament voluntari sense perjudici de les altres conseqüències previstes en l'apartat 4 d'aquesta Base.

2.- No obstant això, la Junta podrà, per acord majoritari de l'Assemblea, exigir dels seus associats l'ingrés en les arques de la mateixa, amb antelació de sis mesos, de les aportacions necessàries per a satisfer les despeses previsible per al semestre.

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

4.- La Junta, per acord del seu òrgan d'administració, podrà instar a l'Ajuntament la via de constrenyiment per a exigir als seus associats el pagament de les quantitats degudes, sense perjudici de poder optar per sol·licitar de l'Ajuntament l'aplicació de l'expropiació al membre morós, tal com es regula en l'article 251 del RGLSM, en benefici de la Junta. A aquest efecte, serà suficient certificació lliurada pel secretari de la Junta, amb el vistiplau del seu President, en la qual consti l'acord d'instar la via de constrenyiment, noms i cognoms i domicili de l'associat morós, la quantitat deguda, concepte per la qual s'ha reportat i que la mateixa ha vençut i no ha estat pagada. L'ajuntament requerirà a l'interessat concedint-li un termini de deu dies perquè manifesti el que estimi convenient al seu dret o ingressi la quantitat en la caixa de la Junta requerint a la disposició de la Junta de Compensació, i transcorregut aquest termini resoldrà el procedent sobre la prossecució del procediment de constrenyiment.



5.- També podrà la Junta instar l'expropiació com beneficiària dels terrenys pertanyents als propietaris que, requerits pel termini no inferior a tres mesos, incomplissin les obligacions i càrregues imposades per la Llei del Sòl en els termes assenyalats a l'article 251 del RGLSM.

En aquest supòsit, al preu just se sumaran les quantitats satisfetes per a despeses d'urbanització, però sense que hagin de reemborsar-se les quotes ordinàries que hagin estat satisfetes, ni els recàrrecs per mora recaiguts sobre alguna quota d'urbanització, que quedaran a benefici de la Junta.

Base 17.- Conservació de la urbanització.

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

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

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

(Signat electrònicament: 25 de juliol de 2022)

El batle

Juan Rodriguez Ginar)

