

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 10 DEL VIGENTE PGOU DE INCA

I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Base 1ª.- Objeto. Naturaleza y ámbito.

Constituyen las presentes bases las reglas por las que se regulan las valoraciones de las fincas afectadas; las edificaciones, plantaciones, derechos reales y personales que existan sobre las mismas; la ejecución de la obra urbanizadora; y la liquidación de los efectos de la actuación de aquella, mediante el establecimiento de la forma de distribución de beneficios y pérdidas a través de la previa adjudicación regulada de bienes y derechos entre sus componentes.

Distribuyen, por tanto, los beneficios y cargas y contienen los criterios para efectuar el cálculo de las aportaciones y adjudicaciones, y en su virtud, con arreglo a ellas ha de formularse el Proyecto de Compensación, con las determinaciones del artículo 80 de la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares, su reglamento, el Real Decreto 1093/97 y demás concordantes.

La actuación urbanística se refiere al SUP SECTOR 10, delimitado por el vigente PGOU que se ejecutará mediante el sistema de compensación regulado la legislación y normativa urbanística aplicable.

Una vez aprobadas las presentes Bases, previos trámites legalmente establecidos, constituyen norma de obligado cumplimiento y observancia para todos los miembros de la Junta, promotores o adheridos.

Ello no impide su modificación, siempre que sea votada en Asamblea General, en los términos previstos en los Estatutos y aprobada por el Ayuntamiento.

Las presentes bases desarrollan la normativa de aplicación que será, en todo caso, de aplicación directa o subsidiaria según corresponde y entre ellos, el Real Decreto ley 7/2015, la ley de Urbanismo de las Islas Baleares, su reglamento de desarrollo aprobado por el Consell Insular de Mallorca, Real Decreto 1093/97 y cualesquiera otra de aplicación.

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 la Administración actuante la constitución de dicha Junta, que tendrá personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2.- Formarán parte de la Junta los propietarios promotores y los que se incorporen de forma reglamentaria a la Junta conforme a los Estatutos y demás normativa de aplicación.

Base 3ª.- Actuaciones que comprende

La actuación por compensación comprenderá:

- La cesión al Ayuntamiento de los terrenos afectos a dotaciones públicas o de cesión obligatoria.
- El costeamiento del Proyecto de Urbanización
- La elaboración o modificación del Plan Parcial y Programa de Actuación Urbanística, en su caso.
- La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados, de la que será beneficiaria la Junta de Compensación.
- Entregar a la Administración competente el aprovechamiento lucrativo que le corresponda, con destino a patrimonio público de suelo, libre de cargas de urbanización.
- Proceder a la equidistribución de gastos y beneficios entre los miembros de la Junta que deban contribuir a ello en proporción a sus cuotas de participación, sin perjuicio de las compensaciones económicas por diferencias de adjudicación y demás acuerdos válidos que en el seno de la Junta pudieren adoptarse y plasmarse en los instrumentos oportunos, que garantizarán la reparcelación ajustada a la ordenación, la adjudicación en proporción a sus cuotas de todo el suelo lucrativo susceptible de apropiación entre los asociados, 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 el

retorno, cuando tengan derecho a él según la normativa aplicable y la indemnización a los titulares de derechos y bienes incompatibles con la ordenación que deban ser cancelados, demolidos o que no pudieren conservarse.

- Los demás actos inherentes al sistema, conforme a la legislación urbanística.

Base 4ª.- Edificación de la Unidad de Ejecución.

No se prevé como cometido de la Junta que ésta edifique los solares resultantes, sino sólo que los urbanice y adjudique conforme a los proyectos de urbanización y compensación que resulten aprobados.

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

Base 5ª.- Criterios para determinar los derechos de los propietarios.

1.- Dado que los terrenos que se incluyen en el ámbito son de características semejantes los derechos de los propietarios serán proporcionales a las superficies de sus respectivas fincas situadas dentro del ámbito de actuación.

2.- A cada una de las fincas se le asignará un porcentaje en relación a la superficie total de la zona de actuación, cuyo porcentaje constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes y las operaciones compensatorias complementarias por exceso/defecto de adjudicación o sustitución de cargas por terrenos.

3.- Las superficies computables son las superficies reales de las fincas conforme plano topográfico a elaborar.

En el caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de las lindes, la superficie discutida se considerará litigiosa y perteneciente por iguales partes a los discrepantes de modo provisional, hasta tanto se resuelva por convenio entre los interesados o resolución judicial.

4.- En el supuesto de que dentro del ámbito exista alguna propiedad pública cuya superficie se mantenga o aumente conforme a la ordenación aplicable, la Administración o Ente público titular no será

tenido en cuenta como propietario a efectos de participación en la Junta en cuanto a las operaciones de reparto de cargas y beneficios, por lo que los porcentajes de participación de la Junta a tales efectos se calcularán sobre el total del ámbito descontando la superficie de esta propiedad pública. En el proyecto de compensación figurará como finca inicial y, en su caso, quedará sustituida por la resultante de igual naturaleza pública que resulte de la nueva ordenación.

5.- A efectos de la adopción de acuerdos, la participación de los diferentes propietarios vendrá determinada por su cuota de participación.

La distribución de los beneficios y cargas resultantes de la actuación urbanística de la Junta de Compensación se realizará proporcionalmente a las cuotas de participación.

La distribución no queda alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente en beneficio de la Junta.

En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras, que inicialmente no se prevé, se establece que la valoración de la aportación de ésta, se determinará teniendo en cuenta el coste del presupuesto del proyecto de Urbanización o de los sectores o partidas que vaya a ejecutar conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación alguna cláusula de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio en Asamblea General.

Para la determinación de la cuota de participación de la empresa urbanizadora, la Asamblea General aprobará el convenio con la misma, fijando la participación de la empresa urbanizadora en el sistema.

La participación de la empresa urbanizadora disminuirá la de los miembros de la Junta a excepción de los disconformes con dicha participación y que actuarán en la forma establecida en los estatutos.

Base 6ª.- Operaciones de distribución de beneficios y cargas en relación con derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales constituidos sobre las fincas aportadas.

1.- El acuerdo aprobatorio del Proyecto de reparcelación produce el efecto de la sustitución de las fincas de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre las Administraciones beneficiarias de las cesiones obligatorias y gratuitas, los propietarios miembros de la Junta y, en su caso, la empresa urbanizadora, sin perjuicio de las indemnizaciones por exceso o defecto de adjudicación.

2.- En los supuestos derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación declarará su extinción y, en su caso, fijará la indemnización correspondiente.

3.- Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas sobre la finca afectada, corriendo a cargo del propietario que la afectó la indemnización correspondiente –a excepción de lo que luego se dirá-, cuyo importe se fijará en el citado acuerdo.

4.- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación urbanística o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización en el proyecto de reparcelación, a repartir entre todos los partícipes de forma proporcional, todo ello en los términos contemplados en la legislación urbanística.

5.- Los derechos personales, reales, concesiones y cargas sobre las fincas de origen cuya subsistencia no sea posible se valorarán conforme a las disposiciones sobre expropiación forzosa y, subsidiariamente, según las normas de derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Base 7ª.- Fincas a expropiar. Valoración. Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse.

1.- De las fincas que se expropian por el Ayuntamiento a los propietarios afectados que no se incorporen definitivamente a la Junta de Compensación, en el plazo señalado al efecto, será beneficiaria la Junta de Compensación al igual que en las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta. Las valoraciones de las mismas serán realizadas conforme el RDL 7/2015.

2.- Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse serán valoradas independientemente del suelo, en el proyecto de compensación, conforme a lo dispuesto en el art. RDL 7/2015 y su importe se satisfará con cargo al proyecto de compensación, en concepto de gasto de urbanización.

III.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Base 8ª.- Forma de contratación.

1.- En el supuesto de que no se produzca la incorporación de empresas urbanizadoras o para la realización de aquellas obras de urbanización que deban realizarse por otras empresas no incorporadas, la ejecución de las mismas se hará por aquella/s que se determinen en virtud de acuerdo de la Asamblea General.

Se consignará en el contrato de ejecución además de las cláusulas típicas las circunstancias siguientes:

- Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.
- El compromiso de la Empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución a los Proyectos de Urbanización y de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante y del Consejo Rector de la Junta respecto de las obras.
- Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.
- La retención que pueda efectuar la Junta de cada pago parcial, como garantía de la ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras.

2.- En cualquier caso, para la ejecución de las obras se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en la ley del suelo su reglamento que establezca en su caso resto de normativa aplicable.

Base 9ª.- Costes de la urbanización.

1.- En los costes de urbanización que deban sufragar las personas propietarias afectadas se comprenden los siguientes conceptos:

- **a)** Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y que sean de interés para el sector o la unidad de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que presten los servicios, salvo la parte que deban contribuir las personas usuarias según la reglamentación de aquellos.
- **b)** Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los planes, así como las indemnizaciones por el traslado forzoso de actividades.
- **c)** El coste de los planes parciales, proyectos de urbanización y proyectos de compensación o de reparcelación.
- **d)** Los gastos de formalización y de inscripción en los registros públicos correspondientes de los acuerdos y de las operaciones jurídicas derivados de los instrumentos de gestión urbanística, así como los gastos de gestión, debidamente justificadas, de acuerdo con los principios de proporcionalidad y de no enriquecimiento injusto.
- **e)** Las indemnizaciones procedentes por la extinción de derechos reales o personales, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de valoraciones.
- **f)** Los gastos generados para la efectividad del derecho de realojo.

2. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con las personas propietarias interesadas, cediendo éstas gratuitamente y libres de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlas.

3. Son gastos de urbanización que tienen que ser asumidas por las personas propietarias como carga individualizada de los terrenos correspondientes, y que no son a cargo del conjunto de la comunidad de reparcelación, las siguientes:

- **a)** Los gastos necesarios para preparar los terrenos para ejecutar las obras de urbanización cuando la preparación

mencionada exija actuaciones desproporcionadas como consecuencia de las acciones u omisiones de las personas propietarias correspondientes. A estos efectos, son acciones u omisiones que suponen actuaciones no asumibles por la comunidad de reparcelación las obras, las instalaciones, los movimientos de tierras, los vertidos, las extracciones de áridos, las alteraciones topográficas y morfológicas y cualquier otra variación objetiva de los terrenos que se hayan ejecutado sin las licencias, órdenes o autorizaciones administrativas o sin ajustarse a ellas. Este régimen también se tiene que aplicar cuando las obras de preparación de los terrenos sean consecuencia de las obligaciones impuestas a las personas propietarias de suelo por la normativa relativa a suelos contaminados, o del incumplimiento de la obligación de llevar a la práctica programas de restauración impuestos por las licencias o autorizaciones otorgadas, así como cuando esta obligación se haya impuesto por resolución administrativa dictada por la administración competente de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.

- **b)** Las indemnizaciones que correspondan por la extinción de arrendamientos y otros derechos personales que se hayan constituido con posterioridad a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación o del planeamiento. Estos gastos tienen que ser asumidos por las personas propietarias otorgantes de los contratos de que se trate.

c) Cualesquiera otros a los que vengan obligados normativamente.

4.- Los sistemas generales y sistemas generales adscritos serán de cesión gratuita a cargo de la Junta sin ejecutar.

IV.- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

Base 10ª.- Transmisión de terrenos afectados y de obras de urbanización.

1.- La transmisión al Ayuntamiento y en su caso restantes Administraciones beneficiarias, en pleno dominio y libre de cargas incluidos los costes de urbanización, 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.- La recepción de las obras de urbanización tendrá lugar conforme establece el artículo 121 de la ley 12/2017 de Urbanismo de las Islas Baleares.

Base 11ª.- Cuotas de participación.

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

2.- La cuota se determina por la superficie de la propiedad que ostenta cada miembro dentro de la Junta. En el caso de fincas de origen expropiadas o adquiridas por la Junta la cuota de cada miembro se acrecerá con la parte proporcional que se abone por cada miembro.

3.- No obstante, la Junta podrá modificar de oficio o a instancia de parte, la asignación de cuotas de participación cuando acredite la existencia de errores materiales.

4.- En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta Compensación, en el momento de su integración en ésta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios conformes con la incorporación.

Base 12ª.- Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes

1.- Todos los solares resultantes con aprovechamiento susceptible de apropiación privada serán adjudicados a los miembros de la Junta en proporción a su cuota de participación, sin perjuicio de las cesiones de aprovechamiento que legalmente correspondan y de las compensaciones en metálico.

2.- 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 de Urbanismo de las Islas Baleares y su reglamento.

3.- En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes por causa de la insuficiencia de su aportación o por así acordarse con ellos, así como en los casos de indemnizaciones por diferencias de adjudicación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviese terminada la actuación, descontando los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

4.- Los terrenos destinados a aprovechamiento privado se valorarán en función al aprovechamiento urbanístico (techo edificable) sin aplicación de ningún coeficiente atendida la existencia de un mismo uso industrial-servicios.

5.- De conformidad con lo establecido en el artículo 218 del Reglamento de la LOUS, en caso de personas propietarias que no se incorporen a la Junta de compensación, la Junta podrá expropiar sus fincas o bien podrán ser objeto de reparcelación, sin expropiación previa, de acuerdo con lo que establezcan las estas bases o el proyecto de reparcelación y legislación aplicable.

En el supuesto de que sean objeto de reparcelación, se podrá prever en el proyecto la obligación de pago de los gastos de urbanización mediante la adjudicación de fincas de resultado, hasta cubrir la cuantía de los gastos, a favor de la junta de compensación, de la empresa urbanizadora si ésta forma parte, de la administración actuante o de cualquier otro miembro, según corresponda. La adjudicación de las expresadas fincas de resultado se realizará por título de cesión en pago de los gastos de urbanización. La adjudicación se realiza por exceso, sin perjuicio de la liquidación que corresponda a favor de la persona propietaria, de forma que cubra los gastos de urbanización necesarios. El proyecto de reparcelación se tiene que someter a audiencia de las personas interesadas.

Base 13ª.- Momento de la adjudicación.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por la Administración actuante y el otorgamiento de la escritura pública o expedición de documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, será título para su 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 art. 23.7 Real Decreto legislativo 7/2015.

Base 14ª.- Régimen Económico.

1.- Para el pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios y cualesquiera otros necesarios para el desarrollo del sector, los asociados deberán ingresar en la Junta las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo que se estipule en el correspondiente acuerdo. A falta de plazo se fija un máximo de un mes desde que se efectuase el requerimiento a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiese efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta sufrirá un recargo del 10% más el interés legal del dinero que corresponda en el momento del vencimiento del periodo 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 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 ante la Administración actuante la vía de apremio para exigir a sus asociados el pago de las cantidades adeudadas o acudir directamente a la jurisdicción ordinaria 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 ejecución bien por la vía de apremio, bien por la vía judicial, los nombres, apellidos y domicilio del asociado moroso, la cantidad adeudada, y que la misma ha vencido y no ha sido pagada.

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 y su reglamento.

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 15ª.- Conservación de la urbanización.

En tanto no se produzca la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, en los términos del artículo 120 de la ley 12/17 de Urbanismo de las Islas Baleares, regulándose la recepción conforme el artículo 121 del mismo texto legal.

Base 16ª.- Subrogación.

La incorporación de cualquier otro partícipe por compra u otro título supondrá la aceptación por el mismo de las presentes Bases y de los estatutos, quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente.

Base 17ª.- Afección real.

De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística, los terrenos quedan afectos con carácter real al cumplimiento de las obligaciones legales y establecidas en las presentes bases lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación vigente.

Las fincas resultantes quedarán afectas con carácter real al pago de los costes de urbanización en proporción a las unidades de aprovechamiento que se les asigne en el Proyecto de Reparcelación, afección que se establecerá, anotará y cancelará en los términos previstos en la legislación vigente.