

Sección V. Anuncios
Subsección segunda. Otros anuncios oficiales
AYUNTAMIENTO DE MARRATXÍ

10355 *Aprobación inicial Proyecto Bases y Estatutos UE 4.11 Cas Capità*

1.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Bases y Estatutos de la UE 4.11 de Cas Capità, presentado por Prodigios Interactivos SA, de conformidad con los informes técnico y jurídico antes transcrito y condicionado al cumplimiento de las determinaciones de los mismos y, en concreto, al siguiente: "Se tendrá que completar la última hoja de la documentación aneja, haciendo constar nuevamente las identificaciones y los porcentajes de propiedad según las notas registrales, puesto que existen divergencias de superficie entre la documentación aportada (al anexo recientemente presentado figuran 4 fincas, mientras al cuadro resumen figuran 3).

2.- Que se proceda a la apertura de un plazo de información pública de veinte días con publicación al BOIB, a la página web municipal y a uno de los diarios de mayor circulación de la provincia. Así mismo, se notificará además individualizadamente a todos los propietarios afectados, expresando el BOIB en el que se inserta el acuerdo, todo en los términos del artículo 161.3 del RGU y el artículo 84.4 de la Ley 2/2014, disponiendo los propietarios de un plazo de quince días para formular alegaciones y, en su caso, solicitar la adhesión a la Junta

JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 4.11 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MARRATXI.

ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN

Marzo de 2015.

ESTATUTOS

TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Denominación

1.1 Los presentes estatutos regulan la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE 04:11 en el Término Municipal de Marratxí.

1.2 La Junta de Compensación se regirá según lo establecido en estos estatutos y, en todo lo que no se recoge, por lo que se estipula en los artículos 84,85,86,87,88,89, 90 de la Ley 2/2014 de 25 de marzo de ordenación y uso de suelo de las Islas Baleares y, supletoriamente, por las disposiciones relativas al funcionamiento de los órganos administrativos colegiados en la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y de otras disposiciones vigentes.

Artículo 2. Naturaleza

2.1 La Junta de Compensación es una entidad urbanística colaboradora con carácter jurídico-administrativo.

2.2 Forman parte de la Junta de Compensación los propietarios a los que se refiere el artículo 11 de estos estatutos.

Artículo 3. Personalidad Jurídica

La Junta goza de personalidad jurídica propia desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, de conformidad con el artículo 84.2 de la Ley 2/2014.

Artículo 4. Domicilio

4.1 El domicilio de la Junta de Compensación se fija en C/. Gremio Baters 24 – Pol. Ind. Son Castelló, C.P. 07009 de Palma de Mallorca.

4.2 El traslado del domicilio a otro lugar requerirá el acuerdo de la Asamblea General y deberá informarse en el Ayuntamiento de Marratxí y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, del Consell de Mallorca.



Artículo 5. Objeto y fines

5.1 El objeto de la Junta de Compensación es la gestión y la ejecución de la urbanización de los terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de Ejecución UE 4.11 del Término Municipal de Marratxí, de acuerdo con las previsiones de la modificación definitiva del Plan General, y la distribución entre los asociados los beneficios y cargas que se deriven de dicho planeamiento.

5.2 Son finalidades principales de la Junta para alcanzar el objetivo propuesto:

- a) Agrupar los propietarios de los terrenos incluidos en su ámbito, que aunque mantengan la titularidad de sus bienes y derechos se integran en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuirse, a estos efectos, de forma equitativa y proporcional, los derechos aportados por cada uno de ellos, las cargas y los beneficios que se establezcan.
- b) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras.
- c) Redactar el proyecto de reparcelación, según lo previsto en las bases de actuación, con las determinaciones del procedimiento recogidas en la normativa de aplicación, interesando su aprobación en el Ayuntamiento de Marratxí.
- d) Redactar e impulsar la tramitación del proyecto de urbanización y, si es necesario, los proyectos de obras ordinarias adecuadas, interesando, en su caso, también, su aprobación a los organismos públicos competentes.
- e) Contratar y adjudicar las obras de urbanización.
- f) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización y exigir la constitución de avales y su ejecución, cuando se produzca.
- g) Solicitar y tramitar los beneficios fiscales urbanísticos que procedan de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas locales.
- h) Formalizar las cesiones de los terrenos de uso público, ya urbanizados, en el Ayuntamiento de Marratxí.
- i) Solicitar de la Administración actuante, cuando proceda, la iniciación de los correspondientes expedientes expropiatorios, impulsando su tramitación y resolución, en beneficio de la Junta, respecto a los propietarios que no se incorporen en los plazos establecidos, siempre que sus fincas no sean incorporadas a la reparcelación en los términos del artículo 85.1 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso de suelo.
También se podrá optar por expropiar a aquellos que incumplen sus obligaciones, en los supuestos que se incluyan en las bases de actuación.
- j) La emisión de títulos acreditativos de las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los socios en los bienes que constituyan, en su caso, patrimonio de la Junta de Compensación.
- k) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por sus miembros de acuerdo con lo previsto en el artículo 88.2 124 del Real Decreto 2/2014, art. 181.2 Real Decreto 3288/1978.
- l) Solicitar de la Administración actuante que, previa aprobación de la correspondiente propuesta de la Junta, gestione las cuotas de urbanización que correspondan a los propietarios no adheridos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 87.124 Decreto 2/2014, como lo efectuaría en caso de que operara la modalidad de cooperación, sin perjuicio de la posibilidad de hacer el pago de los gastos de urbanización mediante solares situados dentro del polígono.
- m) Instar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil, en el caso de que se emitan obligaciones o que se estime conveniente a otros efectos.
- n) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualquier otro acto de dominio, disposición o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta, actuando como fiduciaria de poder dispositivo sobre las fincas de los socios propietarios y sin que la incorporación de los propietarios a la Junta suponga la transmisión a ésta del dominio de las fincas afectadas, tal como se establece en el artículo 87.2 Ley 2/2014.
- o) Gestionar y defender los intereses comunes de los asociados en la Junta ante cualquier autoridad u organismo público, tribunales y particulares y, en general, ejercer la defensa de los derechos y obligaciones que le correspondan, entre otros, la interposición de recursos y el ejercicio de acciones ante las administraciones públicas, los juzgados y los tribunales competentes en todos sus grados y jurisdicciones.
- p) Adjudicar las parcelas que resulten del proyecto de reparcelación entre los componentes de la Junta y aquellos que hayan manifestado su compromiso de participar en la ejecución del planeamiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.5 de la Ley 2/2014 de acuerdo con lo establecido a estos efectos las bases de actuación, así como la realización de todas las operaciones jurídicas y materiales para la tramitación del proyecto de reparcelación, especialmente las desafectaciones de dominio público, o las parcelas, instalaciones o reparar las que sean necesarias, con la formalización de las escrituras públicas correspondientes y las oportunas inscripciones en el Registro de la Propiedad.
- q) En general, ejercer los derechos y actividades que le correspondan, como Entidad Urbanística Colaboradora, de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 6. Ámbito de actuación

El ámbito de actuación de la Junta de Compensación es la UE 4.11 prevista en las NNSS aprobadas definitivamente por el Consell de Mallorca (BOIB 11/12/1999).





Artículo 7. Tutela administrativa

7.1 La Entidad actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Marratxí.

7.2 En el ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento:

- a) Dar audiencia de los estatutos y bases de compensación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de alegaciones y, en su caso, para su incorporación a la misma y dar audiencia de las alegaciones de estos a los promotores, para su contestación.
- b) Aprobar los estatutos, las bases de actuación y las modificaciones que sean acordados por la Junta.
- c) Designar un representante en la Junta de Compensación.
- d) Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.
- e) Ejercer la expropiación forzosa en beneficio de la Junta respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a la misma, siempre que sus fincas no sean incorporadas a la reparcelación en los términos del artículo 85.1 Ley 2/2014. También se podrá optar por expropiar a aquellos que incumplan sus obligaciones, cuando corresponda de acuerdo con estos estatutos y bases.
- f) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cuotas urbanísticas que se deben a la Junta.
- g) Resolver los recursos de alzada interpuestos contra acuerdos de la Junta cuando éstos impliquen ejercicio de funciones públicas.
- h) Todas aquellas atribuciones que resulten de la legislación urbanística y local.

Artículo 8.-Duración

La Junta de Compensación se constituye por una duración indefinida, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras hasta el cumplimiento total de su objeto, excepto en el caso de que se produzca su disolución conforme al artículo 40 de estos estatutos.

Artículo 9 Estatutos y bases de actuación

Estos estatutos son las reglas de constitución y organización de la Junta de Compensación y las bases de actuación que se acompañan son sus reglas de funcionamiento para el desarrollo de los objetivos que le son propios.

Artículo 10.-Proyecto de reparcelación art. 81 de la Ley 2/2014.

10.1 En desarrollo de los criterios resultantes de las bases de actuación, se redactará y tramitará el proyecto de reparcelación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 172 del Real Decreto 3288/1978, así como los artículos 79 al 83 incluido de la Ley 2/2014 de 25 de Marzo de Ordenación y uso del suelo.

10.2 De conformidad con lo dispuesto en los artículos 172 del Real Decreto 3288/1978, en la memoria del proyecto de reparcelación, como mínimo, debe constar:

- a) El planeamiento que es objeto de ejecución.
- b) La identificación y superficie de la unidad parcelaria.
- c) Los criterios aplicados en orden a la valoración, en su caso, de las fincas aportadas y de las fincas resultantes y la distribución de beneficios y cargas.
- d) La justificación de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación con especificación de las partidas siguientes:

1. El presupuesto provisional de gastos de urbanización.
2. Los gastos generados por la redacción del proyecto, y, en su caso, del planeamiento que se ejecuta y del proyecto de urbanización, así como cualquier otro gasto previsto con especificación de su causa.
3. Inscripción en el Registro de la Propiedad

3.1 El organismo competente para la aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación expedirá un certificado, de acuerdo con lo establecido en la legislación hipotecaria, para la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad. En el certificado, además del acuerdo de aprobación definitiva, se hará constar el cumplimiento de las condiciones de eficacia que señala el artículo anterior y la firmeza en vía administrativa de la aprobación definitiva del proyecto.

En el supuesto de reparcelación voluntaria, la prestación de la escritura pública y el certificado del acuerdo de aprobación de la reparcelación son suficientes para la inscripción en el Registro de la Propiedad.



3.2 La situación física y jurídica de las fincas o de los derechos afectados por la reparcelación y la que resulte de ellos se reflejarán en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria en la forma que se determine.

- e) La cuantificación, en su caso, del equivalente económico del deber de cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico.
- f) La identificación de los elementos que no se han de indemnizar porque se pueden conservar provisionalmente, ya sea por no ser radicalmente incompatibles con la ordenación, por no ser necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, o por estar situados en una superficie que haya que adjudicar íntegramente a su propietario o propietaria.
- g) La determinación de la existencia de derechos de realojamiento y las previsiones para hacerlo efectivo, tanto temporalmente como de forma definitiva.
- h) Enumeración de las personas afectadas por la reparcelación, bien por su carácter de personas propietarias de las fincas aportadas, bien en concepto de titulares de otros derechos, debiendo especificar sus circunstancias personales, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria.
- i) Circunstancias de las fincas aportadas de conformidad con lo establecido en el artículo 17.2 Real Decreto 3288/1978.
- j) Definición y adjudicación de las fincas resultantes de conformidad con lo establecido.
- k) Definición de las cargas preexistentes y derechos inscritos con posterioridad a la nota marginal de conformidad con el artículo 11 Real Decreto 1093/1997.

10.3 Una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, si se produce variación en la participación en relación a las fincas aportadas, las participaciones de los miembros de la Junta deberán adecuarse a las cuotas de adjudicación que resulten del proyecto de reparcelación.

10.4 La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, cuando haya adquirido firmeza en vía administrativa, conllevará los efectos económicos y jurídicos reales establecidos en los artículos 179 y 180 Real Decreto 3277/1978 y 82 Ley 2/2014:

- a) La cesión de derecho al municipio de Marratxí, o en su caso, a la administración urbanística actuante, en pleno dominio y libres de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, art. 86 Ley 2/2014.
- b) La afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de reparcelación.
- c) La subrogación, con plena eficacia real de las antiguas parcelas por las nuevas parcelas.
- d) El disfrute de las exenciones tributarias establecidas por la legislación aplicable.
- e) La extinción o la transformación de derechos y de cargas, de acuerdo con la legislación aplicable.

TÍTULO SEGUNDO CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA Y ASOCIADOS

Artículo 11.-Constitución de la Junta de Compensación

11.1 Para la constitución de la Junta de Compensación se requiere el acuerdo de las personas propietarias que representen más del 50% de la superficie del polígono de actuación.

11.2 La constitución se realiza mediante escritura pública otorgada por las personas propietarias que hayan tomado válidamente la iniciativa o bien que se hayan adherido en los plazos que establece el art. 85 Ley 2/2014 y los arts. 162 y 163 del Real Decreto 3288/1978. De la constitución se dará cuenta al resto de personas propietarias afectadas, para que puedan adherirse mediante un escrito dirigido al notario o fedatario que haya autorizado la escritura o documento público de constitución, a fin de que protocolice, utilice o incorpore las adhesiones que se reciban.

11.3 El documento público de constitución de la Junta de Compensación debe incluir lo siguiente, de conformidad con lo establecido art. 163.4 del Real Decreto 3288/1978:

- a) La relación de personas propietarias y, en su caso, de las empresas urbanizadoras, y la relación de fincas incluidas en el polígono de actuación urbanística, especificando los porcentajes de participación en función de la superficie de terrenos aportada. En estas relaciones se harán constar los datos identificativos y las direcciones de las personas o entidades, así como las descripciones y datos registrales de las fincas.
- b) Las personas designadas para ocupar los cargos del órgano rector.
- c) El acuerdo de constitución.

11.4.- Los interesados que no otorguen la escritura pueden consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro de los plazos que a estos efectos se indiquen. Cada propietario individualmente debe costear los gastos correspondientes a las escrituras de adhesión.





11.5.- La falta de incorporación a la Junta de Compensación puede dar lugar, según lo que se prevea en las bases de actuación, en:

- a) La reparcelación de las fincas no incorporadas, con pago de los correspondientes gastos de urbanización a cargo de sus titulares.
- b) La reparcelación de las fincas no incorporadas, con pago de los gastos de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables.
- c) La expropiación de las fincas no incorporadas, a cargo de la Junta de Compensación.

11.6.- La copia autorizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento de Marratxí, que adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y elevará este y la copia autorizada de la escritura.

Artículo 12. Incorporación de propietarios a la Junta de acuerdo con lo establecido en el art. 85 de la Ley 2/2014.

12.1 Forman parte de la Junta las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos incluidos en el ámbito del polígono de actuación urbanística y todos aquellos que se incorporen en las condiciones establecidas en estos Estatutos.

12.2.- Los propietarios no promotores de la Junta pueden incorporarse durante el plazo de información pública o en el plazo de quince (15) días contados desde la notificación por el Ayuntamiento del acuerdo de aprobación definitiva los estatutos y bases de actuación. A estos efectos se publicarán los acuerdos, con el texto íntegro de los estatutos y bases de actuación, en el Boletín Oficial de la Provincia con notificación individualizada a los propietarios afectados.

12.3.- La incorporación se puede presentar por escrito a través del Registro del Ayuntamiento, haciendo constar expresamente la voluntad de adhesión a la Junta y la aceptación de los estatutos y las bases de actuación. Se deberá acompañar la documentación acreditativa de la propiedad que se indica en el siguiente apartado.

12.4.- Los propietarios incorporados a la junta deberán aportar, en el plazo de diez (10) días desde su incorporación, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así mismo deberán declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes que afectan a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de la naturaleza, nombre y dirección de los titulares de derechos.

12.5.- Tanto los propietarios asociados promotores de la Junta, como los adheridos posteriormente, tienen, una vez que se hayan incorporado, los mismos derechos y obligaciones.

12.6.- Transcurridos los plazos mencionados en este artículo sin que se haya producido la adhesión, se procederá de acuerdo con lo previsto en la normativa de aplicación y estos estatutos y bases, en relación con los propietarios no adheridos.

Artículo 13. Consecuencias de la incorporación

13.1.- Cuando las personas propietarias, a pesar de haberse incorporado a la Junta de Compensación o haber garantizado su participación, incumplan la obligación de pago de las cuotas de urbanización, la Administración competente, a instancia de la Junta de Compensación o de las personas interesadas que hayan asumido la gestión urbanística, según corresponda, podrá acordar, bien exigir el pago de los cuotas urbanísticas por la vía de apremio, bien la cesión de fincas de resultado en pago de los cuotas de urbanización, o bien la expropiación de la finca adjudicada.

13.2.- La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes de aquellos propietarios que no se incorporen oportunamente a la Junta, como, en el caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, en los supuestos que se enumeran en las bases de actuación. El expediente expropiatorio, en caso de incoarse, para el supuesto de propietarios no adheridos a la Junta de Compensación o de aquellos que habiéndose adherido incumplen sus obligaciones, podrá llevarse a cabo, a solicitud de la Junta de Compensación, en su caso, bien como actuación aislada, bien por el procedimiento de tasación conjunta.

Artículo 14. Incorporación del Ayuntamiento a la Junta.

Un representante del Ayuntamiento de Marratxí designado en el acuerdo de aprobación de la constitución de la Junta debe formar parte de su órgano rector en todo caso. En caso de que no se produzca designación del representante municipal ha de entender este cargo otorgado al Alcalde.

Artículo 15 Transmisión de bienes y derechos de los propietarios adheridos a la Junta

15.1.- De producirse alguna transmisión de las fincas comprendidas dentro del ámbito del sector, el propietario está obligado a comunicarlo fehacientemente a la Junta de Compensación y a subrogarse el adquirente en los derechos y obligaciones que para la propiedad transmitida se derivan del sistema de compensación, por lo que el nuevo titular quedará incorporado a la Junta a partir de la fecha de la transmisión.

15.2.- Los miembros de la entidad urbanística podrán enajenar terrenos aportados o su cuota de participación en la misma, con las 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 queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada. A tal fin, en el título de transmisión se hará mención de la afección de los terrenos, de la cuota de participación y de la subrogación real, y debe ser de aplicación lo que se establezca en el artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

Artículo 16. Titularidades especiales.

16.1.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta para aquellos que posean su representación legal.

16.2.- Si se adjudican cantidades a los menores o incapacitados, se les dará el destino que indique la legislación civil y si se adjudican bienes inmuebles, deberán inscribirse a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.

16.3.- En caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares deberán designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociados, respondiendo solidariamente ante la entidad de todas aquellas obligaciones que provengan de su condición. Si no fuera fijado representante en el plazo que al efecto determine la Junta, ésta lo nombrará, con aprobación municipal.

16.4.- En caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, habiendo otra que disfrute de 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.

Artículo 17.- Cuotas de los propietarios

17.1.- La participación de los miembros de la Junta en los derechos y obligaciones comunes, especialmente en la determinación de las parcelas resultantes de la ordenación que hayan ser adjudicadas a cada uno de ellos, individualmente o en régimen de copropiedad, es definida por el porcentaje que, respecto del total, les corresponda en función del valor de su aportación. Para fijar dicho valor base de la finca aportada, se establecerán los criterios de valoración previstos en las bases de actuación.

17.2.- Las cuotas definirán también el voto porcentual de cada uno de los miembros de la Junta y su participación en los derechos y obligaciones recogidos en estos estatutos y, en su caso, en el proyecto de parcelación correspondiente.

TÍTULO TERCERO

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

Artículo 18. Derechos

18.1.- Son derechos de los miembros de la Junta:

- a) Asistir con voz y voto, y formular su voto particular, por sí o mediante representante de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de estos estatutos, a las sesiones de la Asamblea General y emitir su voto en proporción a la cuota que posea.
- b) Obtener información precisa para cumplir las funciones asignadas.
- c) Presentar por escrito propuestas y sugerencias y formular ruegos y preguntas en las sesiones de la Asamblea General.
- d) Solicitar y recibir el orden del día de las reuniones de la Asamblea General, así como la documentación necesaria, con una antelación mínima de veinticuatro (24) horas al inicio de la sesión.
- e) Participar como elector o candidato en la designación de los cargos de la Junta.
- f) Ser informado en todo momento, sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando y recibiendo información o, en su caso, la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.
- g) Solicitar y obtener certificados acreditativos del contenido del libro de actas.
- h) Percibir, al tiempo que la liquidación definitiva y en proporción a las respectivas cuotas, la parte del patrimonio de la Junta que le corresponda como resultado de la aplicación del sistema, así como participar en los resultados de la gestión de acuerdo con las bases de actuación y con solidaridad de beneficios y cargas.
- i) Ser atendido con anterioridad al inicio del expediente expropiatorio o en la vía de apremio por parte del Ayuntamiento, en caso de incumplimiento de los deberes asociados a la condición de miembro de la Junta. Igualmente tiene derecho a recibir información sobre las causas que motiven el inicio de dichos procedimientos.
- j) Ejercer las acciones y los recursos contra los actos de la Junta que en cada caso correspondan según la legislación aplicable. Este derecho incluye la interposición de recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Marratxí contra los acuerdos de la Junta que impliquen





ejercicio de funciones públicas y emprender, en su caso, las acciones que procedan cuando se trate de acuerdos de la Junta sometidos al derecho privado.

k) Disponer de una copia de los estatutos y bases aprobados.

l) Recibir notificación de los acuerdos tomados por la Asamblea General a efectos de hacer efectivo su derecho a recurrirlos.

m) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad, en los términos y condiciones recogidos en estos estatutos.

n) Solicitar de la Asamblea General la adopción del acuerdo de cancelación de las afecciones registrales de la parcela o parcelas adjudicadas en el proyecto de reparcelación, antes del cumplimiento de las obligaciones económicas, si se garantizan mediante aval las cuantías adeudadas.

ñ) Formular ruegos y preguntas.

o) Otros derechos que les puedan corresponder, según estos estatutos y las disposiciones legales aplicables.

18.2.- Para el ejercicio de sus derechos sociales, los miembros de la Junta deberán adaptarse a lo que indiquen estos estatutos y los acuerdos de la Junta.

Artículo 19 Obligaciones

19.1.- 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 están obligados a:

a) Entregar los documentos acreditativos de su titularidad cuando se les requiera y declarar las situaciones jurídicas que les afecten en relación con dicha titularidad.

b) Notificar a la Junta las transmisiones de la titularidad a partir de que el propietario forme parte, con cinco (5) días de antelación.

c) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta, un domicilio a efectos de notificaciones, así como las modificaciones posteriores a éste para que conste en la Secretaría de la Junta. Se entiende que las notificaciones que se realicen en dicho domicilio han sido efectuadas correctamente mientras el socio no haya comunicado ningún cambio para que lo modifique la Junta.

d) 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, en los plazos indicados por esta.

e) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación, pagar las cuotas o anticipos que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización en los términos establecidos, así como las cuotas complementarias que se giren, en su caso. Las cantidades abonadas con anterioridad a dicha aprobación en proporción a la superficie de las fincas aportadas deben ser, en consecuencia, regularizadas en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

f) Abonar, según lo previsto en el artículo 175.2 Real Decreto 3288/1978, los gastos previstos para la formulación de los proyectos de reparcelación y de urbanización.

g) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

h) Designar en los supuestos de copropiedad y mediante documento notarial la persona que represente los cotitulares en el ejercicio de los derechos y obligaciones previstos en estos estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos.

e) Acatar y cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General, sin perjuicio del derecho de recurso contra los mismos.

j) En caso de ser nombrado para cargos en el seno de alguno de los órganos de la entidad, ejercerlos con lealtad y responsabilidad.

k) Otras obligaciones que les correspondan de acuerdo con estos estatutos y las disposiciones legales aplicables.

19.2.- El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario legitima a la Junta para solicitar del Ayuntamiento de Marratxí la exacción de las cuotas pendientes por la vía de apremio y promover la expropiación, de acuerdo con la vigente normativa urbanística.

TÍTULO CUARTO ÓRGANOS DE LA JUNTA

Artículo 20. Órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación

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

- La Asamblea General.

- El Presidente.

- El Secretario.



20.2 El órgano de gobierno y administración de la Junta de Compensación es la Asamblea General.

20.3.- Los nombramientos de los miembros designados por la Junta deben tener una duración de tres (3) años, aunque pueden producirse una o varias reelecciones por igual período. Hasta que no se produzca la nueva elección, el cargo se entiende automáticamente prorrogado.

A excepción del vocal de designación municipal y del Secretario, que pueden ser personas ajenas a la Junta, los restantes cargos deben poseer la calidad de asociados.

Artículo 21 Asamblea General

21.1.- La Asamblea General es la máxima expresión de la voluntad colectiva y el órgano de participación y deliberación supremo. Es constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación que estén al corriente de sus obligaciones.

21.2.- Las reuniones de la Asamblea General tienen lugar en el domicilio social o en el local que designe el Presidente.

Artículo 22 Convocatoria de la Asamblea General

22.1.- La Asamblea General es convocada por el Presidente mediante carta certificada, fax, correo electrónico o cualquier otro medio de comunicación escrito remitido a los miembros de la Junta con una antelación mínima de diez (10) días naturales a la fecha de celebración de la reunión convocada.

22.2.- Cuando la suscripción de la Asamblea General sea solo citada por miembros de la Junta en la proporción indicada en el artículo 26.3 de estos estatutos, así como cuando se solicite por el Ayuntamiento de Marratxí, el Presidente está obligado a convocarla en un plazo máximo de veinte (20) días naturales. De no hacerlo en este plazo, la sesión será convocada directamente y sin dilación por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Marratxí.

22.3.- La convocatoria especificará el día, la hora y el lugar de la reunión, así como los asuntos a tratar y someter a debate y aprobación de la Asamblea General. También pueden someterse a examen y aprobación de la Asamblea otros asuntos no especificados en el orden del día recogido en la convocatoria, siempre que se aprecie su urgencia por acuerdo de la mayoría de cuotas sociales a propuesta del Presidente.

22.4.- La Asamblea General queda válidamente constituida, de no haber convocatoria previa, en los casos de sesión extraordinaria y universal, en el que se reunirán todos los miembros de la Asamblea y siempre que así lo acuerden por unanimidad.

Artículo 23 Asistencia y representación

23.1 Todos los asociados con derecho a asistencia pueden ser representados en la Asamblea a través de otra persona, aunque no forme parte de la Junta.

23.2.- La representación, excepto la de las personas jurídicas, debe conferirse por escrito y con carácter especial para cada Asamblea. Se requiere la forma apoderada en escritura pública para todo lo que pueda suponer acto de disposición.

23.3.- Se prevé la posibilidad de convocatorias y celebración de Asambleas Generales de la Junta de Compensación por medios Telemáticos. En estos supuestos, la convocatoria describirá los plazos, formas y modos del ejercicio por parte de los asociados de sus Derechos para permitir el correcto desarrollo de la Asamblea de propietarios de la Junta.

Estableciéndose expresamente que al amparo del precepto de aplicación los asistentes deberán remitir sus intervenciones y propuestas de acuerdos con una anterioridad de cinco (5) días naturales a la celebración de la Asamblea General. Igualmente, las respuestas a los asociados que ejerciten su derecho de información durante la celebración de la Asamblea se producirán en los diez (10) días naturales siguientes a la celebración de la misma.

Artículo 24 Quórum para la Asamblea General

24.1 La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren, por sí mismos o a través de representantes debidamente apoderados, el cincuenta por ciento (50%) de las cuotas sociales.

24.2.- Transcurrida media hora sin haber conseguido este quórum, se entenderá constituida la Asamblea en segunda convocatoria, siempre que el número de propietarios asistentes represente, al menos, el veinticinco por ciento (25%) de los terrenos.

24.3.- Los miembros de la Junta pueden asistir a las reuniones de la Asamblea General acompañados de asesores.

24.4.- No podrá ser objeto de deliberación o acuerdo ningún asunto que no se encuentre incluido en el orden del día, salvo que estén presentes todos los miembros del órgano colegiado y sea declarada la urgencia del asunto por el voto favorable de la mayoría.



Artículo 25 Sesiones de la Asamblea General

25.1 La Asamblea, que tiene carácter deliberante y decisorio, suscribirá reuniones ordinarias y extraordinarias, previa convocatoria de su Presidente efectuada en la forma y plazos previstos en el artículo 23 anterior.

25.2.- La Asamblea General ordinaria se reunirá al menos una vez al año en los cuatro últimos meses de cada ejercicio económico -que coincide con el año natural-, para aprobar, en su caso, la memoria, cuentas y balance del ejercicio anterior, así como el presupuesto del ejercicio siguiente.

25.3.- El resto de reuniones que pueda suscribir la Asamblea deben considerarse sesiones extraordinarias. La Asamblea General extraordinaria puede reunirse a iniciativa del Presidente o del Ayuntamiento de Marratxí o bien, cuando se solicite por escrito, por miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el treinta por ciento (30%) de las cuotas de participación. En este supuesto, debe convocarse la Asamblea en el plazo de veinte (20) días desde la fecha de la solicitud y suscribirse durante los otros diez (10) días siguientes. Dicha convocatoria debe especificar los asuntos a tratar y los acuerdos a adoptar.

Artículo 26 Régimen de las sesiones

26.1.- El Presidente de la Junta de Compensación, o quien lo sustituya de acuerdo con estos estatutos, debe presidir las sesiones de la Asamblea General y debe dirigir y moderar sus debates. Del mismo modo, el Presidente debe ser quien someta a votación los acuerdos y resoluciones que procedan.

26.2.- Actuará como secretario la persona que posea este cargo en la Junta de Compensación y, en su defecto, el miembro presente de menor edad.

26.3.- Los acuerdos y resoluciones de la Asamblea General serán adoptados por mayoría simple de cuotas sociales, presentes o representadas. Corresponde al Presidente dirimir los empates, a cuyos efectos le es otorgado voto de calidad. Se requiere el voto favorable del sesenta por ciento (60%) de las cuotas sociales para la adopción de los acuerdos a los que se refieren las letras b), d), h), i), j), k) y q) del artículo siguiente.

26.4.- Las propuestas de acuerdo que los miembros de la Junta pretendan someter a debate y votación de la Asamblea General deben presentarse por escrito hasta tres (3) días antes de la reunión. El presidente puede presentar mociones de urgencia hasta antes de iniciarse la sesión. El turno de palabras, ruegos y preguntas sólo tienen lugar en las sesiones ordinarias.

26.5.- Los acuerdos de la Asamblea General, que vinculan a todos los miembros de la Junta, incluidos los disidentes o ausentes, serán ejecutados una vez terminada la sesión, sin perjuicio de que estén sometidos a condición o tiempo, y se presumirán válidos mientras no sean anulados o revisados.

Artículo 27. Competencias de la Asamblea General

Corresponden a la Asamblea las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación y, adicionalmente a los asuntos fijados para las sesiones ordinarias, la Asamblea General está facultada para:

- a) Modificar estos estatutos e instar al Ayuntamiento de Marratxí a su aprobación.
- b) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, mediante la aprobación de los presupuestos anuales de gastos e inversiones, las memorias y cuentas correspondientes al ejercicio anterior, así como autorizar la formalización de los correspondientes actos de disposición y administración de los bienes y derechos de la Junta: adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva y constitución o reparcelación de derechos reales.
- c) Fijar y modificar, cuando proceda, las cuotas sociales (o de participación) de los miembros de la Junta y determinar las cantidades que deban abonar los asociados en concepto de gastos ordinarios, de acuerdo con los presupuestos aprobados o extraordinarios, así como la forma y plazos en que deban hacerse efectivas; y proceder contra los asociados morosos con el objeto de hacer efectivos los pagos que se deben.
- d) Efectuar y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualquiera que sea la causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- e) Acordar la constitución y revocación de garantías y fianzas exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas en méritos del planeamiento.
- f) Acordar la formalización de créditos y préstamos, incluso los hipotecarios, y la emisión de títulos y otras obligaciones para la financiación de las obras de urbanización.
- g) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.
- h) Aprobar la incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta.
- e) Formular y aprobar el proyecto de reparcelación que en su día se elabore en desarrollo de las bases de actuación que acompañen a estos estatutos y solicitar su aprobación al Ayuntamiento.



- j) Elaborar y aprobar el proyecto de urbanización del sector y los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios, sin perjuicio de su aprobación por parte del Ayuntamiento, y fijar en cada momento las prioridades de ejecución de las obras de urbanización y de edificación en su caso.
- k) Adjudicar y contratar las obras de urbanización, previa redacción de los pliegos de condiciones técnicas y administrativas, de acuerdo con el proyecto aprobado.
- l) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establezcan a favor de la Junta de Compensación y de sus miembros.
- m) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- n) Acordar y solicitar el otorgamiento de beneficios fiscales correspondientes al sistema de reparcelación por compensación básica y adoptar los acuerdos correspondientes para poder materializar las cesiones urbanísticas correspondientes.
- o) Autorizar el otorgamiento de cualquier tipo de actos y contratos civiles, laborales, mercantiles y administrativos, así como acordar el formulario de cualquier clase de demanda, recursos ordinarios, especiales y extraordinarios ante cualquier Administración y Jurisdicción y, en general, asumir todas las facultades previstas en las leyes procesales, pudiendo desistir y transigir cualquier procedimiento administrativo o judicial, otorgar poderes a favor de abogados y procuradores, facultando para estos actos el Presidente o miembro en quien este delegue estas facultades para la formalización de los documentos pertinentes. Estas actuaciones se deben realizar, cuando proceda, mediante la ratificación de aquellas que por urgencia haya adoptado el Presidente.
- p) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que deban producir efectos ante estos.
- q) Distribuir los beneficios y pérdidas y acordar, cuando proceda, la disolución de la Junta.
- r) Ejercer cualquier otra función o competencia legalmente establecida o de relevancia para la vida o la actividad de la Junta.

Artículo 28 Actas de las sesiones

28.1.- El Secretario levantará la correspondiente acta de cada reunión de la Asamblea General que será aprobada en la reunión siguiente, y en la que se especificará necesariamente los asistentes, el orden del día de la reunión, las circunstancias del lugar y tiempo en que se celebró, los puntos principales de las deliberaciones, así como el contenido de los acuerdos adoptados. Las actas deberán figurar en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y deberán ser firmadas por el Presidente y por el Secretario.

28.2.- A requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos, el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, expedirá certificaciones del contenido del libro de actas.

Artículo 29. Presidente

29.1.- El Presidente será designado por la Asamblea General por un plazo de tres (3) años a partir de la fecha de la elección, tal como se recoge en el artículo 21 de estos estatutos, y podrá ser reelegido, indefinidamente, por períodos de igual duración.

29.2.- En caso de ausencia o enfermedad, el Presidente podrá nombrar sustituto por escrito y, en defecto de nombramiento, será sustituido por el secretario.

Artículo 30 Funciones del Presidente

El Presidente tiene las siguientes atribuciones:

- a) Convocar, presidir, dirigir, suspender y levantar las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General, dirigir y moderar sus deliberaciones, proponer los acuerdos sujetos a votación, dirimir los empates con voto de calidad y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos. Asimismo, fijará el orden del día, teniendo en cuenta, en su caso, las peticiones de los demás miembros formuladas con la suficiente antelación.
- b) Dirimir con su voto los empates, a efectos de adoptar acuerdos.
- c) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo realizar toda clase de negocios jurídicos, previa delegación de la Asamblea General, así como otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de la dicha representación, circunstancias que deberá comunicar a la Asamblea General en la primera reunión ordinaria que se suscriba.
- d) Autorizar las actas de la Asamblea General, los certificados que se expidan y todos aquellos documentos que se requieran.
- e) En la forma que la Asamblea General determine, abrir, mantener y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y de ahorro en todo tipo de bancos o instituciones de crédito y ahorro; disponer de estas cuentas mediante talones, cheques y otros instrumentos de pago; firmar la correspondencia, recibos y resguardos; entregar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio; y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales en banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación. Estas facultades serán ejercidas junto con el Secretario, de forma mancomunada.
- f) Todas aquellas funciones que sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General.





Artículo 31. Secretario

31.1.- El Secretario será nombrado de igual forma y por el mismo período que el Presidente y en caso de vacante, ausencia o enfermedad el cargo deberá ser ejercido por un miembro de la Junta designado por el Presidente.

31.2.- El cargo de Secretario podrá recaer en un miembro de la Junta o bien en una tercera persona propuesta por el Presidente. En este último supuesto, la función podrá ser retribuida.

Artículo 32. Funciones del Secretario

Son funciones del Secretario:

- a) Someter a la consideración del Presidente la relación de asuntos que deban figurar en el orden del día de las sesiones.
- b) Asistir preceptivamente a las reuniones de los órganos de la Junta y prestar las funciones que le sean encomendadas.
- c) Efectuar la convocatoria de las sesiones del órgano por orden del Presidente, así como las citaciones a los órganos del mismo.
- d) Recibir los actos de comunicación de los miembros con el órgano y, por tanto, las notificaciones, peticiones de datos, rectificaciones o cualquier otra clase de escritos de los que deba tener conocimiento.
- e) Preparar la resolución de los asuntos, redactar y autorizar el acta de las sesiones de la Asamblea General, firmarla con el visto bueno del Presidente y transcribirla en el libro de actas correspondiente que este custodiará.
- f) Expedir certificaciones del libro de actas, con el visto bueno del Presidente, cuando sea requerido a hacerlo, así como de las consultas, dictámenes y acuerdos aprobados.
- g) Llevar un libro registro en el que se relacionen los asociados integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- h) Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General.
- i) Cualquier otra que le sea asignado expresamente.

Artículo 33. Cómputo de votos

33.1.- Hasta la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación el cómputo de votos deberá realizarse por cuotas fijadas en proporción a la superficie de las fincas aportadas. A partir de dicha aprobación definitiva, el cómputo de votos se efectuará por las cuotas de adjudicación que resulten del proyecto de reparcelación.

33.2.- A efectos de quórum, las cuotas correspondientes a las fincas pertenecientes a la Junta, en virtud de adquisición como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción que hayan contribuido a sufragar su coste.

TÍTULO QUINTO RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 34. Medios económicos

34.1.- Los medios económicos de la Junta de Compensación estarán constituidos por:

- a) Las aportaciones ordinarias y extraordinarias que deben hacer efectivas sus miembros en proporción a sus respectivas cuotas sociales.
- b) Las subvenciones, créditos y préstamos de cualquier naturaleza, donaciones y otros medios que se obtengan para el desarrollo y ejecución del sector.
- c) Los ingresos que procedan de convenios con otras entidades para la realización de finalidades urbanísticas.
- d) Las cuotas que establezca la Asamblea General en concepto de conservación y mantenimiento, en su caso, de la urbanización.**

Artículo 35 Clases de aportaciones

35.1.- Las aportaciones de los asociados mencionadas en el artículo anterior serán de dos tipos:

- a) Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, de acuerdo con el presupuesto anual aprobado por la Asamblea.
- b) Extraordinarias, que se fijan en acuerdos específicos de la Asamblea General y no incluidas en el presupuesto anual.

35.2.- El importe de las aportaciones deberá ser proporcional a la cuota que posea cada miembro de la Junta. En el acuerdo de imposición de



las cuotas, que será notificado a los miembros de la Junta, se deberá establecer la forma y condiciones para su liquidación.

35.3.- Los miembros de la Junta que no ingresen las cantidades correspondientes en el plazo que se indique deben incurrir automáticamente en la obligación de satisfacer un interés de demora equivalente al interés básico del Banco de España, incrementado en dos (2) puntos.

De no liquidarse la deuda dentro de los dos (2) meses siguientes a su vencimiento, el principal y los intereses podrán ser cobrados por la vía de apremio, pudiendo solicitarse, a estos efectos, la cooperación de la Administración pública territorial competente.

También podrá instarse del Ayuntamiento de Marratxí la aplicación del instituto expropiatorio al miembro moroso o la ejecución de los avales bancarios constituidos los cuales éste será beneficiario, en la parte que corresponda a la Junta de Compensación, sin perjuicio de seguir la reclamación de la deuda por vía judicial.

35.4.- De conformidad con lo previsto, antes de la aprobación del proyecto de reparcelación, los propietarios deben abonar los gastos previstos para la formulación de los proyectos de reparcelación y de urbanización, siguiendo el criterio de reparto en proporción a la superficie de cada propiedad.

Artículo 36. Contabilidad

36.1.- La contabilidad se llevará en libros apropiados para que, en cada momento, se pueda dar razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan las cuentas que deben rendir.

36.2.- Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de libros de ingresos, gastos y caja, que irán a cargo del Contable contratado por la entidad.

36.3.- Para disponer de los fondos de la Junta de Compensación custodiados en establecimientos bancarios, es necesaria la firma mancomunada del Presidente y del Secretario o de quien legalmente los sustituya.

TÍTULO SEXTO **RÉGIMEN JURÍDICO**

Artículo 37. Ejecutividad de los acuerdos de los órganos de gobierno

Los acuerdos de los órganos de gestión y de administración de la entidad, adoptados conforme a sus respectivas atribuciones, serán ejecutivos siempre que respeten todo lo que establecen estos estatutos y demás normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que sean convenientes.

Artículo 38 Impugnación de los acuerdos de los órganos de gobierno

38.1.- Contra los actos y acuerdos de la Asamblea General que comporten el ejercicio de funciones públicas, expresos o por silencio, cabe recurso de alzada ante el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Marratxí, tal como se dispone en el artículo art. 84.6 Ley 2/2014, art. 184 Real Decreto 3288/1978. El plazo para dicha interposición es de quince (15) días, a contar desde la notificación o publicación del acuerdo, o desde que pueda producirse el silencio, según proceda.

38.2.- Transcurrido el plazo de tres (3) meses desde la interposición del recurso sin que se haya resuelto, éste se ha de entender desestimada por silencio negativo, quedando abierta la vía jurisdiccional prevista en la legislación vigente.

38.3.- No están legitimados para la impugnación de acuerdos los miembros de la Junta de Compensación que hayan votado a favor del mismo, por sí o mediante representante.

38.4.- Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos de retener y recuperar la posesión ante resoluciones de la Junta adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre sus fincas. Tampoco procede ninguna acción interdictal cuando la Junta ocupe terrenos o bienes necesarios para la ejecución de las obras de urbanización.

TÍTULO SÉPTIMO **DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

Artículo 39 Causas de disolución. Art. 88.4 Ley 2/2014

39.1.- La disolución de la Junta de Compensación se acordará en el momento en que se haya dado cumplimiento a las finalidades para las que fue creada, requiriéndose, en todo caso, acuerdo del Ayuntamiento de Marratxí.





39.2.- No procede la aprobación de la disolución de la entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes, ni cuando ésta tenga procedimientos pendientes de sentencia firme.

39.3.- Acordada la disolución, el órgano rector de la entidad se transforma en órgano de liquidación para hacer frente al pago de las deudas o el cobro de ingresos pendientes y para la distribución del remanente, en su caso, de acuerdo con lo previsto en los presentes estatutos o las reglas de funcionamiento.

Artículo 40. Liquidación de la Junta de Compensación

40.1.- La liquidación definitiva de la reparcelación tiene lugar cuando concluya la urbanización y se haya producido la recepción de la obra urbanizadora por parte de la administración actuante.

40.2.- La liquidación definitiva tiene exclusivamente efectos económicos y no puede afectar a la titularidad de los terrenos, sin perjuicio de las alteraciones que se puedan producir en esta titularidad en los supuestos de expropiación o cesión de fincas en pago de obras de urbanización, cuando las personas propietarias incumplen sus obligaciones.

40.3.- En la liquidación definitiva se tendrán en cuenta todos los gastos en que se haya incurrido efectivamente durante el proceso de ejecución del planeamiento, incluyendo el coste efectivo de la obra urbanizadora y los errores y omisiones que se hayan podido producir en la cuenta de liquidación provisional.

40.4.- La aprobación de la liquidación definitiva dará lugar, en su caso, a la liquidación de las correspondientes cuotas y se somete a la misma tramitación que el proyecto de reparcelación, con audiencia de los interesados, pero sin que sea necesario su sometimiento a información pública.

DISPOSICIÓN FINAL

Estos estatutos, una vez aprobados definitivamente e inscritos en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras, tienen naturaleza obligatoria para la Administración y por los miembros de la Junta.

Cualquier modificación de los estatutos que se acuerde por la Asamblea General requerirá la aprobación de la Administración actuante y la correspondiente inscripción en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

BASES DE ACTUACIÓN

1. Ámbito territorial y finalidad

1.1.- Estas bases de actuación se refieren a la "JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 04:11 EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MARRATXÍ".

1.2.- La finalidad de las bases es regular la incorporación de los miembros de la Junta respecto a la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la obra urbanizadora y la liquidación de los efectos de la Junta, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, todo ello considerando el Ayuntamiento de Marratxí como órgano de fiscalización y como receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

2. Las bases como norma de distribución de beneficios y cargas

2.1.- La función de las bases es la de establecer un conjunto de reglas que permitan, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de aportaciones y adjudicaciones.

2.2.- El proyecto de reparcelación, en desarrollo de estas bases, sirve de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de terrenos.

3. Fuerza de obligar

3.1.- La aprobación de las bases por parte del Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación conlleva que dichos propietarios aceptan la totalidad de las estipulaciones recogidas en estas bases de actuación como normas de obligado cumplimiento.

3.2.- La obligatoriedad de las bases no impide su modificación, siempre que sea votada en la Asamblea General por miembros que





representen al menos el cincuenta por ciento (50%) de la participación en la Junta. Dicha modificación deberá ser tramitada de la misma forma que su aprobación, y aprobada por el Ayuntamiento.

3.3.- En todo caso, la gestión urbanística deberá ajustarse a las determinaciones previstas en el planeamiento vigente, así como en la normativa urbanística aplicable, concretamente, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo; y, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio sobre la inscripción en el Registro de Propiedad de los Actos de Naturaleza Urbanística y la Ley 2/2014 de 25 de marzo de Ordenación y uso del suelo. Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, por el que se aprueba el decreto de Gestión urbanística, para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo.

4. Identificación y valoración de las fincas aportadas

4.1.- En el proyecto de reparcelación se deberá hacer constar, respecto a cada una de las fincas aportadas, lo siguiente:

- a) Su descripción de acuerdo con la realidad física y con las especificaciones requeridas por la legislación hipotecaria. Si la descripción de la finca en el Registro no coincide con la real, por razón de su extensión superficial, límites o edificaciones que deban mantenerse, se hace constar así en el proyecto, a fin de que se lleve a cabo la rectificación registral que proceda en cada caso. Si la finca no consta inscrita en el Registro, el proyecto lo hará constar, a los efectos de su inmatriculación.
- b) Su titularidad dominical, con especificación del título de adquisición. En caso de que la finca incluida se encontrase inscrita en el Registro de la Propiedad, en el proyecto se debe tener en cuenta como aportando al titular registral, salvo en el caso de que fuera precedente la reanudación del tracto registral interrumpido, lo que se produce mediante el proyecto de reparar, conforme a lo establecido en la legislación aplicable sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- c) En el caso de titularidad desconocida, el proyecto debe hacer constar esta circunstancia y la titularidad fiduciaria de la administración actuante. La inmatriculación se practicará de conformidad con la legislación hipotecaria.
- d) En el supuesto de que alguna de las fincas se incluya sólo parcialmente en la unidad reparcelable, la descripción de porción afectada por la actuación. A tal efecto, se debe especificar el límite por donde se practica la segregación respecto de la finca matriz, así como la reducción de la cabida de ésta.
- e) En caso de que los servicios técnicos del Ayuntamiento de Marratxí aprecien la existencia de conflictos de titularidad sobre fincas no inscritas, o de supuestos de doble inmatriculación, esta situación se reflejará en el proyecto y las fincas tienen que constar como litigiosas. Cuando se trata de fincas previamente inscritas en el Registro, el proyecto sólo debe tener en cuenta situaciones litigiosas cuando se acredita ante el órgano actuante la existencia de anotación preventiva de la demanda correspondiente. Posteriormente, se adjudica la finca a quien acredita su titularidad de acuerdo con lo que establece la legislación aplicable.

4.2 El derecho de los propietarios, si no hay acuerdo unánime en contrario, será proporcional a la superficie de las fincas aportadas en el momento de la aprobación definitiva de la delimitación del polígono de actuación, la propiedad y características del cual se deberá acreditarse mediante certificado de titularidad y cargas del Registro de la propiedad.

4.3 En caso de discrepancias entre los títulos y la realidad física de las fincas, se ha de estar en la realidad física, siendo de aplicación lo que establece la legislación aplicable sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

4.4.- La valoración de las aportaciones se realizará partiendo de la superficie aportada por cada uno de los propietarios y calculando el porcentaje que ésta representa respecto de la superficie de las fincas que tienen derecho a participación en el reparto del aprovechamiento. A cada uno de los propietarios se le deberá asignar un coeficiente derivado de la proporción que su finca represente respecto del total del ámbito. Este coeficiente es la cuota del propietario para el reconocimiento de derechos y adjudicación de las fincas resultantes. La superficie que prevalecerá en caso de discrepancia entre las mediciones llevados a cabo y los datos que constan en el catastro o en el Registro, será la resultante de las mediciones.

5.- Criterios de valoración de cargas y derechos

5.1.- Los derechos reales, edificaciones y cargas que afecten a las fincas aportadas que no son compatibles con el nuevo planeamiento y deben sacrificarse e indemnizarse, serán valorados atendiendo a las especificaciones recogidas en la normativa aplicable en cada caso.

5.2.- A efectos del traslado de cargas a título de subrogación real entre fincas aportadas y adjudicadas, el proyecto de reparcelación debe precisar los siguientes aspectos:

- a) Las cargas que resulten incompatibles con las determinaciones del planeamiento que se ejecuta, la razón de su incompatibilidad, la indemnización que en su caso deba satisfacer a quien sea titular conforme a las reglas de valoración recogidas en la legislación aplicable y el pago o consignación de la citada indemnización.

En todo caso, estos derechos y cargas declarados incompatibles quedarán extinguidos una vez sea firme el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación. También quedarán extinguidos los arrendamientos existentes que sean incompatibles con la nueva ordenación, la valoración y la indemnización será, en este caso, a cargo de todos los propietarios.

- b) Respecto de cada una de las cargas compatibles, el proyecto dará traslado a la finca resultante que sustituya por subrogación real





la finca gravada y mantenerlas en el mismo concepto con que lo habían sido anteriormente.

El propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida, en la proporción que la normativa sobre valoración y cuantificación de cada uno de los derechos especifique. El listado de derechos y cargas compatibles, así como los métodos de valoración utilizados y la normativa aplicable, se especificarán en el proyecto de reparcelación. El proyecto de reparcelación también deberá pronunciarse en relación con la finca de resultado a la que se trasladen los derechos compatibles, por subrogación real, en los términos previstos por la legislación hipotecaria.

El hecho de que existan cargas reales compatibles sobre alguna de las fincas incluidas en el ámbito reparcelación no altera su valoración como finca aportada, ni la adjudicación que corresponda. Pero si la subrogación real puede operar sobre dichas cargas, éstas pasan a grabar la finca adjudicada al titular de la finca que las soportaba inicialmente. No obstante, si el propietario de la finca gravada con la carga compatible no le corresponde la atribución de una finca resultante con aprovechamiento urbanístico, la carga deberá ser valorada de conformidad con los criterios establecidos en las presentes Bases.

c) Si de la finca aportada resultan diversas fincas resultantes, las cargas se trasladan a todas ellas, a menos que se determine otra cosa por acuerdo unánime de los interesados.

d) En el supuesto de que la Administración actuante tuviera conocimiento de la carga durante la redacción del proyecto y antes de la finalización del plazo establecido para la información pública, es obligatoria la fijación de la cuota.

5.3.- Los derechos inscritos en las fincas de procedencia con posterioridad a la nota marginal de inicio del expediente, así como los que se inscriban durante la tramitación del proyecto de reparcelación cuando no exista la nota marginal y no consten debidamente incorporados al indicado proyecto, se trasladan directamente y de oficio por el registrador a las fincas de resultado que las sustituyen por subrogación.

5.4.- Si el propietario afectado no declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios resultantes deberán ser asumidos por el propietario que haya omitido la declaración y deberán deducirse del valor de las fincas que le correspondan.

6.- Elementos existentes sobre las fincas aportadas y su indemnización

6.1.- Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas tienen el carácter de valores aportados, pero no tendrán esta consideración para la definición de las cuotas. Los elementos que deban derribarse, lo serán con independencia del valor del suelo e indemnizados a cargo de los fondos de compensación, en concepto de gastos de urbanización.

6.2.- Se entenderá necesario el derribo cuando deban eliminar dichos elementos para realizar las obras de urbanización previstas en el proyecto de reparcelación, cuando estén situados en superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario, y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

6.3.- Dichas indemnizaciones podrán ser compensadas con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por aportaciones que deba realizar a la Junta de Compensación a razón de diferencias de adjudicación, gastos de urbanización o del propio proyecto o por cualquier otro concepto. El Presidente de la Junta queda facultado para convenir y cumplir cualquier acuerdo que pueda suscribir con los titulares y afectados de aquellos derechos respecto a su indemnización, extinción y, incluso, modificación si fuera posible.

6.4.- El valor de las edificaciones se determina, según se dispone en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en función de su coste de reposición, corregido en atención a su antigüedad y estado de conservación.

7.- Fincas a expropiar y su valoración

7.1.- La Junta de Compensación será beneficiaria de las fincas que expropie el Ayuntamiento a los propietarios que no se incorporen a la Junta de Compensación en el plazo indicado al efecto, así como de las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta.

7.2.- El expediente de expropiación se podrá tramitar por el procedimiento ordinario o el de tasación conjunta, de acuerdo con lo previsto en la normativa de aplicación.

7.3.- Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta se valorarán aplicando el valor urbanístico que fije el proyecto de reparcelación, a efectos de determinar las indemnizaciones que puedan generarse por diferencias de adjudicación.

7.4.- Las fincas expropiadas como sanción a los miembros de la Junta se valorarán en la forma indicada en el número anterior, añadiendo las cantidades satisfechas por el pago de expropiaciones previas y para los gastos de urbanización, pero sin que tengan que reembolsarse las cuotas ordinarias pagadas para sufragar los gastos generales de la Junta.

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





8.1.- Las obras de urbanización podrán ser ejecutadas directamente por una empresa urbanizadora que se incorpore a la Junta de Compensación.

8.2.- Las aportaciones de la empresa urbanizadora podrán ser en metálico o en obra. En cualquier caso se valorarán en metálico o por el importe de los presupuestos de adjudicación de la obra urbanizadora según proceda, adjudicándole en contraprestación terrenos o parcelas por convenio, de conformidad con los estatutos. Los propietarios disconformes no quedarán afectados por el convenio y sufrarán los costes que les correspondan.

8.3.- La participación de la empresa urbanizadora en el aprovechamiento urbanístico del ámbito debe determinarse estableciendo un porcentaje como repercusión del coste de las cargas de urbanización sobre el valor de los solares resultantes, ya urbanizados.

8.4.- La empresa urbanizadora que realice directamente las obras de urbanización deberá asumir la responsabilidad de la ejecución.

8.5.- La cesión de las obras de urbanización a favor de la Administración se llevará a cabo de acuerdo con lo que establece el artículo art. 116 Ley 2/2014, art. 180 Real Decreto 3288/1978, así como por el Decreto autonómico 38/1997, de 4 de Junio.

9.- Procedimiento para la contratación de las obras de urbanización

9.1.- Las obras de urbanización se ejecutarán directamente por la Junta de Compensación o por la empresa urbanizadora que garantice las mejores condiciones para la comunidad de reparcelación desde un punto de vista técnico y económico. A estos efectos, y salvo acuerdo unánime de los miembros de la Junta de Compensación, es necesario garantizar la concurrencia de un mínimo de tres contratistas.

9.2.- El contrato de ejecución de las obras se adecuará a las siguientes condiciones:

- a. El compromiso de la empresa constructora de ejecutar las obras de conformidad con los proyectos aprobados reglamentariamente.
- b. La obligación de garantizar en todo momento la acción inspectora del Ayuntamiento.
- c. Los supuestos de incumplimiento del contrato que puedan dar lugar a su resolución, así como las indemnizaciones que correspondan por la inobservancia de las características técnicas de las obras o los plazos de ejecución.
- d. La retención que, de cada pago parcial, efectúe la Junta en garantía de la correcta ejecución de las obras, a liquidar en el acto de la recepción definitiva, y que es como mínimo del doce por ciento (12%) de los certificados de obra correspondientes.
- e. La forma y los plazos para abonar a la Junta las cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

9.3.- La empresa urbanizadora incorporada a la Junta que ejecute las obras podrá concertar con terceros la realización de determinadas unidades de obra, previa conformidad de la Junta de Compensación.

9.4.- La empresa que ejecute la obra de urbanización estará sujeta a lo previsto en el artículo 176. 3º y 4º Real Decreto 3288/1978.

10.- Cuotas de participación

Los derechos y obligaciones de los asociados ante la Junta serán proporcionales a la cuota de participación atribuida a cada uno de ellos en la Junta de Compensación, determinada de conformidad con lo previsto en la base de actuación cuarta.

11.- Gastos de urbanización

11.1.- Los gastos de urbanización serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivas cuotas de participación. Se estimarán como gastos de urbanización y, en general, los gastos de todo tipo que originen la ejecución adecuada de la urbanización, según el proyecto aprobado, así como los intereses de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.

11.2.- Los gastos de urbanización que deben ser asumidas por las personas propietarias como carga individualizada de los correspondientes terrenos, y no van a cargo del conjunto de la comunidad de reparcelación.

11.3.- La distribución de los costes de urbanización, mediante la fijación individualizada y concreta de la cuota que corresponda satisfacer a cada asociado, se efectuará en el proyecto de reparcelación que se elabore en desarrollo de estas bases y en aplicación del criterio de proporcionalidad que se establezca.

De acuerdo al proyecto de reparcelación se debe imputar los gastos correspondientes más elevados a las personas propietarias responsables como una carga individual, y así se reflejará en la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación.

12.- Plazo y forma de pago de las aportaciones a la Junta de Compensación

12.1.- Los miembros de la Junta están obligados a abonar puntualmente las cuotas, derramas y otras aportaciones, en el plazo y forma que



disponga la Asamblea General de la Junta.

12.2.- El pago de las diferentes aportaciones acordadas podrá hacerse en metálico o en terrenos o parcelas de conformidad con lo establecido. En este último supuesto, las diferencias entre el valor de la cantidad adeudada y los terrenos o parcelas entregadas por los propietarios se deberán abonar con la presentación definitiva de la obra urbanizadora. Dichas aportaciones en terrenos obligarán a los interesados a formalizar y suscribir cuantos documentos públicos o privados que resulten necesarios a tal fin.

12.3.- El vencimiento del plazo de ingreso determinará el devengo del interés legal de demora, que será el interés básico del Banco de España incrementado en dos puntos.

12.4.- La Asamblea General podrá exigir aportaciones por adelantado en función de las necesidades de gestión y ejecución del polígono.

13.- Expropiación por incumplimiento de las obligaciones

13.1.- El incumplimiento por parte de los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas que les son de aplicación para la gestión y urbanización del sector habilitará al Ayuntamiento de Marratxí, a instancia de la Junta de Compensación o de personas interesadas que hayan asumido la gestión urbanística, a expropiar los respectivos bienes o derechos a favor de la Junta, que tiene la condición de beneficiaria.

13.2.- Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cuotas u otras cantidades que puedan deberse a la Junta de Compensación, ésta podrá optar entre solicitar a la Administración competente la expropiación forzosa sobre bienes u otros derechos aportados a la Junta por el miembro moroso, o interesar de esta el cobro de la deuda por la vía de apremio, en beneficio de la Junta. Cuando se opta por la cesión de fincas de resultado, hay que formular y tramitar la correspondiente operación jurídica complementaria.

No podrá instar el procedimiento expropiatorio, o el de apremio, en su caso, hasta que haya transcurrido quince (15) días desde el requerimiento efectuado al efecto por la Junta de Compensación.

13.3.- Son causa de expropiación:

- a) El impago de cuotas de la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario, si en anterior ocasión ha tenido que acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna otra cuota.
- b) En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que indiquen los estatutos, debidamente acreditado en la Asamblea General y aprobada la sanción por la Asamblea y por el Ayuntamiento.

13.4.- Respecto del procedimiento expropiatorio, los elementos personales que se incluyan, de la valoración de terrenos y efectos fiscales, se establece lo que señala la base quinta.

14.- Responsabilidad de la Junta de Compensación

14.1.- La Junta de Compensación será directamente responsable ante el Ayuntamiento de la urbanización completa, tanto respecto a las características técnicas de las obras como a los plazos de ejecución y transmisión a la entidad local.

14.2.- El incumplimiento de la obligación de urbanizar en los plazos establecidos por el planeamiento que se ejecuta podrá comportar la suspensión de los efectos del planeamiento en ejecución, previa declaración expresa por el Ayuntamiento del incumplimiento, hasta que la Junta garantice la totalidad del importe presupuestado de las obras pendientes de ejecutar, sin perjuicio de que la Administración pueda acordar el cambio del sistema de actuación o de modalidad de este sistema.

14.3.- Cuando la anomalía o infracción haya sido causada por la empresa urbanizadora, las responsabilidades se transferirán a dicha empresa.

14.4.- La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pueda sufrir por la actuación de aquella.

15.- Afección real de los terrenos

15.1.- De acuerdo con lo previsto en el art. 178 del Real Decreto 3288/1978, los terrenos quedan afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de reparcelación en la modalidad de compensación básica, lo cual se hará constar en el Registro de la propiedad, a instancia de la Junta de Compensación, aportando el certificado administrativo de la constitución de la Junta y de inclusión de las fincas en el polígono de actuación.

15.2.- Las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, según el proyecto de reparcelación, afección que se cancelará mediante certificado de la Junta de Compensación, una vez pagados los gastos y recibidas las obras por el Ayuntamiento.





16.- Criterios de valoración de las fincas resultantes

16.1.- La valoración de las fincas resultantes se efectuará en unidades de valor, resultantes de la aplicación de las reglas de ponderación establecidas en los artículos 21 y siguientes del RDL 2/2008 y demás normativa que resulte de aplicación.

La ponderación de valor de las fincas resultantes en función de su localización únicamente procede cuando la indicada localización difiere sustancialmente de la de las fincas aportadas y la ubicación de las fincas resultantes procede una diferencia relativa de valor.

16.2.- Las fincas resultantes se valorarán de acuerdo con su aprovechamiento urbanístico.

16.3.- La valoración se basará en superficie edificable, corregido en función del valor asignado a las diferentes tipologías edificatorias, y según criterios de valoración de mercado.

16.4.- La valoración podrá establecerse por puntos o unidades convencionales, siempre que se establezca su equivalencia en dinero, a efectos de determinar las indemnizaciones que puedan generarse por diferencias de adjudicación, valorándose éstas en función del precio medio de las parcelas resultantes, sin incluir los gastos de urbanización.

17.- Criterios de adjudicación de las fincas resultantes

17.1.- Para la distribución entre los propietarios miembros de la Junta de las fincas resultantes, la Junta deberá formar y aprobar el correspondiente proyecto de reparcelación que deberá elaborarse y presentarse al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

17.2.- Dicho proyecto recogerá, como criterios para la adjudicación de las fincas resultantes con aprovechamiento privativo entre los miembros de la Junta, en concreto, los siguientes:

- a) Proporcionalidad de la adjudicación en relación con la aportación efectuada.
- b) Criterios de proximidad entre fincas aportadas y fincas resultantes adjudicadas.
- c) No adjudicación independiente de fincas inferiores a la parcela mínima o que no reúnan la configuración o características adecuadas para ser edificadas respetando el planeamiento.
- d) En los casos de aportación de fincas por copropietarios en proindiviso, se podrán adjudicar fincas diferentes para los propietarios, siempre que la adjudicación respete el criterio de proporcionalidad a partir de la cuota aportada por cada uno de ellos.
- e) Si, por la escasa cuantía de los derechos o cuotas de algunos propietarios, no es posible adjudicar fincas independientes a cada uno de ellos, las parcelas resultantes se adjudicarán en proindiviso a estos propietarios. La misma norma se aplicará en cuanto a los excesos. Sin embargo, en las adjudicaciones en proindiviso intentará la creación de comunidades con el menor número de comuneros.
- f) Si la cuantía de los derechos de los propietarios no llegara al quince por ciento (15%) de aprovechamiento materializable en la parcela mínima edificable, la adjudicación deberá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma norma se aplicará a los excesos que no alcancen dicho porcentaje.

17.3.- A pesar de todo ello, siempre que lo permitan las exigencias de la reparcelación, será preferible la adjudicación de fincas independientes al mayor número de propietarios posibles; en segundo término, será preferible adjudicar en proindiviso; y, sólo en tercer

lugar, si no se puede elegir ninguna de las dos opciones anteriores, se deberá indemnizar en metálico sin adjudicar terrenos.

17.4.- Las compensaciones en metálico de las diferencias de adjudicación se producirán en los supuestos a los que se refieren estas bases, sin perjuicio de otros casos en que así se determine en el proyecto de reparcelación.

18.- Proyecto de reparcelación y título inscribible

Según lo previsto en el artículo 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, será título idóneo para la inscripción el certificado de la Administración actuante acreditativo de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación así como el escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en el polígono, acompañada de certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas. Dicho título deberá contener las circunstancias reguladas en el artículo 7 de dicho texto reglamentario.

En el proyecto de reparcelación que se redacte deben hacerse constar todas las circunstancias que, según estas bases, éste deba contener.

19.- Momento de la edificación de los terrenos

Los solares adjudicados podrán ser edificados hasta la aprobación definitiva, en su caso, del proyecto de reparcelación.

No obstante, se admite que las obras de urbanización sean simultáneas a la ejecución de la urbanización. De conformidad con el art. 41 del RGU, los solares podrán ser edificados antes de la recepción de obras de urbanización.



20.- Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios

20.1.- La entrega y recepción de las obras de urbanización ejecutadas será efectuada por la Junta, y podrá referirse a fases determinadas previstas en el proyecto de urbanización o servicios completos, aunque no se hayan ejecutado las obras correspondientes a la totalidad de la obra urbanizadora prevista. La recepción de las obras e instalaciones se reflejará en acta que suscribirá el Ayuntamiento con la Junta de Compensación.

20.2.- La cesión de terrenos a la Administración actuante se producirá con el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, que deberá formalizarse en escritura pública o en documento expedido con las solemnidades y requisitos de las actas de los acuerdos administrativos.

21.- Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas o cargas

21.1.- La distribución de beneficios y cargas deberá constar en una liquidación que deberá aprobar la Asamblea General de la Junta de Compensación. Esta liquidación deberá comprender el beneficio o la pérdida y la participación que corresponda a cada uno de los miembros de la Junta.

21.2.- La determinación del beneficio o de la pérdida será necesario que se efectúe según los criterios de valoración establecidos en estas bases y su distribución se realizará entre todos los miembros adjudicatarios de fincas resultantes, según la cuota que les corresponda.

Marratxí, 27 de mayo de 2015

El Alcalde, en funciones

Tomeu Oliver Palou

