



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE PALMA

11804***Departament de Gestió Urbanística. 1060282P, GCI 2023 01. Aprovació definitiva Projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació de la UE 84-03 S'Hostalot***

I23010224 ANU-cat

ÀREA D'URBANISME, HABITATGE I PROJECTES ESTRATÈGICS

GERÈNCIA D'URBANISME

DEPARTAMENT DE GESTIÓ URBANÍSTICA

SERVEI JURÍDICOADMINISTRATIU DE GESTIÓ URBANÍSTICA

La Junta de Govern de Palma, en sessió que tingué lloc en data 13 de novembre de 2024, adoptà el següent acord:

"Antecedents

La Junta de Govern, en sessió celebrada el 31-10-2023, va aprovar inicialment el Projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació de la UE 84-03 S'Hostalot, presentat pels propietaris de finques que representen una superfície de més del 60% de terrenys afectats per l'àmbit, atès l'informe favorable amb prescripcions emès pel Servei de Valoracions i Projectes de 22-09-2023, indicacions en el document de les Bases que caldrien rectificar abans de resoldre definitivament.

L'acord fou publicat al BOIB núm. 152, de 9-11-2023, i notificat a tots els propietaris que integren l'àmbit, i al BOE núm. 196, de 14-08-2024 d'aquells que no s'han pogut practicar la notificació, sense que en el tràmit d'audiència pública, que va finalitzar el 16 de setembre, constin al·legacions formulades. Per tant, es pot continuar amb la tramitació i aprovar definitivament el projecte presentat.

El 7-10-2024 Cristina Dominguez Gómez, en nom del propietaris que han impulsat l'actuació, presenta Bases d'Actuació rectificades. El document es informat favorablement pel Servei de Valoracions i Projectes el 30-10-2024., amb l'aclaració que la base 11.2 queda rectificadada en el sentit que el període de garantia serà de dos anys, i no d'un any com es diu, extrem comunicat en el seu dia però no corregit en el text de les Bases.

Fonaments de dret

Segons l'art. 83.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB núm. 151 de 22-04-2023).

De conformitat amb l'article 152 del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre LUIB (BOIB núm. 151 de 22-04-2023).

Els informes per resoldre aquest expedient s'han emès en la forma que estableixen els articles 172 i 175 del Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim, jurídic de les Entitats Locals.

Per això, conformement amb el que disposa l'article 127.1.d) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, i 18 del Reglament orgànic del govern i de l'administració de l'Ajuntament de Palma, i segons les competències delegades pel Decret de batlia núm. 202401290, de 03/05/2024 (BOIB núm. 63, de 14/05/2024) i l'acord de la Junta de Govern, de 05/07/2023 (BOIB núm. 95 de 11/07/2023) i les titularitats assignades pel Decret de batlia núm. 202400797, de 18/01/2024 (BOIB núm. 11, de 23/01/2024) propòs a la Junta de Govern que dicti una resolució en els termes següents:

ACORD

1r.- Aprovar definitivament el Projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació de la UE 84-03 S'Hostalot, vista la versió actualitzada de les Bases presentada el 7-10-2024 per Cristina Dominguez Gómez, en nom dels propietaris de finques que representen una superfície de més del 60% de terrenys afectats per l'àmbit, atès l'informe favorable emès pel Servei de Valoracions i Projectes de 30-10-2024, amb l'aclaració que la base 11.2 queda rectificadada en el sentit que el període de garantia serà de dos anys, i no d'un any com es diu, extrem comunicat en el seu dia però no corregit en el text.

2.- Publicar el present acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, atès l'article 168.1 del Reglament General de la Llei 12/2017. Així mateix s'haurà de publicar en la direcció o en el punt d'accés electrònic corresponent, on s'insertarà el seu contingut íntegre.

3.- Notificar el present acord als propietaris afectats amb l'advertència que en cas que no s'incorporin a la Junta de Compensació en un



termini d'un mes a partir de la notificació, les seves finques podran ser expropiades a favor de l'esmentada Junta amb la condició de beneficiària segons l'article 168.1 del Reglament General de la Llei 12/2017.

4.- Donar trasllat d'aquest acord a Informació Urbanística i a la Secció de tramitació de projectes d'urbanització pel seu coneixement.”

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

UNITAT D'EXECUCIÓ UE 84-03 (S'HOSTALOT) DEL PGOU DE PALMA

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'EXECUCIÓ UE 84-03 (S'HOSTALOT) DEL PGOU DE PALMA

TÍTOL I

CAPÍTOL I

NOM, DOMICILI, OBJECTE I FINS

ARTICLE 1. DENOMINACIÓ

1. Amb la denominació de JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'EXECUCIÓ UE 84-03 del PGOU de Palma 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 151 a 156 del Reglament general de desenvolupament de la Llei d'urbanisme de les Illes Balears (d'ara endavant RLUIBM), 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), Av. Jaume III, núm. 12, entresol A.
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 UE 84-03 (S'Hostalot) del PGOU de Palma.

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 practicaran 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, concurso 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 derrames 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 l'article 87 de la LUIB, articles 127 i 145 del RLUIBM i altres articles que li siguin aplicable en aquest Reglament o legislació aplicable a la matèria.
- 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 autoritat i





organisme de l'Administració de l'Estat, Comunitat Autònoma, Província o Municipi, així com davant els Jutges i Tribunals, en tots els seus graus i jurisdiccions i els particulars.

- i). Interessar l'atorgament dels beneficis fiscals urbanístics previstos en les disposicions legals.
- j). Adquirir, posseir, alienar, gravar o exercir qualssevol altre acte de domini o administració dels béns constitutius del patrimoni de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.
- k). Emetre títols acreditatius de les quotes de participació que a cadascun dels membres de la Junta corresponguin en els béns que constitueixen, si és el 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, inclòs si és el 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 Palma 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 l'article 87 LUIB, així com articles 127 i 145 del RLUIBM, i altres articles que li siguin aplicable en aquest Reglament o legislació aplicable en la matèria.
- 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 UE 84-03 amb una superfície, segons el PGOU de Palma, de 14.310 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 l'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 UE 84-03, incorporats a aquella en forma reglamentària, així com aquells als quals legalment se'ls reconegui tal dret.

Si és el cas, també formaran part de la JUNTA DE COMPENSACIÓ les empreses urbanitzadores que haguessin de participar amb els propietaris en la gestió de la 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 articles 127 i 128 del RLUIBM, 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 137.c) del RLUIBM, 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 123.4 del RLUIBM, 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 intervius 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 mode no formaran part del patrimoni de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, les quantitats satisfetes per a cobrir les derrames 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 degut a 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.

CAPÍTOL II

DE LA CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

ARTICLE 12. ACTE DE CONSTITUCIÓ

Una vegada aprovades 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 UE 84-03 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 assenyalirà 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. CONSTITUCIÓ

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

ARTICLE 15. ADOPCIÓ D'ACORDS

1. L'Assemblea General constituent, acordarà la constitució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ i designarà les persones que han de



conformar els òrgans de govern i administració de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

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

ARTICLE 16. ACTE DE SESSIÓ DE CONSTITUCIÓ

1. El Secretari 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

DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

ARTICLE 17. QUOTES SOCIALS

1. La participació dels membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ en els drets i obligacions comunes 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 UE 84-03.

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 correspongués.
- 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, si és el 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, reputant-se 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, i per a aquesta finalitat 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 a 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 ORDINÀRIA

L'Assemblea General Ordinària es reunirà 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 és el cas, 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 és el cas, el cobrament de les quotes o derrames corresponents per a cobrir-ho.

**ARTICLE 24. L'ASSEMBLEA GENERAL EXTRAORDINÀRIA**

1. L'Assemblea General Extraordinària es reunirà 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 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.

2. Seran atribucions de l'Assemblea General:

- a). Aprovació de la memòria d'actuació.
- b). Aprovació dels comptes i balanços de l'exercici anterior.
- c). Aprovació del Programa d'actuació de l'exercici següent i de les quotes ordinàries.
- d). La modificació dels Estatuts i de les Bases, sense perjudici de la seva aprovació posterior.
- e). La imposició de les derrames 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 concretes 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 és el cas, 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.

ARTICLE 25. 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 26. CONVOCATÒRIA

1. Les reunions de l'Assemblea General Ordinària o Extraordinària, seran convocades pel president o el secretari de la JUNTA DE COMPENSACIÓ per correu certificat amb justificant de recepció, burofax, 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 assenyalà 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 27. CONSTITUCIÓ

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

2. Transcorreguda 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.

ARTICLE 28. 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 procedeix.
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 quórum 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, si és el cas, jurisdiccionals pertinents.

ARTICLE 29. 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 30. 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.
2. Aquestes actes figuraran en el llibre corresponent o en folis numerats correlativament o amb mitjans informàtics constatables, i seran signades pel president i el Secretari de la JUNTA DE COMPENSACIÓ i dos membres assistents a la 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 31. 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 32. 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 33. 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, degut a que, 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 34. FUNCIONS

1. Seran funcions del president.

- a). Convocar, presidir, dirigir les deliberacions de l'Assemblea General i dirimir els empats amb vot de qualitat.
- b). Representar 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 activitat bancària que exigeixi el funcionament de la Junta.
- e). Quantes funcions siguin inherents al seu càrrec i li siguin delegades per l'Assemblea General, així com les següents:
 - La proposició d'acords a l'Assemblea General.
 - L'execució dels acords d'aquesta.
 - L'administració econòmica de la Junta.
 - El nomenament i cessament del personal administratiu que, si és el cas, sigui necessari.
 - Elaborar i proposar a l'Assemblea General la proposta de pressupost i de memòria anual.
 - Fer i exigir pagaments, cobraments i liquidacions.
 - Elaborar i proposar a l'Assemblea General les quotes corresponents als membres de la Junta, així com les modificacions que 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.
 - Autoritzar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
 - Les altres facultats de govern i administració de la Junta no reservats expressament a l'Assemblea General.

DEL SECRETARI

ARTICLE 35. NOMENAMENT

El Secretari serà designat per l'Assemblea General i el seu nomenament tindrà una durada indefinida. No 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 36. FUNCIONS

Seran 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, si és el cas, les funcions jurídic administratives que li fossin encomanades per l'Assemblea General.
- e). Portar un llibre-registre 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, quan per la seva naturalesa o entitat procedeixi.
- g). Realitzar, així mateix, els encàrrecs de gestió administrativa i altres funcions que especialment se li encomanin pel President.

ARTICLE 37. SUBSTITUCIÓ

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



**DEL TRESORER****ARTICLE 38. 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 39. 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 40. INGRESSOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ**

Seràn ingressos de la JUNTA DE COMPENSACIÓ:

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

ARTICLE 41. DESPESES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

Seràn despeses de la JUNTA DE COMPENSACIÓ els de:

- Promoció de l'actuació urbanística.
- Execució de les obres d'urbanització, així com de les quals acordin els Òrgans de Govern i Administració.
- Abonament d'honoraris professionals, i administratius.
- Preu just per expropiació de béns i drets, en què la JUNTA DE COMPENSACIÓ sigui beneficiària.
- Remuneració, si és el cas, de les dietes del Secretari en la quantia que acordi l'Assemblea General.
- Quantes vinguin exigides pel compliment de l'objecte de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

ARTICLE 42. 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 43. PAGAMENTS DE QUOTES O APORTACIONS

- 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.
- 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.
- 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 de 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. Aquesta sanció serà reiterada per cada seixanta (60) dies o fracció que transcorrin fins a la seva completa liquidació.
- Aquest recàrrec és compatible amb la sol·licitud del president o secretari a l'Ajuntament per a la utilització de la via de constreyniment 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 127 del RLUIBM, 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 l'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 previsibles per al semestre.

ARTICLE 44. ACTUACIÓ

L'actuació de la JUNTA DE COMPENSACIÓ es desenvoluparà conformement a normes d'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 45. 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 obtenir plens efectes.

ARTICLE 46. 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 47. 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 prevists 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 48. RECURSOS ADMINISTRATIUS

1. Contra els acords expressos o presumptes 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 49. 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 urbanitzadora, en forma mancomunada i limitat al coeficient que a cadascun correspongui i de les quals ells, si és el 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 50. CAUSES DE DISSOLUCIÓ

La JUNTA DE COMPENSACIÓ es dissoldrà de conformitat al que s'estableix en l'article 87.4 de la LUIB i article 156. 2 del RLUIBM. Només podrà acordar-se per l'òrgan competent de l'Administració actuant i es regirà per les disposicions generals establertes en l'article 172 del RLUIBM d'acord amb les regles establertes en l'article 173 del RLUIBM i segons prevegin aquests Estatuts.

D'acord amb l'article 180 del RLUIBM, l'acte o l'acord de dissolució, es comunicarà al Registre d'Entitats Urbanístiques col·laboradores del Consell Insular de Mallorca.

Aquests Estatuts de la JUNTA DE COMPENSACIÓ estableixen que, a més, aquesta es dissoldrà 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 51. 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 52. DESTÍ DEL PATRIMONI COMÚ

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

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

UNITAT D'EXECUCIÓ UE 84-03 (S'HOSTALOT) DEL PGOU DE PALMA

BASES D'ACTUACIÓ DE LA UNITAT D'EXECUCIÓ UE 84-03 (S'HOSTALOT) DEL PGOU DE PALMA

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'EXECUCIÓ UE 84-03 del PGOU de Palma, 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, així com pels articles 151 a 156 i 174 del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a Mallorca, aprovat el 20 d'abril de 2023 (d'ara endavant RLUIBM). A més, 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 174 del RLUIBM.



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 120 a 150 i 154 del RLUIBM. 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 153 del RLUIBM -si no ho haguessin fet anteriorment-, i, si és el 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 COMPREN

L'actuació per compensació comprendrà:

- 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 153 del RLUIBM, 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 a compte de despeses d'urbanització.
- 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 constrenyiment, la cessió de finques de resultat a compte de les quotes d'urbanització o l'expropiació de les finques adjudicades, d'acord amb el que estableix l'article 127.6 del RLUIBM.
- 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 previst en els articles 78 de la LUIB i 133 del RLUIBM.
- El pagament de les obres d'urbanització i altres despeses inherents consignades en el pla i en el projecte d'urbanització.
- La distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada exclosos els que hagin de ser cedit gratuïtament a l'Ajuntament conforme a la LUIB i RLUIBM, entre els propietaris i altres partícips, en proporció a les seves participacions respectives.
- D'acord amb l'article 76 de la LUIB i articles 189 a 199 del RLUIBM, el Projecte de Reparcel·lació garantirà el reallotjament dels ocupants legals que requereixin desallotjar dels immobles situats dins de l'àmbit i que constitueixen 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'EXECUCIÓ UE 84-03 (S'HOSTALOT)

No podrà dur-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 paràgraf anterior, hagi sol·licitat i obtingut la corresponent llicència municipal conforme al previst 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 14 i 265 del RLUIBM.

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 UE 84-03 (S'HOSTALOT), segons es defineix en l'article 6 dels Estatuts, d'acord amb els següents criteris:

- L'àmbit territorial serà el format per tots els terrenys compresos dins de la UE 84-03 (S'HOSTALOT) amb una superfície total, segons el PGOU de Palma, de 14.310 m², o els que resultin del mesurament real una vegada aixecat el pla topogràfic, que constituirà l'àmbit a l'efecte del càlcul del coeficient o quota de participació.
- 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 Palma 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 límits, la superfície discutida es considerarà pertanyent per iguals parts als discrepants de mode provisional, fins que es resolgui per conveni entre els interessats o resolució judicial.

4. Tractant-se d'una unitat que compren 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 distints quan així s'acordi per unanimitat, de conformitat amb l'article 124 del RLUIBM.

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 conforme al RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl 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, segons determina l'article 124.2 del RLUIBM.

2. Se considerarà necessari l'enderrocament en els supòsits recollits en l'article 129 del RLUIBM.

BASE 8a. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES APORTACIONS D'EMPRESES UBANIZADORAS

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, acordant 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.

EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

BASE 9a. FORMA DE CONTRACTACIÓ

1. La 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 i els terminis establerts en l'article 113 de la LUIB.

BASE 10a. DESPESES D'URBANITZACIÓ

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

2. Se estimaran com a costos d'urbanització els que estableix l'article 140 del RLUIBM, i, en general, les despeses de tota índole que origini l'adequada execució de la urbanització, conforme al projecte aprovat, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, si és el cas, 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.

**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.

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 de dos anys a partir de la data de recepció de les obres.

2. 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 a compte del percentatge de cessió de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'àmbit que legalment procedeixi o, si és el cas, 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, 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 l'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.

2. En cas d'existir una sola finca lucrativa de resultat, no s'adjudicarà en pro indiviso, 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.

En tot cas els criteris de valoració s'ajustaran al RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, a la LUIB i al reglament general de la LUIB.

BASE 14a. REGLES D'ADJUDICACIÓ

En aplicació del que es disposa en l'article 80 de la LUIB i 129 i 130 del RLUIBM, 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:

- Es procurarà, sempre que sigui possible, que les finques adjudicades estiguin situades en lloc pròxim al de les antigues propietats dels mateixos titulars.
- 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.
- 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.
- 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 manera 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 preus justos, indemnitzacions i despeses d'urbanització, conservació i complementaris, els associats abonaran les quotes ordinàries i extraordinàries en la forma i condicions que s'estableix en els Estatuts. L'incompliment de pagament d'aquestes quotes, portarà adjunt 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.

La qual cosa es publica perquè en prengueu coneixement i als efectes que considereu pertinents.

En compliment de l'article 83 de la Llei 12/2017 de 29 de desembre d'Urbanisme de les Illes Balears; l'article 122 del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, LUIB; el 70.2 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, modificada per la Llei 11/99, de 21 d'abril, es publica, juntament amb la documentació tècnica aprovada que podeu consultar en la Secció de Informació Urbanística de l'Àrea d' Urbanisme, Habitatge i Projectes Estratègics (Av. Gabriel Alomar, núm 18, bxos, Edifici Municipal de lasAVINGudes) i/o en la seu electrònica municipal perquè se'n prengui general coneixement i als efectes pertinents.

Si es tracta de subjecte obligat a relacionar-se a través de mitjans electrònics amb les administracions públiques –segons l'article 14.2 de la Llei 39/15- heu de presentar els vostres escrits, obligatòriament, a la seu electrònica de la web de l'Ajuntament de Palma, amb indicació expressa i clara d'allò que es tracta i fent-hi constar el número d'expedient. Si es tracta d'una persona física, podrà utilitzar l'esmentada seu electrònica o bé presentar la documentació a qualsevol de les oficines municipals d' Atenció a la Ciutadania, la ubicació de les quals es pot consultar a la web www.palma.cat, o a les dependències a què es refereix l'art. 16.4 de la Llei 39/2015.

(Signat electrònicament: 19 de novembre de 2024)

La cap del Departament de Gestió Urbanística

P.d. Decret de Batlia núm. 3000, de 26 de febrer de 2014

publicat en el BOIB 30 de 04/03/2014

Maria Ortíz Fernández

