



## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

### DEPARTAMENTO DE TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

**11237**

*Acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación número 8 de las normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Puigpunyent*

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 28 de septiembre de 2016, ha adoptado el acuerdo siguiente:

«Vista la subrogación competencial acordada en sesión de esta comisión insular de día 29 de enero de 2016, con el fin de instruir el expediente para la constitución de la junta de compensación de la unidad de actuación nº. 8 de las normas subsidiarias de planeamiento de Puigpunyent, con la propuesta de estatutos y bases de actuación formulada por el Sr. Bernardo Llull Seguí en nombre y representación de la entidad Sol Ponent SL y por el Sr. Bartolomé Guillermo Quetglas Suau, previa propuesta de la ponencia técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Comisión Insular acuerda:

1º. Aprobar definitivamente los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación número 8 de las normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Puigpunyent, promovidos por el Sr. Bernardo Llull Seguí, que actúa en representación de la entidad Sol Ponent, SL y por el Sr. Bartolomé Guillermo Quetglas Suau, en el trámite previsto en el artículo 245.2.c) del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

2º. Notificar estos acuerdos a las personas promotoras, así como igualmente a las personas propietarias de fincas incluidas en la unidad de actuación urbanística que no hayan promovido el sistema al efecto previsto en el artículo 265 con relación al artículo 246 del Reglamento mencionado, indicando que se pueden incorporar voluntariamente a la junta de compensación que se constituya con igualdad de derechos y obligaciones.

Esta incorporación se tiene que comunicar al Ayuntamiento de Puigpunyent y se tiene que producir dentro del plazo de un mes desde que se haya notificado este acuerdo de aprobación definitiva. La Junta de Compensación puede no admitir las solicitudes que se formulen con posterioridad.

La falta de incorporación faculta a la Junta de Compensación para solicitar la expropiación de las fincas, supuesto en el cual disfrutará de la condición de beneficiaria de la expropiación, o bien el empleo de las fincas mencionadas a favor suyo, de acuerdo con lo que establece el artículo 268 del Reglamento, para posibilitar la ejecución de las obras de urbanización.

3º. Publicar estos acuerdos, así como el texto íntegro de los estatutos y las bases de actuación de la Junta, aprobados definitivamente, en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y en la dirección o el punto de acceso electrónico del Consejo Insular de Mallorca, de conformidad con lo previsto en el artículo 245.2.c) del Reglamento mencionado.»

Asimismo, se hacen públicos los estatutos y las bases de actuación

#### **Estatutos de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación UA-8 de Puigpunyent**

##### **Título I**

##### **Capítulo I**

##### **Nombre, domicilio, objeto y fines**

##### **Artículo 1**

##### **Denominación**

1.- Con la denominación de Junta de Compensación de la Unidad de Actuación UA-8 de Puigpunyent se constituye una Junta de Compensación de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2.- Dicha Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en el Título III de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo





en Illes Balears (en adelante LOUS) y por el Título III del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo para la Isla de Mallorca (en adelante RLOUSM), así como por la demás legislación aplicable y por lo señalado en los presentes Estatutos.

## Artículo 2

### Domicilio

- 1.- El domicilio de la Junta de Compensación se establece en Palma de Mallorca (07004), en la calle Guillem Galmés, nº 6, entresuelo.
- 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.

## Artículo 3

### Objeto

El objeto de la Junta de Compensación consiste en la gestión y ejecución de la UA-8 de las vigentes Normas Subsidiarias de Puigpunyent.

## Artículo 4

### Fines

1.- Además de los establecidos por la normativa urbanística, serán fines primordiales de la Junta de Compensación, que se enuncian a título indicativo que no limitativo, los siguientes:

- a).- Integrar los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación, cuyos propietarios, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, así como llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas. De modo especial las parcelaciones y reparcelaciones necesarias, que se practicarán de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, redactando y tramitando el correspondiente Proyecto de Reparcelación, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- b).- Redactar el proyecto de urbanización y, una vez aprobado, ejecutar las obras en ellos previstas.
- c).- Aprobar los presupuestos para la ejecución de las obras.
- d).- Ceder gratuitamente y libre de cargas a la Administración actuante los terrenos, ya urbanizados, que preceptivamente le corresponda.
- e).- Gestionar el cobro a los miembros de la Junta de las cuotas y derramas que procedan para satisfacer los gastos de urbanización y las indemnizaciones y demás gastos que se aprueben de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos, incluida la facultad de instar la vía de apremio ante la Administración actuante o recaudar, por delegación del municipio, las cuotas por la vía de apremio conforme a lo dispuesto en el artículo 88 LOUS y normativa concordante.
- f).- Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos de aprovechamiento privado, o los específicamente asignados a la Junta de Compensación para tal finalidad.
- g).- Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.
- h).- Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones y los particulares.
- i).- Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.
- j).- Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación.
- k).- Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros de la Junta correspondan en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.
- l).- Interesar de los Organismos Urbanísticos competentes la aprobación de los Proyectos de Reparcelación, Urbanización y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento.
- m).- Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro Mercantil de Illes Balears para el supuesto que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.
- n).- Interesar del órgano urbanístico tutelar, la ocupación a su favor de los terrenos de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación, en la forma legal y reglamentariamente establecida, para posibilitar la ejecución de las obras de urbanización.
- ñ).- Interesar del órgano urbanístico tutelar el inicio de la vía de apremio, la cesión de fincas de resultado en pago de las cuotas de urbanización o la expropiación de las fincas adjudicadas, en el caso de que los propietarios incorporados a la Junta y aquellos que sin incorporarse a la misma hayan garantizado su participación en la ejecución, incumplan la obligación de pago de las cuotas de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 218.6 del RLOUSM.
- o).- Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos.





- p).- Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta, incluido en su caso, la propia Junta, y los propietarios no adheridos cuyas fincas hayan sido reparceladas.
- q).- Llevar a cabo la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito de la unidad de actuación, e interesar de la Administración la recepción de las mismas.
- r).- Exigir el reintegro de las empresas concesionarias de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, en la parte que según la reglamentación de tales servicios no tengan que correr a cargo de los usuarios.
- s).- En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según el ordenamiento vigente.

2.- En el supuesto de tener que instar la expropiación de propietarios de la unidad de actuación, la expropiación forzosa se realizará por el órgano urbanístico actuante siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación; dichos terrenos serán adjudicados proporcionalmente entre los componentes de aquélla que estén interesados en su adjudicación, salvo que la administración municipal actuante acuerde mantener la propiedad en el patrimonio común a los efectos que estime pertinentes.

## **Capítulo II** **Órgano urbanístico tutelar**

### **Artículo 5**

#### **Órgano tutelar**

La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela del Ayuntamiento de Puigpunyent y en ejercicio de sus funciones corresponde al mismo:

- a).- Dar audiencia de los Estatutos y Bases a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma y dar audiencia de las alegaciones de éstos a los promotores, para su contestación.
- b).- La aprobación de los Estatutos y de las Bases de Actuación y de las modificaciones que se acuerden por la Junta.
- c).- La aprobación de la constitución de la Junta, remitiendo dicho acuerdo junto con la copia de la escritura pública de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para que proceda a su inscripción.
- d).- Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación, instruir y asesorar de la política urbanística municipal y advertir, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, de tales anomalías, tutelando a la Junta en cuanto fuere menester.
- e).- Aprobar el Proyecto de Reparcelación, librando las certificaciones oportunas, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- f).- Aprobar el proyecto de urbanización, controlar la ejecución de las obras y una vez finalizadas, total o parcialmente, proceder a su recepción.
- g).- El ejercicio de la expropiación forzosa a beneficio de la Junta respecto de los terrenos de los propietarios que incumplan sus obligaciones.
- h).- Acordar la ocupación a favor de la Junta de las fincas de las personas propietarias que no se hayan incorporado a la misma, para posibilitar la ejecución de las obras de urbanización.
- i).- Atender la solicitud de aplicar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquier miembro de la Junta o delegar en la Junta la recaudación por dicha vía de apremio, conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la LOUS.
- j).- La resolución de los recursos administrativos contra los acuerdos de la Junta.
- k).- Aprobar el acuerdo de disolución de la Junta.
- l).- Cualquier otra función o atribución que resulte de la legislación urbanística o local.

## **Capítulo III** **Expresión de la superficie a que se refiere**

### **Artículo 6**

#### **Superficie**

La integran todos los terrenos comprendidos en el ámbito de la unidad de actuación UA-08 delimitada por las vigentes N.N.S.S de



Puigpunyent, con una superficie según el Proyecto de modificación por definición precisa de dicha UA-8, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Puigpunyent en sesión de fecha 24 de febrero de 2009 (BOIB núm. 52, de 9 de abril de 2009), de 16.733,24m<sup>2</sup>, o los que resulten de la medición real una vez levantado el plano topográfico.

#### **Capítulo IV** **Duración**

##### **Artículo 7**

###### **Duración**

La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida hasta el total cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 48 de estos Estatutos.

#### **Título II**

##### **Capítulo I**

#### **De los miembros de la junta, incorporación, patrimonio, derechos y deberes**

##### **Artículo 8**

###### **Miembros de la junta de compensación**

La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos en la UA-8, incorporados a aquélla en forma reglamentaria, así como aquellos a los que legalmente se les reconozca tal derecho.

En su caso, también formarán parte de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que hubieren de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución, en las condiciones que se determinan en artículo 9.4 de los presentes Estatutos.

##### **Artículo 9**

###### **Incorporación a la junta**

1.- Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella durante el plazo de información pública de los Estatutos y las Bases o en el plazo de un mes a partir de la notificación por el Ayuntamiento del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y las Bases, que se hará personalmente a todos los afectados, además de publicarse en el BOIB. La Junta podrá inadmitir las solicitudes que se formulen con posterioridad.

Las personas propietarias que no se incorporen a la Junta pero manifiesten en el trámite de audiencia de las Bases de Actuación su compromiso de participar en la ejecución del planeamiento, deberán prestar una fianza por la cuantía del 10% de los gastos estimados de urbanización correspondientes a la finca de la que se trate, de acuerdo con la proporción de su superficie respecto a la del total de la unidad de actuación, dentro del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la Junta.

En el supuesto de que las personas propietarias no se incorporen a la Junta ni garanticen su compromiso de participar en la ejecución del planeamiento de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior, sus fincas serán objeto de reparcelación, sin expropiación previa, pudiéndose prever el pago de los gastos de urbanización mediante la adjudicación de fincas de resultado, hasta cubrir la cuantía de los gastos, a favor de la Junta de Compensación o de la empresa urbanizadora, según corresponda. Esta adjudicación de fincas de resultado se hará por título de cesión en pago de gastos de urbanización.

2.- La incorporación se solicitará por escrito a través del registro general de entradas del Ayuntamiento, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos y a las Bases de actuación aprobados, y la superficie y linderos de la finca o fincas propiedad del solicitante con indicación de la parcela o parcelas catastrales a las que corresponde, adjuntando además la documentación justificativa de su propiedad.

3.- Los propietarios adheridos, una vez hayan sido aprobados los gastos por la Asamblea General, deberán depositar en el plazo de un mes, a contar desde dicho acuerdo, la cantidad económica correspondiente a los gastos ya realizados y de previsión inmediata, cantidad que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los promotores, atendida la proporcionalidad de los terrenos pertenecientes a unos y otros.

4.- 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 28.3 de estos Estatutos.

La incorporación de estas empresas deberá garantizar que la ejecución de las obras de urbanización se producirá en las mejores condiciones técnicas y económicas para la comunidad reparcelatoria. A estos efectos, y excepto acuerdo adoptado por la mayoría de cuotas de





participación, deberá solicitarse oferta de incorporación a un mínimo de tres empresas urbanizadoras. En caso de que alguna de dichas empresas rechazara presentar una oferta, se continuará el procedimiento de selección con las que la hubiesen presentado.

El acuerdo de incorporación establecerá los criterios de valoración de las aportaciones de las empresas urbanizadoras conforme a lo establecido en la Base 8ª, así como los compromisos y garantías de su gestión, en la forma y cuantía que se determine por la Junta de Compensación.

La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física, conforme a lo establecido en el artículo 270.e) del RLOUSM.

Los propietarios disconformes con la incorporación, siempre que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no quedarán afectados por aquélla a efectos de las adjudicaciones que les correspondan conforme a las Bases de actuación.

#### **Artículo 10**

##### **Transmisión de bienes y derechos patrimonio de la junta**

1.- La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes estatutos.

2.- Los miembros de la Junta podrán transmitir la propiedad por actos inter-vivos o mortis-causa, en cuyo caso operará automáticamente la subrogación del adquirente en todos los derechos y obligaciones del transmitente, de conformidad a lo dispuesto en estos Estatutos y en el artículo 268 del RLOUSM. Para que dicha transmisión tenga efectos ante la Junta, el transmitente y en su defecto el adquirente, deberán comunicar al Presidente las circunstancias personales del nuevo propietario, así como su domicilio. Mientras no sea cumplido este requisito, la Junta de Compensación sólo reconocerá como miembro al primitivo propietario.

3.- La Junta de Compensación será la beneficiaria en caso de expropiación de fincas adjudicadas por incumplimiento de las obligaciones contraídas.

4.- No se incorporarán, ni bajo ningún concepto formarán parte de los bienes de la Junta, los terrenos cedidos por los propietarios para el pago de sus cuotas, por tratarse de una dación para pago. De igual modo no formarán parte del patrimonio de la Junta de Compensación, las cantidades satisfechas para cubrir las derramas o cuotas por los miembros de la Junta de Compensación, para atender el pago de las obras de urbanización o su conservación, no pudiéndose integrar bajo ningún concepto al patrimonio, dada su vinculación específica, para atender las obligaciones de la Junta con la Administración, y además por cuanto la Junta de Compensación es tan sólo fiduciaria, e instrumento de gestión.

#### **Artículo 11**

##### **Titularidades especiales**

1.- 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 y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

2.- En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, aun cuando todos los cotitulares respondan solidariamente frente a la entidad del cumplimiento de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale por la Junta, será nombrado por ésta, con aprobación municipal.

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.

### **Capítulo II**

#### **De la constitución de la junta de compensación**

#### **Artículo 12**

##### **Acto de constitución**

Una vez aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento los Estatutos y las Bases de Actuación, éste ordenará su publicación en la forma reglamentariamente establecida y dará cuenta de la aprobación, mediante notificación personal, a cada uno de los propietarios no promotores

de la Junta, a los efectos que éstos puedan hacer efectivo su derecho de adherirse a la misma en el plazo de un mes, a contar desde dicha notificación.

A la vez, las personas que hayan tomado la iniciativa válidamente o bien que se haya adherido posteriormente, presentarán el borrador de la escritura de constitución y, una vez aceptado, se procederá a la constitución de la Junta de Compensación que se realizará en escritura pública.

### **Artículo 13**

#### **Convocatoria**

1.- Los propietarios promotores de la Junta convocarán a todos los propietarios adheridos e incluidos dentro del ámbito de la UA-8 a la Asamblea General constituyente. La convocatoria se realizará mediante carta certificada o burofax, remitida, con una antelación de ocho días hábiles, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.

2.- La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión con indicación de que la Asamblea General constituyente habrá de resolver la constitución de la Junta de Compensación.

3.- 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 1 y con indicación, asimismo, del 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 265 del RLOUSM.

### **Artículo 14**

#### **Constitución**

La Asamblea General constituyente quedará válidamente constituida, cuando concurran a ella propietario o propietarios que representen, al menos el 60% de las cuotas de la entidad, según se definen en estos Estatutos.

### **Artículo 15**

#### **Adopción de acuerdos**

1.- La Asamblea General constituyente, acordará la constitución de la Junta de Compensación y designará las personas que han de conformar los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.

2.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de los miembros de la Junta, computados en la forma que se establece en estos Estatutos.

### **Artículo 16**

#### **Acto de sesión de constitución**

1.- El Secretario levantará acta de la Asamblea General constituyente en que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, siendo firmada también por el Presidente.

2.- En el acta se hará constar:

- a).- Nombre, apellidos, y domicilios de los propietarios y representantes, con indicación de sus respectivas cuotas y títulos de propiedad.
- b).- Acuerdos tomados.
- c).- Constitución de la Junta de Compensación.

3.- Del contenido del acta se librá certificación para su incorporación en la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación la que deberá efectuarse en la forma prevista en la legislación autonómica propia o de la legislación subsidiaria que resulte de aplicación.





**Capítulo III**  
**De los derechos y obligaciones de los miembros de la junta**

**Artículo 17**

**Cuotas sociales**

- 1.- La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrán definidos por la cuota o porcentaje que sobre el total a cada uno corresponda.
- 2.- Para fijar las respectivas cuotas se atenderá proporcionalmente a la superficie de las fincas aportadas fiduciariamente a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, en relación con la superficie de la totalidad del ámbito discontinuo de la UA-8.
- 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.- El valor de los demás bienes y derechos, distintos al suelo afectado por el Proyecto de Reparcelación, no influirá en el coeficiente de participación de los miembros de la Junta y se satisfarán con cargo al Proyecto de Reparcelación.

**Artículo 18**

**Derechos de los miembros de la junta**

Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a).- Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad y las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico y en estos Estatutos.
- b).- Concurrir personalmente o mediante representante debidamente acreditado, a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- c).- Participar, como elector o candidato en la composición de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.
- d).- Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones contenidas en estos Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas.
- e).- Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en vía de reparcelación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- f).- Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.
- g).- Ser informados en todo momento de la actuación de la Junta de Compensación y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden por la Asamblea General.
- h).- Percibir al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que les correspondiere.
- i).- Presentar proposiciones y sugerencias.
- j).- Satisfacer las cuotas de urbanización totalmente o parcialmente mediante cesión a la Junta de parte de su terreno o cuota si esta así lo acepta y según valoración que también acuerde.
- k).- Los demás derechos que les corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Disposiciones legales aplicables.

**Artículo 19**

**Obligaciones de los miembros de la junta**

- 1.- Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:
  - a).- Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.



- b).- Facilitar a la Junta de Compensación, en los correspondientes plazos, los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- c).- Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por el Plenario y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- d).- Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación un domicilio a efectos de notificaciones, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.
- e).- Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por la Asamblea General, la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.
- f).- Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.
- g).- Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación.
- h).- Notificar a la Junta de Compensación cualquier variación, modificación, alteración, o limitación que pueda afectar a su propiedad, o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación.
- i).- Permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales, e instalaciones complementarias.
- j).- Los demás que se deriven de los Estatutos, planes y proyectos aprobados, Leyes y Reglamentos.
- 2.- El incumplimiento de deberes con el alcance definido en estos Estatutos y en las Bases adjuntas, legítima a la Junta para promover la expropiación.

### **Título III** **De los órganos de gobierno**

#### **Artículo 20**

##### **Órgano de gobierno y administración**

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

También ostentarán facultades:

El Presidente.

El Secretario.

### **Capítulo I** **La asamblea general**

#### **Artículo 21**

##### **Naturaleza**

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación al que corresponden las facultades de gobierno y dirección con carácter soberano, y está compuesto por todos los miembros de la Junta de Compensación, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados al cumplimiento de sus acuerdos todos los miembros, incluidos los disidentes y los ausentes, sin perjuicio de las acciones legales que puedan ejercitar.

#### **Artículo 22**

##### **Clases de asambleas**

Las asambleas plenarias podrán ser ordinarias y extraordinarias.

#### **Artículo 23**



### **La asamblea ordinaria**

La Asamblea General Ordinaria se reunirá como mínimo dos veces al año, una dentro del primer trimestre de cada ejercicio en el día, lugar y hora que determine el Presidente, a fin de aprobar la gestión en común y, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, otra en los tres últimos de cada ejercicio para aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, acordando el cobro de las cuotas o derramas correspondientes para cubrirlo.

### **Artículo 24**

#### **La asamblea general extraordinaria**

1.- La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando lo estime oportuno el Presidente o cuando lo soliciten por escrito los miembros de la Junta que representen al menos el 30% de las cuotas o participaciones, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar. En este último supuesto la Asamblea General deberá convocarse dentro de los quince días naturales siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince naturales. Si el Presidente no la convocara en el plazo señalado, los solicitantes podrán dirigirse al Ayuntamiento para que éste la curse.

2.- Serán atribuciones de la Asamblea General:

- a).- Aprobación de la memoria de actuación.
- b).- Aprobación de las cuentas y balances del ejercicio anterior.
- c).- Aprobación del Programa de actuación del ejercicio siguiente y de las cuotas ordinarias.
- d).- La modificación de los Estatutos y de las Bases, sin perjuicio de su aprobación posterior.
- e).- La imposición de las derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de éste.
- f).- Disponer el cese del Presidente y del Secretario y el nombramiento de quienes hubieran de sustituirles.
- g).- Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, dentro de las previsiones del Plan de Etapas.
- h).- Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- i).- Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- j).- Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.
- k).- Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en el Título VI de estos Estatutos.
- l).- Acordar la venta, cesión, permuta o gravamen de los bienes patrimonio de la Junta.
- ll).- Acordar la retribución, en su caso, del Presidente o Secretario.
- m).- Aprobar el Proyecto de Reparcelación que se elabore en desarrollo de las Bases de Actuación que acompañan a los presentes Estatutos, así como el proyecto de urbanización y tramitar su aprobación administrativa. La contratación de las obras de urbanización, conforme a lo previsto en la Base 9a.
- n).- La decisión sobre la vía de apremio y/o expropiación de terrenos pertenecientes a miembros de la Junta por incumplimiento de sus obligaciones.
- o).- Cuantas sean precisas para la gestión común.

### **Artículo 25**

#### **Derecho de asistencia**

Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas, los representantes de las personas jurídicas en quienes concurran la calidad de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como el representante de la Administración.



También podrán asistir, con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados cuando lo considere conveniente el Presidente de la Junta.

#### **Artículo 26**

##### **Convocatoria**

1.- Las reuniones de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, serán convocadas por el Presidente o el Secretario de la Junta de Compensación por correo certificado con acuse de recibo, burofax, correo electrónico o cualquier otro medio del que exista constancia, a los miembros de la Junta, con antelación cuanto menos a ocho días naturales a la fecha en que hayan de celebrarse.

2.- La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la misma.

3.- La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria expresará el lugar en que estará a disposición de los miembros de la junta, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, y el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

#### **Artículo 27**

##### **Constitución**

1.- La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación, que representen al menos el 60% de las cuotas definidas en el artículo 17 de estos Estatutos.

2.- Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida, en segunda convocatoria, cualquier que sea el número de los asistentes siempre que estén presentes el Presidente y el Secretario de la Junta o quienes les sustituyan.

3.- Los miembros de la junta podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen.

4.- Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta y por unanimidad acuerdan celebrar la Asamblea General, ésta quedará válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

#### **Artículo 28**

##### **Régimen de sesiones**

1.- El Presidente –o quien reglamentariamente le sustituya- presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación si procediere.

2.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes o representadas, a no ser que por razón de la materia tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por estos Estatutos un quórum específico, en cuyo caso se regularán por éste. Las participaciones se computarán en la forma señalada en estos Estatutos.

3.- Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, designación y cese del Presidente y Secretario, incorporación de empresas urbanizadoras, señalamiento de cuotas y rectificación de éstas y formalización de operaciones de crédito o emisión de títulos de deuda, requerirán en todo caso el voto favorable de la mayoría de las cuotas de participación.

4.- No podrán ser objeto de debate y votación aquellos asuntos no incluidos en el orden del día, salvo que por mayoría de cuotas se declare su urgencia, en cuyo caso podrá adoptarse válidamente el acuerdo.

5.- Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, y sin perjuicio de las acciones administrativas y, en su caso, jurisdiccionales pertinentes.

#### **Artículo 29**

##### **Reajuste de cuotas**

Si a consecuencia de aportaciones en terrenos o expropiaciones que hayan tenido que efectuarse, o después de practicada la reparcelación y como resultado de las compensaciones que se acuerden, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas que correspondan, a cuya cuantía habrá de referirse en cada momento el ejercicio de los derechos y el





cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

### **Artículo 30**

#### **Actas y certificaciones**

1.- De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión o con posterioridad y en la que se hará constar, clara y suficientemente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, comunicándola a los miembros de la Junta.

2.- Dichas actas figurarán en el libro correspondiente o en folios numerados correlativamente o con medios informáticos constatables, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación y dos miembros asistentes a la propia Asamblea General, si ello fuera posible.

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

## **Capítulo II**

### **El presidente y secretario del presidente**

### **Artículo 31**

#### **Presidente**

El Presidente será designado por la Asamblea General entre quienes ostenten la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

### **Artículo 32**

#### **Duración del cargo**

1.- El nombramiento del Presidente tendrá una duración indefinida.

2.- En caso de fallecimiento o renuncia del Presidente, la Asamblea General podrá designar a quien haya de sustituirle hasta la renovación inmediata de la composición de aquél.

3.- Si la Asamblea General acordase el cese del presidente, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona que hubiera de sustituirle hasta la renovación inmediata del mismo.

### **Artículo 33**

#### **Competencia**

El Presidente, junto con el Secretario, es el responsable de la ejecución de los acuerdos de la Asamblea General, y como tal le corresponden las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, debiendo, en aquellos casos que la urgencia obligase a adoptar una resolución previa a la celebración de la Asamblea General, someter al conocimiento y ratificación de la misma dichos asuntos.

### **Artículo 34**

#### **Funciones**

1.- Serán funciones del Presidente.

a).- Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de la Asamblea General 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, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

d).- Ejercer, en la forma que la Asamblea General determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta.





e).- Cuantas funciones sean inherentes a su cargo y le sean delegadas por la Asamblea General, así como las siguientes:

- La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
- La ejecución de los acuerdos de la misma.
- La administración económica de la Junta.
- El nombramiento y cese del personal administrativo que, en su caso, sea necesario.
- Elaborar y proponer a la Asamblea General la propuesta de presupuesto y de memoria anual.
- Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones.
- Elaborar y proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta, así como las modificaciones que fueren pertinentes.
- Fijar las cantidades a satisfacer por los socios para atender los gastos ordinarios y extraordinarios necesarios para el funcionamiento de la Junta de Compensación.
- Requerir a la administración para que cobre por vía de apremio a los miembros de la Junta morosos.
- Realizar actos de gestión no económica sin excepción alguna.
- Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- Las demás facultades de gobierno y administración de la Junta no reservados expresamente a la Asamblea General.

#### **Del secretario**

#### **Artículo 35**

##### **Nombramiento**

El Secretario será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración indefinida. No será preciso que sea socio y, en el caso de no serlo, actuará con voz pero sin voto. En caso de ser persona que tenga acreditada competencia en materia jurídica podrá ser un cargo retribuido.

#### **Artículo 36**

##### **Funciones**

Serán funciones del Secretario:

- a).- Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General.
- b).- Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General con el visto bueno del Presidente.
- c).- Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.
- d).- Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea General.
- e).- Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los miembros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio a efectos de notificaciones, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.
- f).- Notificar a los miembros de la Junta los acuerdos de la Asamblea General, cuando por su naturaleza o entidad proceda.
- g).- Realizar, asimismo, los encargos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el Presidente.

#### **Artículo 37**

##### **Sustitución**

En caso de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por otra persona, sea o no socio, excluido el Presidente, designada por la Asamblea General.

#### **Título IV** **Del régimen económico**

#### **Artículo 38**

##### **Ingresos de la junta de compensación**



Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a).- Las aportaciones iniciales de los miembros de la Junta.
- b).- Las cantidades y cuotas satisfechas o terrenos entregados por los miembros de la junta con carácter ordinario o extraordinario.
- c).- Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
- d).- El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
- e).- Las rentas y los productos de su patrimonio.
- f).- Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de los fines urbanísticos.

#### **Artículo 39**

##### **Gastos de la Junta de Compensación**

Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- a).- Promoción de la actuación urbanística.
- b).- Ejecución de las obras de urbanización, así como de las que acuerden los Órganos de Gobierno y Administración.
- c).- Abono de honorarios profesionales y administrativos.
- d).- Justiprecio por expropiación de bienes y derechos, en que la Junta de Compensación sea beneficiaria.
- e).- Remuneración, en su caso, de las dietas del Secretario en la cuantía que acuerde la Asamblea General.
- f).- Cuantas vengán exigidas por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

#### **Artículo 40**

##### **Cuotas ordinarias y extraordinarias**

Serán cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, y que como tales se recogen en los presupuestos anuales. Serán cuotas extraordinarias las que se fijen en los acuerdos específicos de la Asamblea General.

#### **Artículo 41**

##### **Pagos de cuotas o aportaciones**

- 1.- La Asamblea General señalará las cantidades que deben satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación con sujeción a los presupuestos y plazos aprobados.
- 2.- La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la Asamblea General, con arreglo a lo dispuesto en estos Estatutos, o a sus modificaciones ulteriores, y sustituible en la cesión de terrenos en la forma y condiciones fijadas en estos Estatutos y en las Bases adjuntas.
- 3.- Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta se realizará dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación del acuerdo de la Asamblea General, acordando el pago. Transcurrido dicho plazo, el miembro de la Junta que no haya ingresado la cantidad acordada será automáticamente sancionado con un recargo del diez por ciento (10%) de la cantidad o fracción no abonada. Dicha sanción será reiterada por cada sesenta (60) días o fracción que transcurran hasta su completa liquidación.
- 4.- Dicho recargo es compatible con la solicitud del Presidente o Secretario al Ayuntamiento para la utilización de la vía de apremio o la delegación prevista en el artículo 88.2 de la LOUS. El inicio por el Ayuntamiento de este procedimiento llevará aparejada desde el día en que se solicitó el cese de los recargos aún no devengados a que se refiere el anterior apartado, pues dichos recargos serán sustituidos por los que ya contiene la vía de apremio.

- 5.- En el caso de que en anterior ocasión ya haya sido necesario acudir a la vía de apremio contra un miembro moroso de la Junta, la Asamblea General, ante un nuevo incumplimiento de éste, podrá decidir entre iniciar una nueva vía de apremio, o la cesión de fincas de



resultado en pago de las cuotas de urbanización o acudir a la expropiación forzosa de la finca adjudicada, artículo 218 del RLOUSM, de la que será beneficiaria la Junta. 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.

6.- En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de éste, el miembro de la junta moroso quedará en suspenso del derecho de voto, a no ser que hubiese consignado judicial o notarialmente la cantidad adeudada.

7.- La Junta podrá, por acuerdo mayoritario de la Asamblea General, 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.

#### **Artículo 42**

##### **Actuación**

La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad, y eficacia, mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostente cargos sociales, en cuyo supuesto, el Presidente acordará lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General.

### **Título V** **Del régimen jurídico**

#### **Artículo 43**

##### **Vigencia de los estatutos**

1.- Los presentes Estatutos una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras serán vinculantes para la Administración, y los miembros de la Junta de Compensación.

2.- Cualquier modificación de los Estatutos que se acuerde requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

#### **Artículo 44**

##### **Ejecutoriedad**

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos desde el momento de su adopción y, caso de que sea preceptivo la publicación o notificación personal, se contará a partir de la práctica de la misma, salvo aquéllos que precisen autorización ulterior de Órganos Urbanísticos.

#### **Artículo 45**

##### **Ejercicio de acciones**

1.- Para el ejercicio por parte de los miembros de la Junta de Compensación de acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en estos Estatutos.

2.- Los miembros de la Junta no pueden promover interdictos frente a la Junta cuando ésta ejerce sus facultades de disposición fiduciaria, u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

#### **Artículo 46**

##### **Recursos administrativos**

1.- Contra los acuerdos expresos o presuntos de la Asamblea General podrá interponerse recurso de alzada ante el Ayuntamiento en el plazo de un mes a contar desde el siguiente al de la notificación del acuerdo, si era expreso, o desde el siguiente a la desestimación presunta por silencio.

2.- No podrán impugnar los acuerdos quienes hubiesen votado a favor del mismo por sí o por medio de representante.

3.- Los acuerdos de la Asamblea General serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los párrafos precedentes.



## Artículo 47

### Responsabilidad de la junta de compensación

La Junta de Compensación será directamente responsable de la Urbanización completa del sector frente a los Órganos Urbanísticos.

El patrimonio del miembro de la Junta, consistente en las fincas y derechos aportados, constituye un patrimonio especial y separado afectado a la gestión urbanística, y en consecuencia, los miembros de la Junta responden de las deudas asumidas por la Junta en el ejercicio de su actividad gestora y urbanizadora, en forma mancomunada y limitado al coeficiente que a cada uno corresponda y de las que ellos, en su caso, contraigan directamente con la Junta, única y exclusivamente con las fincas aportadas, con indemnidad del resto de patrimonio de cada uno de los miembros.

## Título VI

### De la disolución de la junta de compensación

## Artículo 48

### Causas de disolución

La Junta de Compensación, ex artículo 88.4 de la LOUS, se disolverá también por las siguientes causas:

- a).- Por orden judicial o prescripción legal.
- b).- Cumplimiento del objeto por el cual fue creada.
- c).- Acuerdo de la Asamblea General, una vez cumplidos sus fines, adoptado por el voto del 60% de la totalidad de las cuotas de la Junta de Compensación.
- d).- Transformación en sociedad civil o mercantil, por acuerdo adoptado por el voto del 60% de la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación y aprobación del órgano urbanístico actuante.
- e).- Resolución firme de la Administración sustituyendo el sistema de compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.

## Artículo 49

### Liquidación

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, se procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la misma.

## Artículo 50

### Destino del patrimonio común

El patrimonio común si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la Junta en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación.

## Bases de actuación de la Unidad de Actuación UA-8 de Puigpunyent

### I. Generalidades

#### Base 1a

#### Objeto, concepto, naturaleza y ámbito

1.- Las presentes Bases de Actuación constituyen las reglas por las que la Junta de Compensación de la UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-8 de Puigpunyent, ejecutará dicha unidad de actuación, mediante el sistema de reparcelación en la modalidad de compensación regulado en el Título III de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo de Illes Balears (en adelante LOUS), en el Título III del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo para la Isla de Mallorca (en adelante RLOUSM), aprobado el día 16 de abril de 2015, el Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de suelo, y las disposiciones complementarias que resulten de aplicación.



2.- Concretamente, mediante las presentes Bases se regulan los criterios de valoración de las fincas aportadas; de los derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales constituidos sobre las mismas; de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse; de las aportaciones de las empresas urbanizadoras; y de las fincas resultantes. Asimismo, también se regula la ejecución de la obra urbanizadora y la liquidación de los efectos de la actuación de aquella, mediante el señalamiento de la forma de distribución de beneficios y pérdidas a través de la previa adjudicación regulada de bienes y derechos entre sus componentes. Comprende asimismo todas y cada una de las determinaciones del artículo 271 del RLOUSM.

3.- En desarrollo de estas Bases, la Junta de Compensación formulará el Proyecto de Reparcelación, que deberá aprobar el Ayuntamiento, con las determinaciones de los artículos 79 a 83 de la LOUS y artículos 211 a 243 del RLOUSM. Asimismo, el Proyecto de Reparcelación deberá contener las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y, especialmente, por el artículo 7 del RD 1093/1997, de 4 de junio.

#### **Base 2a**

##### **Sujetos interesados**

1.- Una vez aprobados con carácter definitivo los Estatutos y las presentes Bases de Actuación 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 posteriormente a la Junta conforme al artículo 9 de los Estatutos y los artículos 85 de la LOUS y 246 del RLOUSM y, en su caso, las empresas urbanizadoras que hubieren de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de actuación 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).- En relación a las personas propietarias que no se incorporen a la Junta ni garanticen su compromiso de participar en la ejecución del planeamiento en la forma establecida en el artículo 246.4 del RLOUSM, sus fincas serán objeto de reparcelación, sin expropiación previa, pudiéndose prever el pago de los gastos de urbanización mediante la adjudicación de fincas de resultado, hasta cubrir la cuantía de los gastos, a favor de la Junta de Compensación o de la empresa urbanizadora según corresponda. Esta adjudicación de fincas de resultado se hará por título de cesión en pago de gastos de urbanización.

b).- En relación a los propietarios incorporados a la Junta y a aquellos que sin incorporarse a la misma hayan garantizado su participación en la ejecución, que incumplan la obligación de pago de las cuotas de urbanización, la Junta podrá solicitar al órgano urbanístico tutelar el inicio de la vía de apremio, la cesión de fincas de resultado en pago de las cuotas de urbanización o la expropiación de las fincas adjudicadas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 218.6 del RLOUSM.

c).- 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 79 de la LOUS y 211 del RLOUSM.

d).- El costeamiento de las obras de urbanización y demás gastos inherentes consignados en el plan y en el proyecto de urbanización.

e).- La distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada, excluidos los que deban ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento conforme a la normativa que resulte de aplicación, entre los propietarios y demás partícipes en proporción a sus participaciones respectivas.

f).- De acuerdo con el artículo 77 de la LOUS y artículos 292 a 302 del RLOUSM, el Proyecto de Reparcelación garantizará, cuando proceda, el realojo de los ocupantes legales que precisen ser desalojados de los inmuebles situados dentro del ámbito y que constituyan su residencia habitual, así como la indemnización a estas personas por los gastos de traslado y alojamiento temporal hasta que se haga efectivo este derecho.

#### **Base 4a**

##### **Edificación de la unidad de actuación UA-8**

1.- La Junta, con independencia de los cometidos propios de la misma, conforme a la Ley y a sus Estatutos, podrá acordar por unanimidad de



los asociados la edificación por ella en el ámbito de la UA-8, 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 que proceda conforme al 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 de la edificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 30 de la LOUS y artículos 42 y 384 del RLOUSM.

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

### **Base 5a**

#### **Criterios de valoración de las fincas aportadas**

1.- Dado que los terrenos incluidos dentro de la unidad de actuación están clasificados como urbanos y son de características similares, el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las respectivas fincas originarias situadas dentro de la delimitación de la UA-8 definida en el artículo 6 de los Estatutos, de acuerdo con los siguientes criterios:

a).- El ámbito territorial será el formado por todos los terrenos comprendidos dentro de la UA-8 con una superficie total, según el Proyecto de modificación de la referida unidad de actuación, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Puigpunyent en sesión de fecha 24 de febrero de 2009 (BOIB núm. 52, de 9 de abril de 2009), de 16.733,24m<sup>2</sup>, que constituirá el ámbito a los efectos del cálculo del coeficiente o cuota de participación.

b).- Las superficies del referido ámbito serán las que resulten de la medición real una vez levantado el plano topográfico de las fincas.

2.- Las superficies computables son las superficies reales de la finca, que constan en el plano topográfico levantado a estos efectos, salvo prueba en contrario. En este último caso, quien discrepa de la medición efectuada deberá aportar plano en el que se constaten las diferencias respecto a los datos del topográfico.

3.- La titularidad de las superficies incluidas dentro de la unidad de actuación se acreditará mediante certificado del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante escritura pública que acredite su titularidad, que deberán aportar los propietarios en el momento de incorporarse a la Junta. En caso de discrepancia sobre la titularidad de un terreno, parte de él o señalamiento de lindes, la superficie discutida se considerará como finca litigiosa hasta tanto se resuelva por convenio entre los interesados o resolución judicial. En el caso de titularidad desconocida, la administración actuante tendrá la condición de titular fiduciario de la finca.

Los anteriores criterios de valoración podrán ser distintos cuando así se acuerde por unanimidad, de conformidad con el artículo 215 del RLOUSM.

### **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 al Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio y a la Ley de Expropiación Forzosa y, subsidiariamente, a las normas de Derecho Administrativo, Civil o Fiscal u otras que resulten de aplicación.

### **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, por ser incompatibles con el planeamiento a ejecutar, serán valoradas independientemente del suelo, en el Proyecto de Reparcelación, conforme a las reglas del artículo 22 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo o norma que la sustituya, y su importe se satisfará con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gasto de urbanización.

### **Base 8a**

#### **Criterios de valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras**

1.- En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras se establece que la valoración de la aportación de éstas se determinará





teniendo en cuenta el coste del presupuesto del proyecto de urbanización o de las concretas o partidas que vaya a ejecutar, 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 en Asamblea General, con el quórum que establecen los estatutos.

2.- Para la determinación de la cuota de participación de la empresa urbanizadora, la Asamblea General aprobará el convenio con la misma, fijando la proporcionalidad con el resto del valor de suelo afectado por cada miembro.

3.- La participación de la empresa urbanizadora disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de los disconformes con dicha incorporación, y que actúen en la forma señalada en artículo 9.4 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 o de Dotación.

2.- En cualquier caso, en los contratos que se suscriban para la ejecución de las obras de urbanización se garantizarán las facultades de vigilancia de la administración actuante.

#### **Base 10a**

##### **Costeamiento de la urbanización**

1.- Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

2.- Se estimarán como costes de urbanización a cargo de las personas propietarias que integran la comunidad de reparcelación los que establece el artículo 207 RLOUSM 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

Sin embargo, serán a cargo de las personas propietarias como carga individual, los costes de urbanización previstos en el artículo 208 del RLOUSM.

3.- El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los miembros de la Junta en proporción a sus respectivas participaciones.

### **IV.- Distribución de beneficios y pérdidas**

#### **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 Reparcelación. 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 desde el día siguiente a la fecha de recepción de las obras.

3.- El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión al Ayuntamiento de las fincas resultantes que le correspondan en pago del porcentaje de cesión de la edificabilidad media ponderada del ámbito que legalmente proceda o, en su caso, de la monetarización de las mismas.

#### **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 a la Junta de empresas urbanizadoras, se procederá al reajuste de las cuotas de participación y de las obligaciones de los asociados, asignando la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora, de acuerdo con lo establecido en la Base 8a.

#### **Base 13a**

##### **Valoración y adjudicación de las fincas resultantes**

- 1.- Las fincas resultantes destinadas a aprovechamiento privado se valorarán en base al aprovechamiento asignado, con criterios objetivos y generales para toda la unidad de actuación de acuerdo con su uso y volumen edificable y en función de la situación, las características, el grado de urbanización y el destino de las edificaciones.

El Proyecto de Reparcelación tendrá en cuenta, como criterio para efectuar la adjudicación de las fincas resultantes, lo establecido en el artículo 81 de la LOUS y 220 a 225 del RLOUSM.

- 3.- El estudio técnico que fije el valor medio de los terrenos a compensar económicamente será aprobado por la Asamblea General y se recogerá en el Proyecto de Reparcelación. Dicho estudio también podrá formar parte del Proyecto de Reparcelación.

#### **Base 14a**

##### **Reglas de adjudicación**

En aplicación de lo dispuesto en el artículos 81 de la LOUS y 221 del RLOUSM, las reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta de Compensación en proporción a los bienes y derechos aportados serán las siguientes:

- a).- Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- b).- Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el quince por ciento (15%) de la parcela mínima edificable, la adjudicación se sustituirá por una indemnización en metálico, excepto en los casos de acuerdo unánime de la comunidad reparcelatoria.
- c).- En el proyecto de reparcelación no podrán hacerse adjudicaciones que excedan del 15% de los derechos de las personas adjudicatarias, excepto en los supuestos legal o reglamentariamente establecidos, y a menos que exista acuerdo entre las personas propietarias afectadas.
- d).- En todo caso las diferencias de adjudicación, si existieren, serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, sin incluir los costes de urbanización, o se adjudicarán entre varios propietarios en proindiviso.
- e).- En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

No obstante, los propietarios de parcelas edificadas con licencia que no cumplan con la superficie mínima necesaria para su conservación tendrán un derecho de adquisición preferente sobre las parcelas colindantes.

Asimismo, la superficie enclavada entre dos edificaciones que se hayan de mantener, en las situaciones que prevé la LOUS y el RLOUSM, se pueden adjudicar como finca independiente edificable, aunque no tenga las dimensiones de la parcela mínima, siempre que la diferencia no exceda del 15% de dicha parcela mínima y que se cumplan el resto de determinaciones señaladas en el planeamiento.

- f).- Cuando se aporten las fincas en régimen de propiedad indivisa, la adjudicación se realizará de forma individualizada a cada uno de los copropietarios en proporción a su cuota de propiedad. A no ser que se solicite expresamente por la totalidad de copropietarios la adjudicación en proindiviso.

#### **Base 15a**



### **Momento de la adjudicación**

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación 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, 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 7 del artículo 18 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

### **Base 16a**

#### **Régimen económico**

Para el pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los asociados abonarán las cuotas ordinarias y extraordinarias en la forma y condiciones que se establecen en los Estatutos. El incumplimiento de pago de estas cuotas, llevará aparejado las consecuencias previstas en los estatutos.

### **Base 17a**

#### **Conservación de la urbanización**

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.

La publicación de este acuerdo se realiza a reserva de la aprobación del Acta.

Contra este acuerdo, que agota la vía administrativa, se puede interponer el recurso potestativo de reposición ante la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el plazo de un mes, contador a partir del día siguiente al de la publicación del presente acuerdo.

Contra la desestimación expresa del recurso de reposición podrá interponerse el recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma, en el plazo de dos meses, contadores a partir del día siguiente al de la notificación de la desestimación del recurso de reposición. Contra la desestimación por silencio del recurso de reposición, que se podrá entender producida por el transcurso del plazo de un mes contador desde su interposición sin que se haya dictado y notificado su resolución, podrá interponerse el recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses, contadores a partir del día siguiente al de la desestimación presunta.

Asimismo, se puede interponer directamente el recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma, en el plazo de dos meses, contadores a partir del día siguiente al de su publicación.

Todo ello en aplicación del artículo 46 y concordantes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa. No obstante, se puede utilizar cualquier recurso que se estime conveniente.

Palma, 4 de octubre de 2016

**El secretario de la Comisión Insular  
de Ordenación del Territorio y Urbanismo**  
Jaume Munar Fullana

