

# **ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ**

---

**UNITAT D'ACTUACIÓ UA/PG-03 (PEGUERA)  
DEL PGOU DE CALVIÀ**

# **ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA/PG-03 DEL PGOU DE CALVIÀ**

## **TÍTOL I**

### **CAPÍTOL I NOM, DOMICILI, OBJECTE I FINS**

#### **ARTICLE 1 DENOMINACIÓ**

1.- Amb la denominació de JUNTA DE COMPENSACIÓ de la unitat d'actuació **UA/PG-03** del PGOU de Calvià es constitueix una JUNTA DE COMPENSACIÓ de naturalesa administrativa, amb personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins.

2.- Aquesta JUNTA DE COMPENSACIÓ es regirà pel que es disposa en el Títol III de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (d'ara endavant LUIB), i, en particular, pels articles 83 a 87, d'aquesta Llei, i articles 245 a 252 del Reglament general de desenvolupament de la LOUS (d'ara endavant RLOUSM), altra legislació aplicable i per l'assenyalat en els presents Estatuts

#### **ARTICLE 2 DOMICILI**

1.- El domicili de la JUNTA DE COMPENSACIÓ s'estableix a PALMA, (07012), Passeig des Born, 15, 4E.

2.- El trasllat del domicili a un altre lloc, dins de la localitat, requerirà acord de l'Assemblea General, donant compte a l'Ajuntament i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

#### **ARTICLE 3 OBJECTE**

L'objecte de la JUNTA DE COMPENSACIÓ consisteix en la gestió i execució de la UA/PG-03 (Peguera) del vigent Pla General del municipi de Calvià.

#### **ARTICLE 4 FINS**

1.- A més dels establerts per la normativa urbanística, seran fins primordials de la JUNTA DE COMPENSACIÓ que s'enuncien a títol indicatiu que no limitatiu, els següents:

a).- Integrar els terrenys compresos en l'àmbit de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, els propietaris de la qual, mantenint la titularitat dels seus béns i drets, s'uneixen en una acció comuna per a executar el planejament urbanístic i distribuir equitativament les seves càrregues i beneficis, així com dur a terme les operacions tècniques, jurídiques i materials en ell previstes. De manera especial les parcel·lacions i reparcel·lacions necessàries, que es practicaran de conformitat amb el que s'estableix en la Legislació urbanística, redactant i tramitant el corresponent Projecte de Reparcel·lació, fins a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

b).- Cedir gratuïtament i lliure de càrregues a l'Administració actuant els terrenys, ja urbanitzats, que preceptivament li correspongui.

c).- Redactar el projecte d'urbanització i executar les obres en ells previstes, el qual es podrà realitzar per adjudicació directa o mitjançant subhasta, concurs subhasta o concurs, de conformitat amb el que acordi la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

d).- Aprovar els pressupostos per a l'execució de les obres.

e).- Gestionar el cobrament als membres de la Junta de les quotes i vesses que procedeixin per a satisfer els costos d'urbanització i les indemnitzacions i altres despeses que s'aproven de conformitat amb el que s'estableix en els presents Estatuts, inclosa la facultat d'instar la via d'estima davant l'Administració actuant o recaptar, per delegació del municipi, les quotes per la via de constrenyiment conforme al que es disposa en el article 87 LUIB i 251 del seu Reglament general.

f).- Formalitzar operacions de crèdit o emetre títols per a l'execució de les obres d'urbanització, amb la garantia dels terrenys d'aprofitament privat, o els específicament assignats a la JUNTA DE COMPENSACIÓ per a tal finalitat.

g).- Sol·licitar, quan sigui procedent, les concessions administratives de serveis públics.

h).- Assumir la gestió i defensa dels interessos comuns dels membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ davant qualssevol autoritats i organismes de l'Administració de l'Estat, Comunitat Autònoma, Província o Municipi, així com davant els Jutges i Tribunals, en tots els seus graus i jurisdiccions i els particulars.

i).- Interessar l'atorgament dels beneficis fiscals urbanístics previstos en les disposicions legals.

j).- Adquirir, posseir, alienar, gravar o exercir qualssevol altres actes de domini o administració dels béns constitutius del patrimoni de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

k).- Emetre títols acreditatius de les quotes de participació que a cadascun dels membres de la Junta corresponguin en els béns que constitueixen, en el seu cas, el patrimoni de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

l).- Interessar dels Organismes Urbanístics competents l'aprovació dels Projectes de Reparcel·lació, Urbanització i altres instruments que siguin necessaris per a l'execució jurídica i material del planejament.

m).- Interessar la inscripció de la JUNTA DE COMPENSACIÓ en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, així com en el Registre Mercantil d'Illles Balears per al supòsit que s'emetin obligacions o s'estimi convenient a altres efectes.

n ).- Interessar de l'òrgan urbanístic actuant, l'expropiació a favor de la JUNTA DE COMPENSACIÓ dels sòls dels propietaris inclosos o adscrits a l'àmbit d'actuació que no s'hagi incorporat o adherit a la Junta o els d'aquells que havent-se incorporat hagin de ser expropiats per incompliment de les seves obligacions.

o).- Concertar i prestar garanties o avals davant els òrgans urbanístics.

p).- Adjudicar les parcel·les d'aprofitament privat que resultin del Projecte de Reparcel·lació entre els membres de la Junta, inclòs en el seu cas, la pròpia Junta, i les cessions de terrenys obligatòries a l'òrgan urbanístic actuant.

q).- Dur a terme la urbanització dels terrenys compresos en l'àmbit del Sector, i interessar de

l'Administració la recepció d'aquestes.

r).- Exigir el reintegrament de les empreses concessionàries de les despeses d'instal·lació de les xarxes de proveïment d'aigua i energia elèctrica, en la part que segons la reglamentació de tals serveis no hagin de ser a càrrec dels usuaris.

s).- En general, l'exercici de quants drets i activitats li corresponguin segons l'ordenament vigent.

2.- En el supòsit d'haver d'instar l'expropiació de propietaris del sector, l'expropiació forçosa es realitzarà per l'òrgan urbanístic actuant sent beneficiària d'ella la JUNTA DE COMPENSACIÓ; aquests terrenys seran adjudicats proporcionalment entre els components d'aquella que estiguin interessats en la seva adjudicació, tret que l'administració municipal actuant acordi mantenir la propietat en el patrimoni comú als efectes que estimi pertinents.

## **CAPÍTOL II**

### **ÒRGAN URBANÍSTIC TUTELAR**

#### **ARTICLE 5**

#### **ÒRGAN TUTELAR**

La JUNTA DE COMPENSACIÓ desenvoluparà la seva activitat sota la tutela de l'Ajuntament de Calvià i en exercici de les seves funcions correspon a aquest:

a).- Donar audiència dels Estatuts i Bases als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'observacions i per a la seva incorporació a la mateixa i donar audiència de les al·legacions d'aquests als promotors, per a la seva contestació.

b).- L'aprovació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació i de les modificacions que s'acordin per la Junta.

c).- L'aprovació de la constitució de la Junta, remetent aquest acord juntament amb la còpia de l'escriptura pública de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores perquè procedeixi a la seva inscripció.

d).- Assistir a les reunions de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, instruir i assessorar de la política urbanística municipal i advertir, en els supòsits en què la JUNTA DE COMPENSACIÓ pogués incórrer en incompliment dels seus deures o en infraccions, de tals anomalies, tutelant a la JUNTA DE COMPENSACIÓ quan calgués.

e).- Aprovar el Projecte de Reparcel·lació, lliurant les certificacions oportunes, per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

f).- L'exercici de l'expropiació forçosa a benefici de la JUNTA DE COMPENSACIÓ respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella o que incompleixin les seves obligacions.

g).- Encarregar i aprovar el projecte d'urbanització, controlar l'execució de les obres i una vegada finalitzades, totalment o parcialment, procedir a la seva recepció.

h).- Atendre la sol·licitud d'aplicar la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol membre de la JUNTA DE COMPENSACIÓ o delegar en la mateixa la recaptació per aquesta via de constrenyiment, conforme al que es disposa en el article 251.2 del RLOUSM.

i).- La resolució dels recursos administratius contra els acords de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

j).- Aprovar l'acord de dissolució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

k).- Qualsevol altra funció o atribució que resulti de la legislació urbanística o local.

### **CAPÍTOL III**

#### **EXPRESSIÓ DE LA SUPERFÍCIE A QUÈ ES REFEREIX**

##### **ARTICLE 6**

##### **SUPERFÍCIE**

La integren tots els terrenys compresos en l'àmbit de la UA/PG-03 amb una superfície, segons el PGOU de Calvià, de **58.640 m²**, o els que resultin del mesurament real una vegada aixecat el pla topogràfic.

### **CAPÍTOL IV**

#### **DURADA**

##### **ARTICLE 7**

##### **DURADA**

La JUNTA DE COMPENSACIÓ tindrà una durada indefinida fins al total compliment dels fins d'aquesta, sense perjudici del que es disposa en el article 50 d'aquests Estatuts.

## **TÍTOL II**

### **CAPÍTOL I**

#### **DELS MEMBRES DE LA JUNTA, INCORPORACIÓ, PATRIMONI, DRETS I DEURES**

##### **ARTICLE 8**

##### **MEMBRES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ**

La JUNTA DE COMPENSACIÓ es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries de terrenys inclosos en la UA/PG-03, incorporats a aquella en forma reglamentària, així com aquells als quals legalment se'ls reconegui tal dret.

En el seu cas, segons l'article 246.2 del RLOUSM, també formaran part de la JUNTA DE COMPENSACIÓ les empreses urbanitzadores que haguessin de participar amb els propietaris en la gestió de la unitat d'execució en les condicions que es determinin per acord de l'Assemblea General.

##### **ARTICLE 9**

##### **INCORPORACIÓ A LA JUNTA**

1.- Els propietaris no promotors de la Junta podran incorporar-se a ella durant el termini d'informació pública dels Estatuts i les Bases o en el termini d'un mes a partir de la notificació per l'Ajuntament de l'acord d'aprovació dels Estatuts i les Bases, que se'ls farà personalment a tots els afectats, a més de publicar-se en el BOIB.

Si no ho fessin, d'acord amb l'article 84.1 de la LUIB i 246 del RLOUSM, les seves finques seran expropiades a favor de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, que tindrà la condició jurídica de beneficiària. No obstant això, cabrà una incorporació tardana si no s'hagués instat l'expropiació o si, una vegada instada, la JUNTA DE COMPENSACIÓ l'accepta i desistís del procediment expropiatori.

2.- La incorporació se sol·licitarà per escrit a través del registre general d'entrades de l'Ajuntament, fent constar expressament l'adhesió als Estatuts i a les Bases d'actuació aprovats, i la superfície i fites de la finca o finques propietat del sol·licitant amb indicació de la parcel·la o parcel·les cadastrals a les quals correspon, adjuntant a més la documentació justificativa de la seva propietat.

3.- Els propietaris adherits, una vegada hagin estat aprovats les despeses per l'Assemblea General, hauran de dipositar en el termini d'un mes, a comptar des d'aquest acord, la quantitat econòmica corresponent a les despeses ja realitzades i de previsió immediata, quantitat que no podrà ser superior a la ja satisfeta pels promotors, atesa la proporcionalitat dels terrenys pertanyents als uns i els altres.

## **ARTICLE 10**

### **TRANSMISSIÓ DE BÉNS I DRETS. PATRIMONI DE LA JUNTA**

1.- La incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles, però la JUNTA DE COMPENSACIÓ, de conformitat amb l'article 250.2 del RLOUSM, actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu, sense més limitacions que les establertes en els presents estatuts.

En cas de finca de titularitat desconeguda, de conformitat amb l'article 214.4 del RLOUSM, l'administració actuant tindrà la condició de titular fiduciari de la finca i a aquest efecte podrà realitzar totes les operacions pròpies de la reparcel·lació.

2.- Els membres de la Junta podran transmetre la propietat per actes inter-vius o mortis-causa, i en aquest cas operarà automàticament la subrogació de l'adquirent en tots els drets i obligacions del transmissor, de conformitat al que es disposa en aquests Estatuts. Perquè aquesta transmissió tingui efectes davant la Junta, el transmissor i en defecte d'això l'adquirent, hauran de comunicar al President les circumstàncies personals del nou propietari, així com el seu domicili. Mentre no sigui complert aquest requisit, la JUNTA DE COMPENSACIÓ només reconeixerà com a membre al primitiu propietari.

3.- La JUNTA DE COMPENSACIÓ serà la beneficiària de l'expropiació, tant dels béns, els propietaris dels quals no s'incorporin oportunament a la Junta, com en cas d'incompliment de les obligacions contraïdes.

4.- No s'incorporaran, ni en cap concepte formaran part dels béns de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, els terrenys cedits pels propietaris per al pagament de les seves quotes, per tractar-se d'una dació per a pagament. D'igual manera no formaran part del patrimoni de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, les quantitats satisfetes per a cobrir les vesses o quotes pels membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, per a atendre el pagament de les obres d'urbanització o la seva conservació, no podent-se integrar en cap concepte al patrimoni, donada la seva vinculació específica, per a atendre les obligacions de la Junta amb l'Administració, i a més puix que la JUNTA DE COMPENSACIÓ és tan sols fiduciària, i instrument de gestió.

## **ARTICLE 11**

### **TITULARITATS ESPECIALS**

1.- Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representats en la JUNTA DE COMPENSACIÓ pels qui ostentin la representació legal dels mateixos i la disposició de tals finques per la JUNTA DE COMPENSACIÓ no estarà subjecta a limitacions de caràcter civil.

2.- En el cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats com a associat, encara que tots els cotitulars responguin solidàriament enfront de l'entitat del compliment de quantes obligacions dimanin de la seva condició. Si no designessin representant en el termini que a aquest efecte s'assenyali per la Junta, serà nomenat per aquesta, amb aprovació municipal.

3.- En el cas que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, tenint una altra qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera sense perjudici que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.

## **CAPÍTULO II DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

### **ARTICLE 12 ACTE DE CONSTITUCIÓN**

Una vegada aprovats definitivament per l'Ajuntament els Estatuts i les Bases d'Actuació, la Junta presentarà l'esborrany de l'escriptura de constitució per a la seva aprovació i una vegada acceptat, es procedirà a la constitució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ que es realitzarà en Escripura Pública.

### **ARTICLE 13 CONVOCATÒRIA**

1.- Els propietaris promotors de la Junta convocaran a tots els propietaris adherits i inclosos dins de l'àmbit de la **UA/PG-03** a l'Assemblea General constituent. La convocatòria es realitzarà mitjançant carta certificada, burofax o correu electrònic amb comprovant de recepció, remesa, amb una antelació de vuit dies hàbils, si més no, a la data en què hagi de celebrar-se. En cas de no ser possible la notificació personal, s'efectuarà mitjançant edicte publicat en el BOIB.

En qualsevol cas, es podran incorporar també aquells propietaris no convocats que s'hagin adherit tardanament.

2.- La convocatòria assenyalarà lloc, dia i hora de la reunió amb indicació que l'Assemblea General constituent haurà de resoldre la constitució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

3.- Excepcionalment, la sessió constitutiva de la JUNTA DE COMPENSACIÓ serà convocada per l'Ajuntament en la forma, i amb l'antelació assenyalada en l'apartat 1 i amb indicació, així mateix, del lloc en què la reunió ha de celebrar-se amb assistència de Notari prèviament designat per a formalitzar la constitució de la Junta mitjançant Escripura Pública.

### **ARTICLE 14 CONSTITUCIÓN**

L'Assemblea General constituent quedarà vàlidament constituïda, quan concorrin a ella propietari o propietaris que representin, almenys el 50% de les quotes de l'entitat, segons es defineixen en

aquests Estatuts.

## **ARTICLE 15**

### **ADOPCIÓ D'ACORDS**

1.- L'Assemblea General constituent, acordarà la constitució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ i designarà les persones que han de conformar els òrgans de govern i administració de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

2.- Els acords s'adoptaran per majoria simple de les quotes dels membres de la Junta, computats en la forma que s'estableix en aquests Estatuts.

## **ARTICLE 16**

### **ACTE DE SESSIÓ DE CONSTITUCIÓ**

1.- El Secretari estendrà acta de l'Assemblea General constituent en què s'acordi la constitució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, que haurà de ser aprovada en la mateixa reunió, sent signada també pel President.

2.- En l'acta es farà constar:

a).- Nom, cognoms, i domicilis dels propietaris i representants, amb indicació de les seves respectives quotes i títols de propietat.

b).- Acords presos.

c).- Constitució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

3.- Del contingut de l'acta es lliurarà certificació per a la seva incorporació en l'escriptura pública de constitució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ la que haurà d'efectuar-se en la forma prevista en la legislació autonòmica pròpia o de la legislació subsidiària que sigui aplicable.

## **CAPÍTOL III**

### **DEL DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA**

## **ARTICLE 17**

### **QUOTES SOCIALS**

1.- La participació dels membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ en els drets i obligacions comuns vindran definits per la quota o percentatge que sobre el total a cadascun correspongui.

2.- Per a fixar les respectives quotes, a conseqüència de ser un àmbit amb finques confrontants amb vials urbans i altres sense confinar amb vial, s'atendrà proporcionalment la superfície de les finques aportades fiduciàriament a la JUNTA DE COMPENSACIÓ per cadascun dels propietaris integrats en aquesta, ponderada en funció del seu valor urbanístic segons s'estableix en les Bases d'Actuació, en relació amb la superfície de la totalitat de l'àmbit de la **UA/PG-03**.

3.- En el cas que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, tenint una altra, qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sense perjudici que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.



4.- El valor dels altres béns i drets, diferents al sòl afectat pel Projecte de Reparcel·lació, no influirà en el coeficient de participació dels membres de la Junta i se satisfaran amb càrrec al Projecte de Reparcel·lació.

## **ARTICLE 18**

### **DRETS DELS MEMBRES DE LA JUNTA**

Seran drets dels membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ:

- a).- Exercir les seves facultats dominicals sobre els terrenys de la seva propietat i les respectives quotes que els hagin estat fixades sense més limitacions que les establertes en les Lleis, en el planejament urbanístic i en aquests Estatuts.
- b).- Concórrer personalment o mitjançant representant degudament acreditat, a les reunions de l'Assemblea General i intervenir en l'adopció d'acords, proporcionalment a les seves quotes respectives.
- c).- Participar, com a elector o candidat en la composició dels òrgans de govern i administració de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.
- d).- Alienar, gravar o realitzar qualsevol altre acte de disposició, amb les limitacions contingudes en aquests Estatuts, dels terrenys de la seva propietat o de les seves quotes respectives.
- e).- Adquirir la titularitat individual o en copropietat de la parcel·la o parcel·les que els siguin adjudicades en via de reparcel·lació proporcionalment a les seves quotes respectives.
- f).- Impugnar els acords i resolucions de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, en la forma i amb els requisits establerts en aquests Estatuts.
- g).- Ser informats en tot moment de l'actuació de la JUNTA DE COMPENSACIÓ i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició de rebuts i justificants, tot això en les condicions que s'acordin per l'Assemblea General.
- h).- Percebre al temps de la liquidació definitiva i en proporció a les seves respectives quotes, la part de patrimoni de la JUNTA DE COMPENSACIÓ que els correspongui.
- i).- Presentar proposicions i suggeriments.
- j).- Satisfer les quotes d'urbanització totalment o parcialment mitjançant cessió a la Junta de part del seu terreny o quota si aquesta així ho accepta i segons valoració que també acordi.
- k).- Els altres drets que els correspongui, d'acord amb el que es disposa en els presents Estatuts i en les Disposicions legals aplicables.

## **ARTICLE 19**

### **OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA**

1.- Els membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ vindran obligats a:

- a).- Observar les prescripcions del planejament urbanístic vigent.
- b).- Facilitar a la JUNTA DE COMPENSACIÓ, en els corresponents terminis, els documents acreditatius de la seva titularitat i, en el seu cas, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens.

c).- Complir fidelment els acords adoptats pel Plenari i acatar l'autoritat dels seus representants, sense perjudici dels recursos al fet que pertoqués.

d).- Determinar, en el moment de la seva incorporació a la JUNTA DE COMPENSACIÓ un domicili a l'efecte de notificacions, i s'ha de considerar ben practicada qualsevol notificació que al citat domicili es dirigeixi.

e).- Satisfer puntualment les quantitats necessàries per a atendre les despeses ordinàries i extraordinàries de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, a la fi de la qual es fixarà per l'Assemblea General, la quantia corresponent a cada membre, en funció de la quota que li hagués estat atribuïda.

f).- Abonar les quantitats que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització.

g).- Regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

h).- Notificar a la JUNTA DE COMPENSACIÓ qualsevol variació, modificació, alteració, o limitació que pugui afectar la seva propietat, o als seus drets i obligacions amb la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

i).- Permetre l'ocupació de la seva propietat per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials, i instal·lacions complementàries.

j).- Els altres que es derivin dels Estatuts, plans i projectes aprovats, Lleis i Reglaments.

2.- L'incompliment de deures amb l'abast definit en aquests Estatuts i en les Bases adjuntes, legítima a la Junta per a promoure l'expropiació.

### **TÍTOL III DELS ÒRGANS DE GOVERN**

#### **ARTICLE 20 ÒRGAN DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ**

L'òrgan de govern i administració de la JUNTA DE COMPENSACIÓ serà l'Assemblea General.

També ostentaran facultats:

El President.  
El Secretari.  
El Tresorer.

### **CAPÍTOL I L'ASSEMBLEA GENERAL**

#### **ARTICLE 21 NATURALES**

L'Assemblea General és l'òrgan deliberant suprem de la JUNTA DE COMPENSACIÓ al qual corresponen les facultats de govern i direcció amb caràcter sobirà, i està compost per tots els membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, els qui decidiran en els assumptes propis de la seva competència, quedant obligats al compliment dels seus acords tots els membres, inclosos els

dissidents i els absents, sense perjudici de les accions legals que puguin exercitar.

## **ARTICLE 22**

### **CLASSES D'ASSEMBLEES**

Les assemblees plenàries podran ser ordinàries i extraordinàries.

## **ARTICLE 23**

### **L'ASSEMBLEA GENERAL**

1. L'Assemblea General es reunirà amb caràcter ordinari com a mínim dues vegades a l'any, una dins del primer trimestre de cada exercici en el dia, lloc i hora que determini el President, a fi d'aprovar la gestió en comú i, si escau, la memòria i comptes de l'exercici anterior, una altra en els tres últims de cada exercici per a aprovar el pressupost de l'exercici econòmic següent, acordant, si escau, el cobrament de les quotes o vesses corresponents per a cobrir-lo.

Seran atribucions de l'Assemblea General:

- a).- Aprovació de la memòria d'actuació.
- b).- Aprovació dels comptes i balanços de l'exercici anterior.
- c).- Aprovació del Programa d'actuació de l'exercici següent i de les quotes ordinàries.
- d).- La modificació dels Estatuts i de les Bases, sense perjudici de la seva aprovació posterior.
- e).- La imposició de les vesses extraordinàries per a atendre despeses no previstes en el pressupost anual o amortitzar el dèficit temporal d'aquest.
- f).- Disposar el cessament del President i del Secretari i el nomenament dels qui haguessin de substituir-los.
- g).- Determinar la prioritat en l'execució de les obres d'urbanització i edificació, dins de les previsions del pla d'etapes.
- h).- Acordar la constitució de les garanties que hagin estat exigides pels òrgans urbanístics per a assegurar les obligacions concretes per la JUNTA DE COMPENSACIÓ.
- i).- Acordar la formalització de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització, fins i tot amb garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- j).- Sol·licitar la concessió administrativa de serveis públics quan sigui procedent.
- k).- Acordar la dissolució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ conformement al que es preveu en el Títol V d'aquests Estatuts.
- l).- Acordar la venda, cessió, permuta o gravamen dels béns patrimoni de la Junta.
- ll).- Acordar la retribució, si escau, del President o Secretari i Tresorer.
- m).- Acordar encarregar i aprovar el Projecte de Reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament de les Bases d'Actuació que acompanyen als presents Estatuts, així com el projecte d'urbanització i tramitar la seva aprovació administrativa. També la contractació de les obres d'urbanització, conforme al que es preveu en la Base 9a.

n).- La decisió sobre la via de constrenyiment i/o expropiació de terrenys pertanyents a membres de la Junta per incompliment de les seves obligacions.

o).- Quantes siguin precises per a la gestió comuna.

2. L'Assemblea General es reunirà amb caràcter extraordinari quan ho estimi oportú el President o quan el sol·licitin per escrit els membres de la Junta que representin almenys el 30% de les quotes o participacions, havent d'expressar-se en la sol·licitud els assumptes a tractar. En aquest últim supòsit l'Assemblea General extraordinària haurà de convocar-se dins dels quinze dies naturals següents a la sol·licitud i celebrar-se abans d'altres quinze naturals. Si el President no la convoqués en el termini assenyalat, els sol·licitants podran dirigir-se a l'Ajuntament perquè aquest la cursi.

La convocatòria de les sessions extraordinàries indicaran el lloc en què estarà a la disposició dels membres la documentació a tractar.

## **ARTICLE 24**

### **DRET D'ASSISTÈNCIA**

Podran assistir a les sessions de l'Assemblea General les persones físiques, els representants de les persones jurídiques en els qui concorrin la qualitat de membre de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, amb les limitacions i requisits establerts en aquests Estatuts, així com el representant de l'Administració.

També podran assistir, amb veu, però sense vot, tècnics o personal especialitzat per a informar sobre un assumpte o assumptes determinats quan el consideri convenient el President de la Junta.

## **ARTICLE 25**

### **CONVOCATÒRIA**

1.- Les reunions de l'Assemblea General Ordinària o Extraordinària, seran convocades pel President o el Secretari de la JUNTA DE COMPENSACIÓ per correu certificat amb justificant de recepció, burofax, o qualsevol mitjà del qual existeixi constància, als membres de la Junta, amb antelació com menys a vuit dies naturals a la data en què hagin de celebrar-se.

2.- La convocatòria assenyalará lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes que han de sotmetre's a coneixement i resolució d'aquesta.

3.- La convocatòria de l'Assemblea General Ordinària expressarà el lloc en què estarà a la disposició dels membres de la junta, en hores hàbils d'oficina i fins al dia anterior a la reunió, la memòria i comptes de l'exercici anterior, i el pressupost per a l'exercici econòmic següent.

## **ARTICLE 26**

### **CONSTITUCIÓ**

1.- L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin a ella per si o per representació, membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, que representin almenys el 60% de les quotes definides en el article 17 d'aquests Estatuts.

2.- Transcorreguda una hora sense aconseguir el quòrum indicat, s'entendrà vàlidament constituïda, en segona convocatòria, qualsevol que sigui el número dels assistents sempre que siguin presents el President i el Secretari de la Junta o els qui els substitueixin.

3.- Els membres de la junta podran designar, per escrit i per a cada reunió, a altres persones que els representin.

4.- Si, trobant-se presents o representats la totalitat dels membres de la Junta i per unanimitat acorden celebrar l'Assemblea General, aquesta quedarà vàlidament constituïda sense necessitat de prèvia convocatòria.

En aquest cas, haurà de quedar constància per escrit mitjançant acord adoptat i subscrit per tots els membres de la Junta.

## **ARTICLE 27**

### **RÈGIM DE SESSIONS**

1.- El President –o qui reglamentàriament li substitueixi- presidirà l'Assemblea General, dirigirà els debats i declararà els assumptes prou considerats, passant a la votació si procedís.

2.- Els acords s'adoptaran per majoria de quotes presents o representades, tret que per raó de la matèria tinguin fixats, bé per disposicions legals o bé per aquests Estatuts un quòrum específic, i en aquest cas es regularan per aquest. Les participacions es computaran en la forma assenyalada en aquests Estatuts.

3.- Els acords de modificació dels Estatuts de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, designació i cessament del President i Secretari, assenyalament de quotes i rectificació d'aquestes, formalització d'operacions de crèdit o emissió de títols de deute, requeriran en tot cas el vot favorable de la majoria de les quotes de participació.

4.- No podran ser objecte de debat i votació aquells assumptes no inclosos en l'ordre del dia, tret que per majoria de quotes es declari la seva urgència, i en aquest cas podrà adoptar-se vàlidament l'acord.

5.- Els acords de l'Assemblea General seran immediatament executius, sempre que hagin estat adoptats conformement al que es preveu en aquests Estatuts, i sense perjudici de les accions administratives i, en el seu cas, jurisdiccionals pertinents.

## **ARTICLE 28**

### **REAJUSTAMENT DE QUOTES**

Si a conseqüència d'aportacions en terrenys o expropiacions que hagin hagut d'efectuar-se, o després de practicada la reparcel·lació i com a resultat de les compensacions que s'acordin, quedessin modificades les participacions inicialment establertes, es fixaran per l'Assemblea General les noves quotes que corresponguin, a la quantia de les quals haurà de referir-se a cada moment l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions dels membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

## **ARTICLE 29**

### **ACTES I CERTIFICACIONS**

1.- De cada reunió de l'Assemblea General s'estendrà acta, que podrà ser aprovada en la mateixa reunió i en la qual es farà constar, clara i prou els acords adoptats i el resultat de les votacions celebrades, comunicant-la als membres de la Junta.

L'aprovació de l'acta hauran de complir els següents requisits: que s'hagi elaborat completament, que sigui sotmesa a votació dels assistents, que consti en la mateixa el vot de cada assistent i, en el seu cas, l'oposició a l'acord adoptat i es produeixi en el mateix acte la seva notificació.

2.- Aquestes actes figuraran en el llibre corresponent en folis numerats correlativament o amb mitjans informàtics constatables, i seran signades pel President i el Secretari de la JUNTA DE COMPENSACIÓ i dos membres assistents a la pròpia Assemblea General, si això fos possible.

3.- A requeriment dels membres de la Junta o dels òrgans urbanístics, deurà el Secretari, amb el vistiplau del President, expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes.

## **CAPITULO II EL PRESIDENT, SECRETARI I TRESORER**

### **DEL PRESIDENT**

#### **ARTICLE 30 PRESIDENT**

El President serà designat per l'Assemblea General entre els qui ostentin la qualitat de membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, podent ser reelegit indefinidament.

#### **ARTICLE 31 DURADA DEL CÀRREC**

- 1.- El nomenament del President i Secretari, tindrà una durada indefinida.
- 2.- En cas de defunció o renúncia del President o Secretari, l'Assemblea General podrà designar als qui hagin de substituir-los fins a la renovació immediata de la composició d'aquell.
- 3.- Si l'Assemblea General acordés el cessament de l'un o l'altre representant, en la mateixa sessió en què així ho decideixi haurà d'acordar el nomenament de la persona, o persones que haguessin de substituir-los fins a la renovació immediata d'aquest.

#### **ARTICLE 32 COMPETÈNCIA**

Són els responsables de l'execució dels acords de l'Assemblea General, i consegüentment li correspon al President les més àmplies facultats de gestió i representació dels interessos comuns de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, divent, en aquells casos que la urgència obligués a adoptar una resolució prèvia a la celebració de l'Assemblea General, sotmetre al coneixement i ratificació de la mateixa dits assumptes.

#### **ARTICLE 33 FUNCIONS**

- 1.- Seran funcions del President.
  - a).- Convocar, presidir, dirigir les deliberacions de l'Assemblea General i dirimir els empats amb vot de qualitat.
  - b).- Representar a la JUNTA DE COMPENSACIÓ en tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com extrajudicial.
  - c).- Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i quants documents ho requereixin.
  - d).- Exercir, en la forma que l'Assemblea General determini, qualssevol activitats bancàries que exigeixi el funcionament de la Junta.
  - e).- Quantes funcions siguin inherents al seu càrrec i li siguin delegades per l'Assemblea General, així com les següents:
    - La proposició d'acords a l'Assemblea General.

- L'execució dels acords d'aquesta.
- L'administració econòmica de la Junta.
- El nomenament i cessament del personal administratiu que, en el seu cas, sigui necessari.
- Elaborar i proposar a l'Assemblea General la proposta de pressupost i de memòria anual.
- Fer i exigir pagaments, cobraments i liquidacions.
- Elaborar i proposar a l'Assemblea General les quotes corresponents als membres de la Junta, així com les modificacions que fossin pertinents.
- Fixar les quantitats a satisfer pels socis per a atendre les despeses ordinàries i extraordinàries necessaris per al funcionament de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.
- Requerir a l'administració perquè cobri per via de constrenyiment als membres de la Junta morosos.
- Realitzar actes de gestió no econòmica sense cap excepció que hagin estat autoritzats per l'Assemblea General.
- Autoritzar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes civils, mercantils i administratius que hagin estat autoritzats per l'Assemblea General.
- Les altres facultats de govern i administració de la Junta no reservats expressament a l'Assemblea General.

## **DEL SECRETARI**

### **ARTICLE 34**

#### **NOMENAMENT**

El Secretari serà designat per l'Assemblea General i el seu nomenament tindrà una durada indefinida. No caldrà que sigui soci i, en el cas de no ser-ho, actuarà amb veu però sense vot. En el cas de ser persona que tingui acreditada competència en matèria jurídica podrà ser un càrrec retribuït.

### **ARTICLE 35**

#### **FUNCIONS**

Seràn funcions del Secretari:

- a).- Assistir preceptivament a totes les reunions de l'Assemblea General.
- b).- Estendre acta de les sessions de l'Assemblea General amb el vistiplau del President.
- c).- Expedir certificacions amb el vistiplau del President.
- d).- Exercir, en el seu cas, les funcions jurídic administratives que li fossin encomanades per l'Assemblea General.
- e).- Portar un llibre-registro en el que es relacionaran tots els membres integrants de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, amb expressió dels seus respectius noms, cognoms, domicili a l'efecte de notificacions, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots, i quantes circumstàncies s'estimin procedents.
- f).- Notificar als membres de la Junta els acords de l'Assemblea General.
- g).- Realitzar, així mateix, els encàrrecs de gestió administrativa i altres funcions que especialment se li encomanin pel President.

### **ARTICLE 36**

#### **SUBSTITUCIÓ**

En cas d'absència o malaltia, el Secretari serà substituït per una altra persona, sigui o no soci,

exclòs el President, designada per l'Assemblea General.

## **DEL TRESORER**

### **ARTICLE 37**

#### **NOMENAMENT**

El Tresorer serà designat per l'Assemblea General entre els socis i el seu nomenament tindrà una durada indefinida. Aquest càrrec podrà ser retribuït.

### **ARTICLE 38**

#### **FUNCIONS**

La realització dels pagaments i cobraments que corresponguin al fons de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, així com en la custòdia d'aquest, en la rendició de comptes de la gestió pressupostària de l'entitat i en el compliment de totes les altres obligacions que, respecte de les seves funcions, estableixi la Junta.

## **TÍTOL IV DEL RÈGIM ECONÒMIC**

### **ARTICLE 39**

#### **INGRESSOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ**

Seràn ingressos de la JUNTA DE COMPENSACIÓ:

- a).- Les aportacions inicials dels membres de la Junta.
- b).- Les quantitats i quotes satisfetes o terrenys lliurats pels membres de la junta amb caràcter ordinari o extraordinari.
- c).- Les subvencions, crèdits, donacions, etc., que s'obtinguin.
- d).- El producte de les alienacions de béns de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.
- e).- Les rendes i els productes del seu patrimoni.
- f).- Les participacions i ingressos que procedeixin de convenis amb altres Entitats i Organismes per a la realització dels fins urbanístics.

### **ARTICLE 40**

#### **DESPESES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ**

Seràn despeses de la JUNTA DE COMPENSACIÓ els de:

- a).- Promoció de l'actuació urbanística.
- b).- Execució de les obres d'urbanització, així com de les quals acordin els Òrgans de Govern i Administració.
- c).- Abonament d'honoraris professionals, i administratius.
- d).- Preu just per expropiació de béns i drets, en què la JUNTA DE COMPENSACIÓ sigui beneficiària.
- e).- Remuneració, en el seu cas, de les dietes del Secretari en la quantia que acordi l'Assemblea General.



f).- Quantes vinguin exigides pel compliment de l'objecte de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

## **ARTICLE 41**

### **QUOTES ORDINÀRIES I EXTRAORDINÀRIES**

Seràn quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, i que com a tals es recullen en els pressupostos anuals. Seràn quotes extraordinàries les que es fixin en els acords específics de l'Assemblea General.

## **ARTICLE 42**

### **PAGAMENTS DE QUOTES O APORTACIONS**

1.- L'Assemblea General assenyalarà les quantitats que han de satisfer els membres integrats en la JUNTA DE COMPENSACIÓ amb subjecció als pressupostos i terminis aprovats.

2.- La quantia de tals aportacions serà proporcional a les quotes establertes per l'Assemblea General, conformement al que es disposa en aquests Estatuts, o a les seves modificacions ulteriors, i substituïble en la cessió de terrenys en la forma i condicions fixades en aquests Estatuts i en les Bases adjuntes.

3.- Excepte acord en contra, l'ingrés de les quantitats a satisfer pels membres de la Junta es realitzarà dins del termini d'un mes a comptar des de l'endemà a la notificació de l'acord de l'Assemblea General, acordant el pagament. Transcorregut aquest termini, el membre de la Junta que no hagi ingressat la quantitat acordada serà automàticament sancionat amb un recàrrec del deu per cent (10%) de la quantitat o fracció no abonada. Aquest recàrrec serà reiterat per cada seixanta (60) dies o fracció que transcorrin fins a la seva completa liquidació.

4.- Aquest recàrrec és compatible amb la sol·licitud del President o Secretari a l'Ajuntament per a la utilització de la via de constrenyiment o la delegació prevista en l'article 87.2 de la LUIB. L'inici per l'Ajuntament d'aquest procediment portarà aparellada des del dia en què es va sol·licitar el cessament dels recàrrecs encara no reportats a què es refereix l'anterior apartat, perquè aquests recàrrecs seran substituïts pels que ja conté la via de constrenyiment.

5.- En el cas que en anterior ocasió ja hagi estat necessari acudir a la via de constrenyiment contra un membre morós de la Junta, l'Assemblea General, davant un nou incompliment d'aquest, podrà decidir entre iniciar una nova via de constrenyiment o acudir a l'expropiació forçosa, article 218 del RLOUSM, de la qual serà beneficiària la Junta. En aquest supòsit, al preu just se sumaran les quantitats satisfetes per a despeses d'urbanització, però sense que hagin de reemborsar-se les quotes ordinàries que hagin estat satisfetes, ni els recàrrecs per mora recaiguts sobre alguna quota d'urbanització, que quedaran a benefici de la Junta.

6.- En tot cas, des de la terminació del període voluntari de pagament fins a la efectivitat d'aquest, el membre de la junta morós quedarà en suspens del dret de vot, tret que hagués consignat judicial o notarialment la quantitat deguda.

7.- La Junta podrà, per acord majoritari de l'Assemblea General, exigir dels seus associats l'ingrés en les arques d'aquesta, amb antelació de sis mesos, de les aportacions necessàries per a satisfer les despeses previsibles per al semestre.

## **ARTICLE 43**

### **ACTUACIÓ**

L'actuació de la JUNTA DE COMPENSACIÓ es desenvoluparà conformement a normes de economia, celeritat, i eficàcia, mitjançant la prestació personal dels seus components, tret que aquesta prestació fos insuficient o massa onerosa per als quals ostenti càrrecs socials, en el supòsit dels quals, el President acordarà el procedent, dins dels recursos econòmics autoritzats

per l'Assemblea General.

## **TÍTOL V DEL RÈGIM JURÍDIC**

### **ARTICLE 44**

#### **VIGÈNCIA DELS ESTATUTS**

1.- Els presents Estatuts una vegada aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores seran vinculants per a l'Administració, i els membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

2.- Qualsevol modificació dels Estatuts que s'acordi requerirà l'aprovació de l'Administració i la seva inscripció en el Registre citat per a assolir plens efectes.

### **ARTICLE 45**

#### **EXECUTORIETAT**

Els actes i acords dels Òrgans de Govern de la JUNTA DE COMPENSACIÓ seran executius des del moment de la seva adopció i, cas que sigui preceptiu la publicació o notificació personal, es comptarà a partir de la pràctica d'aquesta, excepte aquells que requereixin autorització ulterior d'Òrgans Urbanístics.

### **ARTICLE 46**

#### **EXERCICI D'ACCIONS**

1.- Per a l'exercici per part dels membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ d'accions civils o mercantils contra la JUNTA DE COMPENSACIÓ serà necessària la prèvia formalització dels recursos administratius previstos en aquests Estatuts.

2.- Els membres de la Junta no poden promoure interdictes enfront de la Junta quan aquesta exerceix les seves facultats de disposició fiduciària, o ocupi béns per a executar les obres d'urbanització.

### **ARTICLE 47**

#### **RECURSOS ADMINISTRATIUS**

1.- Contra els acords expressos de l'Assemblea General podrà interposar-se recurs d'alçada davant l'Ajuntament en el termini d'un mes a comptar des del següent al de la notificació de l'acord, si era exprés, o des del següent a la desestimació presumpta per silenci.

2.- No podran impugnar els acords els qui haguessin votat a favor del mateix per si o per mitjà de representant.

3.- Els acords de l'Assemblea General seran considerats fermes si no fossin impugnats en el termini i amb les condicions assenyalades en els paràgrafs precedents.

### **ARTICLE 48**

#### **RESPONSABILITAT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ**

La JUNTA DE COMPENSACIÓ serà directament responsable de la Urbanització completa del sector enfront dels Òrgans Urbanístics.

El patrimoni del membre de la Junta, consistent en les finques i drets aportats, constitueix un patrimoni especial i separat afectat a la gestió urbanística, i en conseqüència, els membres de la Junta responen dels deutes assumits per la Junta en l'exercici de la seva activitat gestora i urbanitza-daura, en forma mancomunada i limitat al coeficient que a cadascun correspongui i de les quals ells, en el seu cas, contreguin directament amb la Junta, exclusivament amb les finques

aportades, amb indemnitat de la resta de patrimoni de cadascun dels membres.

## **TÍTOL VI DE LA DISSOLUCIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ**

### **ARTICLE 49**

#### **CAUSES DE DISSOLUCIÓ**

La JUNTA DE COMPENSACIÓ, ex article 87.4 de la LUIB, es dissoldrà també per les següents causes:

- a).- Per ordre judicial o prescripció legal.
- b).- Compliment de l'objecte pel qual va ser creada.
- c).- Acord de l'Assemblea General, una vegada complerts els seus fins, adoptat pel vot del 60% de la totalitat de les quotes de la JUNTA DE COMPENSACIÓ.
- d).- Transformació en societat civil o mercantil, per acord adoptat pel vot del 60% de la totalitat dels membres de la JUNTA DE COMPENSACIÓ i aprovació de l'òrgan urbanístic actuant.
- e).- Resolució ferma de l'Administració substituint el sistema de compensació per un altre de gestió pública sobre la base d'alguna de les causes legalment establertes.

### **ARTICLE 50**

#### **LIQUIDACIÓ**

Acordada vàlidament per l'Assemblea General la dissolució de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, es procedirà a la seva liquidació, amb observança de les instruccions dictades per aquesta.

### **ARTICLE 51**

#### **DESTÍ DEL PATRIMONI COMÚ**

El patrimoni comú si n'hi hagués, es distribuirà entre els membres de la Junta en proporció a les seves quotes de participació en la JUNTA DE COMPENSACIÓ.

Calvià, 15 d'octubre de 2018