



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA DEPARTAMENTO DE TERRITORIO

9621

Acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación del SAU Polígono Industrial segunda Fase del término municipal de Binissalem

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 27 de septiembre de 2019, ha tomado el acuerdo siguiente:

«Vista la solicitud formulada por la Sra. Antonia Vidal Martí; la Sra. María Juana Company Aloy; el Sr. José Salvá Fransepa, en representación de la mercantil MONTE, SL; los Sres. Pedro Mir Sastre y Juan G. Pujol Hurtado, en representación de PERMISA, SL; y el Sr. Bartolomé Coll Moyà, en representación de BINIPOL, 2001, SL, propietarios de más del 60% de los terrenos que conforman el SAU Polígono Industrial 2ª Fase de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, en el término municipal de Binissalem, en que piden a este Consejo Insular que se subrogue en la competencia para aprobar los Estatutos y las Bases de actuación de la Junta de compensación de este ámbito, de conformidad con lo previsto en el artículo 245 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo para la isla de Mallorca, visto el Informe del Servicio Jurídico de Urbanismo de día 22 de agosto 2019, y de conformidad con la propuesta de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Comisión Insular acuerda:

1. Aprobar definitivamente los Estatutos y las Bases de actuación de la Junta de Compensación de la segunda fase del Polígono Industrial de Binissalem, el ámbito de la cual es el SAU Polígono Industrial 2ª Fase de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal del término municipal de Binissalem, sin perjuicio de recordar a las personas interesadas que, previamente a la tramitación de los instrumentos de gestión y ejecución correspondientes, de acuerdo con la revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal aprobada definitivamente el 15 de febrero de 2008, se tiene que modificar el Plan Parcial del Polígono Industrial de Binissalem ajustando la delimitación a la desclasificación parcial de terrenos operada, así como a la división de esta segunda fase en dos subfases, de acuerdo con la secuencia temporal establecida en las Normas Subsidiarias.

2. Publicar este acuerdo y el texto íntegro de los Estatutos y las Bases de actuación de la Junta de Compensación de la segunda fase del Polígono Industrial de Binissalem en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y en la dirección o el punto de acceso electrónico del Consejo Insular de Mallorca que corresponda.

3. Notificar este acuerdo a los propietarios del ámbito afectado que han formulado la propuesta.

4. Notificar este acuerdo al propietario que no la ha suscrito, a fin que, si procede, en el plazo de un mes, pueda adherirse a la Junta de Compensación, con advertencia de las consecuencias previstas en la base de actuación 3.a) en caso de no adhesión a la entidad.

5. Notificar este acuerdo al Ayuntamiento de Binissalem, para que lo tenga en conocimiento y con la advertencia de que los trámites siguientes para la constitución de la Junta de Compensación se tienen que realizar ante la administración municipal, sin perjuicio de lo que se establece en el RGLOUSM en cuanto a la subrogación del Consejo Insular.»

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

Estatutos de la Junta de Compensación de la Fase II del polígono industrial de Binissalem.

Título I

Capítulo I

Nombre, domicilio, objeto y fines

Artículo 1

Denominación

1.- Con la denominación de Junta de Compensación de la segunda fase del polígono industrial de Binissalem se constituye una Junta de Compensación de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus finalidades.

Formada por los siguientes miembros;



- D^a. Antònia Vidal Martí DNI 7875093W propietaria de la parcela 64 del Polígono 8 Binissalem.
D^a. Maria Juana Company Aloy DNI 78167971X propietaria de la parcela 75 Polígono 8 Binissalem.
D. Jose Salvá Fransepa DNI 41338909C como administrador de la sociedad NONTE SL CIF B57264913, propietaria de las parcelas 65 y 76 del Polígono 8 de Binissalem.
D. Pedro Mir Sastre DNI 42950852P y D. Juan Gabriel Pujol Hurtado DNI 43078005V como administradores mancomunados de la sociedad PERMISA SL CIF B07593932 propietaria de la parcela 66 del polígono 8 de Binissalem.
D. Bartolomé Coll Moyá DNI 43065962A como administrador de la sociedad BINIPOL 2001 SL B57060402 propietaria de la parcela 77 Polígono 8 de Binissalem.

2.- La Junta de Compensación se regirá por lo que dispone el X III de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (en adelante LUIB) 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 (RLOUSM), que sigue vigente en todo aquello que no esté derogado por la nueva Ley 12/2017, así como por el resto de legislación aplicable y por el señalado en los presentes Estatutos.

Artículo 2

Domicilio

- 1.- El domicilio de la Junta de Compensación se establece a Palma (CP 07009), en la calle Gremi Fusters, n.º 33 local 7 Planta Baja, edificio VIPASIMA.
- 2.- El traslado del domicilio a otro lugar, dentro de la localidad, requerirá acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta en el Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 3

Objeto

El objeto de la Junta de Compensación consiste en la gestión y ejecución del S.A.U. (suelo apto para urbanizar) de la segunda fase del polígono industrial de Binissalem previsto a las vigentes Normas Subsidiarias.

Artículo 4

Finalidades

- 1.- Además de las establecidas por la normativa urbanística, serán finalidades 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, los propietarios de los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente las cargas y beneficios, así como llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales que se prevén. De manera especial las parcelaciones y reparcelaciones necesarias, que se practicarán en conformidad con el que establece la legislación urbanística, redactando y tramitando el correspondiente proyecto de reparcelación, hasta la 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 derrames que procedan para satisfacer los gastos de urbanización y las indemnizaciones y otros gastos que se aprueben en conformidad con lo que establecen los presentes Estatutos, incluida la facultad de instar la vía de constreñimiento ante la Administración actuante o recaudar, por delegación del municipio, las cuotas por la vía de constreñimiento de acuerdo con el que dispone el artículo 87 LUIB 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 cualquier autoridad y organismo 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, alienar, grabar o ejercer cualquier otro acto 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, si procede, el patrimonio de la Junta de Compensación.





- l) .- Interesar de los Organismos Urbanísticos competentes la aprobación de los proyectos de reparcelación, urbanización y otros 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 las Islas Baleares en 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 constreñimiento, la cesión de fincas de resultado en pago de las cuotas de urbanización o la expropiación de las fincas adjudicadas, en el supuesto 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 que establece 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, si se tercia, la propia Junta, y los propietarios no adheridos las fincas de los cuales hayan sido reparceladas.
- q) .- Llevar a cabo la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito de la segunda fase del polígono, e interesar de la Administración la recepción de dichas obras.
- r) .- Exigir de las empresas concesionarias el reintegro de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, en la parte que según la reglamentación de estos servicios no tengan que correr a cargo de los usuarios.
- s) .- En general, el ejercicio de cuántos derechos y actividades le correspondan según el ordenamiento vigente.

2.- En el supuesto de tener que instar la expropiación de propietarios de la segunda fase del polígono, la expropiación forzosa se realizará por el órgano urbanístico actuante siendo beneficiaria la Junta de Compensación; estos terrenos serán adjudicados proporcionalmente entre los componentes de la Junta 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 Binissalem y en ejercicio de sus funciones le corresponde:

- 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 estos 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 pudiera incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, de tales anomalías, tutelando a la Junta en lo que fuera necesario.
- 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 incumplen 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 constreñimiento para el cobro de las cantidades debidas por cualquier miembro de la Junta o delegar a la Junta la recaudación por esta vía de constreñimiento, de acuerdo con lo que dispone el artículo 87 de la LUIB .
- 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 la que se refiere

Artículo 6
Superficie

La integran todos los terrenos comprendidos en el ámbito de la segunda fase del polígono delimitada por las vigentes NNSS de Binissalem, con una superficie de 135.755 m², 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 sus finalidades, sin perjuicio del que dispone 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 segunda fase del polígono incorporados a aquella de forma reglamentaria, así como aquellos a los cuales legalmente se les reconozca este derecho.

Si es el caso, también formarán parte de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que tuvieran que participar con los propietarios en la gestión de la segunda fase del polígono industrial de Binissalem en las condiciones que se determinan en el artículo 9.4 de los presentes Estatutos.

Artículo 9
Incorporación a la junta

1.- Los propietarios no promotores de la Junta se podrán incorporar 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 no admitir 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, tendrán que prestar una fianza por la cuantía del 10% de los gastos estimados de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, de acuerdo con la proporción de su superficie respecto a la del total de la segunda fase del polígono industrial de Binissalem, 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 que establece 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 en las Bases de actuación aprobados, y la superficie y límites de la finca o fincas propiedad del solicitante con indicación de la parcela o parcelas catastrales a 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, tendrán que depositar en el plazo de un mes, a contar desde el mencionado 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 el acuerdo favorable de la Asamblea General, con el quórum señalado al artículo 28.3 de los Estatutos.

La incorporación de estas empresas tendrá que 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 las cuotas de participación, tendrá que solicitarse oferta de incorporación a un mínimo de tres empresas urbanizadoras. En el supuesto que alguna de estas empresas rechazara presentar oferta, se continuará el procedimiento de selección con las que lo hubieran presentado.

El acuerdo de incorporación establecerá los criterios de valoración de las aportaciones de las empresas urbanizadoras conforme al que establece la Base 8.^a, 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 que establece 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 dicha incorporación en cuanto a 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 intervivos o mortis-causa, en este caso operará automáticamente la subrogación del adquirente en todos los derechos y obligaciones del transmitiendo, de conformidad a lo que disponen estos Estatutos y en el artículo 268 del RLOUSM. Para que esta transmisión tenga efectos ante la Junta, el transmisor, y sino el adquirente, tendrán que comunicar al Presidente las circunstancias personales del nuevo propietario, así como su domicilio. Mientras no se cumpla este requisito, la Junta de Compensación solo 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 en pago. Del mismo 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 en ningún concepto al patrimonio, dada su vinculación específica, para atender las obligaciones de la Junta con la Administración, y además en cuanto que la Junta de Compensación es tan solo 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 quien 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 supuesto de que haya cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares tendrán que designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, a pesar de que todos los cotitulares respondan solidariamente ante la entidad del cumplimiento de todas las obligaciones que dimanen de su condición. Si no designaran representante en el plazo que al efecto se señale por la Junta, será nombrado por esta, con aprobación municipal.

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.



Capítulo II De la constitución de la junta de compensación

Artículo 12

Acto de constitución

Una vez aprobados definitivamente por el Ayuntamiento los Estatutos y las Bases de Actuación, este ordenará la 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 estos puedan hacer efectivo su derecho de adherirse en el plazo de un mes, a contar desde la notificación.

A la vez, las personas que hayan tomado la iniciativa válidamente o bien que se hayan adherido posteriormente, presentarán el borrador de la escritura de constitución y, una vez aceptada, 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 segunda fase del polígono industrial de Binissalem 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 se tenga que celebrar.

2.- La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión con indicación que la Asamblea General constituyente tendrá que 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, así mismo, del lugar en que la reunión tiene que celebrarse con asistencia de Notario previamente designado para formalizar la constitución de la Junta mediante Escritura Pública, de acuerdo con el artículo 265 del RLOUSM.

Artículo 14

Constitución

La Asamblea General constituyente quedará válidamente constituida cuando concurren 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 tienen que 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 la que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, que tendrá que ser aprobada en la misma reunión, y que será 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 libraré certificación para su incorporación en la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación la cual se tiene que efectuar en la forma que prevé la legislación autonómica propia o de la legislación subsidiaria que sea aplicable.



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 cual 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 que lo integran, en relación con la superficie de la totalidad del ámbito de la segunda fase del polígono industrial de Binissalem.
- 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.- El valor de los otros bienes y derechos, diferentes al suelo afectado por el Proyecto de reparcelación, no influirá en el coeficiente de participación de los miembros de la Junta y se satisfará 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 los 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).- Alienar, grabar 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 esto en las condiciones que se acuerden por la Asamblea General.
- h).- Percibir en el momento de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que les corresponda.
- i).- Presentar proposiciones y sugerencias.
- j).- Satisfacer las cuotas de urbanización total 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 otros derechos que los correspondan, de acuerdo con el que disponen 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 están 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, si procede, 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 que sean procedentes.
- d).- Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación un domicilio a efectos de notificaciones, considerándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.





- e).- Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, por lo cual se fijará por la Asamblea General la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiera 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 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 otros 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, legitima 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 Natura

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación a la cual corresponden las facultades de gobierno y dirección con carácter soberano, y está compuesta por todos los miembros de la Junta de Compensación, los cuales 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, para aprobar la gestión en común y, si procede, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, y otra en los tres últimos de cada ejercicio para aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, acordando el cobro de las cuotas o derrames correspondientes para cubrirlo.

Artículo 24 La asamblea general extraordinaria

1.- La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando lo considere 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, teniendo que expresar en la solicitud los asuntos a tratar. En este último supuesto la Asamblea General tendrá que convocar 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 dirigir al Ayuntamiento para que este la convoque.



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 gastos no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de este.
- f) .- Disponer el cese del presidente y del secretario y el nombramiento de los que tuvieran que sustituirlos.
- g) .- Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, dentro de las previsiones del Pla 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 de acuerdo con lo que prevé 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, si procede, 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, de acuerdo con el que prevé la Base 9.^a
- n) .- La decisión sobre la vía de constreñimiento y/o expropiación de terrenos pertenecientes a miembros de la Junta por incumplimiento de sus obligaciones.
- o) .- Cuántas sean necesarias 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 cual haya constancia, a los miembros de la Junta, con antelación como mínimo de ocho días naturales a la fecha en que tengan que celebrarse.

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

3.- La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria ha de expresar 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 concurran 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 llegar al quórum indicado, se entenderá válidamente constituida, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de los asistentes siempre que estén presentes el presidente y el secretario de la Junta o los que los sustituyan.

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





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

Artículo 28

Régimen de sesiones

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

2.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes o representadas, salvo que por razón de la materia tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por estos Estatutos un quórum específico, en este caso se regularán por este. 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 estas, 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 la urgencia, caso en que puede adoptarse válidamente el acuerdo.

5.- Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados de acuerdo con el previsto en estos Estatutos, y sin perjuicio de las acciones administrativas y, si procede, jurisdiccionales pertinentes.

Artículo 29

Reajuste de cuotas

Si como consecuencia de aportaciones en terrenos o expropiaciones que se hayan tenido que efectuar, o después de practicada la reparcelación y como resultado de las compensaciones que se acuerden, quedaran modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas que correspondan, a la cuantía de las cuales tendrá que 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 cual se hará constar, claramente y suficiente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, comunicándola a los miembros de la Junta.

2.- Estas 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 misma Asamblea General, si esto es posible.

3.- A requerimiento de los miembros de la Junta o de los órganos urbanísticos, 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 los que tienen la calidad 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 muerte o renuncia del Presidente, la Asamblea General podrá designar a quién lo tenga que sustituir hasta la renovación inmediata de la composición de aquel.





3.- Si la Asamblea General acordara el cese del presidente, en la misma sesión en que así lo decida, tendrá que acordar el nombramiento de la persona que lo tenga que sustituir hasta su renovación inmediata.

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 y, en aquellos casos en que la urgencia obligara a adoptar una resolución previa a la celebración de la Asamblea General, someter al conocimiento y ratificación de la misma estos 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 la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandamientos a terceras personas por el ejercicio de esta representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.
- c) .- Autorizar las actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuántos documentos lo requieran.
- d) .- Ejercer, en la forma que la Asamblea General determine, cualesquier actividad bancaria que exija el funcionamiento de la Junta.
- e) .- Cuántas 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 esta.
 - La administración económica de la Junta.
 - El nombramiento y cese del personal administrativo que, si es el 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 sean 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 actas de gestión no económica sin ninguna excepción.
 - Autorizar el otorgamiento de toda clase de actas y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
 - Las otras 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 hace falta 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) .- Ejercer, si procede, las funciones jurídico-administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea General.
- e) .- Llevar un libro-registre en el cual 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 todas las circunstancias que 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, así mismo, los encargos de gestión administrativa y otras funciones que especialmente se le encomienden por el presidente.

Artículo 37
Sustitución

En caso de ausencia o dolencia, el secretario será sustituido por otra persona, sea o no socio, excluido el presidente, designado 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 librados 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 alienaciones 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 las finalidades urbanísticas.

Artículo 39
Gastos de la junta de compensación

Serán gastos de la Junta de Compensación las 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) .- Justo precio por expropiación de bienes y derechos, en que la Junta de Compensación sea beneficiaria.
- e) .- Remuneración, si procede, de las dietas del Secretario en la cuantía que acuerde la Asamblea General.
- f) .- Cuántas sean 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 tiene que señalar las cantidades que tienen que 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, de acuerdo con lo que disponen estos Estatutos, o en 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.- Excepto acuerdo en contra, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta se realizará dentro del plazo de un mes a contar del día siguiente de la notificación del acuerdo de la Asamblea General, y acordando el pago. Transcurrido este 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. Esta sanción será reiterada por cada sesenta (60) días o fracción que transcurran hasta su completa liquidación.
- 4.- Este recargo es compatible con la solicitud del presidente o secretario al Ayuntamiento para la utilización de la vía de constreñimiento o la delegación prevista en el artículo 87.2 de la LUIB. El inicio por el Ayuntamiento de este procedimiento conllevará, desde el día en que se





solicite, el cese de los recargos aún no meritados a que se refiere el anterior apartado, pues estos recargos serán sustituidos por los que ya contiene la vía de constreñimiento.

5.- En el supuesto de que anteriormente ya haya sido necesario acudir a la vía de constreñimiento contra un miembro moroso de la Junta, la Asamblea General, ante un nuevo incumplimiento de éste, podrá decidir entre iniciar una nueva vía de constreñimiento, 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 cual será beneficiaria la Junta. En este supuesto, al justiprecio se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, pero sin que tengan que reembolsar 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 el acabado del periodo voluntario de pago hasta que este se haga efectivo, el miembro de la Junta moroso quedará en suspenso del derecho de voto, salvo que hubiera consignado judicial o notarialmente la cantidad debida.

7.- La Junta podrá, por acuerdo mayoritario de la Asamblea General, exigir de sus asociados el ingreso en sus arcas, 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 de conformidad a las normas de economía, celeridad y eficacia, mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que esta prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales, en tal supuesto el Presidente acordará lo que sea 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 mencionado para lograr plenos efectos.

Artículo 44

Ejecutividad

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos desde el momento de su adopción y, en caso de que sea preceptiva la publicación o notificación personal, se contará a partir de su práctica, salvo aquellos que necesiten 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 esta 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 se podrá interponer recurso de alzada ante el Ayuntamiento en el plazo de un mes a contar del día siguiente de la notificación del acuerdo, si era expreso, o desde el siguiente a la desestimación presunta por silencio.

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





3.- Los acuerdos de la Asamblea General serán considerados firmes si no son 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 ante los Órganos Urbanísticos.

El patrimonio de los miembros de la Junta, consistente en las fincas y derechos aportados, constituye un patrimonio especial y separado afectado de 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, de forma mancomunada y limitada al coeficiente que a cada uno corresponda, y de las que ellos, si procede, 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, de acuerdo con lo que establece el artículo 87.4 de la LUIB, 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 cumplidas sus finalidades, 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 basándose 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 ésta.

Artículo 50

Destino del patrimonio común

El patrimonio común si lo hubiera, 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 Segunda fase del polígono industrial de Binissalem

I. Generalidades

Base 1.ª

Objeto, concepto, naturaleza y ámbito

1.- Las presentes Bases de Actuación constituyen las reglas por las que la Junta de Compensación de la segunda fase del polígono de Binissalem, ejecutará esta segunda fase del polígono, mediante el sistema de reparcelación en la modalidad de compensación regulado en el Título III de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, 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 7/2015, de 30 de octubre, por el cual 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 se tengan que derruir o demoler; de las aportaciones de las empresas urbanizadoras; y de las fincas resultantes. Así mismo, 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 así mismo 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 tendrá que aprobar el Ayuntamiento, con las determinaciones de los artículos 79 a 83 de la LOUS y artículos 211 a 243 del RLOUSM. Así mismo, el proyecto de reparcelación tiene que contener las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y, especialmente, por el artículo 7 del RD 1093/1997, de 4 de junio.

Base 2.ª

Sujetos interesados

1.- Una vez aprobados con carácter definitivo los Estatutos y las presentes Bases de Actuación de la Junta de Compensación, de acuerdo con la mencionada 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 que se incorporen posteriormente a la Junta de acuerdo con el artículo 9 de los Estatutos y los artículos 85 de la LOUS y 246 del RLOUSM y, si procede, las empresas urbanizadoras que tuvieran que participar con los propietarios en la gestión de la segunda fase del polígono en las condiciones que se determinen por acuerdo de la Asamblea General de acuerdo con los Estatutos de la Junta de Compensación.

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

Base 3.ª

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 constreñimiento, la cesión de fincas de resultado en pago de las cuotas de urbanización o la expropiación de las fincas adjudicadas, de acuerdo con el que establece 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 tengan que ejecutar a cargo suyo los propietarios conforme al Pla de ordenación aprobado y al previsto en los artículos 79 de la LOUS y 211 del RLOUSM.
- d) .- El coste de las obras de urbanización y otros 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 tengan que ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento de acuerdo con la normativa que resulte de aplicación, entre los propietarios y otros 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 sea procedente, el realojamiento 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 4.ª

Edificación de la segunda fase del polígono industrial de Binissalem

1.- La Junta, con independencia de las actuaciones que le son propias, de acuerdo con la Ley y a sus Estatutos, podrá acordar por unanimidad de los asociados la edificación por ella en el ámbito de la segunda fase del polígono industrial de Binissalem, teniendo que fijarse en este acuerdo las condiciones para valorar los inmuebles que se construyan si procede, 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 supuesto de que sea procedente de acuerdo con el párrafo anterior-, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal de acuerdo con lo que





prevé 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, de acuerdo con el que dispone 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 5.^a

Criterios de valoración de las fincas aportadas

1.- Dado que los terrenos incluidos dentro de la segunda fase del polígono están clasificados como rústicos 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 segunda fase del polígono industrial de Binissalem 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 segunda fase del polígono industrial de Binissalem con una superficie total, según el Proyecto de modificación del Pla Parcial de 135.755 m², 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, excepto prueba en contra. En este último caso, quien discrepe de la medición efectuada tendrá que aportar plano en el cual se constaten las diferencias respecto a los datos del topográfico.

3.- La titularidad de las superficies incluidas dentro de la segunda fase del polígono se tiene que acreditar mediante certificado del Registro de la Propiedad o, si no, mediante escritura pública que acredite su titularidad, que tendrán que aportar los propietarios en el momento de incorporarse a la Junta. En caso de discrepancia sobre la titularidad de un terreno, parte de este o señalamiento de límites, la superficie discutida se considerará como finca litigiosa hasta que se resuelva por convenio entre los interesados o resolución judicial. En el caso de titularidad desconocida, la administración actuante tiene la condición de titular fiduciario de la finca.

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

Base 6.^a

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 la subsistencia de las cuales no sea posible, se valorarán de acuerdo con el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y a la Ley de expropiación forzosa y, subsidiariamente, a las normas de Derecho Administrativo, civil o fiscal u otros que sean aplicables.

Base 7.^a

Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que se tengan que derruir o demoler

1.- Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que se tengan que derruir o demoler, por ser incompatibles con el planeamiento a ejecutar, serán valoradas independientemente del suelo, en el proyecto de reparcelación, de acuerdo con las reglas del artículo 22 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, 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 8.^a

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 estas se determinará teniendo en cuenta el coste del presupuesto del proyecto de urbanización o de las concretas partidas que tenga que ejecutar, conviniendo 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 indicando 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 la de los disconformes con dicha incorporación, y que actúen en la forma señalada en el artículo 9.4 de los Estatutos.





III Ejecución de las obras de urbanización

Base 9.^a

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, de acuerdo con 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 10.^a

Gastos de urbanización

- 1.- Los gastos de urbanización serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivas cuotas de participación.
- 2.- Se estimarán como gastos 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, si procede, para realizar estas obras.

Sin embargo, serán a cargo de las personas propietarias como carga individual, los gastos de urbanización que prevé 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 11.^a

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 reparcelación. No obstante, la Junta de Compensación y, en nombre suyo, el contratista por esta 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, la 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 desde el día siguiente de 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, si procede, de la monetarización de las mismas.

Base 12.^a

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 otros propietarios en forma reglamentaria llevará implícita la aceptación de aquellas.
- 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 el que establece la Base 8.^a.



Base 13.^a

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 segunda fase del polígono 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, el que establece el artículo 81 de la LOUS y 220 en 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. El mencionado estudio también podrá formar parte del proyecto de reparcelación.

Base 14.^a

Reglas de adjudicación

En aplicación a lo que disponen los 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 un 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 los adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a estos propietarios. Sin embargo, si la cuantía de estos derechos no llegara al quince por ciento (15%) de la parcela mínima edificable, la adjudicación se tiene que sustituir por una indemnización en metálico, excepto en los casos de acuerdo unánime de la comunidad reparcelatoria.
- c) .- En el proyecto de reparcelación no se pueden hacer adjudicaciones que excedan del 15% de los derechos de las personas adjudicatarias, excepto en los supuestos legalmente o reglamentariamente establecidos, y salvo que haya acuerdo entre las personas propietarias afectadas.
- d) .- En todo caso las diferencias de adjudicación, si hay, tienen que ser objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio mediano de los solares resultantes, sin incluir los gastos de urbanización, o se adjudicarán entre varios propietarios en proindiviso.
- e) .- En ningún caso podrán adjudicar 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.
Sin embargo, 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.
Así mismo, la superficie enclavada entre dos edificaciones que se tengan que mantener, en las situaciones que prevé la LOUS y lo RLOUSM, se pueden adjudicar como finca independiente edificable, aunque no tenga las dimensiones de la parcela mínima, siempre que la diferencia no exceda el 15% de esta 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 individual 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 15.^a

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 estas adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos que establece el apartado 7 del artículo 18 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

Base 16.^a

Régimen económico

Para el pago de precios justos, 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, conlleva las consecuencias previstas en los Estatutos.



Base 17.^a

Conservación de la urbanización

Hasta que no se produzca la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización, la conservación de la urbanización irá a cargo de la Junta de Compensación, teniendo que ajustarse al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la Junta.

La publicación de este acuerdo se hace en 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 a 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 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 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 en el de su publicación.

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

Palma, a 1 de octubre de 2019

**La secretaria de la Comisión Insular
de Ordenación del Territorio y Urbanismo**
Carme Mayans Mas

