



## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos AYUNTAMIENTO DE SES SALINES

### 6622 *Aprobación definitiva de los estatutos y bases UA CLL-4*

Se hace público que el 6 de julio de 2022 se dictó el Decreto de Alcaldía núm.2022/688 que se transcribe a continuación:

#### “DECRETO DE BATLIA

##### Antecedentes

- El 15 de noviembre de 2021 (Reg. Entrada 2021/6892) Esperanza Cladera Burguera y Olga Sánchez Pernaute presentaron solicitud de aprobación de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación relativa a la UA CLL-4.
- El 16 de marzo de 2022 (Reg. Entrada 2022/1639) se presentó documentación para completar el expediente.
- El 16 de marzo de 2022 el secretario-interventor y la técnica jurídica emitieron informe procedimental.
- El 18 de marzo de 2022 los servicios técnicos informaron favorablemente a los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación relativa a la UA CLL -4 presentados.
- El 23 de marzo de 2022 se dictó el Decreto de Alcaldía núm. 2022/262 que resolvió aprobar inicialmente el proyecto de estatutos y de bases de actuación presentados por la constitución de la Junta de Compensación UA CLL – 4 ubicada en el Cr Camplladó de Ses Salines.
- El 26 de marzo se publicó en el BOIB núm. 42 el anuncio 2274 relativo a la exposición pública del expediente. Asimismo, el anuncio fue publicado en la página 39 del diario Última Hora de 25 de marzo de 2022 y en la web municipal.
- El 15 de junio de 2022 se emitió informe de los servicios técnicos relativo a las alegaciones recibidas en la exposición pública.
- El 22 de junio de 2022 (Reg. Entrada 2022/3952) Bartolome Lladonet Salvà en nombre y representación de Esperanza Cladera Burguera presentó los estatutos y bases corregidas.
- El 5 de julio de 2022 (Reg. Entrada 2022/4225) Bartolome Lladonet Salvà en nombre y representación de Esperanza Cladera Burguera presentó los estatutos y corregidos.
- Visto el informe jurídico de 5 de julio de 2022.

##### Fundamentos jurídicos

- Los artículos 75, y 83 a 87 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
- Los artículos 161 y siguientes del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.
- Durante el período de información pública se han presentado las siguientes alegaciones:

\*María Magdalena Juan Bonet representada por Agustí Cerveró Sánchez-Capilla con registro de entrada 2022/2385 de 18 de abril de 2022.

##### 1. Exposición:

- Como alegación previa se indica que el Plan Especial de Reforma Interior todavía está pendiente de aprobación definitiva.

##### Consideraciones:

- El Plan Especial de Reforma Interior de Es Camp Lladó fue aprobado definitivamente por el Decreto de Alcaldía núm. 2021/687 de 29 de julio de 2021 y publicado en el BOIB núm. 101 de 29 de julio de 2021. También se ha publicado en la web municipal oportunamente diligenciada en el apartado “Urbanismo”. Comprobado el expediente se observa que el mencionado decreto fue notificado a SR. Cerveró el 3/8/2021.

##### Conclusión:

- Por tanto, debe **desestimarse la alegación.**

##### 2. Exposición:

- Como alegación primera se invoca a la nulidad del anuncio de información pública.



**Consideraciones:**

- Las bases y estatutos de la junta de compensación han tenido una exposición pública de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears y el artículo 245 del Reglamento general LOUS por la isla de Mallorca.

**Conclusión:**

- Por tanto, debe **desestimarse la alegación.**

**3. Exposición:**

- Como alegación segundo se indican tres cuestiones: la falta del preceptivo informe jurídico del artículo 54 del Real Decreto Legislativo 781/86, falta de la acreditación del cumplimiento del artículo 83.4 LUIB y la falta de acreditación del reglamento LUIB.

**Consideraciones:**

En primer lugar, comprobado el expediente consta el preceptivo informe jurídico procedimental del Secretario-Interventor de 16 de marzo de 2022.

En relación con la falta de cumplimiento del artículo 83.4 LUIB, este apartado recoge:

*4. La administración actuante debe aprobar las bases de actuación y los estatutos de la Junta de Compensación. A tal efecto, las personas propietarias que representen más del 60% de la superficie total de la unidad de actuación deben presentar a la administración actuando los proyectos de bases y estatutos correspondientes. El plazo para acordar sobre la aprobación inicial será de tres meses desde la presentación de la documentación completa. Los proyectos se someten a información pública por un plazo de quince días hábiles mediante un edicto que debe publicarse en el Boletín Oficial de las Illes Balears y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se debe insertar asimismo el contenido íntegro para facilitar su consulta telemática, en cuyo plazo se concederá audiencia a las demás personas propietarias. La aprobación definitiva y la notificación deben producirse en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de información pública. De lo contrario, se entiende que los proyectos quedan aprobados definitivamente por silencio positivo. El acto o acuerdo de aprobación definitiva debe publicarse en el Boletín Oficial de las Illes Balears y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde debe insertarse asimismo el contenido íntegro de los estatutos y las bases aprobados definitivamente.*

No se indica por parte del señor Cerveró en qué términos se incumple el mencionado precepto legal, sino que simplemente se indica de forma genérica. Hay que indicar que sí se obedece a lo dispuesto en el artículo 83.4 LUIB y que consta acreditado que los propietarios que han presentado las bases de actuación y estatutos de la junta de compensación representan más del 60% de la superficie total de la unidad de actuación. Asimismo, se ha seguido el procedimiento fichado.

En tercer lugar, se refiere al artículo 154.3 del Reglamento General LUIB, toda vez éste no ha sido aprobado definitivamente entendemos que se refiere al Reglamento LOUS por la isla de Mallorca. Los plazos de información pública que se recogen se refieren a instrumentos de planeamiento urbanísticos y, por tanto, no es aplicable al presente expediente ya que se trata de la aprobación de una Junta de Compensación cuya tramitación se encuentra expresamente recogida en el artículo 83 de la LUIB transcrito.

**Conclusión:**

- Por tanto, debe **desestimarse la alegación.**

**4. Exposición:**

- Como alegación tercera se indican dos interpelaciones: la incorrecta superficie total de la UA CLL 4 y la indeterminación de las bases de actuación.

**Consideraciones:**

El artículo 7 recoge:

“La superficie total de la unidad de actuación (U.A. CII-4, es de 1771m2 que se distribuye entre las siguientes propiedades (...).”

Esta superficie se corresponde con la suma de suelo lucrativo según la documentación registral incluida en el expediente. Por tanto, debe especificarse que se trata de suelo lucrativo y no de superficie total y además debe ajustarse a la aprobada por el Plan Especial de Reforma Interior.

En segundo lugar, en cuanto a las indeterminaciones que se indican:

- La base primera, se observa completa.
- La base quinta contiene un error y debe ser completado.

**Conclusión:**

- Por tanto, debe **estimarse en parte la alegación.**

Visto que la corrección presentada obedece a la rectificación del artículo 7 de los estatutos ajustándolo a superficie lucrativa total aprobada por el Plan Especial de Reforma Interior que aprobó la delimitación de la Unidad de Actuación. Y, en la completación de la base de actuación quinta.

Visto que las bases de actuación y estatutos están presentadas por el 100% de los propietarios afectados por el ámbito de la UA CLL4

Y dado que, por tanto, no contiene una variación de los estatutos y bases de actuación aprobados inicialmente más allá de las simples correcciones materiales indicadas.

Por todo lo anteriormente expuesto, de acuerdo con el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, RESUELVO:

**PRIMERO.-** Estimar en parte las alegaciones presentadas por Agustí Cerveró Sánchez-Capilla en nombre y representación de Maria Magdalena Juan Bonet con Registro de Entrada 2022/2385 por los motivos expresados anteriormente y en el informe de los servicios técnicos de 15 de junio de 2022 de los que se remitirá copia a los interesados con la notificación del Acuerdo.

**SEGUNDO.-** Aprobar definitivamente los estatutos y bases de actuación para la constitución de la Junta de Compensación Junta de Compensación UA CLL-4 que fue delimitada por el Decreto de Alcaldía de 22 de julio de 2021 que aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior Es Camp Lladó presentados con Registro de Entrada 2022/3952 y registro de entrada 2022/4225. Estos estatutos y bases de actuación contienen la corrección de errores resultante de los apartados anteriores.

**TERCERO.-** Designar como representante del Ayuntamiento en el órgano rector de la Junta de Compensación a Juan Rodriguez Ginard con DNI XXXXXXXXXX.

**CUARTO.-** Publicar íntegramente en el Boletín Oficial de las Illes Balears y en la web municipal la presente resolución de aprobación definitiva. Asimismo, se notificará individualizadamente a los propietarios afectados por el sistema de actuación ya los que han comparecido en el expediente.

**QUINTO.-** Requerir a los interesados para que constituyan la Junta de Compensación mediante escritura pública a la que se designará cargo del órgano rector que necesariamente será persona física.

**SEXTO.-** Remitir esta resolución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras con copia de los estatutos y bases de actuación para su inscripción y archivo.

**SÉPTIMO.-** Solicitar a registro de la propiedad la práctica de los asientos registrales que correspondan y el depósito de los estatutos y bases aprobadas.”

**ESTATUTOS JUNTA DE COMPENSACIÓN CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.CII-4 DE REPARCELACIÓN Y DE URBANIZACIÓN ES CAMÍ LLADÓ DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ES CAMÍ LLADÓ DE SES SALINES**

**CAPITULO I**  
**Disposiciones generales**

**Artículo 1.- Denominación.-**

La Junta de Compensación se denominará “Junta de Compensación de actuación U.A.CII-4 delimitada por el Plan Especial de reforma interior del Camí Lladó de Ses Salines”.

Se somete a la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares (L.U.I.B) y en todo aquello que sea compatible con la Ley antes mencionada 12/2017, de conformidad con lo que establece la Disposición final segunda de dicha Ley, en el texto refundido de la

Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015 de 30 de octubre (TRLRSRU), a las otras normas de aplicación y a los presentes Estatutos.

**Artículo 2.- Naturaleza.-**

- 1.- La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad urbanística colaboradora, tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para su cumplimiento de los fines. (83.2 L.U.I.B., y artículo 245.3 RGLSM).
- 2.- Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a los que se refiere el artículo 10 de los presentes Estatutos.
- 3.- A la Junta de Compensación podrán incorporarse empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el art. 84.2 de la L.U.I.B.

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

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

**Artículo 4.- Objeto y fines.-**

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

**Artículo 5.- Capacidad.**

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

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

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



i) Cuántas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística.

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

Está constituida por la unidad de actuación U.A.CII-4, según delimitación aprobada definitivamente en el Plan especial de Reforma Interior ES CAMP LLADÓ de Ses Salines.

La superficie lucrativa total de la unidad de actuación (U.A.CII-4), es de 1974,40 m<sup>2</sup>, que se distribuye entre las siguientes propiedades, y los porcentajes del cual así mismo se especifican a continuación:

- Propiedad nº 1 Esperanza Cladera Burguera 1626,00 m<sup>2</sup>. Porcentaje 82.360%
- Propiedad nº 2 Olga Sánchez Pernaute. 348.40 m<sup>2</sup> Porcentaje 17.640%

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

Los titulares registrales de estas propiedades són:

Propiedad nº1

D. Esperanza Cladera Burguera

DNI: XXXX

Domicilio: XXXXXXXXXXXX

TÍTULO:

Finca cadastral: 4538201ED0543N0001FX , Registro de la propiedad nº 2 de Felanitx de Finca 7634 Ses Salines. Tomo 4263. Libro 109. Hoja 218.

Descripción: URBANA: Casa con terreno adjunto que constituye el corral de esta finca urbana, señalada con el número 23 de la calle Camp Lladó, de la villa de Ses Salines, de una cavidad aproximada de 13 áreas 31 centiáreas. Limita: frente, con esta calle, por la izquierda, con tierras de Bernardo Bonet, por la derecha, tierra de Catalina Burguera y por el fondo, con terreno del referido Bernardo Bonet. REFERENCIA CATASTRAL: 001000900ED05C0001WO

Cargas: Renovación cada 4 años del Impuesto de sucesiones

Porcentaje de propiedad 100%

Porcentaje de participación 82,345%

Se une una nota simple del Registro de la Propiedad y certificado Catastral.

Propiedad nº2

D. Olga Sánchez Pernaute DNI: XXXXXXXXXXXX Domicilio: XXXXXXXXXXXX TÍTULO:

Finca cadastral: 4641603ED0544S0001JQ, Registro de la propiedad n.º 2 de Felanitx. Finca 9344 Ses Salines Tomo 4603 . Libro 158 Hoja 8.

Descripción: Parcela de terreno, solar, situada en la calle Camp Lladó, sin número, de la villa de Ses Salines, denominada familiarmente Davant Can Soler. Tiene una superficie de trescientos cincuenta y cinco metros cincuenta y siete decímetros cuadrados. Linda: por Norte, parcela de Olga Inmaculada Sánchez Pernaute; por Sur, con terreno del Ayuntamiento de Ses Salines; Este, finca de Guillermo Cladera Vicens; y Oeste, camino o calle Camp Lladó. REFERENCIA CATASTRAL: Aportada la referencia siendo la 4641603ED0544S0001JQ, que SI resulta coincidente con la finca en los términos del artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro: ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON CATASTRO: Finca No coordinada gráficamente con el Catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria

Cargas: Renovación cada 4 años del Impuesto de sucesiones

Porcentaje de propiedad 100%

Porcentaje de participación 17,646%

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

#### **Artículo 8.- Duración.**

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

#### **Artículo 9.- Domicilio.**

1.- Será el de C/ Can Vatlóri n1 2- 2º B. 07002 Palma.

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

## **CAPÍTULO 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 que representan más del 60 por 100 de la propiedad total de la zona de actuación. (art.83.4.L.U.I.B).
- b) Los otros propietarios no promotores de la Junta de Compensación, que soliciten su ingreso en lo (art. 84.4 L.U.I.B.), en cualquier de los supuestos regulados en los artículos 245 y 246 RGLSM. La incorporación exigirá ostentar la propiedad de la finca incluida en la zona de actuación y aceptar los presentes Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta, mediante escrito o comparecencia haciendo constar expresamente esta aceptación, así como la documentación a que se refiere el apartado siguiente. Esto sin perjuicio de la incorporación de las empresas urbanizadoras con los términos del artículo 84.2 de la L.U.I.B.

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

3.- Cada uno de los asociados tendrá una cuota de participación en los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, que será fijada en proporción a la superficie de las fincas afectadas. ( art. 80.1, a), de la L.U.I.B y art. 215 RGLSM).

4.- Tanto los asociados fundadores como los adheridos a la Junta, tendrán, una vez incorporados a esta, los mismos derechos y obligaciones (art. 84.1 L.U.I.B).

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

#### **Artículo 11.- Incorporación de empresas urbanizadoras.**

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

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

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

#### **Artículo 12.- Derechos.**

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

- a) Participar, con voz y voto, en las reuniones de la Asamblea general, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.
- b) Elegir a los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad, y ser elegibles para ellos.
- c) Presentar proposiciones y sugerencias.
- d) Participar en los beneficios que se obtuvieran por la entidad como resultado de su gestión urbanística en la medida que hubieran contribuido en los gastos.
- e) Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos.
- f) Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta.
- g) Los otros derechos que les corresponda, de acuerdo con los presentes Estatutos y con las disposiciones legales aplicables.





h) A formular el proyecto de reparcelación de acuerdo con el artículo 79 apartado 3 de la ley 12/2017, de Urbanismo de las Islas Baleares (art. 244.1 RGLSM).

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

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

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

### **Artículo 13.- Obligaciones.**

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

- a) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas derivadas de la legislación y del planeamiento urbanístico, así como regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por esta.
- b) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación; al final de la cual se fijará por la Junta de delegados la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiera sido atribuida.
- c) Pagar las cuotas o cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización en los términos establecidos por el artículo 76 de la L.U.I.B y concordantes del Reglamento general.
- d) Comunicar a la Junta, con un mes de antelación, el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.
- e) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- f) Comunicar al Secretario de la Junta el domicilio o lugar a efecto de notificaciones y los cambios del mismo.
- g) Las otras obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables, guardando la debida proporción entre la obligación y la cuota de participación.

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

### **Artículo 14.- Transmisiones.**

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

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

## **CAPITULO III** **Órganos de la Entidad**

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

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

- a) La Junta General.
- b) El Presidente- Tesorero.
- c) Vicepresidente.
- d) El Secretario, que podrá ser externo a la Junta, pero en este caso con voz pero sin voto.





#### **Artículo 16.- Junta General.**

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

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

#### **Artículo 17.- Reuniones.**

1.- La Junta General celebrará reuniones ordinarias dos veces al año y reuniones extraordinarias cuando lo estimen necesario el Presidente, o lo soliciten por escrito asociados que representen, al menos, el 15 por 100 de las cuotas de participación definidas en las Bases de Actuación, en este caso el Presidente tendrá que convocar la reunión extraordinaria solicitada, dentro de los diez días siguientes a la solicitud, sin que entre la convocatoria y la celebración de la reunión pueda transcurrir más de quince días. Si no lo hiciera, los interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento para que sea este quien convoque la reunión.

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

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

#### **Artículo 18.- Atribuciones.**

Corresponden a la Junta General las facultades siguientes:

- a) Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones.
- b) Designación y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad.
- c) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, conforme a las Bases de Actuación, y sin perjuicio de la aprobación del órgano urbanístico competente.
- d) Aprobación del proyecto de 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 284 RGLSM.
- i) Incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- j) Edificación de los solares resultantes, si procede.
- k) Aprobación de la Memoria de gestión anual y de las cuentas y el balance previo informe de los censores de cuentas designadas a tal efecto.
- l) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.
- m) Propuesta de disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
- n) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante en la vida de la Entidad, entre ellos contratos de Asesoría Técnica, Jurídica o Final.

#### **Artículo 19.- Presidente.**

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

2.- El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de la Junta General y dirimir los empates con voto de calidad.
- b) Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandamientos a terceras personas para el ejercicio de esta representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.
- c) Autorizar las actas de la Junta General, las certificaciones que se expidan y cuántos documentos lo requieran.
- d) Ejercer, de acuerdo con los presentes Estatutos y las Bases de Actuación, cualesquier actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad.



e) Cuántas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Junta General.

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

4.- Podrá ejercer las funciones de Tesorero, si así se aprueba por la Junta.

#### **Artículo 20.- Secretario.**

A.- Funciona como Secretario:

1.- Actuará de Secretario de la Junta General el que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las de las sucesivas renovaciones por periodos de dos años pudiendo ser renovado.

No hará falta que sea asociado, y en el caso de no serlo, actuará con voz, pero sin voto. Si se trata de persona que tenga conocimientos en materia jurídica, podrá ser un cargo retribuido.

2.- El Secretario levantará acta de las reuniones, tanto de la Junta General, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados; expedirá certificaciones, con el visto bueno del Presidente; organizará los servicios de régimen interior de la Junta y, de manera especial, la existencia de un libro-registre en el cual se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio y lugar a efecto de notificaciones, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuántos datos complementarios se estimen procedentes, y realizará, así mismo, los datos de gestión administrativa y otras funciones que especialmente se le encomienden por el presidente.

3.- En casos de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el Secretario suplente así designado.

B.- Como Tesorero.

#### **El Tesorero.**

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

#### **Artículo 21.- Medios personales.**

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

2.- Sin embargo, podrá efectuarse excepcionalmente la contratación del personal que se considere necesario, que será retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios autorizados por la Asamblea General.

### **CAPITULO IV** **Funcionamiento de la Entidad**

#### **Artículo 22.- Convocatoria de sesiones ( art. 270, g) RGLSM).**

1.- Los órganos colegiados de la Junta serán convocados por el secretario, de orden del Presidente. Excepcionalmente, la sesión constitutiva de la Junta General será convocada por el Ayuntamiento en la forma y con la antelación señaladas en el apartado 3 y con indicación, así mismo, del lugar en que la reunión debe celebrarse con asistencia de Notario previamente designado para formalizar la constitución de la Junta mediante escritura pública.

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

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

3.- La convocatoria de la Junta General se hará mediante carta remitida por correo certificado, o por cualquier otro medio que permita su conocimiento (medios de la Ley de Procedimiento Administrativo) a los domicilios designados por los asociados, con ocho días de



antelación, al menos, a la fecha que tenga que celebrarse la reunión. Con la misma antelación se fijará, en cada caso, un anuncio en el domicilio social de la Junta.

#### **Artículo 23.- Quorum de constitución.**

1.- La Junta 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, al menos, el 50 por 100 del total de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, que se celebrará al menos una hora después de la primera, será válida la constitución de la Junta, cualquier que sea el número de asociados concurrentes a la misma y el número de cuotas de participación que representen, siendo preceptiva en cualquier caso la presencia del Presidente y del Secretario-Tesorero o de quien legalmente la sustituyan.

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

#### **Artículo 24.- Adopción de los acuerdos.**

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

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

3.- Para la formulación del proyecto de reparcelación se requerirá el voto favorable de los miembros de la Junta de Compensación que representen más del 60% de la superficie reparcelable, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83.4 de la L.U.I.B.

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

#### **Artículo 25.- Cómputo de votos.**

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

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

#### **Artículo 26.- Cotitularidad.**

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

#### **Artículo 27.- Asistencia de personal especializado.**

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

#### **Artículo 28.- Actas.**

1.- De los acuerdos de la Junta General se levantará acta que, una vez aprobada en la misma reunión o en la siguiente, se transcribirá en el libro de actas, que tendrá que estar foliado y encuadernado, y legalizada cada hoja con la rúbrica del Presidente de la Junta y en el cual se expresará en su primera página mediante diligencia de apertura firmada por el secretario-tesorero de la Junta General, el número de folios y fecha de apertura.

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

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



**CAPITULO V**  
**Régimen Económico**

**Artículo 29.- Medios económicos (art. 270, i) RGLSM)**

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

**Artículo 30.- Recaudación.**

- 1.- La Junta de Compensación podrá recaudar de los asociados las aportaciones aprobadas por la Junta General para atender los gastos sociales, ordinarios y extraordinarios, incluso la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la entidad en la ejecución directa de las obras.
- 2.- Para percibir las aportaciones fijadas por la Junta General, requerirá al interesado para que, en el plazo de un mes, ingrese estas aportaciones.

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

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

- 3.- Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por la Junta General, a nombre de la entidad.
- 4.- Para disponer de los fondos será necesaria la firma del Presidente de la Junta General y Secretario-Tesorero o de quien legalmente le sustituyan.

**Artículo 31.- Enajenación de terrenos.**

- 1.- A fin de hacer frente a los gastos de urbanización, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Junta General, sobre la oportunidad de hacerlo y del precio, así como constituir gravámenes reales sobre ellos.
- 2.- El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación, y atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la total aportada por los miembros de la Junta.

**Artículo 32.- Contabilidad.**

- 1.- La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que tienen que rendirse.
- 2.- Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de libros de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del Secretario-Tesorero de la Junta.



## **CAPITULO VI**

### **Régimen jurídico**

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

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

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

1.- Contra los acuerdos de los órganos sociales, que tendrían que ser notificados personalmente a todos los miembros, cabrá recurso de alzada ante el Ayuntamiento (art. 83.6 L.U.I.B y arte. 245.5 RGLSM).

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

#### **Artículo 35.- Régimen de suspensión de los acuerdos.**

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

2.- La suspensión, instada directamente ante la Junta requerirá fianzamiento 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 el art. 108 de la Ley 39/2015, 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

## **CAPITULO VII**

### **Disolución y liquidación**

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

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

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

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

#### **Artículo 37.- Liquidación.**

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

#### **Disposición adicional.**

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

#### **Disposición final.**

1.- Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán carácter obligatorio para la Administración y los socios de la Junta de Compensación.



2.- Cualquier modificación de los Estatutos que por la Junta General se acuerde, requerirá, así mismo, la aprobación de la Administración y su inscripción en el registro citado para surtir plenos efectos.

## **BASES DE ACTUACION JUNTA COMPENSACION CORRESPONDIENTE U.A.CII-4 REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN DEL CAMINO LLADÓ DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CAMI LLADÓ DE SES SALINES.**

### **I. Disposiciones generales**

#### **Base 1.- Objeto**

La actuación urbanística de la zona que alcanza la unidad de actuación U.A.CII-4 delimitada por el plano que se une, se ejecutará mediante el sistema de compensación regulado en la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, de ahora en adelante LUIB, en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (de ahora en adelante TRLSRU) aprobado por Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU), en el Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo, para la Isla de Mallorca (de ahora en adelante RGLSM), en todo aquello que sea compatible con la Ley antes mencionada 12/2017, de conformidad con lo que establece la Disposición final segunda de dicha Ley y otra normativa aplicable.

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

1.- Una vez aprobadas con carácter definitivo las presentes Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación, conforme a la citada normativa urbanística, se aprobará por el Ayuntamiento la constitución de esta Junta, con efectos desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2.- Formarán parte de la Junta los propietarios promotores, los que se incorporen de forma reglamentaria a la Junta conforme a los artículos 83 y 84 de la LUIB y los artículos 245 y 246 del RGLSM- si no lo hubieran hecho anteriormente, y, si procede, las empresas urbanizadoras que tuvieran que participar con los propietarios en la gestión de la unidad de actuación en las condiciones que se determinen por acuerdo de la Asamblea General conforme a los Estatutos de la Junta de Compensación.

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

#### **Base 3.- Actuaciones que comprende.**

La actuación por compensación comprenderá:

1.- La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados, de la cual será beneficiaria la Junta de Compensación, o como alternativa a la expropiación, el abono de los gastos de urbanización mediante solares situados dentro de la misma unidad de actuación (art. 207.3 RGLSM).

2.- Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención que tengan que ejecutar a su costa los propietarios conforme al planeamiento aprobado, según los artículos de 244 a 252 del RGLSM, entre los propietarios y otros partícipes en proporción a sus participaciones respectivas.

3.- Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje que legalmente proceda del aprovechamiento urbanístico del sector; salvo que quepa sustituirse esta entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber (art. 81.1, a) LUIB).

4.- Pagar y, si procede, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta pida por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios a cargo de sus empresas prestamistas, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

5.- Entregar a la administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras que tengan que formar parte del dominio público como apoyo inmueble de las instalaciones propias de cualesquier redes de dotaciones y servicios, así como también estas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

6.- Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como la vuelta cuando tengan derecho a ella, en los términos establecidos en la legislación vigente.

7.- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que tienen que ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que puedan conservarse.

8.- Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes del apartado anterior.

9.- Todo esto sin perjuicio de las restantes actuaciones que se deriven de la ordenación urbanística.





10.- La distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada – excluidos los que tengan que ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento – se hará, conforme al artículo 80 de la LUIB y en los art. 220 y siguientes del RGLSM, entre los propietarios y otros partícipes y en proporción a sus participaciones respectivas.

#### **Base 4.- 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 cuales se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como, en la constitución de asociaciones o sociedades en las cuales la calidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

2.- La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal se regirá por lo dispuesto en el apartado 3 del art. 17 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre que aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (TRLSRU).

3.- Los instrumentos de distribución de beneficios y cargas producen el efecto de la subrogación de la finca de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre los propietarios, (el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella,) y Administración, a quien corresponde el pleno dominio libre de cargas de los terrenos que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del art. 18 del TRLSRU.

#### **II. Criterios de valoración de fincas, derechos y otros elementos afectados por la actuación urbanística proyectada (art. 80 de la LUIB y arte. 221 RGLSM).**

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

1.- Los derechos de los propietarios serán proporcionales a la superficie de sus respectivas fincas situadas dentro de la delimitación del ámbito de actuación.

a) A cada una de las fincas se les asignará un porcentaje en relación a la superficie total de la zona de actuación, el porcentaje de la cual constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes.

b) Las superficies computables son las superficies reales de la finca, que constan en el Plan Especial “Es Camí Lladó” de Ses Salines (UACII-4), excepto prueba en contra. En este último caso se aportará plan en el cual se constaten las diferencias, respecto a los datos que obren en el PERI antes citado.

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

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

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

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

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

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

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

215 a 224 del RGLSM.

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

- 1.- Las edificaciones, construcciones y instalaciones, sembrados y plantaciones, que tengan que derruirse o demolerse se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad en el momento de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en esta valoración por su carácter de mejoras permanentes; y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, a cargo del proyecto en concepto de gastos de urbanización.
- 2.- Estas edificaciones, construcciones y instalaciones, cuando tengan que valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que tenga que entenderse referida la valoración.
- 3.- En cuanto a las citadas plantaciones y sembrados, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa.
- 4.- En ningún caso podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido todavía plenamente realizados.
- 5.- Se entiende que las edificaciones, construcciones y instalaciones se ajustan a la legalidad en el momento de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimando que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.
- 6.- La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

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

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

- 1.- La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará respetando todas las determinaciones imperativas sobre criterios de valoración establecidos en el título V de valoraciones del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSTRU), y capítulo IV del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 9 de noviembre, así como los arts. 215 a 224 del RGLSM, teniendo en cuenta el coste de las obras a ejecutar, conviniéndose con la Junta en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General. Para la adjudicación de los terrenos la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cómo se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, mediante cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 11.2 de los Estatutos.
- 2.- La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta, salvo los disconformes con esta participación y que actuaron en la forma señalada en el apartado 3 del artículo 11 de los Estatutos.

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

Deberán atenerse a lo que se dispone en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, LUIB, su reglamento para la isla de Mallorca, y demás normas complementarias.

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

- 1.- Las edificaciones, construcciones y instalaciones, los sembrados y plantaciones, acudiendo a las reglas de valoraciones de suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad en el momento de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en esta valoración por su carácter de mejoras permanentes.
- 2.- Se entiende que las edificaciones, construcciones y instalaciones se ajustan a la legalidad en el momento de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimando que requirieran, 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 en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

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

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

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

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

7.- Las plantaciones y 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 10.- Procedimiento para contratar la actuación de las obras de urbanización y, si procede, las de edificación.**

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

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

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

#### **Base 11.- Pago de urbanización y edificación del ámbito de actuación.**

1.- Los costes inherentes al proceso de gestión urbanística serán satisfechos por los asociados de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

2.- Se estimarán como costes de urbanización los que establece el artículo 198 del RGLSM, y en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada actuación de la urbanización, conforme al proyecto aprobado, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, si procede, para realizar estas obras.

3.- El importe de los precios justos e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivas participaciones.

4.- La Junta, con independencia de los cometidos propios de la misma, conforme a la Ley y a los Estatutos, podrá acordar, por unanimidad de los asociados, la edificación por ella de la unidad de actuación o SUP, en el acuerdo de la cual se fijarán las condiciones para valorar los inmuebles que se construyan si procede, los criterios para fijar el precio de venta a terceras personas, y otros extremos que considere necesarios.

5.- No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento que la Junta de Compensación – en el supuesto de que proceda conforme a lo previsto en el párrafo anterior -, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal conforme a lo previsto en la legislación vigente.

#### **IV. Distribución de beneficios y cargas.**

#### **Base 12.- 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. Sin embargo, la Junta de Compensación y, en su nombre, 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 y instalaciones y dotaciones, la actuación de las cuales estuviera prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicable, se solicitará el inicio del expediente de recepción municipal al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses, contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta. El periodo de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de cesión de obras.

3.- El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento de las fincas resultantes que le correspondan.

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

1.- La participación de cada propietario en la Junta, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas o pérdidas, será proporcional a la cuota.

2.- La Junta podrá modificar de oficio o a instancia de parte, la asignación de cuotas de participación cuando se acredite la existencia de errores materiales.

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

#### **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 resultantes se determinará según los criterios de valoración establecidos en el Título V del TRLSRU, en el capítulo IV del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 19 de noviembre, en el artículo 80 de la LUIB y artículo 226 del RGLSM.

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

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

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

Todos ellos se recogerán en el proyecto de reparcelación.

2.- Para la distribución entre los asociados de los solares resultantes, incluidos los correspondientes en fincas adquiridas mediante expropiación por la Junta, se formará y aprobará por esta – conforme a los arts. 80 y siguientes de la Ley 12/2017, antes mencionada, el art. 226 y concordantes del RGLSM y art. 7 RD 1093/97, de 4 de junio, que aprobó las normas complementarias de inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de carácter urbanístico – el correspondiente proyecto de reparcelación, que tendrá que elaborarse por esta con los requisitos del art. 213 del RGLSM, y de conformidad con el TRLSRU, y aprobarse por el Ayuntamiento.

3.- En el proyecto de reparcelación se tendrá en cuenta como criterio para efectuar la adjudicación de las fincas resultantes, lo establecido en el artículo 80 de la Ley 12/2017 y en el art. 214 y siguientes del RGLSM.

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

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

La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación hecha por el Ayuntamiento y el otorgamiento de la escritura pública o la expedición de documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, con el contenido señalado en los artículos del 80 al 82 de la Ley 12/2017 y en los artículos 233 y siguientes del RGLSM, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos que establece el apartado 4 del artículo 23.7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y de la Rehabilitación Urbana aprobado por RDC 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRV), así mismo de acuerdo con el artículo 45.B.7 del Texto Refundido del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, aprobado por Real decreto legislativo 1/93, de 24 de septiembre.



**Base 16.- Régimen económico.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*(Firmado electrónicamente: 25 de julio de 2022)*

**El alcalde**

*Juan Rodríguez Ginard*