



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE PALMA

9159***Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, GCI 17/02. Aprobación definitiva Proyecto de estatutos y bases de actuación del SUP 4, acceso Paseo Maravillas, en la Porcincula***

I17020119.ANU-cast

La Junta de Gobierno de Palma, en sesión que tuvo lugar en fecha 25 de juliol de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

La Junta de Gobierno aprobó inicialmente en sesión celebrada el 9/05/2018 el Proyecto de estatutos y bases de actuación del SUP 4, acceso Paseo Maravillas, en la Porcincula, emplazado dentro del ámbito de la Playa de Palma, presentado por Antonia Cantallops Cañellas y otros.

El acuerdo fue notificado a los propietarios afectados y publicado en el BOIB núm. 68, de 2/06/2018, sin que en el trámite de información pública consten más alegaciones que un escrito presentado el 29/06/2018 por Alejandra Marcara Feliu, en representación de RIUSA II SA, como propietaria de unos inmuebles colindantes al SUP, reclamando aclaración en lo referente a la delimitación del ámbito, documentación que ya se le ha facilitado.

Por eso, conforme con lo que dispone el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, en la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas de modernización del Gobierno Local, el art. 83 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, el artículo 245 del Reglamento general de la Ley 2/2014 (Acuerdo del Pleno del CIM de 16 /04/2015), los artículos 172 y 175 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales, el TAG que suscribe propone a la Junta de Gobierno de Palma que adopten el siguiente ACUERDO

1.º- Aprobar definitivamente el Proyecto de estatutos y bases de actuación del SUP 4, acceso Paseo Maravillas, en la Porcincula, emplazado dentro del ámbito de la Playa de Palma, presentado por Antonia Cantallops Cañellas y otros.

2.- Publicar el presente acuerdo junto con el texto íntegro de los estatutos y bases aprobados, en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, según el artículo 245 del Reglamento general de la Ley 2/2014. Así mismo se tendrá que publicar en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará su contenido íntegro.

3.- Notificar el presente acuerdo a los propietarios afectados, requiriéndolos para que se incorporen a la junta de compensación en el plazo de un mes a partir de la notificación para que puedan manifestar su decisión de adherirse a la futura entidad, advirtiéndolos que se les podrá expropiar sus bienes u ocupar sus fincas a favor de la junta, que constará como entidad beneficiaria de la expropiación, según el artículo 246 del Reglamento general de la Ley 2/2014.

4.- Dar traslado de este acuerdo a Patrimonio Municipal, al IMI y a la Sección de tramitación de proyectos de urbanización para su conocimiento.

ESTATUTOS Y BASES

ESTATUTOS JUNTA COMPENSACIÓN CORRESPONDIENTE A SUP4 DE LA ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN AI ACCÉS PASEIG MERAVELLAS-PORCINCULA DEL PLAN DE RECONVERSIÓN INTEGRAL DE LA PLAYA DE PALMA

CAPITULO I. Disposiciones generales

Artículo 1.- Denominación.-

La Junta de Compensación se denominará “Junta de Compensación de la unidad de ejecución SUP 4”, delimitada como SUP4 en el Plan de reconversión integral de la playa de Palma.

Se somete a la Ley 2 /2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo (LOUS), al Reglamento General de la LOUS para la isla de Mallorca (RGLSM), en el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015 de 30 de octubre (TRLRSRU), a las otras normas de aplicación y a los presentes Estatutos.

**Artículo 2.- Naturaleza.-**

- 1.- La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad urbanística colaboradora, tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. (84.2 LOUS y artículo 245.3 RGLSM).
- 2.- Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a los que se refiere el artículo 10 de los presentes Estatutos.
- 3.- A la Junta de Compensación podrán incorporarse empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el art. 11 (85.2 LOUS)

Artículo 3.- Personalidad Jurídica.-

La Junta de Compensación disfrutará de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio del Ayuntamiento, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en la Comisión Insular de Urbanismo del Consejo de Mallorca.

Artículo 4.- Objeto y fines.-

- 1.- La Entidad tendrá por objeto la actuación por compensación en la unidad de ejecución delimitada en el artículo 7, y con tal finalidad practicará las operaciones necesarias para distribuir entre los asociados los beneficios y cargas del planeamiento, configurar las nuevas parcelas, adjudicarlas y urbanizar la superficie de la referida unidad de ejecución, así como efectuar la cesión al municipio de los terrenos y que se prevea legalmente.
- 2.- A tales efectos, podrá encargar la redacción de proyecto de reparcelación y de urbanización, ejecutar las obras, contratarlas, y cuantas actividades sean precisas a todos los efectos, como entidad urbanística colaboradora para la defensa de los intereses comunes de la sociedad y de sus asociados ante la Administración y los Tribunales, y para el cumplimiento de los objetivos previstos en la legislación urbanística, incluso la edificación de solares resultantes si así se acordara por unanimidad de los asociados.

Artículo 5.- Capacidad.

- 1.- La Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica, con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística y a los presentes Estatutos.
- 2.- La Entidad podrá adquirir, poseer, alienar y gravar bienes de su patrimonio, por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando en este caso como entidad beneficiaria de la expropiación.
- 3.- La incorporación de los propietarios a la Entidad no presupone, excepto que los estatutos dispongan lo contrario, la transmisión a la misma de la propiedad de las fincas situadas en el polígono, sino la facultad de disposición sobre estas, con carácter fiduciario, a efectos del cual los terrenos quedan afectados al cumplimiento de las cargas y obligaciones inherentes a la modalidad con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma que se señale reglamentariamente. (art. 87 LOUS y art. 250 RGLSM).

Artículo 6.- Órgano urbanístico bajo el control del cual actúa.

- 1.- La Entidad actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Palma, el cual controlará y fiscalizará su gestión dentro del ámbito de sus competencias.
- 2.- En ejercicio de esta función de control de la actuación de la Entidad, corresponde al Ayuntamiento:
 - a) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Compensación a los titulares de derechos no promotores de la Junta, para la formulación de alegaciones y, si procede, para su incorporación a la misma.
 - b) Aprobar los Estatutos, las Bases de Actuación y modificaciones que se acuerden por la Junta.
 - c) Aprobar el correspondiente Proyecto de Reparcelación conforme a lo establecido en la Ley.
 - d) Designar representante en la Junta de Compensación (con independencia de los cuales, si procede, procedan si el Ayuntamiento fuese propietario de terrenos en el ámbito unidad de ejecución).
 - e) Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la Escritura de Constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.
 - f) El ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, o como alternativa a la expropiación, al pago de los gastos de urbanización mediante solares situados dentro del ámbito de actuación (art. 207.3 RGLSM).
 - g) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades debidas a la Junta por cualquiera de sus miembros.
 - h) Resolver los recursos contra acuerdos de la Junta, previstos en la Ley; y
 - i) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística.



Artículo 7.- Área de actuación

Está constituida por la unidad de ejecución SUP 4, según delimitación aprobada definitivamente en el Plan de reconversión integral de la Playa de Palma.

La superficie total de la unidad de actuación (SUP 4), es de 25.179,36 m2, que se distribuye entre las siguientes cinco propiedades, y los porcentajes de la cual así mismo se especifican a continuación:

- Propiedad n.º 1 (esquina), 9.052,35m2, Porcentaje 36,81%

Cad. 07040A057001220000RL

- Propiedad n.º 2 (molino), 5.650,15 m2, Porcentaje 2,98%

Cad. 07040A057001230000RT

- Propiedad n.º 3 (calle parceles) 3.468,54 m2, Porcentaje 14,11%

Cad. 07040A057001240000RF

- Propiedad n.º 4 (gasolinera), 3.000,00 m2, Porcentaje 12,20%

Cad. 07040A057000410000RJ

- Propiedad n.º 5 (carretera), 3.419,79 m2, Porcentaje 13,91%

Cad. 07040A057000430000RS

TOTALES: 24.590,83 m2, 100%

Estas superficies y porcentajes son determinados con exactitud por el Proyecto de Reparcelación.

Los titulares registrales de estas propiedades son:

Propiedad n.º 1

Dª. ANTONIA CANTALLOPS CAÑELLAS

DNI: 42.942.652-L

Domicilio:

TÍTULO: Adquirida mediante adjudicación disolución comunidad en virtud de escritura pública autorizada por la Notaria Dª. Maria Jesús Ortuño Rodríguez, en Lluçmajor, el día 06/03/1982.

Finca catastral: Polígono 57, parcela 122, C'an Caracol, 07610-Palma, Ref. Cad. 07040S057001220000RL. Registro de la propiedad n.º 1 de Palma. Finca 67864 Palma Sección IV Tom 5197. Libro 1161 Folio 195. Inscripción 1ª.

Descripción: Rústica. Pieza de tierra de secano e indivisible situada en término de esta ciudad, denominada Son Suñer, procedente del Predio del mismo nombre, de extensión superficial aproximada noventa y dos áreas ochenta centiáreas y media. Limita: Por Norte, con la finca registral n.º 67.863; por Este con la Calle Maravillas; y por el Sur y Oeste con propiedad de las hermanas Cantallops que se nombrarán.

Cargas: con servidumbre de paso a favor de la finca 4.731, hoy 71.926 de la sección IV según la inscripción 1ª.

Porcentaje de participación 35,55%.

Se une certificado del Registro de la Propiedad y certificado Catastral.

Propiedad n.º 2

Dª. CATALINA CANTALLOPS CAÑELLAS

DNI: 42.962.218N

Domicilio:

Título: Adquirida mediante adjudicación disolución comunidad en virtud de escritura pública autorizada por la Notaria Dª Maria Jesús Ortuño Rodríguez. En Palma día 6 de marzo de 1962

Finca catastral: LAS MARAVILLAS 15, Polígono 57, parcela 123, C'an Caracol, 07610-Palma, Ref. Cad. 07040A057001230000RT.

Registro de la propiedad n.º 1 de Palma. Finca 67.863, Sección IV Tom.5197. libro 1161. Folio 192. Inscripción 1ª.

Descripción: Rústica. Pieza de tierra de secano e indivisible situada en término de esta ciudad, denominada Son Suñer, procedente del Predio del mismo nombre, de extensión superficial aproximada de cincuenta y siete áreas ochenta y ocho centiáreas, esto es cinco mil setecientos ochenta y ocho m2. Limita: Por Norte, con tierras de Bernardo Campins; por Sur, en parte, con propiedad de Antonia Cantallops Cañellas; Por Este con la Finca segregada de Pedro Puigserver Duran y Jerónima Pou Llinás, Finca n.º 78.911; y por Oeste, en parte con la Calle





Parcelas, y en parte con propiedad de Catalina y Antonia Cantallops Cañellas. Lo descrito es el resto de esta finca después de la segregación efectuada.

Cargas: con servidumbre de paso a favor de la finca 4.731, hoy 71.926 de la sección IV según la inscripción 1ª.

Porcentaje de participación 21,31%.

Se une certificado del Registro de la Propiedad y certificado Catastral.

Propiedad n.º3

D. JERÓNIMA POU LLINÁS (50%)

DNI: 41.329.346W

Domicilio:

TÍTULO: Adquirida mediante compraventa en escritura pública autorizada por la Notaria Dª Maria Jesús Ortuño Rodríguez, en Lluçmajor el 14 de abril de 1993.

GASOLINERAS LLUCMAJOR S.L. (50%)

NIF: B07923048

Domicilio:

TÍTULO: Adquirida mediante compraventa en escritura pública autorizada por el Notario D. Julio Trujillo Zaforteza, en Palma el 30 de diciembre de 2011.

Finca catastral: Polígono 57, parcela 41, C'an Caragol, 07610-Palma, Ref. Cat. 07040A57000410000RJ. Registro de la propiedad n.º1 de Palma. Finca 78.911 Palma. Sección IV. Tom 5.398 Libro 1362. Folio 28 Inscripción 1ª y 2ª.

Descripción: Rústica. Pieza de tierra de secano e indivisible situada en término de esta ciudad, denominada Son Suñer, procedente del Predio del mismo nombre, de extensión superficial aproximada de treinta y cinco áreas, esto es tres mil quinientos m2, de los cuales en el límite Este una franja de forma rectangular, de cincuenta m. de fachada por diez m de fondo -quinientos m2- están destinados a ampliación de viales. Limita: Por Norte, con la finca matriz o resto y tierras de Bernardo Campins;; por Sur, con tierras de Antonia Cantallops Cañellas; Por Este con la Calle Maravillas, a través del retranqueo previsto; y por Oeste con la finca matriz. Referencia Catastral 07040A057000420002YT

Cargas: con servidumbre de paso a favor de la finca 4.731 de Palma. Sección Término, hoy 71.926 de Palma Sección IV, según la inscripción 1ª. Servidumbre perpetua de paso a favor de la finca 67863 de Palma. Sección IV. Según la inscripción 1ª.

Afección fiscal a explicar desde el 6 de febrero de 2012, procedente de la nota al margen de la inscripción 2ª.

Porcentaje de participación 14,66%.

Se une certificado del Registro de la Propiedad y certificado Catastral.

Propiedad n.º4

Dª. MARIA CAMPINS TOMÁS

DNI: 41.361.918I

Domicilio:

TÍTULO: Adquirida mediante herencia en virtud de escritura pública autorizada por el Notario D. Antonio Coll Pericás, en Palma, a 13 de abril de 1972.

Finca catastral: LAS MARAVILLAS 15, Polígono 57, parcela 124. C'an Caragol, 07610-Palma, Ref. Cat. 07040A057001240000RF. Registro de la propiedad n.º 1 de Palma. Finca 14.580 Palma. Sección IV. Tomo 119. Libro 1.

Descripción: Rústica. Porción de tierra que tiene 97 m, 25 cm. En su lado Norte, denominado particularmente Can Fiol, o Ca sa Senyora y también Son Sunyer en término de esta ciudad, tiene una cabida total de una hectárea cuarenta y dos áreas, seis centiáreas. Limita: Por Norte y Sur, con camino Establecedores; por Este con porción que se adjudicará a su padre D. Bernardo -Campins Barceló; y por el Oeste con la porción que se adjudicará a Maciana Campins Tomás.

Cargas: Con servidumbre de paso a favor de la finca 4.731 de Palma. Sección Término, hoy 71.926 de Palma Sección IV, según la inscripción 1ª.

Porcentaje de participación 14,86%

Se une certificado del Registro de la Propiedad y certificado Catastral.

Propiedad n.º5

D.ª ANTONIA CAMPINS SALAMANCA

DNI: 43.002.008N

Domicilio: C/ Francesc Femenías, 46 planta baja, 07006 Palma

50 % nuda propiedad

D.ª JUANA CAMPINS SALAMANCA

DNI: 43.014.712C

Domicilio: C/ xx, n1 17, planta baja, 07007 Palma

50% nuda propiedad

D.ª MARGALIDA SALAMANCA SALAMANCA

DNI: 41.105.124F



Domicilio: C/ Santa Florentina, 12, piso 5º, puerta 1ª, 07007 Palma

Usufructuaria

Título: Todas ellas, por herencia, según escritura pública, otorgada ante el notario José Francisco Blanes Maymó, el 10 de diciembre de 2008.

Finca catastral: Polígono 57, parcela, C'an Caragol, 07610-Palma, Ref. Cat. 07040A057000430000RS. Registro de la Propiedad n.º1 de Palma. Finca 34.163 Palma Sección IV. Tomo 4350 Libro 565. Folio 45.

Descripción finca registral. Porción de tierra procedente de otra mayor, denominada SON SUNYER, situada en el término de Palma; de cabida a dos cuarterones, igual a treinta y cinco áreas, cincuenta y una centiáreas. Limita: Norte tierra de Micaela Campins Sagrera; Sur, tierra de Jaime Corró Ramis y Jaime Corró Serra; Este, camino; y Oeste, tierras de Jaime Corró Ramis y Pablo Corró Serra.

Cargas: con servidumbre de paso a favor de la finca 4.731, hoy 71.926 de la sección IV, según la inscripción 1ª.

Afección fiscal a contar desde el día 22/01/2009, procedente nota al margen de la inscripción 2ª.

Porcentaje participación: 13,62%.

Se une certificado del Registro de la Propiedad y certificado Catastral.

Artículo 8.- Duración.

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

Artículo 9.- Domicilio.

1.- Será el de Camino de las Maravillas, n.º 13, 07610-Palma de Mallorca.

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

CAPITULO II. Asociados

Artículo 10.- Asociados.

1.- Formarán parte de la Junta de Compensación:

a) Los propietarios de las fincas incluidas en la unidad de ejecución que han tomado la iniciativa del sistema, y que representan más del 50 por 100 de la propiedad total de la zona de actuación.(art.144.3RGLSM).

b) Los otros propietarios no promotores de la Junta de Compensación, que soliciten su ingreso en ella (art. 247.1 RGLSM), en cualquiera de los supuestos regulados en los artículos 245 y 246 RGLSM. La incorporación exigirá ostentar la propiedad de la finca incluida en la zona de actuación y aceptar los presentes Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta, mediante escrito o comparecencia haciendo constar expresamente esta aceptación, así como la documentación que se refiere el apartado siguiente.

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

3.- Cada uno de los asociados tendrá una cuota de participación en los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, que será fijada en proporción a la superficie de las fincas afectadas. (art. 81.1, a), de la LOUS y art. 215 RGLSM).

4.- Tanto los asociados fundadores como los adheridos a la Junta, tendrán, una vez incorporados a esta, los mismos derechos y obligaciones (art. 85.1 LOUS).

En especial, y para que la incorporación de los adheridos produzca efectos, tendrían que ingresar en la Caja de la Junta las cantidades equivalentes a las aportadas hasta el momento por los propietarios promotores, según la proporcionalidad de cuotas de los unos y los otros, una vez que las cuentas hayan sido aprobadas por la Junta, más los intereses de demora que se hayan generado.

Artículo 11.- Incorporación de empresas urbanizadoras.

1.- La incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras que tengan que participar en la gestión de la unidad de actuación urbanística, de acuerdo con los requisitos y las condiciones que los estatutos y bases de actuación establecen, requiriendo acuerdo favorable de la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 26.2, En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una única persona. (art. 246.2 y 270 e) RGLSM).

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

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

Artículo 12.- Derechos

Los asociados tendrán los siguientes derechos (art.270.h) RGLSM):

- a) Participar, con voz y voto, en las reuniones de la Asamblea general, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.
- b) Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad, y ser elegibles para ellos.
- c) Presentar proposiciones y sugerencias.
- d) Participar en los beneficios que se obtuvieran por la entidad como resultado de su gestión urbanística en la medida que hubieran contribuido en los gastos.
- e) Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos.
- f) Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta.
- g) Los otros derechos que los corresponda, conformas a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.
- h) A formular el proyecto de reparcelación de acuerdo con el artículo 80 apartado 3 punto a) de la Ley 2/2014, de ordenación y uso del suelo de las Islas Balears (art. 244.1 RGLSM).

2.- Los cotitulares de una finca o cuota de participación tendrán que designar, en documento fehaciente, a una sola persona, con amplias facultades para el ejercicio de las de asociado, respondiendo solidariamente frente a la Junta de cuántas obligaciones derivan de su condición. Si no designaran representantes en el plazo que a tal efecto se señale por la Junta, lo hará, a petición de esta, entre los cotitulares, el Ayuntamiento como ente titular. El designado en este caso ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen otro. En caso de usufructo la representación corresponderá a la persona nuda propietaria (art. 270, d) RGLSM).

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

4.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quien ostenten la representación legal (art. 270 d) RGLSM).

Artículo 13.- Obligaciones

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

- a) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas derivadas de la legislación y del planeamiento urbanístico, así como regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por esta.
- b) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación; a finales de la cual se fijará por la Junta de delegados la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiera sido atribuida.
- c) Pagar las cuotas o cantidades que los correspondan para la ejecución de las obras de urbanización en los términos establecidos por el artículo 77 de la Ley 2/2014, de ordenación y uso del suelo de las Islas Balears y concordantes del Reglamento general.
- d) Comunicar a la Junta, con un mes de antelación, el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.
- e) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- f) Comunicar al Secretario de la Junta el domicilio o lugar a efecto de notificaciones y los cambios del mismo.
- g) Las otras obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables, guardando la debida proporción entre la obligación y la cuota de participación.

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



Artículo 14.- Transmisiones

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

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

CAPITULO III.- Órganos de la Entidad**Artículo 15.- Órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación**

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

- a) La Junta General.
- b) El Presidente.
- c) El Secretario- Tesorero.

Artículo 16.- Junta General.

1.- Estará constituida por todos los asociados y un representante del Ayuntamiento, designado por éste, y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia y todos los que podrían corresponder a la Comisión de Delegados.

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

Artículo 17.- Reuniones.

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

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

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

Artículo 18.- Atribuciones.

Corresponden a la Junta General las facultades siguientes:

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





- k) Aprobación de la Memoria de gestión anual y de las cuentas y el balance previo informe de los censores de cuentas designadas a tal efecto.
- l) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.
- ll) Propuesta de disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
- m) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad, entre ellos contratos de Asesoría Técnica, Jurídica o Final.

Artículo 19.- Presidente.

1.- La Presidencia de la Junta General corresponderá al miembro de la misma que se designe en su sesión constitutiva, con la duración de dos años pudiendo ser renovado.

2.- El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de la Junta 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 esta representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.
- c) Autorizar las actas de la Junta General, las certificaciones que se expidan y cuántos documentos lo requieran.
- d) Ejercer, de acuerdo con los presentes Estatutos y las Bases de Actuación, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad.
- e) Cuántas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Junta General.

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

Artículo 20.- Secretario-Tesorero.

A.- Funciona como Secretario:

- 1.- Actuará de Secretario de la Junta General el cual designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las de las sucesivas renovaciones.
- 2.- El Secretario levantará acta de las reuniones, tanto de la Junta General, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados; expedirá certificaciones, con el visto bueno del Presidente; organizará los servicios de régimen interior de la Junta y, de manera especial, la existencia de un libro-registro en el cual se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio y lugar a efecto de notificaciones, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuántos datos complementarios se estimen procedentes, y realizará, así mismo, los datos de gestión administrativa y otras funciones que especialmente se le encomienden por el presidente.
- 3.- En casos de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro de la Junta General de menor edad, excluido el Presidente.

B.- Como Tesorero.

El Tesorero.

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

Artículo 21.- Medios personales.

- 1.- La Entidad funcionará mediante la prestación personal de sus asociados, salvo que esta prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.
- 2.- Sin embargo, podrá efectuarse excepcionalmente la contratación del personal que se considere necesario, que será retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios autorizados por la Asamblea General.

CAPITULO IV.- Funcionamiento de la Entidad**Artículo 22.- Convocatoria de sesiones (art. 270, g) RGLSM).**

- 1.- Los órganos colegiados de la Junta serán convocados por el secretario, por orden del Presidente. Excepcionalmente, la sesión constitutiva de la Junta General será convocada por el Ayuntamiento en la forma y con la antelación señalados en el apartado 3 y con indicación, así



mismo, de lugar que la reunión tiene que celebrarse con asistencia de Notario previamente designado para formalizar la constitución de la Junta mediante escritura pública.

2.- La convocatoria expresará los asuntos que se tienen que circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, excepto en el supuesto previsto en el artículo 23.2 de los presentes Estatutos.

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

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

Artículo 23.- Quórum de constitución.

1.- La Junta General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran en ella, presentes o representados (con representación por escrito y para cada reunión), asociados que representen, al menos, el 50 por 100 del total de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, que se celebrará al menos una hora después de la primera, será válida la constitución de la Junta, cualquier que sea el número de asociados concurrentes a la misma y el número de cuotas de participación que representen, siendo preceptiva en cualquier caso la presencia del Presidente y del Secretario-Tesorero o de quien legalmente las sustituyan.

2.- Sin embargo lo dispuesto en el apartado anterior, la Junta General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar de cualquier asunto de su competencia, siempre que se encuentren presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

Artículo 24.- Adopción de los acuerdos.

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

2.- Quórum especial: La adopción de los acuerdos de modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación, fijación de aportaciones extraordinarias, contratación de créditos, propuesta de modificación de los planes y de aprobación de proyectos de distribución de solares y urbanización, incorporación de empresas urbanizadoras y sustitución de los delegados nombrados antes del vencimiento del plazo de mandato, requerirán el voto favorable de más del 50% de las cuotas de participación.

3.- Para la formulación del proyecto de reparcelación se requerirá el voto favorable de los miembros de la Junta de Compensación que representen más del 50% de la superficie reparcelable, en conformidad con lo dispuesto al artículo 80.3 a) de la Ley 2/2014 (LOUS) (art. 213.4a)RGLT)

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

Artículo 25.- Cómputo de votos.

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

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

Artículo 26.- Cotitularidad.

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

Artículo 27.- Asistencia de personal especializado.

Previo acuerdo de la Junta General podrán asistir a sus reuniones, con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

**Artículo 28.- Actas.**

- 1.- De los acuerdos de la Junta General se levantará acta que, una vez aprobada en la misma reunión o en la siguiente, se transcribirá en el libro de actas, que tendrá que estar foliado y encuadernado, y legalizada cada hoja con la rúbrica del Presidente de la Junta y en el cual se expresará en su primera página mediante diligencia de apertura firmada por el secretario-tesorero de la Junta General, el número de folios y fecha de apertura.
- 2.- En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación de Régimen Local en lo referente a esto.
- 3.- A requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPITULO V. Régimen Económico**Artículo 29.- Medios económicos (art. 270, i) RGLSM)**

- 1.- Estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, sin perjuicio de cualesquiera otros recursos que legalmente se obtengan.
- 2.- Las aportaciones de los asociados serán de dos clases:
 - a) Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, conforme al presupuesto anual aprobado por la Junta General.
 - b) Extraordinario, con destino al pago de precio justos e indemnizaciones de fincas pertenecientes a propietarios no incorporados y de los gastos de urbanización que se refieren los apartados 3 de la Base 10 de las Bases de Actuación.
- 3.- Las aportaciones ordinarias y extraordinarias se fijarán por la Junta General. Las extraordinarias requerirán su aprobación mediante el quórum establecido en el artículo 24.2 de estos Estatutos.
- 4.- La distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción del derecho o interés económico de cada asociado definido por las cuotas de participación que sea titular, determinadas conforme a las Bases de Actuación.

Artículo 30.- Recaudación.

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

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

Transcurrido el plazo de pago voluntario indicado sin haberse efectuado el ingreso de la cuota, podrá la Junta de Compensación, por acuerdo de la Junta General, solicitar del Ayuntamiento la exacción por vía de apremio, a efectos de la cual se expedirá por el secretario de la Junta General, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación (art. 210.3,a) y 218.6 RGLSM).

Finalizado el procedimiento de apremio sin éxito podrá incoarse el correspondiente expediente expropiatorio (art. 251 RGLSM).

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

- 4.- Para disponer de los fondos será necesaria la firma del Presidente de la Junta General y Secretario-Tesorero o de quien legalmente les sustituyan.

Artículo 31.- Enajenación de terrenos.

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



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

Artículo 32.- Contabilidad.

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

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

CAPITULO VI. Régimen jurídico

Artículo 33.- Ejecutividad de los acuerdos que no requieran aprobación por la Administración.

Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Entidad, tomados dentro de sus respectivas atribuciones y que no requieran aprobación de la Administración de tutela, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes Estatutos y otras normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan, y de su posible suspensión en conformidad con el establecido en el art. 35 de los presentes Estatutos y normativa legal aplicable.

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

1.- Contra los acuerdos de los órganos sociales, que tendrán que ser notificados personalmente a todos los miembros, cabrá recurso de alzada ante el Ayuntamiento (art. 84.6 LOUS y art. 245.5 RGLSM).

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

Artículo 35.- Régimen de suspensión de los acuerdos.

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

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

3.- La suspensión de la ejecución instada ante la Administración se registrará por lo dispuesto en el art. 108 de la Ley 39/2015, 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

CAPITULO VII. Disolución y liquidación

Artículo 36.- Disolución (art. 270,k) RGLSM)

1.- La Junta de Compensación se disolverá cuando haya sido ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución SUP 4 y, si procede, la edificación y se sustituya por la correspondiente Entidad de conservación de las obras y servicios de urbanización, previa aprobación de sus Estatutos conforme a lo previsto en las Bases de Actuación (art. 252 RGLSM).

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

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

Artículo 37.- Liquidación.

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



**Disposición adicional.**

En lo no previsto en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en la LOUS, en el RGLSM y otras disposiciones legales y reglamentarias de general aplicación y, de manera supletoria, en la Ley de Sociedades Anónimas.

Disposición final.

- 1.- Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán carácter obligatorio para la Administración y los socios de la Junta de Compensación.
- 2.- Cualquier modificación de los Estatutos que por la Junta General se acuerde, requerirá, así mismo, la aprobación de la Administración y su inscripción en el registro citado para surtir plenos efectos.

**BASES DE ACTUACIÓN JUNTA COMPENSACIÓN CORRESPONDIENTE AL SUP4 DE La ACTUACIÓN DE
URBANIZACIÓN ACCÉS PASSEIG MERAVELLAS-LA PORCÍNCULA DEL PLAN DE RECONVERSIÓN INTEGRAL DE
LA PLAYA DE PALMA.**

I. Disposiciones generales**Base 1ª.- Objeto**

La actuación urbanística de la zona que alcanza la unidad de ejecución/SUP4 delimitada por el plano que se une se ejecutará mediante el sistema de compensación regulado en la Ley 2/2014 de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del suelo de las Islas Baleares, de ahora en adelante LOUS en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (de ahora en adelante TRLSRU) aprobado por Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU), en el Reglamento General de la Ley 2/2014 de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo, para la Isla de Mallorca (de ahora en adelante RGLSM), y otra normativa aplicable.

Base 2ª.- Sujetos interesados

- 1.- Una vez aprobadas con carácter definitivo las presentes Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación, conforme a la citada normativa urbanística, se aprobará por el Ayuntamiento la constitución de esta 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 cuales se incorporen de forma reglamentaria a la Junta conforme a los artículos 84 y 85 de la LOUS y el artículos 245 y 246 del RGLSM -si no lo hubieran hecho anteriormente-, y, si procede, las empresas urbanizadoras que tuvieran que participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución en las condiciones que se determinen por acuerdo de la Asamblea General conforme a los Estatutos de la Junta de Compensación.
- 3.- Un representante del Ayuntamiento designado por éste formará parte del órgano rector de la Junta.

Base 3ª.- Actuaciones que comprende.

La actuación por compensación comprenderá:

1. La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados, de la cual será beneficiaria la Junta de Compensación, o como alternativa a la expropiación, el abono de los gastos de urbanización mediante solares situados dentro de la misma unidad de actuación (art. 207.3 RGLSM).
2. Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención. que tengan que ejecutar a su costa los propietarios conforme al planeamiento aprobado, según los artículos de 244 a 252 del RGLSM, entre los propietarios y otros partícipes en proporción a sus participaciones respectivas.
3. Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje que legalmente proceda del aprovechamiento urbanístico del sector; salvo que quepa sustituirse esta entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber (art. 32.3,d) LOUS).

4. Pagar y, si procede, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios a cargo de sus empresas prestamistas, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
5. Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras que tengan que formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualquiera de las redes de dotaciones y servicios, así como también estas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
6. Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como al retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
7. Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que tienen que ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.
8. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes del apartado anterior.
9. Todo esto sin perjuicio de las restantes actuaciones que se deriven de la ordenación urbanística.
10. La distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada -excluidos los que tengan que ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento- se hará, conforme al artículo 81 de la LOUS y en los arts. 220 y siguientes del RGLSM, entre los propietarios y otros partícipes y en proporción a sus participaciones respectivas.

Base 4ª.- Formación de fincas y parcelas.

1. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes solo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la alienación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las cuales se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las cuales la calidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.
2. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal se regirá por lo dispuesto en el apartado 3 del art. 17 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre que aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
3. Los instrumentos de distribución de beneficios y cargas producen el efecto de la subrogación de las fincas de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre los propietarios, (el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella,) y la Administración, a quien corresponde el pleno dominio libre de cargas de los terrenos que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del art. 18 del TRLSRU.

II. Criterios de valoración de fincas, derechos y otros elementos afectados por la actuación urbanística proyectada (art. 221 RGLSM).

Base 5ª. Criterios para valorar las fincas aportadas, excepto acuerdo distinto entre todos los sujetos afectados.

- 1.- Los derechos de los propietarios serán proporcionales a la superficie de sus respectivas fincas situadas dentro de la delimitación del ámbito de actuación.
 - a) A cada una de las fincas se le asignará un porcentaje en relación a la superficie total de la zona de actuación, el porcentaje de la cual constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes.
 - b) Las superficies computables son las superficies reales de la finca, que constan en el soporte cartográfico facilitado por el IMI, excepto prueba en contra. En este último caso se aportará plano en el cual se constaten las diferencias, respecto a los datos que obren en el IMI.

- 2.- En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización a causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera acabada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

Se respetarán todas las determinaciones imperativas sobre criterios de valoración establecidos en el título V de valoraciones del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre (TRLRUR), y capítulo IV del Reglamento de Valoraciones de la Ley del suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011 de 9 de noviembre, así como en los arts. 79 a 81 de la LOUS y art. 215 a 224 del RGLSM.

El proyecto de reparcelación tendrá que contener las fincas aportadas, sus valoraciones, distribución de gastos, adjudicación de los solares resultantes y otras especificaciones reguladas en los preceptos antes reseñados.

Base 6ª.- Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas, y que tengan que extinguirse con el proyecto de reparcelación; criterios que regirán excepto acuerdo distinto entre todos los sujetos afectados.

Los derechos personales, reales y cargas sobre las fincas de origen cuya subsistencia no sea posible y tengan que extinguirse con el acuerdo de reparcelación, se valorarán con independencia del valor del suelo, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa y subsidiariamente a las normas de Derecho Administrativo, civil o fiscal u otros que resulten de aplicación; satisfaciéndose su importe a los propietarios o titulares interesados, a cargo del proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

En ningún caso podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido todavía plenamente realizados.

Se respetarán todas las determinaciones imperativas sobre criterios de valoración establecidos en el título V de valoraciones del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre (TRLRUR), y capítulo IV del Reglamento de Valoraciones de la Ley del suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011 de 9 de noviembre, así como en los arts. 79 a 81 de la LOUS y art. 215 a 224 del RGLSM.

Base 7ª.- Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que tengan que derruirse o demolerse; excepto acuerdo distinto entre todos los sujetos afectados.

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, sembrados y plantaciones, que tengan que derruirse o demolerse se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en esta valoración por su carácter de mejoras permanentes; y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, a cargo del proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

2. Estas edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando tengan que valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que tenga que entenderse referida la valoración.

3. En cuanto a las citadas plantaciones y sembrados, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa.

4. En ningún caso podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido todavía plenamente realizados.

5. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron en conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requirieran, o han sido posteriormente legalizadas en conformidad con el dispuesto en la legislación urbanística.

6. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado culpables en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

Se respetarán todas las determinaciones imperativas sobre criterios de valoración establecidos en el título V de valoraciones del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre (TRLRUR), y capítulo IV del Reglamento de Valoraciones de la Ley del suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011 de 9 de noviembre, así como en los arts. 79 a 81 de la LOUS y art. 215 a 224 del RGLSM.

Base 8ª.- Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras; excepto acuerdo distinto entre todos los sujetos afectados.

1.- La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará respetando todas las determinaciones imperativas sobre criterios de valoración establecidos en el título V de valoraciones del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre (TRLRUR), y capítulo IV del Reglamento de Valoraciones de la Ley del suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011 de 9 de noviembre, así como en los arts. 79 a 81 de la LOUS y art. 215 a 224 del RGLSM,

teniendo en cuenta el coste de las obras 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 la Asamblea General. Para la adjudicación de los terrenos la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio de cómo se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, mediante cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 11.2 de los Estatutos.

2.- La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta, salvo los disconformes con esta participación y que actuaron en la forma señalada en el apartado 3 del artículo 11 de los Estatutos.

Base 9ª.- Criterios de valoración en las expropiaciones por falta de adhesión a la Junta de Compensación:

Se tendrán que atener a lo que dispone el R.D.L. 7/2015, de 30/10, T.R. Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 2/2014 de 25/3, (LOUS), su Reglamento para la Isla de Mallorca, y demás normas complementarias.

Se establecen, en base a lo que se dispone anteriormente, los siguientes:

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones, acudiendo a las reglas de valoraciones del suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en esta valoración por su carácter de mejoras permanentes.

2. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron en conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requirieran, o han sido posteriormente legalizadas en conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

3. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrán en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado culpables en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justo precio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

5.- Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la cual sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que tenga que entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, goce o explotación que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, si procede, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada. El valor del suelo rural así obtenido se corregirá en función de los siguientes criterios y coeficientes de localización, etc.....podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, la aplicación del cual y ponderación tendrá que ser justificada en el correspondiente expediente de valoración.

6. Las edificaciones, construcciones e instalaciones se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que tenga que entenderse referida la valoración.

7. Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

Base 10ª.- Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, si procede, las de edificación.

1.- La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o por contratista idóneo, elegido por procedimiento negociado si así lo acuerda la Asamblea General, conforme a las previsiones contenidas en el plan y en el proyecto de urbanización que, si procede, se apruebe en desarrollo del citado plan (art. 271.1.e) RGLSM).

2.- Ahora bien, si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra se realizará directamente por esta empresa,

3.- En cualquier caso, para la ejecución de obras se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 248 del RGLSM.

Bases 11ª.- Pago de la urbanización y edificación del ámbito de actuación.

- 1.- Los costes inherentes al proceso de gestión urbanística serán satisfechos por los asociados de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas cuotas de participación.
- 2.- Se estimarán como costes de urbanización los que establece el artículo 198 del RGLSM, 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, si procede, para realizar estas obras.
- 3.- El importe de los precios justos e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivas participaciones.
- 4.- La Junta, con independencia de los cometidos propios de la misma, conforme a la Ley y a los Estatutos, podrá acordar, por unanimidad de los asociados, la edificación por ella de la unidad de ejecución o SUP, en cuyo acuerdo se fijarán las condiciones para valorar los inmuebles que se construyan si procede, los criterios para fijar el precio de venta a terceras personas, y otros extremos que considere necesarios.
- 2.- No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento que la Junta de Compensación -en el supuesto de que proceda conforme a lo previsto en el párrafo anterior-, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal conforme a lo previsto en la legislación vigente.

IV. Distribución de beneficios y cargas**Base 12ª.- Transmisión de terrenos afectados y de obras de urbanización.**

- 1.- La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libro de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del proyecto de compensación. Sin embargo, 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 estuviera 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 periodo de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de cesión de obras.
- 3.- El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento de las fincas resultantes que le correspondan.

Base 13ª.- Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.

- 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.- 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.
- 3.- En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, en el momento de su integración en esta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándolos la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

Base 14ª. Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes; y supuestos de compensación en metálico de las diferencias de adjudicación.

- 1.- El valor del suelo de las fincas edificables resultantes se determinará según los criterios de valoración establecidos en el Título V del TRLSRU, en el capítulo IV del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 1942/2011, de 19 de noviembre, en el artículo 81 de la LOUS y artículo 226 del RGLSM.

Se tendrán que tener en cuenta las siguientes prescripciones, respetando los preceptos antes reseñados, y recogidos en el proyecto de reparcelación.

- A) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística.





Se establecerán los coeficientes de ponderación por uso, situación, categoría y todo aquel que hagan más justa la valoración para todos los propietarios.

Todos ellos se recogerán en el proyecto de reparcelación.

2.- Para la distribución entre los asociados de los solares resultantes, incluidos los correspondientes en fincas adquiridas mediante expropiación por la Junta, se formará y aprobará por esta -conforme a los arts. 79 y siguientes de la Ley 2/2014, antes mencionada, el art. 226 y concordantes del RGLSM y art. 7 RD 1093/97, de 4 de Junio, que aprobó las normas complementarias de inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de carácter urbanístico- el correspondiente proyecto de reparcelación, que tendrá que elaborarse por esta con los requisitos del art. 213 del RGLSM, y en conformidad con el TRLSRU, y aprobarse por el Ayuntamiento.

3.- En el proyecto de reparcelación se tendrá en cuenta como criterio para efectuar la adjudicación de las fincas resultantes, el establecido en el artículo 81 de la Ley 2/2014 y en el art. 214 y siguientes del RGLSM.

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

Bases 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, con el contenido señalado en los artículos del 80 al 83 de la Ley 2/2014 y en los artículos 233 y siguientes del RGLSM, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos que establece el apartado 4 del artículo 159 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, así mismo de acuerdo con el artículo 45.B.7 del Texto Refundido del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos Jurídicos documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/93, de 24 de septiembre.

Base 16ª.- Régimen económico.

1.- Para el pago de justo precio, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los asociados tendrían que ingresar en la Junta las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo máximo de un mes desde que se efectuara el requerimiento por la Junta de Delegados a tal efecto, transcurrido el cual, si no se hubiera efectuado el pago, la cantidad debida a la Junta sufrirá un recargo equivalente al interés legal del dinero en el momento de vencimiento del periodo de pago voluntario sin perjuicio de las otras consecuencias previstas en el apartado 4 de esta Base.

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

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

4.- La Junta, por acuerdo de su órgano de administración, podrá instar en el Ayuntamiento la vía de apremio para exigir a sus asociados el pago de las cantidades debidas, sin perjuicio de poder optar para solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la expropiación al miembro moroso, tal como se regula en el artículo 251 del RGLSM, en beneficio de la Junta. A tal efecto, será suficiente certificación entregada por el secretario de la Junta, con el visto bueno de su Presidente, en la cual conste el acuerdo de instar la vía de apremio, nombres y apellidos y domicilio del asociado moroso, la cantidad debida, concepto por la cual se ha reportado y que la misma ha vencido y no ha sido pagada. El Ayuntamiento requerirá al interesado concediéndole un plazo de diez días para que manifieste lo que estime conveniente a su derecho o ingrese la cantidad en la Caja de la requirente a disposición de la Junta de Compensación, y transcurrido este plazo resolverá lo procedente sobre la prosecución del procedimiento de apremio.

5.- También podrá la Junta instar la expropiación como beneficiaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por el plazo no inferior a tres meses, incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la Ley del Suelo en los términos señalados en el artículo 251 del RGLSM.

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



**Base 17ª.- Conservación de la urbanización.**

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

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

3.- Esta obligación se mantendrá, como máximo, hasta que el ámbito llegue a tener consolidada la edificación en el 50%, correspondiendo después la conservación al municipio, momento en el cual se devolverán las garantías constituidas.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, pueden interponer, con carácter potestativo, RECURSO DE REPOSICION ante el mismo órgano que la dictó, de acuerdo con lo que dispone el art. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El plazo para interponerlo es de UN MES a contar desde el día siguiente al de esta publicación, no pudiendo, en este caso, interponer recurso contencioso administrativo hasta que se haya resuelto el de reposición.

El RECURSO DE REPOSICION potestativo se tendrá que presentar en el Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias a las cuales hace mención el art. 16.4, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se haya resuelto y notificado la resolución, en el plazo de UN MES, a contar a partir del día siguiente a su interposición, quedando en este caso expedita la vía contenciosa administrativa.

De no utilizar el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, de conformidad con lo establecido en el artículo antes mencionado y en los arts. 45 y siguientes de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, ante el Juzgado Contencioso Administrativo, de conformidad con el art. 8 de la Ley orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, que reforma la Ley orgánica 6/1985, de 1 de julio, en el plazo de DOS MESES, a contar desde el día siguiente al de esta publicación. Todo esto, sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que estime pertinente.

En cumplimiento del artículo 83 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de Urbanismo de les Illes Balears; el 245.2 c) del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y uso del suelo por la Isla de Mallorca (BOIB 66 DE 30-04-15); el 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, modificada por la Ley 11/99, de 21 de abril, se publica, junto con la documentación técnica aprobada que pueden consultar en la Sección de Información Urbanística del Área de Modelo de Ciudad, Urbanismo y Vivienda Digna (Avda. Gabriel Alomar, núm 18, bxos, Edificio Municipal de las Avenidas) y en la sede electrónica municipal para que se tome general conocimiento y a los efectos pertinentes.

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

OAC Cort: Plaza Santa Eulalia, 9, bxos
OAC Sant Ferran: Av. St Ferran (Edif. Policia Local)
OAC l'Escorxador: C/ Emperadriu Eugènia, 6
OAC l'Arenal: Av. Amèrica, 11 (s'Arenal)
OAC Avingudes: Av. Gabriel Alomar, 18 (Ed. Avingudes)
OAC Son Ferriol: Av. Cid, 8 (Son Ferriol)
OAC St. Agustí: C/ Margaluz, 30 (St. Agustí)
OAC Pere Garau: Pere Llobera, 9, baixos

Palma, 19 de septiembre de 2019

El Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

Jaume Horrach Font

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

publicat al BOIB 30 de 04/03/2014



