

## **Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos**

### **AYUNTAMIENTO DE PALMA**

#### **12243** *Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística. GCII7/01. Aprobación definitiva proyecto estatutos y bases de actuación de la UE 2 M. Massuti, dentro del ámbito de la Playa de Palma*

La Junta de Gobierno de Palma, en sesión que tuvo lugar en fecha 13 de noviembre de 2019 adoptó el siguiente acuerdo:

La Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 9/05/2018, aprobó inicialmente el proyecto de estatutos y bases de actuación de la UE 2 M. Massuti, emplazado dentro del ámbito de la Playa de Palma, presentado por Enrique Cortés Segura, como Presidente de la Asociación de Vecinos de Torre Rodona.

El acuerdo fue publicado en el BOIB n.º 78, de 26/06/2018, constando en el trámite de audiencia pública una alegación a nombre de Catalina y Poncio Bover Salom y Lorenzo Bover Amengual formulada el 26/07/2018. En el escrito se solicita la exclusión de la parcela propiedad de los afectados de la reparcelación invocando los artículos 215 y 216 del reglamento general de la Ley 2/2014, de la LOUS, y se argumenta que son propietarios de un edificio destinado a uso turístico que dispone de los permisos legales. También se impugnan determinados artículos de los estatutos y bases aprobados.

El 27/09/2018 Marina Sáenz Iturri en representación de los propietarios-promotores del ámbito, contesta la alegación formulada. Respecto de la exclusión del ámbito, se indica que no es el momento procedimental para dirimir la pretensión, que nos encontramos en la fase de gestión urbanística, que los alegantes durante toda la fase de planeamiento han tenido conocimiento de todos los trámites y oportunidad para expresar su voluntad de exclusión de la unidad sin que hasta la fecha de ahora hayan manifestado oposición. También falta que presenten documentación que justifique que se ha producido una desproporción sustancial entre beneficios y cargas del conjunto de la actuación que exige la ley. Finalmente se contestan los artículos impugnados.

Consta también informe emitido por el Servicio Valoraciones y proyectos (4/03/2019), en el cual se pronuncia sobre las cuestiones técnicas referidas a las Bases, e informe del Servicio de Gestión Urbanística (5/04/2019), con deficiencias.

Respecto a la solicitud de exclusión de la parcela de la reparcelación, el informe técnico de Valoraciones concluye que la petición es plausible, pero se tendrá que aportar documentación que lo justifique, se tendrá que demostrar que existe una desproporción sustancial entre beneficios y cargas. En este sentido, los Sres. Bover presentan el 3/09/2019 escrito de justificación al respecto informado por el Servicio de Valoraciones el 28/10/2019.

Finalmente, el 1/07/2019 los promotores presentan nuevo proyecto de estatutos y bases de actuación con las correcciones señaladas en los mencionados informes, documento informado favorablemente por el Servicio de Valoraciones el mismo 28/09/2019. Para no dilatar más el expediente visto el tiempo de tramitación transcurrido desde el inicio del expediente y finalizar el trámite de aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación, se ha considerado desde un punto de vista jurídico que el estudio técnico de exclusión del ámbito, documento que deberá aportarse, se puede demorar a la fase de constitución de la Junta de Compensación (informe del Jefe de departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 25/10/2019).

Por eso, conformemente 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, LOUS, (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.- Aprobar definitivamente el proyecto de estatutos y bases de actuación de la UE 2 M. Massuti, emplazado dentro del ámbito de la Playa de Palma, presentado por Enrique Cortés Segura, como presidente de la Asociación de Vecinos de Torre Rodona.

2.- Publicar el presente acuerdo junto con el texto íntegro de los estatutos y bases modificados, en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, visto 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 con la advertencia que antes de la constitución de la Junta de Compensación, se tendrá que confeccionar estudio técnico de la exclusión del ámbito que justifique desproporción sustancial entre beneficios y cargas del conjunto de la actuación (informe del Servicio de Valoraciones de 28/10/2019 que se adjuntará).

4.- Dar traslado de este acuerdo al negociado de información urbanística, al Servicio de Planeamiento y a la Sección de tramitación de proyectos de urbanización por su conocimiento.

## **ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UA.2.M.MASSUTÍ, 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 UA.2-M. Massutí”, delimitada por el Plan de Reconversión Integral de la Playa de Palma, aprobado definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 24 de abril de 2015.

#### **Artículo 2.- Naturaleza.**

1.- La Junta de Compensación, al ser una entidad urbanística colaboradora, tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2.- Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios que se mencionan en el artículo 10 de los presentes estatutos.

3.- A la Junta de Compensación se pondrán incorporar empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el art. 11 de los estatutos y art. 85.2 de la Ley 2/2014, de Ordenación del uso del suelo de las Illes Balears, (en adelante LOUS).

#### **Artículo 3.- Personalidad Jurídica.**

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

#### **Artículo 4.- Objeto y fines.**

1.- La Junta de Compensación tendrá por objeto la actuación, por compensación, de la unidad de ejecución delimitada en el artículo 7, y para tal finalidad realizará las actuaciones necesarias para llevar a cabo la distribución entre sus miembros de los beneficios y cargas del planeamiento, configurará las nuevas parcelas, las adjudicará y urbanizará la referida unidad, así como efectuará la cesión al municipio de los terrenos que se prevé legalmente.

2.- A tal efecto, podrá encargar la redacción del proyecto de reparcelación y de urbanización, ejecutar las obras, contratarlas, y cuantas actividades sean precisas con carácter general, 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 lo acordasen por unanimidad los asociados.

#### **Artículo 5.- Capacidad:**

1.- La Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica conforme a lo dispuesto en la normativa urbanística y en los presentes estatutos.

2.- La entidad podrá adquirir, poseer, vender 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 en los estatutos se disponga lo contrario, la transmisión a la misma de la propiedad de las fincas situadas en el ámbito, sino la facultad de disposición sobre estas, con carácter fiduciario, de forma que los terrenos quedan directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes a esta modalidad. La afectación deberá constar anotada adecuadamente en el Registro de la propiedad en los términos establecidos reglamentariamente.





#### **Artículo 6.- Órgano Urbanístico bajo cuyo control actúa.**

- 1.- La Entidad actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Palma, el cual controlará y fiscalizará su gestión dentro del ámbito de sus competencias.
- 2.- En ejercicio de esta función de control de la actuación de la Entidad, corresponde al Ayuntamiento:
  - a) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Actuación a los titulares de derechos no promotores de la Junta, para la formulación de alegaciones, y, en su caso, para la incorporación a la misma.
  - b) Aprobar los Estatutos, Bases de Actuación y modificaciones que se acuerden en 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 que, en su caso, procedan si el Ayuntamiento fuese propietario de terrenos en el ámbito 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, el pago de los gastos de urbanización mediante solares situados dentro del ámbito de actuación (artículo 207.3 REGLT).
  - g) Utilizar la vía de apremio para cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por cualquiera de sus miembros.
  - h) Resolver los recursos contra acuerdos de la Junta, previstos en la Ley, y
  - i) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística.

#### **Artículo 7.- Área de actuación**

Está constituida por la unidad de actuación "UA.2.-M.Massutí", delimitada por el Plan de Reconversión Integral de la Playa de Palma, aprobado definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 24 de abril de 2015.

#### **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.- Se designa como domicilio de la Junta de Compensación el número 5 de la calle Prolongación Miguel Massutí Alzamora, 07610 Palma.
- 2.- El traslado del domicilio a otro lugar, dentro de la localidad, requerirá acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

### **CAPITULO II. ASOCIADOS**

#### **Artículo 10.- Asociados.**

- 1.- Formarán parte de la Junta de Compensación:
  - a) Los propietarios de las fincas incluidas en la unidad de actuación que han tomado la iniciativa del sistema y representan más del 50 por 100 de la de la propiedad total del ámbito de actuación, tal y como dispone el art. 244.3 REGLT.
  - b) Los demás propietarios no promotores de la Junta de Compensación, que soliciten su ingreso en ella (art. 247.1 REGLT), en cualquiera de los supuestos regulados en el artículo 246 REGLT.

La incorporación exigirá ostentar la propiedad de la finca incluida en la zona de actuación y aceptar los presentes Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta, mediante escrito o comparecencia, haciendo constar expresamente esta aceptación, así como la documentación a que se refiere el apartado siguiente.

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

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





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

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

Igualmente, se prevé que, para la incorporación, los socios que soliciten la adhesión y hayan ocasionado gastos extraordinarios a la Junta de Compensación, habrán de asumir el coste de estos gastos, al ser su responsabilidad, y, por tanto, ingresar dicho importe en la Caja de la Junta.

#### **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 de los estatutos y bases de actuación establecen, requerirán acuerdo favorable de la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 26.2 de estos Estatutos.

En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una única persona.

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

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

#### **Artículo 12.- Derechos.**

1.- Los asociados tendrán los siguientes derechos:

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

2.- Los cotitulares de una finca, o cuota de participación, habrán de designar, mediante documento que acredite dicha representación, a una sola persona, con amplias facultades para el ejercicio de las de asociado, respondiendo solidariamente frente a la Junta de cuantas obligaciones derivan de su condición. Si no designasen representantes en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo hará, a petición de ésta, entre los cotitulares, el Ayuntamiento como ente titular. En caso de usufructo, la representación corresponderá a la nuda propietaria/o.

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

4.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

#### **Artículo 13.- Obligaciones.**

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

- a) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas derivadas de la legislación y del planeamiento urbanístico, así como regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por ésta.



- b) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación; a cuyo fin se fijará por la Junta de delegados la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiera sido atribuida.
- c) Pagar las cuotas o cantidades que correspondan para la ejecución de las obras de urbanización en los términos establecidos en el artículo 77 LOUS y concordantes del Reglamento General de la referida Ley.
- 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. La ocupación de las fincas se efectuará con respeto a las actividades que se realicen en las mismas.
- f) Comunicar al Secretario de la Junta el domicilio o lugar a efecto de notificaciones y los cambios del mismo.
- g) Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables, guardando la debida proporción entre la obligación y la cuota de participación.

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

#### **Artículo 14.- Transmisiones.**

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

- a) El transmitente estará obligado a comunicar a la Junta la transmisiones de las fincas.
- b) El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y en las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

### **CAPÍTULO III.- ÓRGANOS DE LA ENTIDAD.**

#### **Artículo 15.- Órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación.**

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

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

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

#### **Artículo 16.- Asamblea General.**

- 1.- Estará constituida por todos los asociados y un representante del Ayuntamiento, designado por éste, y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.
- 2.- Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión correspondiente, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos que legalmente procedan.

#### **Artículo 17.- Reuniones.**

1.- La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias dos veces al año y reuniones extraordinarias cuando lo estime necesario el Presidente o la Junta de Delegados, o lo soliciten por escrito asociados que representen, al menos, el 10 por 100 de las cuotas de participación definidas en las Bases de Actuación, en cuyo caso el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada, dentro de los diez días siguientes a la solicitud, sin que entre la convocatoria y la celebración de la reunión puedan transcurrir más de quince días. Si no lo hiciere, los interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento para que sea éste quien convoque la reunión.

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

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



#### **Artículo 18.- Atribuciones.**

Corresponden a la Asamblea las facultades siguientes:

- a) Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones.
- b) Designación y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad.
- c) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, conforme a las Bases de Actuación, y sin perjuicio de la aprobación por el órgano urbanístico competente.
- d) Aprobación del Proyecto de reparcelación, 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 271.1.e) del Reglamento General de la LOUS.
- i) Incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarias de la misma.
- j) Edificación de los solares resultantes, en su caso.
- k) Aprobación de la Memoria de gestión anual y de las cuentas y el balance previo informe de los censores de cuentas designados al efecto.
- l) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.
- m) propuesta de disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
- n) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad.

#### **Artículo 19.- Junta de Delegados.**

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

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

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

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

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

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

6.- Los cargos de la Junta de Delegados tendrán una duración de cinco años, pudiendo optar a dichos cargos las mismas personas, una vez finalizado el periodo señalado.

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

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





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

**Artículo 20.- Presidente.**

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

2.- El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Entidad y dirimir los empates con voto de calidad.
- b) Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandamientos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.
- c) Autorizar las actas de la Asamblea General y de la Junta de Delegados, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) Ejercer, en la forma que la Junta de Delegados determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad.
- e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo y le sean delegadas por la Asamblea General o la Junta de Delegados.

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

**Artículo 21.- Secretario.**

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

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

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

4.- El secretario asistirá a las reuniones sin posibilidad de votar si no es propietario de la Junta. Si se trata de un miembro de la Junta, ostentará voz y voto, tal y como dispone el artículo 19.4.a) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, de aplicación supletoria.

**Artículo 22.- El Tesorero.**

1.- La Junta de Compensación, en asamblea y por mayoría de cuotas de sus miembros, decidirá si se designa Tesorero a uno de sus miembros y sus funciones

**Artículo 23.- Medios personales.**

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

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

**CAPÍTULO IV.- FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD.**

**Artículo 24.- Convocatoria de sesiones.**

1.- Los órganos colegiados de la Junta serán convocados por el Secretario, por orden del Presidente. Excepcionalmente, la sesión constitutiva de la Junta de Compensación podrá ser convocada por el Ayuntamiento en la forma, y con la antelación señalados en el apartado 3, y con



indicación, asimismo, del lugar en que la reunión ha de celebrarse con asistencia de Notario previamente designado para formalizar la constitución de la Junta mediante Escritura Pública, conforme al artículo 163 RGU.

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

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

3.- La convocatoria de la Asamblea General o de la Junta de Delegados se hará mediante carta remitida por correo certificado, o por cualquier otro medio que permita su conocimiento, incluidos los envíos por correo electrónico, a las direcciones designadas por sus asociados, con ocho días de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión cuando se trate de convocatoria de Asamblea General, o de cuatro días la Junta de Delegados. Con la misma antelación se fijará, en cada caso, un anuncio en el domicilio social de la Junta.

#### **Artículo 25.- Quórum de constitución.**

1.- La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, presentes o representados, (con representación por escrito y para cada reunión), asociados que representen, por lo menos, el 50 por 100 del total de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria, que se celebrará al menos media hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea, cualquiera que sea el número de asociados concurrentes a la misma y el número de cuotas de participación, que representen, siendo preceptiva en cualquier caso la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes legalmente la sustituyan.

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

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

#### **Artículo 26.- Adopción de los acuerdos.**

1.- Quórum ordinario: serán válidos los acuerdos de la Asamblea General que se tomen por mayoría de cuotas de participación computadas según lo previsto en estos Estatutos, descontando las de aquellos asociados que tengan suspendidos sus derechos de acuerdo con lo previsto en el art. 33 de los Estatutos.

Tal y como dispone el artículo 267.6 del Reglamento de la LOUS para poder ejercer el derecho de voto, las personas propietarias deben estar al corriente en el pago de las cuotas vencidas, salvo que las hubiesen impugnado y hubiesen garantizado el pago o bien lo hubiesen consignado notarialmente o judicialmente. En estos supuestos, el acta de la sesión deberá reflejar las personas propietarias privadas del derecho de voto; tanto estas personas propietarias como sus cuotas de participación no se computarán a efectos de alcanzar las mayorías necesarias.

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 aprobación de proyectos de distribución de solares y urbanización, incorporación de empresas urbanizadoras y sustitución de los delegados nombrados antes del vencimiento del plazo de mandato, requerirán el voto favorable de la mayoría de sus miembros que, a su vez, represente el 50 por 100 de las cuotas de participación, descontando los de aquellos asociados que tengan suspendidos sus derechos de acuerdo con lo dispuesto en el art. 33 de los estatutos.

3.- Para la aprobación del proyecto de reparcelación se requerirá el voto favorable de los miembros de la Junta de Compensación que representen el 50% de la superficie reparcelable, de conformidad con lo que dispone el art.80.3 a) LOUS y art. 213.4.a) RGLT.

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

#### **Artículo 27.- Cómputo de votos.**

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



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

**Artículo 28.- Cotitularidad.**

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

**Artículo 29.- Actuación de la Junta de Delegados.**

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

**Artículo 30.- Asistencia de personal especializado.**

Podrán asistir a las reuniones de la Junta de delegados y a las de la Asamblea General, con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

**Artículo 31.- Actas.**

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

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

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

## **CAPITULO V.- RÉGIMEN ECONÓMICO**

**Artículo 32.- Medios económicos.**

1.- Los medios económicos de la Junta estarán constituidos por las aportaciones de sus miembros, los créditos que le sean otorgados, las subvenciones y donaciones que, en su caso, reciba, y las rentas y productos de su patrimonio.

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

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

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

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

**Artículo 33.- Recaudación.**

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

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



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

Asimismo quedará en suspenso el ejercicio por el socio moroso de sus derechos en la Junta de Compensación, hasta el momento en que aquélla se haga efectiva.

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

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

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

#### **Artículo 34.- Enajenación de terrenos.**

1.- Con la finalidad única y exclusiva de afrontar los gastos de urbanización, y en uso de su titularidad fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles propiedad de la Junta, previo acuerdo de la Asamblea General sobre la oportunidad de hacerlo y el precio o las condiciones financieras, así como constituir gravámenes reales sobre los mismos.

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 35.- Contabilidad.**

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

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

### **CAPÍTULO VI.- RÉGIMEN JURÍDICO.**

#### **Artículo 36.- Ejecutividad.**

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

#### **Artículo 37.- Recursos.**

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

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

#### **Artículo 38.- Suspensión.**

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, a petición de parte, 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 regirá por lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.





## CAPÍTULO VII. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

### Artículo 39.- Disolución.

- 1.- La Junta de Compensación se disolverá cuando haya sido ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, y, en su caso, la edificación.
- 2.- En todo caso, la disolución requerirá, para su efectividad, aprobación por el Ayuntamiento, en cuanto organismo bajo cuyo control actúa la Junta de Compensación.
- 3.- La Junta de Compensación se disolverá de modo forzoso sin necesidad de aprobación municipal, cuando se establezca por mandato judicial o por prescripción legal.

### Artículo 40.- Liquidación.

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

### Disposición adicional.

En lo no previsto en estos Estatutos, se aplicará lo dispuesto en la Ley 2/2014, de 25 de marzo de ordenación y uso del suelo de las Illes Balears; en el Reglamento General de la Ley 2/2014, y demás disposiciones legales y reglamentarias de general aplicación y, de modo supletorio, en la Ley de Sociedades Anónimas.

### Disposición final.

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

## BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UA.2M.MASSUTÍ, DEL PLAN DE RECONVERSIÓN INTEGRAL DE LA PLAYA DE PALMA

### I.- DISPOSICIONES GENERALES

#### Base 1ª.- Objeto, concepto, naturaleza y ámbito.

Las presentes bases constituyen las reglas por las que la Junta de Compensación de la U.A.2 -M. MASSUTÍ, del Plan de Reversión Integral de la Playa de Palma, ejecutará dicha unidad de actuación, mediante el sistema de reparcelación, en la modalidad de compensación, regulado en el Título III de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo de las Illes Balears (en adelante LOUS), en el Título III del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, (en adelante RLOUSM), aprobado el 16 de abril de 2015, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y las disposiciones complementarias que resulten de aplicación.

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

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



#### **Base 2ª.- Sujetos interesados.**

- 1.- Una vez 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 la Junta, con efectos desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- 2.- Formarán parte de la Junta los propietarios promotores, los que se incorporen de forma reglamentaria a la Junta conforme al Reglamento General de la LOUS- si no lo hubiesen hecho anteriormente- y, en su caso, las empresas urbanizadoras que vayan a participar con los propietarios en la gestión urbanística de la unidad de ejecución en las condiciones que se determinen por acuerdo de la Asamblea General conforme a los Estatutos de la Junta
- 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 que será beneficiaria la Junta de Compensación, o como alternativa contraria a la expropiación, el pago de los gastos de urbanización mediante solares situados en la misma unidad de actuación, tal y como dispone el artículo 218 del RLOUSM.
- 2.- La transmisión gratuita a la Administración competente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios conforme al Plan de ordenación aprobado, y conforme a lo dispuesto en los artículos 244 a 252 del Reglamento General de la Ley 2/2014, entre los propietarios y otros participantes, en proporción a sus respectivas participaciones.
- 3.- Ceder a la Administración competente, con destino al patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 por ciento de la edificabilidad media ponderada de la actuación, salvo que proceda sustituir dicha entrega de suelo por otras formas de cumplimiento del deber.

En este sentido, en el proyecto de compensación se descontarán los aprovechamientos patrimonializados que legalmente corresponda; es decir, aquellas construcciones realizadas al amparo de licencia municipal o que sean anteriores a 1956.

- 4.- Pagar, y, en su caso, 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 ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios a cargo de las empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
- 5.- Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras que vayan a formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias que estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- 6.- Garantizar el realojo de los ocupantes legales que se precise desalojar de los inmuebles situados dentro del área de actuación y que constituyen su residencia habitual, así como el regreso cuando tengan derecho a ello, en los términos establecidos en la legislación vigente.
- 7.- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que hayan de 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 ello sin perjuicio de las restantes actuaciones que se deriven de la ordenación urbanística.
- 10.- La distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada, excluidos aquellos que sean cedidos gratuitamente, se hará conforme a la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo de las Illes Balears, entre los propietarios y los 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 sólo 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 enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que 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 que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

2.- Los instrumentos de distribución de beneficios y cargas producen el efecto de la subrogación de las finca de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre los propietarios, (al 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 a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del art. 18 del real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

## **II.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PROYECTADA.**

### **Base 5ª. Criterios de valoración de las fincas aportadas.**

1.- Tal y como dispone el artículo 81 LOUS, el derecho de las personas propietarias será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de delimitación del ámbito de la actuación.

A cada una de las fincas se le asignará un porcentaje en relación con la superficie total de la unidad de actuación, porcentaje que constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes.

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

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

Los anteriores criterios de valoración podrán ser distintos cuando así se acuerde por unanimidad, de conformidad con el artículo 215 del RLOUSM, y deberá respetarse lo dispuesto en los artículos 222, 223 y siguientes del RLOUSM.

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

Los derechos personales, reales y cargas sobre las fincas de origen cuya subsistencia no sea posible se valorarán conforme a lo dispuesto en el artículo 35 del RDL 7/2015, a la Ley de Expropiación Forzosa y subsidiariamente a las normas de Derecho Administrativo, civil o fiscal u otras que resulten de aplicación.

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

Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones que deban derruirse o demolerse, por ser incompatibles con el planeamiento a ejecutar, se valorarán con independencia del suelo, conforme a las reglas del artículo 35 RDL 7/2015, y artículo 81 LOUS, o normas que los sustituyan, y su importe se satisfará a la persona propietaria interesada, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37 RDL 7/2015.

Tal y como dispone el artículo 35 del RDL 7/2015, se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

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

Resulta de aplicación, en lo no previsto en esta Base de actuación, lo dispuesto en el art. 81 LOUS y art. 35 y siguientes del RDL7/2015.





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

1.- La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará 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 del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, mediante cualquiera de las fórmulas prevista en el artículo 11.2 de los Estatutos.

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

Resulta de aplicación en este sentido, y en cuanto a la valoración de las aportaciones, además de lo estipulado en las presentes Bases, lo dispuesto en el artículo 246 del RLOUSM, así como lo dispuesto en el RDL 7/2015 y RD 1492/2011.

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

Los criterios de valoración en este caso vienen regulados en los artículos 34 y siguientes del RDL 7/2015, así como en los establecido en el RD 1492/2011.

Conforme a ello:

1.- Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad en el momento de la valoración y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha 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 de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

3.- La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas 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 los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

5.- Para la valoración de las parcelas cuyos propietarios no se hayan adherido a la Junta de Compensación se aplicará el artículo 40 del RDL7 /2015, de forma que el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la urbanización, descontando los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y prima de riesgo.

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 deba 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, en su caso, de edificación:**

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o por contratista idóneo, elegido por procedimiento negociado si así lo acuerda la Asamblea General, conforme a las previsiones contenidas en el plan y en el proyecto de urbanización que, en su caso, se apruebe en desarrollo del citado plan.

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

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

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

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/166/1049104>





- 1.- Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas cuotas de participación.
- 2.- Se estimarán como costes de urbanización los que establece el artículo 198 del RLOUSM, y correrán a cargo de los asociados en general los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al proyecto aprobado, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.
- 3.- El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivas participaciones.
- 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 los terrenos de aprovechamiento privado resultantes, en cuyo acuerdo se fijarán las condiciones para valorar los inmuebles que se construyan en su caso, los criterios para fijar el precio de venta a terceras personas, y demás extremos que considere necesarios.
- 5.- No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas hasta que la Junta de Compensación -en el caso en que proceda conforme a lo prevenido en el párrafo anterior- haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

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

#### **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, conforme previene el artículo 81 LOUS.
- 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 ésta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándoles la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada, de acuerdo con lo estipulado en la Base 8ª

Además de lo estipulado en estas bases, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 81 LOUS, y los artículos 220 y siguientes del RLOUSM.

#### **Base 14.- 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 se determinará según los criterios de valoración establecidos en el artículo 81 LOUS y 220 a 225 del RLOUSM
- 2º.- El proyecto de reparcelación determinará coeficientes de homogeneización por usos basados en un estudio de mercado realizado al efecto.





3.- Para la distribución entre los asociados de los solares resultantes, incluidos los correspondientes a fincas adquiridas mediante expropiación por la Junta, se formará y aprobará por ésta – conforme al Art. 81 LOUS y lo dispuesto en el RLOUSM- el correspondiente Proyecto de Reparcelación, que deberá elaborarse por ésta con los requisitos del artículo 81 y siguientes de la LOUS y los artículos 220 y siguientes de su reglamento, y aprobarse por el Ayuntamiento.

4.- En el proyecto de reparcelación se tendrá en cuenta, como criterio para efectuar la adjudicación de las fincas resultantes, lo establecido en artículo 81 LOUS.

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

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

Resulta de aplicación, en todo lo no previsto en esta Base, lo dispuesto en el artículo 81 LOUS y 220 a 225 del RLOUSM.

#### **Bases 15ª.- Momento de la adjudicación.**

La aprobación definitiva del proyecto de compensación por el Ayuntamiento y el otorgamiento de la escritura pública o la expedición de documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, con el contenido señalado en el artículo 83 LOUS y artículo 243 del RLOUSM, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas.

#### **Base 16ª.- Régimen económico.**

1.- Para el pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los asociados deberán ingresar en la Junta las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo máximo de un mes desde que se efectuase el requerimiento por la Junta de Delegados a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiere efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta sufrirá un recargo equivalente al interés legal del dinero en el momento de vencimiento del período de pago voluntario, sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en el apartado 4 de esta Base.

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

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

4.- La Junta, por acuerdo de su órgano de administración, podrá instar al Ayuntamiento la vía de apremio para exigir a sus asociados el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la expropiación al miembro moroso.

A tal efecto, será suficiente certificación librada por el Secretario de la Junta, con el visto bueno de su Presidente, en la que conste el acuerdo de instar la vía de apremio, nombres y apellidos y domicilio del asociado moroso, la cantidad adeudada, concepto por la que se ha devengado y que la misma ha vencido y no ha sido pagada. El Ayuntamiento requerirá al interesado concediéndole un plazo de diez días para que manifieste lo que estime conveniente a su derecho o ingrese la cantidad en la Caja de la requirente a disposición de la Junta de Compensación, y transcurrido dicho plazo resolverá lo procedente sobre la prosecución del procedimiento de apremio.

5.- También podrá la Junta instar la expropiación como beneficiaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por el plazo no inferior a tres meses, incumplieran las obligaciones y cargas, conforme a lo dispuesto en el artículo 218.6 del RLOUSM.

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

#### **Base 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, tal y como prevé el artículo 115 LOUS.





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

Resulta de aplicación, en lo no previsto en esta Base de Actuación, lo dispuesto en los artículos 115 y 116 de la LOUS.

#### **Disposición adicional.**

En lo no previsto en estas Bases de Actuación, se aplicará lo dispuesto en la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo de las Illes Balears; en el Reglamento General

de la Ley 2/2014, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y demás disposiciones legales y reglamentarias de general aplicación.

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 Area 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, 27 de noviembre de 2019

**El Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística,**  
p.d. Decret de Batlia núm. 3000, de 26 de febrer de 2014 publicat al BOIB 30 de 04/03/2014  
Jaume Horrach Font

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/166/1049104>

