

Sección V. Anuncios
Subsección segunda. Otros anuncios oficiales
AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA

7065

Planeamiento y gestión urbanística. GCI 11/01. Aprobación inicial proyecto estatutos y bases actuación de la UE 15/01 Son Matet

La Junta de Gobierno de Palma, en sesión que tuvo lugar en fecha 26 de marzo de 2014, adoptó lo siguiente:

“El Sr. Bartolomé Matas Campins, en representación de PROMOTORA MENPHIS SL, como propietarios de más del 60 % de los terrenos que la conforman, presentado proyecto de estatutos y bases de actuación de la U.E. 15/01 Son Matet, en Cala Major, que se ejecutará a través del sistema de compensación según prevé el vigente PGOU de Palma, instando la su tramitación.

A consecuencia de haberse detectado varias deficiencias, los promotores aportan nueva documentación el 17/06/2013 que se informa favorablemente por el Servei de Valoracions i Projectes los días 22/01/2013 y 18/02/2014. Por tanto, habiéndose corregido las deficiencias jurídicas, se considera que se puede aprobar inicialmente los estatutos y bases y abrir el trámite de exposición pública.

Por eso, de conformidad con lo que dispone el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, en la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas de modernización del Gobierno Local, así como los artículos 161, 162, 166 i 167 del Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/78 de 25 de agosto) los artículos 172 i 175 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales, el TAG que subscribe propone a la Junta de Govern de Palma la adopción del siguiente

ACUERDO

1º.- **Aprobar inicialmente** el Proyecto de Estatutos y Bases de actuación correspondientes a la U.E. 15/01 Son Matet, en Cala Major, del vigente Plan General de Ordenación Urbana, presentado por el Sr. Bartolomé Matas Campins, en representación de PROMOTORA MENPHIS SL, en representación de más del 60% de los terrenos incluidos en el ámbito.

2º.- **Someter este acuerdo** y el Proyecto de Estatutos y Bases a información pública por un plazo de 15 DIES, mediante el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, de conformidad con lo que dispone el artículo 161 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3º.- **Notificar el presente acuerdo**, haciendo mención del BOIB en el que se inserte el expresado acuerdo, a los propietarios afectados por el sistema de actuación para que en el plazo de 15 DIES a partir de la notificación puedan alegar ante esta administración municipal, lo que consideren adecuado a su derecho y solicitar, si procede, la incorporación a la Junta en vías de constitución.”

A continuación se transcribe el texto íntegro de los Estatutos y Bases correspondientes a la UE 15-01 “Son Matet – Cala Major”, aprobados inicialmente en virtud del acuerdo más arriba mencionado.

**ESTATUTOS JUNTA COMPENSACIÓN CORRESPONDIENTE AL
UE 15-01 DEL VIGENTE PGOU DE PALMA**

CAPITULO I
Disposiciones generales

Artículo 1
Denominación

La Junta de Compensación se denominará “Junta de Compensación de la unidad de ejecución UE-15-01”, delimitada en el Plan General de Ordenación urbana de Palma de Mallorca

Artículo 2
Naturaleza

1.- La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad urbanística colaboradora, tendrá carácter jurídico-administrativo.





2.- Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a que se refiere el artículo 10 de los presentes Estatutos.

3.- A la Junta de Compensación podrán incorporarse empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el art. 11.

Artículo 3

Personalidad Jurídica

La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio del Ayuntamiento, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en la Comisión Insular de de Ordenacion del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historic.

Artículo 4

Objeto y fines

1.- La Entidad tendrá por objeto la actuación por compensación en la unidad de ejecución delimitada en el artículo 7, y con tal finalidad practicará las operaciones necesarias para distribuir entre los asociados los beneficios y cargas del planeamiento, configurar las nuevas parcelas, adjudicarlas y urbanizar la superficie de la referida unidad de ejecución, así como efectuar la cesión al municipio de los terrenos que se prevea legalmente.

2.- A tales efectos, podrá encargar la redacción de proyecto de urbanización, ejecutar las obras, contratarlas, y cuantas actividades sean precisas a todos los efectos, como entidad urbanística colaboradora para la defensa de los intereses comunes de la sociedad y de sus asociados ante la Administración y los Tribunales, y para el cumplimiento de los objetivos previstos en la legislación urbanística, incluso la edificación de solares resultantes si así se acordase por unanimidad de los asociados.

Artículo 5

Capacidad

1.- La Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica, con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística y en los presentes Estatutos.

2.- La Entidad podrá adquirir, poseer, enajenar y gravar bienes de su patrimonio, por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando en este caso como entidad beneficiaria de la expropiación.

3.- La incorporación de los propietarios a la Entidad no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de las fincas situadas en el polígono, sino la facultad de disposición sobre éstas, con carácter fiduciario, a cuyo efecto los terrenos quedan afectados al cumplimiento de las cargas y obligaciones urbanísticas.

Artículo 6

Órgano urbanístico bajo cuyo control actúa

1.- La Entidad actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Palma, el cual controlará y fiscalizará su gestión dentro del ámbito de sus competencias.

2.- En ejercicio de esta función de control de la actuación de la Entidad, corresponde al Ayuntamiento:

- a. Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Compensación a los titulares de derechos no promotores de la Junta, para la formulación de alegaciones y, en su caso, para su incorporación a la misma.
- b. Aprobar los Estatutos, las Bases de Actuación y modificaciones que se acuerden por la Junta.
- c. Aprobar el correspondiente Proyecto de Compensación conforme a lo establecido en la Ley.
- d. Designar representante en la Junta de Compensación (con independencia de los que, en su caso, procedan si el Ayuntamiento fuese propietario de terrenos en el ámbito unidad de ejecución).
- e. Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la Escritura de Constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.
- f. El ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones.
- g. Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por cualquiera de sus miembros.
- h. Resolver los recursos contra acuerdos de la Junta, previstos en la Ley; y
- i. Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística.

Artículo 7

Área de actuación



Está constituida por la unidad de ejecución UE-15-01 según delimitación aprobada definitivamente en el PGOU de 1.998, de la que se acompaña copia del plano de la misma levantado por el servicio de topografía del Ayuntamiento de Palma.

Artículo 8
Duración

La Entidad tendrá una duración indefinida, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, hasta el cumplimiento total del objeto social.

Artículo 9
Domicilio

1.- Será el de DP 07015 Avda Joan miró nº 240.

2.- El traslado del domicilio a otro lugar, dentro de la localidad, requerirá acuerdo de la Asamblea general, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

CAPITULO II
Asociados

Artículo 10
Asociados

1.- Formarán parte de la Junta de Compensación:

- a. Los propietarios de las fincas incluidas en la unidad de ejecución que han tomado la iniciativa del sistema, y que representan más del 60 por 100 de la propiedad total de la zona de actuación.
- b. Los demás propietarios no promotores de la Junta de Compensación, que soliciten su ingreso en ella, en cualquiera de los supuestos regulados en los artículos 162 y 163 RGU. La incorporación exigirá ostentar la propiedad de la finca incluida en la zona de actuación y aceptar los presentes Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta, mediante escrito o comparecencia haciendo constar expresamente esta aceptación, así como la documentación a que se refiere el apartado siguiente.

2.- En cualquier caso, los propietarios deberán entregar, en el plazo de diez días desde la fecha de su incorporación a la Junta, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes, que afecten sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, nombres y domicilio de los titulares de los derechos reales o de arrendamiento.

3.- Cada uno de los asociados tendrá una cuota de participación en los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, que será fijada en proporción a la superficie de las fincas afectadas.

4.- Tanto los asociados fundadores como los adheridos a la Junta, tendrán, una vez incorporados a ésta, los mismos derechos y obligaciones. En cualquier caso los adheridos deberán ingresar en la Caja de la Junta las cantidades equivalentes a las aportadas hasta el momento por los propietarios promotores, según la proporcionalidad de cuotas de unos y otros, una vez que las cuentas hayan sido aprobadas por la Junta.

Artículo 11
Incorporación de empresas urbanizadoras

1.- La incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 26.2, en cuyo acuerdo se determinarán las condiciones de la incorporación, conforme a las Bases de Actuación y, en especial, los compromisos y garantías de su gestión, en la forma y cuantía que se determinen por la Junta de Compensación. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física, conforme al artículo 166 f) RGU.

2.- En caso de que, como contrapartida de las obligaciones con la empresa, se acordase la adjudicación a la misma de terrenos resultantes de la urbanización, se valorarán éstos bien por remisión a los precios del mercado, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las cifras de inversión a efectuar por la empresa y los solares que en su caso correspondan -ya se determinen éstos concretamente, o ya se indiquen las características volumétricas de uso y la etapa en que se entregarán-, o bien cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

3.- Los propietarios disconformes con la incorporación, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por aquella a efectos de las adjudicaciones que les correspondan conforme a las Bases de Actuación.





Artículo 12 **Derechos**

Los asociados tendrán los siguientes derechos:

- a. Participar, con voz y voto, en las reuniones de la Asamblea general, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.
- b. Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad, y ser elegibles para ellos.
- c. Presentar proposiciones y sugerencias.
- d. Participar en los beneficios que se obtuvieren por la entidad como resultado de su gestión urbanística en la medida en que hubieran contribuido en los gastos.
- e. Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos.
- f. Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta.
- g. Los demás derechos que les corresponda, conformes a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

2.- Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona, con amplias facultades para el ejercicio de las de asociado, respondiendo solidariamente frente a la Junta de cuantas obligaciones derivan de su condición. Si no designasen representantes en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo hará, a petición de ésta, entre los cotitulares, el Ayuntamiento como ente titular. El designado en este caso ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen otro.

3.- En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

4.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos [art. 166 e) RGU] y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

Artículo 13 **Obligaciones**

1.- Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y del planeamiento urbanístico vigentes y de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta, los asociados vendrán obligados a:

- a. Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas derivadas de la legislación y del planeamiento urbanístico, así como regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por ésta.
- b. Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación; a cuyo fin se fijará por la Junta de delegados la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiera sido atribuida.
- c. Pagar las cuotas o cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización en los términos establecidos por el artículo 122 de la Ley del Suelo de 1976 y 59 y concordantes de su Reglamento de Gestión.
- d. Comunicar a la Junta, con un mes de antelación, el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.
- e. Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- f. Comunicar al Secretario de la Junta el domicilio o lugar a efecto de notificaciones y los cambios del mismo.
- g. Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables, guardando la debida proporción entre la obligación y la cuota de participación.

2.- El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario o propietarios, legitima a la Junta para promover la expropiación, conforme a la vigente normativa urbanística.

Artículo 14 **Transmisiones**

Los miembros de la Entidad urbanística podrán enajenar terrenos o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

- a. El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a efectos de su necesaria constancia.
- b. El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.





CAPITULO III
Organos de la Entidad

Artículo 15
Organos de gestión y administración de la Junta de Compensación

1.- La Junta de Compensación se regirá por los siguientes órganos:

- a. La Asamblea (o Junta) general.
- b. La Junta (o Comisión) de Delegados.
- c. El Presidente.
- d. El Secretario.
- e. El Tesorero.

2.- Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 26.2, podrá designarse un Gerente, con las facultades que expresamente se determinen.

Artículo 16
Asamblea General

1.- Estará constituida por todos los asociados y un representante del Ayuntamiento, designado por éste, y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

2.- Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos que legalmente procedan.

Artículo 17
Reuniones

1.- La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias dos veces al año y reuniones extraordinarias cuando lo estimen necesario el Presidente o la Junta de Delegados, o lo soliciten por escrito asociados que representen, al menos, el 30 por 100 de las cuotas de participación definidas en las Bases de Actuación, en cuyo caso el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada, dentro de los diez días siguientes a la solicitud, sin que entre la convocatoria y la celebración de la reunión pueda transcurrir más de quince días. Si no lo hiciere, los interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento para que sea éste quien convoque la reunión.

2.- Las reuniones ordinarias se celebrarán, una dentro del primer trimestre de cada año natural, y en la otra durante el último trimestre.

3.- En dichas reuniones, además de los asuntos que señalen el Presidente, la Junta de Delegados o los asociados que ostenten el 30 por 100 de las cuotas de participación, se tratará especialmente, en la primera, de la aprobación de la memoria, las cuentas y el balance del ejercicio anterior, y en la segunda, del presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente, y de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo. Si no se aprobare el presupuesto, quedará prorrogado el del ejercicio anterior.

Artículo 18
Atribuciones

Corresponden a la Asamblea las facultades siguientes:

- a. Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones.
- b. Designación y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad.
- c. Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, conforme a las Bases de Actuación, y sin perjuicio de la aprobación del órgano urbanístico competente.
- d. Aprobación del proyecto de compensación, que se elabore en desarrollo de las Bases de Actuación que acompañan a los presentes Estatutos.
- e. Modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación por el Ayuntamiento.
- f. Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
- g. Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.
- h. Contratación de las obras de urbanización, conforme a lo previsto en el artículo 176 RGU.
- i. Incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- j. Edificación de los solares resultantes, en su caso.
- k. Aprobación de la Memoria de gestión anual y de las cuentas y el balance previo informe de los censores de cuentas designados al





efecto.

- l. Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.
- m. Propuesta de disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
- n. Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad.

Artículo 19

Junta de Delegados

1.- La Junta de Delegados estará constituida por un presidente, que será el de la entidad; el número de vocales que determine la Asamblea y, asimismo, como vocal, un representante del Ayuntamiento designado por éste.

2.- Los miembros de la Junta de Delegados serán designados por la Asamblea General, por mayoría de votos de asociados cuyas cuotas representen al menos el 60 por 100 de las cuotas de participación.

3.- A excepción del vocal de designación municipal, que podrá ser persona ajena a la Junta, los miembros de ésta habrán de ostentar la cualidad de asociados, o ser propuestos por ellos, representando uno a los socios minoritarios.

4.- No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los asociados que lo estimen conveniente podrán agruparse a los efectos de designar uno o varios delegados, comunicándolo a la Entidad o a la propia Asamblea, antes de procederse a la elección. Los agrupados deberán reunir, por cada delegado que pretendan designar, un porcentaje de cuotas de participación equivalente al resultado de dividir la superficie total de la unidad de ejecución por el número de miembros previsto. Los que ejerciten esa facultad no intervendrán en la elección de los restantes miembros de la Junta.

5.- La Junta de Delegados tendrá las atribuciones siguientes:

- a. Administrar la Junta de Compensación con arreglo a las Leyes y a estos Estatutos.
- b. Realizar actos de gestión sin excepción alguna.
- c. Proponer la adopción de acuerdos a la Asamblea General.
- d. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- e. Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.
- f. Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- g. Las demás facultades de gobierno y administración de la Junta no reservados expresamente a la Asamblea General.

6.- Los cargos de la Junta de Delegados tendrán una duración de dos años y serán renovados por mitad cada año.

7.- Por excepción, la primera Junta cesará en cuanto a una mitad -designada por sorteo- al año de su nombramiento. De ser número impar, la primera renovación afectará a más de mitad.

8.- Las vacantes que se produzcan durante el mandato de la Junta por fallecimiento, renuncia o cualquier otra causa, serán cubiertas provisionalmente, entre los asociados, por la propia Junta, mientras que no se convoque la Asamblea General y se elijan por ésta los nuevos miembros de la Junta. El elegido o elegidos ostentarán el cargo por el plazo que faltare transcurrir el sustituido.

9.- Los miembros de la Junta podrán, al cesar, ser reelegidos por acuerdo expreso de la Asamblea General.

10.- La Asamblea podrá relevar, con el quórum del artículo 26.2, de sus funciones, a todos o alguno de los delegados elegidos, con simultánea designación de los sustituidos, hasta la renovación inmediata de la Junta.

Artículo 20

Presidente

1.- La Presidencia de la Junta y de sus órganos colegiados de gobierno y administración corresponderá al miembro de la Junta de Delegados que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones, con la duración establecida en el artículo 19.6 de los presentes Estatutos.

2.- El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

- a. Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Entidad y dirimir los empates con voto de calidad.
- b. Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandamientos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.
- c. Autorizar las actas de la Asamblea General y de la Junta de Delegados, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo



requieran.

- d. Ejercer, en la forma que la Junta de Delegados determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad.
- e. Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o Junta de Delegados.

3.- En casos de ausencia o enfermedad del Presidente será sustituido por el miembro de la Junta de Delegados de mayor edad, excluido el que actúe como Secretario.

Artículo 21 **Secretario**

1.- Actuará de Secretario de la Asamblea y de la Junta de Delegados el que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las de las sucesivas renovaciones.

2.- El Secretario levantará acta de las reuniones, tanto de la Asamblea General como de la Junta de Delegados, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados; expedirá certificaciones, con el visto bueno del Presidente; organizará los servicios de régimen interior de la Junta y, de modo especial, la existencia de un libro-registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio y lugar a efecto de notificaciones, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes, y realizará, asimismo, los datos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el Presidente o la Junta de Delegados.

3.- En casos de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro de la Junta de Delegados de menor edad, excluido el Presidente.

Artículo 22 **El Tesorero**

1.- Será designado Tesorero de la Junta de Compensación el miembro de la misma que nombre la Asamblea General en la sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.

2.- Serán funciones del Tesorero realizar los pagos y cobros que correspondan a los fondos de la Junta, así como la custodia de éstos; rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la Entidad; y cumplir todas las demás obligaciones que, respecto a su cometido, se establezcan por disposiciones legales o acuerdos de la Junta.

Artículo 23 **Medios personales**

1.- La Entidad funcionará mediante la prestación personal de sus asociados, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.

2.- No obstante, podrá efectuarse excepcionalmente la contratación del personal que se considere necesario, que será retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios autorizados por la Asamblea General.

CAPITULO IV **Funcionamiento de la Entidad**

Artículo 24 **Convocatoria de sesiones**

1.- Los órganos colegiados de la Junta serán convocados por el Secretario, de orden del Presidente. Excepcionalmente, la sesión constitutiva de la Junta de Compensación será convocada por el Ayuntamiento en la forma y con la antelación señalados en el apartado 3 y con indicación, asimismo, de lugar en que la reunión ha de celebrarse con asistencia de Notario previamente designado para formalizar la constitución de la Junta mediante escritura pública, conforme al artículo 163 RGU.

2.- La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, excepto en el supuesto previsto en el artículo 25.3 de los presentes Estatutos.

La convocatoria expresará, además, la indicación de que en el domicilio social se halla a disposición de los asociados, la documentación de los asuntos objeto del orden del día hasta el día anterior a la reunión.



3.- La convocatoria de la Asamblea General o de la Junta de Delegados se hará mediante carta remitida por correo certificado, o por cualquier otro medio que permita su conocimiento (medios de la Ley de Procedimiento Administrativo) a los domicilios designados por los asociados, con ocho días de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión cuando se trate de convocatoria de la Asamblea General o de cuatro días la Junta de Delegados. Con la misma antelación se fijará, en cada caso, un anuncio en el domicilio social de la Junta.

Artículo 25

Quórum de constitución

1.- La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, presentes o representados (con representación por escrito y para cada reunión), asociados que representen, por lo menos, el 60 por 100 del total de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, que se celebrará al menos una hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea, cualquiera que sea el número de asociados concurrentes a la misma y el número de cuotas de participación que representen, siendo preceptiva en cualquier caso la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes legalmente la sustituyan.

2.- La Junta de Delegados quedará válidamente constituida en primera convocatoria, siempre que el número de miembros asistentes fuere superior a la mitad de los que la componen, y en segunda convocatoria, una hora después, cualquiera que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la presencia del Presidente y del Secretario.

3.- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, los órganos colegiados se entenderán convocados y quedarán válidamente constituidos para tratar de cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

Artículo 26

Adopción de los acuerdos

1.- Quórum ordinario: Serán válidos los acuerdos de la Asamblea que se tomen por mayoría de cuotas de participación computadas según lo previsto en estos Estatutos, con las excepciones que se determinan en el apartado siguiente.

2.- Quórum especial: La adopción de los acuerdos de modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación, fijación de aportaciones extraordinarias, contratación de créditos, propuesta de modificación de los planes y de aprobación de proyectos de distribución de solares y urbanización, incorporación de empresas urbanizadoras y sustitución de los delegados nombrados antes del vencimiento del plazo de mandato, requerirán el voto favorable de la mayoría de sus miembros que a su vez represente el 60 por 100 de las cuotas de participación.

3.- Quórum recogido en el artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística para la aprobación del Proyecto de Compensación.

4.- Unanimidad. La edificación de los solares resultantes requerirá el voto unánime de los asociados.

Artículo 27

Cómputo de votos

1.- Se hará por las cuotas de participación señaladas en proporción al derecho o interés económico de cada asociado.

2.- A los efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la entidad, en virtud de adquisición como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción en que hubieran contribuido a sufragar el coste de aquéllas.

Artículo 28

Cotitularidad

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de asociado, según lo previsto en el artículo 12 de estos Estatutos.

Artículo 29

Actuación de la Junta de Delegados

Los acuerdos de este órgano social serán adoptados por mayoría de asistentes y dirimirá los empates el voto de calidad del Presidente o quien lo sustituya.

Artículo 30

Asistencia de personal especializado

Previo acuerdo de la Junta de Delegados podrán asistir a sus reuniones y a las de la Asamblea General, con voz pero sin voto, técnicos o

personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Artículo 31

Actas

1.- De los acuerdos de la Asamblea y de la Junta de Delegados se levantará acta que, una vez aprobada en la misma reunión o en la siguiente, se transcribirá en el respectivo libro de actas, que deberá estar foliado y encuadrado, y legalizada cada hoja con la rúbrica del Presidente de la Junta y en el que se expresará en su primera página mediante diligencia de apertura firmada por el Secretario de la Junta, el número de folios y fecha de apertura.

2.- En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación de Régimen Local a este respecto.

3.- A requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPITULO V

Régimen Económico

Artículo 32

Medios económicos

1.- Estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, sin perjuicio de cualesquiera otros recursos que legalmente se obtengan.

2.- Las aportaciones de los asociados serán de dos clases:

- a. Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, conforme al presupuesto anual aprobado por la Asamblea.
- b. Extraordinario, con destino al pago de justiprecios e indemnizaciones de fincas pertenecientes a propietarios no incorporados y de los gastos de urbanización a que se refieren los apartados 3 de la Base 10 de las Bases de Actuación.

3.- Las aportaciones ordinarias y extraordinarias se fijarán por la Asamblea. Las extraordinarias requerirán su aprobación mediante el quórum establecido en el artículo 26.2 de estos Estatutos.

4.- La distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción del derecho o interés económico de cada asociado definido por las cuotas de participación de que sea titular, determinadas conforme a las Bases de Actuación.

Artículo 33

Recaudación

1.- La Asociación podrá recaudar de los asociados las aportaciones aprobadas por la Asamblea para atender los gastos sociales, ordinarios y extraordinarios, incluso la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la entidad en la ejecución directa de las obras.

2.- Para percibir las aportaciones fijadas por la Asamblea, la Junta de Compensación requerirá al interesado para que, en el plazo de un mes, ingrese dichas aportaciones.

Transcurrido el plazo de pago voluntario indicado sin haberse efectuado el ingreso de la cuota, podrá la Junta de Compensación, por acuerdo de la Junta de Delegados, solicitar del Ayuntamiento la exacción por vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación.

Finalizado el procedimiento de apremio sin éxito podrá incoarse el correspondiente expediente expropiatorio.

3.- Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por la Junta de Delegados, a nombre de la entidad.

4.- Para disponer de los fondos será necesaria la firma del Presidente de la Junta del Tesorero o de quienes legalmente le sustituyan.

Artículo 34

Enajenación de terrenos



1.- Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, así como constituir gravámenes reales sobre ellos.

2.- El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondieran al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación, y atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la total aportada por los miembros de la Junta.

Artículo 35 **Contabilidad**

1.- La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

2.- Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de libros de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del Tesorero de la Junta.

CAPITULO VI **Régimen jurídico**

Artículo 36 **Ejecutividad de los acuerdos que no requieran aprobación por la Administración**

Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Entidad, tomados dentro de sus respectivas atribuciones y que no requieran aprobación de la Administración de tutela, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes Estatutos y demás normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan, y de su posible suspensión de conformidad con lo establecido en el art. 38 de los presentes Estatutos y normativa legal aplicable.

Artículo 37 **Recursos**

1.- Contra los acuerdos de los órganos sociales, que deberán ser notificados personalmente a todos los miembros, cabrá recurso de alzada ante el Ayuntamiento.

2.- El recurso podrá interponerse por cualquier asociado en el plazo de un mes, a contar del día siguiente a la recepción de la notificación.

Artículo 38 **Régimen de suspensión de los acuerdos**

1.- Sin perjuicio de los recursos o acciones que puedan interponer los asociados contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Entidad, el representante del Ayuntamiento advertirá de la ilegalidad de los acuerdos de los órganos sociales, dando cuenta inmediata al Presidente del órgano tutelar para la resolución que proceda en orden a la suspensión del acuerdo.

2.- La suspensión, instada directamente ante la Junta requerirá fianzamiento en cuantía suficiente para responder de los daños que puedan producirse a la Junta.

3.- La suspensión de la ejecución instada ante la Administración se registrará por lo dispuesto en el art. 11 LRJ-PAC y concordantes.

CAPITULO VII **Disolución y liquidación**

Artículo 39 **Disolución**

1.- La Junta de Compensación se disolverá cuando haya sido ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución y, en su caso, la edificación y se sustituya por la correspondiente Entidad de conservación de las obras y servicios de urbanización, previa aprobación de sus Estatutos conforme a lo prevenido en las Bases de Actuación (Base 16).

2.- En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad aprobación por el Ayuntamiento, en cuanto organismo bajo cuyo control actúa la Junta de Compensación.





3.- La Junta de Compensación se disolverá de modo forzoso sin necesidad de aprobación municipal, cuando así se establezca por mandato judicial o por prescripción legal.

Artículo 40

Liquidación

Acordada válidamente la disolución de la Junta, la Junta de Delegados procederá a la liquidación, mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los asociados en proporción al derecho e interés económico de cada uno de ellos, según las respectivas cuotas de participación.

Disposición adicional

En lo no previsto en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en la Ley del Suelo, Reglamento de Gestión Urbanística y demás disposiciones legales y reglamentarias de general aplicación y, de modo supletorio, en la Ley de Sociedades Anónimas.

Disposición final.

1.- Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán carácter obligatorio para la Administración y los socios de la Junta de Compensación.

2.- Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, requerirá, asimismo, la aprobación de la Administración y su inscripción en el registro citado para surtir plenos efectos.

BASES DE ACTUACIÓN JUNTA COMPENSACIÓN CORRESPONDIENTE AL UE 15-01º DEL VIGENTE PGOU DE PALMA

I. Disposiciones generales

Base 1ª.- Objeto

La actuación urbanística de la zona que abarca la unidad de ejecución UE-15-01 se ejecutará mediante el sistema de compensación regulado en el TRLS 76, RGU y demás disposiciones aplicables (TRLIS 2008).

Base 2ª.- Sujetos interesados

1.- Una vez aprobadas con carácter definitivo las presentes Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación, conforme a la citada normativa urbanística, se aprobará por el Ayuntamiento la Constitución de dicha Junta, con efectos desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2.- Formarán parte de la Junta los propietarios promotores, los que se incorporen de forma reglamentaria a la Junta conforme a los artículos 162 y 163 del Reglamento de Gestión -si no lo hubieren hecho anteriormente-, y, en su caso, las empresas urbanizadoras que hubieren de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución en las condiciones que se determinen por acuerdo de la Asamblea General conforme a los Estatutos de la Junta de Compensación.

3.- Un representante del Ayuntamiento designado por éste formará parte del órgano rector de la Junta.

Base 3ª.- Actuaciones que comprende

La actuación por compensación comprenderá:

- a. La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados, de la que será beneficiaria la Junta de Compensación.
- b. La transmisión gratuita al municipio correspondiente en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios conforme al Plan de ordenación aprobado y a lo prevenido en los artículos 179 y 180 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c. El costeamiento de las obras de urbanización -y demás gastos inherentes- consignados en el plan y en el proyecto de urbanización.
- d. La distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada -excluidos los que deban ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento-, conforme a la Ley del Suelo y su Reglamento de Gestión Urbanística, entre los propietarios y demás partícipes, en proporción a sus participaciones respectivas.



Base 4ª.- Edificación de la unidad de ejecución

1.- La Junta, con independencia de los cometidos propios de la misma, conforme a la Ley y a los Estatutos, podrá acordar, por unanimidad de los asociados, la edificación por ella de la unidad de ejecución, en cuyo acuerdo se fijarán las condiciones para valorar los inmuebles que se construyan en su caso, y los criterios para fijar el precio de venta a terceras personas.

2.- No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que la Junta de Compensación -en el caso en que proceda conforme a lo prevenido en el párrafo anterior-, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal conforme a lo prevenido en la legislación vigente, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 39.1 y 41 del RGU.

II. Criterios de valoración de fincas, derechos y otros elementos afectados por la actuación urbanística proyectada

Base 5ª.- Criterios para valorar las fincas aportadas

1.- Los derechos de los propietarios se regularán por el valor de sus respectivas parcelas de conformidad con el art. 99.4 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976; Reglamento 1492/2.011 y demás disposiciones vigentes al tiempo de su valoración. Dichos criterios de valoración podrán ser distintos cuando así se acuerde por unanimidad, de conformidad con el Art. 167.1 a) del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978.

Dado que las fincas de inicio que se incluyen en el ámbito de actuación son de características semejantes, no se hace distinción entre las mismas por su situación ni por el uso a que estén destinadas, por lo que el valor unitario del suelo será constante en todo el ámbito de actuación.

2.- A cada una de las fincas se le asignará un porcentaje en relación a la superficie total de la zona de actuación, cuyo porcentaje constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes.

3.- Las superficies computables son las superficies reales de la finca, que constan en el soporte cartográfico facilitado por el IMI, salvo prueba en contrario. En este último caso se aportará plano en el que se constaten las diferencias, respecto a los datos que obran en el IMI.

4.- En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de lindes, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes de modo provisional, hasta tanto se resuelva por convenio entre los interesados o resolución judicial.

Base 6ª.- Criterios de valoración de derechos reales sobre fincas, servidumbres prediales y derechos personales constituidos sobre las fincas aportadas

Los derechos personales, reales y cargas sobre las fincas de origen cuya subsistencia no sea posible se valorarán con arreglo a la LEF y subsidiariamente a las normas de Derecho Administrativo, Civil o Fiscal u otras que resulten de aplicación (Art. 32 L6/98), Reglamento 1492/2011 y demás disposiciones vigentes al tiempo de su valoración.

Base 7ª.- Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse

1.- Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse, serán valoradas independientemente del suelo, en el proyecto de compensación, conforme a las reglas TRLS de 2.008, Reglamento 1492/2011 y demás disposiciones vigentes al tiempo de su valoración, y su importe se satisfará con cargo al proyecto de compensación, en concepto de gasto de urbanización.

2.- Se considerará necesario el derribo en los supuestos recogidos en el Art. 91 del RGU que remite al 89 y 90 del citado Reglamento.

Base 8ª.- Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras

1.- La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste de las obras a ejecutar de acuerdo con el Reglamento 1492/2011 y demás legislación vigente al tiempo de su valoración, conviniéndose con la Junta en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

Para la adjudicación de los terrenos la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, mediante cualquiera de las fórmulas prevista en el artículo 11.2 de los Estatutos.

2.- La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de los disconformes con dicha participación y que actúen en la forma señalada en el apartado 3 del artículo 11 de los Estatutos.



III. Ejecución de las obras de urbanización

Base 9ª.- Forma de contratación

- 1.- La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o por contratista idóneo, elegido por procedimiento negociado si así lo acuerda la Asamblea General, conforme a las previsiones contenidas en el plan y en el proyecto de urbanización que, en su caso, se apruebe en desarrollo del citado plan.
- 2.- Ahora bien, si a la Junta de Compensación se hubiere incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra se realizará directamente por dicha empresa.
- 3.- En cualquier caso, para la de ejecución de obras se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Bases 10ª.- Costeamiento de la urbanización

- 1.- Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas cuotas de participación.
- 2.- Se estimarán como costes de urbanización los que establece el artículo 59 del Reglamento de Gestión, y correrán a cargo de los asociados los gastos a que se refieren los arts. 60 y 61 RGU, y en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al proyecto aprobado, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.
- 3.- El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivas participaciones.

IV. Distribución de beneficios y cargas

Base 11ª.- Transmisión de terrenos afectados y de obras de urbanización

- 1.- La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del proyecto de compensación. No obstante, la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por ésta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.
- 2.- Una vez que la Junta de compensación reciba de la empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviere prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicable, se solicitará el inicio del expediente de recepción municipal al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses, contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta. El período de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de cesión de obras.
- 3.- El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento de las fincas resultantes que le correspondan en pago del 15 por 100 del aprovechamiento del sector o el que resulte establecido.

Base 12ª.- Cuotas de participación

- 1.- La participación de cada propietario en la Junta, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas o pérdidas, será proporcional a la cuota.
- 2.- Los promotores de la Junta de compensación aceptan formalmente dichas cuotas de participación, y la incorporación de los demás propietarios en forma reglamentaria llevará implícita la aceptación de aquéllas.
- 3.- No obstante, la Junta podrá modificar de oficio o a instancia de parte, la asignación de cuotas de participación cuando se acredite la existencia de errores materiales.
- 4.- En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, en el momento de su integración en ésta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándoles la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada, de acuerdo con el Reglamento 1492/2011 y con la demás legislación vigente al tiempo de su integración.



Base 13ª.- Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes

1.- Para la distribución entre los asociados de los solares resultantes, incluidos los correspondientes a fincas adquiridas mediante expropiación por la Junta, se formará y aprobará por ésta -conforme a los arts. 172 RGU y art 7 RD 1093/97, de 4 de Junio- el correspondiente proyecto de compensación, que deberá elaborarse por ésta con los requisitos del art. 174.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y aprobarse por el Ayuntamiento.

2.- En el proyecto de compensación se tendrá en cuenta como criterio para efectuar la adjudicación de las fincas resultantes, lo establecido en el RGU, artículos del 92 al 97.

3.- En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de las parcelas resultantes, referido al aprovechamiento concreto recibido en exceso o dejado de percibir "in natura"; compensaciones económicas que se reflejarán, asimismo, en el proyecto de compensación.

4.- En caso de incorporación a la Junta de empresa urbanizadora, para la adjudicación a la misma de terrenos en contrapartida a su aportación se estará al correspondiente convenio acordado por la Asamblea General, conforme a lo prevenido en el art. 11 de los Estatutos.

La superficie susceptible de edificación o de aprovechamiento privado se valorará con criterios objetivos y generales para toda la unidad reparcelable ya que se consideran iguales los coeficientes de situación y de uso para todas las parcelas

Las valoraciones se practicarán de acuerdo con el Reglamento 1492/2011 y la demás legislación vigente al tiempo de su aprobación

Bases 14ª.- Momento de la adjudicación

La aprobación definitiva del proyecto de compensación hecha por el Ayuntamiento y el otorgamiento de la escritura pública o la expedición de documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, con el contenido señalado en el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos que establece el apartado 4 del artículo 159 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992.

Las superficies de terrenos de uso y dominio público municipales que pudieran existir dentro del ámbito de actuación se considerarán compensados por las fincas resultantes de obligada cesión

Base 15ª.- Valoración de inmuebles y precio de venta

1.- En el caso de que la Junta proceda a edificar, el valor de los inmuebles vendrá determinado por la suma del valor de la parcela, más los costes de la urbanización y de la ejecución material de la edificación.

2.- Si la edificación resultante no se adjudicase a los miembros de la Junta, en proporción a sus derechos, el precio de venta y demás condiciones del contrato se determinará por el acuerdo de la Asamblea General.

3.- Determinado el precio de venta y demás condiciones del contrato, se notificará a los miembros de la junta para que, si conviniere a su interés y en término de 10 días, puedan ejercitar su derecho de tanteo para la adjudicación del inmueble en el mismo precio y condiciones.

En el caso de que dos o más miembros de la Junta ejerciten el derecho de tanteo, se notificará tal circunstancia a los ejercientes para que, en nuevo plazo de 10 días, mejoren el precio de tanteo a cuyo efecto presentaran su oferta, en sobre cerrado, a la Junta de Delegados, que la adjudicará al mejor postor.

La valoración de los inmuebles se efectuará de acuerdo con el Reglamento 1492/2011 y la demás legislación vigente al tiempo de su valoración

Base 16ª.- Distribución de beneficios

Corresponde a la Asamblea General ordinaria, con motivo de la aprobación de las cuentas anuales y a la vista de la cuenta de resultados, acordar el traspaso de beneficios al ejercicio siguiente o a su distribución proporcional entre los miembros. En caso de pérdidas, la Asamblea General acordará la repercusión proporcional entre los miembros fijando para ello las cuotas extraordinarias precisas.

Base 17ª.- Régimen económico

1.- Para el pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los asociados deberán ingresar en la Junta las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo máximo de un mes desde que se efectuase el requerimiento por la





Junta de Delegados a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiere efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta sufrirá un recargo equivalente al interés legal del dinero en el momento de vencimiento del período de pago voluntario sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en el apartado 4 de esta Base.

2.- Sin embargo, la Junta podrá, por acuerdo mayoritario de la Asamblea, exigir de sus asociados el ingreso en las arcas de la misma, con antelación de seis meses, de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.

3.- El pago de esos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados que se apruebe en la Asamblea General, cediendo aquéllos gratuitamente o libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

4.- La Junta, por acuerdo de su órgano de administración, podrá instar al Ayuntamiento la vía de apremio para exigir a sus asociados el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la expropiación al miembro moroso, tal y como se regula en el artículo 181.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, en beneficio de la Junta. A tal efecto, será suficiente certificación librada por el Secretario de la Junta, con el visto bueno de su Presidente, en la que conste el acuerdo de instar la vía de apremio, nombres y apellidos y domicilio del asociado moroso, la cantidad adeudada, concepto por la que se ha devengado y que la misma ha vencido y no ha sido pagada. El Ayuntamiento requerirá al interesado concediéndole un plazo de diez días para que manifieste lo que estimen conveniente a su derecho o ingrese la cantidad en la Caja de la requirente a disposición de la Junta de Compensación, y transcurrido dicho plazo resolverá lo procedente sobre la prosecución del procedimiento de apremio.

5.- También podrá la Junta instar la expropiación como beneficiaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por el plazo no inferior a tres meses, incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la Ley del Suelo en los términos señalados en el artículo 181 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En este supuesto, al justiprecio se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas, ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización, que quedarán a beneficio de la Junta.

Base 18ª.- Conservación de la urbanización

1.- En tanto no se produzca la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma.

2.- En los compromisos entre la Junta y los propietarios de las fincas resultantes y los adquirentes de éstas en el futuro, deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que, conforme al planeamiento urbanístico, hayan de asumir en lugar de aquéllos los futuros propietarios. Para ello, la Junta o propietarios vendedores deberán hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos de enajenación de los solares o edificios, con expresa aceptación de tales compromisos por los adquirentes y debidamente formalizados en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de cual deberá ser presentada ante el Ayuntamiento para que las relaciones y acuerdos con terceros surtan efectos ante esta Administración y se produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.

Lo que se publica para que tengan conocimiento, de conformidad con los artículos 161.3, 162 y 163 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por RD 3288/78 de 25 de agosto y para que formulen, si procede, las alegaciones que estimen pertinentes durante el plazo de QUINCE DÍAS a contar desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio, mediante escrito a presentar ante el Registro General de esta corporación. También pueden solicitar la incorporación a la Junta de Compensación.

Pueden presentar sus escritos al Ayuntamiento en los Registros Generales (OAC) siguientes:

OAC Cort: Plaza Santa Eulalia, 9, baixos

OAC l'Escorxador: C/ Emperadriu Eugènia, 6

OAC Avingudes: Av. Gabriel Alomar, 18 (Ed. Avingudes)

OAC St. Agustí: C/ Margaluz, 30 (St. Agustí)

OAC Sant Ferran: Av. St. Ferran (Edif. Policia local)

OAC l'Arenal: Av. Amèrica, 11 (s'Arenal)

OAC Son Ferriol: Av. Cid, 8 (Son Ferriol)

OAC Pere Garau: Pere Llobera, 9, baixos

Palma, 9 de abril de 2014

El TAG del Departamento

p.d. Decret de Batlia núm. 3000, de 26 de febrero de 2014

publicado en el BOIB 30 de 04/03/2014

Jaime Horrach Font

