

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT D'INCA

11305 *Aprovació definitiva de la modificació de les bases i estatuts d'actuació corresponents a la Junta de Compensació del Sector 1 de sòl urbanitzable (nou polígon de serveis, industrial i tecnològic)*

Per la Junta de Govern Local en sessió ordinària de dia 13 d'octubre de 2021 es va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

«1.- **APROVAR** de forma definitiva la modificació de les bases i estatuts d'actuació corresponents a la Junta de Compensació del Sector 1 de sòl urbanitzable (nou polígon de serveis, industrial i tecnològic), aprovat de forma definitiva per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 29/06/2016, en els següents termes:

“Modificació base 7ª.1

En cas de persones propietàries que no sincorporin a la Junta de compensació, la Junta podrà expropiar les seves finques o bé podran ser objecte de reparcel·lació, sense expropiació prèvia.

En cas que siguin objecte de reparcel·lació, s'incorporarà al projecte de compensació l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la junta de compensació, de l'empresa urbanitzadora si aquesta en forma part, de l'administració actuant o de qualsevol altre membre, segons correspongui. L'adjudicació de les finques de resultat expressades es realitzarà per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per excés, sense perjudici de la liquidació que correspongui a favor de la persona propietària, de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries. El projecte de reparcel·lació s'ha de sotmetre a audiència de les persones interessades.”

2.- **PUBLICAR** el present acord al butlletí oficial de les Illes Balears (boib) i en l'adreça o en el punt d'accés electrònic de l'Ajuntament d'Inca, amb el text íntegre dels estatuts i les bases d'actuació de la junta.

3.- **NOTIFICAR** aquest acord a les persones interessades; als efectes i conseqüències esmentades anteriorment; amb indicació dels recursos pertinents.»

BASES D'ACTUACIÓ CORRESPONENTS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR 1 DE SÒL URBANITZABLE:

«I. DISPOSICIONS GENERALS.

Base 1.- Objecte. Naturalesa i àmbit.

Constitueixen les presents bases les regles per les quals es regulen les valoracions de les finques afectades; les edificacions, plantacions, drets reals i personals que hi hagi sobre les mateixes; l'execució de l'obra urbanitzadora; i la liquidació dels efectes de l'actuació d'aquella, mitjançant l'establiment de la forma de distribució de beneficis i pèrdues a través de la prèvia adjudicació regulada de béns i drets entre els seus components.

Distribueixen, per tant, els beneficis i càrregues i contenen els criteris per efectuar el càlcul de les aportacions i adjudicacions, i en la seva virtut, d'acord amb elles ha de formular-se el Projecte de Compensació, amb les determinacions de l'article 81 de la Llei de Ordenació i ús de terra, el seu reglament de desenvolupament, el Reial decret 1093/97 i altres concordants.

L'actuació urbanística es refereix a l'SUP sector 1 de l'PGOU d'Inca que s'executarà mitjançant el sistema de compensació regulat la legislació i normativa urbanística aplicable.

Un cop aprovades les presents Bases, previs tràmits legalment establerts, constitueixen norma d'obligat compliment i observança per a tots els membres de la Junta, promotors o adherits.

Això no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada en Assemblea General, en els termes previstos en els Estatuts i aprovada per l'Ajuntament.



Base 2.- Subjectes interessats.

1.- Un cop aprovades amb caràcter definitiu les presents Bases d'Actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació, d'acord amb l'esmentada normativa urbanística, s'aprovarà per l'Administració actuant la constitució d'aquesta Junta, amb efectes des de la inscripció de l'

Acord aprovatori en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

2.- Formaran part de la Junta els propietaris promotors i els que s'incorporin de forma reglamentària a la Junta d'acord amb els Estatuts i la resta de normativa d'aplicació.

Base 3.- Actuacions que comprèn.

L'actuació per compensació comprendrà:

- La cessió a l'Ajuntament dels terrenys afectes a dotacions públiques o de cessió obligatòria.
- El cost de el Projecte d'Urbanització
- L'elaboració o modificació del Pla Parcial i Programa d'Actuació Urbanística, si escau.
- L'expropiació de les finques dels propietaris no incorporats, de la qual serà beneficiària la Junta de Compensació.
- Lliurar a l'Administració competent l'aprofitament lucratiu que li correspongui, amb destinació a patrimoni públic de sòl, lliure de càrregues d'urbanització.
- Procedir a la equidistribució de despeses i beneficis entre els membres de la Junta que hagin de contribuir-hi en proporció a les seves quotes de participació, sense perjudici de les compensacions econòmiques per diferències d'adjudicació i altres acords vàlids que en el si de la Junta puguin adoptar i plasmar-se en els instruments oportuns, que garantiran la reparcel·lació ajustada a l'ordenació, l'adjudicació en proporció a les seves quotes de tot el sòl lucratiu susceptible d'apropiació entre els associats, el real·lotjament dels ocupants legals que es precisi desallotjar d'immobles situats dins de l'àrea de l'actuació i que constitueixin la seva residència habitual així com el retorn, quan tinguin dret a ell segons la normativa aplicable i la indemnització als titulars de drets i béns incompatibles amb l'ordenació que hagin de ser cancel·lats, demolits o que no es puguin conservar .
- Els altres actes inherents a el sistema, d'acord amb la legislació urbanística.

Base 4.- Edificació de la Unitat d'Execució.

No es preveu com a comesa de la Junta que aquesta edifiqui els solars resultants, sinó només que els s'urbanitzi i adjudiqui d'acord amb els projectes d'urbanització i compensació que resultin aprovats.

II.

CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES, DRETS I ALTRES ELEMENTS AFECTATS PER L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PROJECTADA.

Base 5.- Criteris per determinar els drets dels propietaris.

1.- Atès que els terrenys que s'inclouen en l'àmbit són de característiques semblants els drets dels propietaris seran proporcionals a les superfícies de les seves respectives finques situades dins de l'àmbit d'actuació.

2.- A cadascuna de les finques se li assignarà un percentatge en relació a la superfície total de la zona d'actuació, el percentatge constituirà el coeficient per a l'adjudicació de les finques resultants i les operacions compensatòries complementàries per excés / defecte d'adjudicació o substitució de càrregues per terrenys.

3.- Les superfícies computables són les superfícies reals de la finca.

En el cas de discrepància sobre la propietat d'un terreny, part d'ell o assenyalament de les fites, la superfície discutida es considerarà litigiosa i pertanyent per iguals parts als discrepants de manera provisional, fins que es resolgui per conveni entre els interessats o resolució judicial.

4.- En el cas que dins de l'àmbit existeixi alguna propietat pública la superfície es mantingui o augmenti acord amb l'ordenació aplicable, l'Administració o Ens públic titular no serà tingut en compte com a propietari a l'efecte de participació en la Junta pel que fa a les operacions de repartiment de càrregues i beneficis, de manera que els percentatges de participació de la Junta a aquests efectes es calcularan sobre el total d'àmbit descomptant la superfície d'aquesta propietat pública. En el projecte de compensació figurarà com a finca inicial i, si escau, quedarà substituïda per la resultant de la mateixa naturalesa pública que resulti de la nova ordenació.

5.- A efectes de l'adopció d'acords, la participació dels diferents propietaris vindrà determinada per la seva quota de participació.

La distribució dels beneficis i càrregues resultants de l'actuació urbanística de la Junta de Compensació es realitzarà proporcionalment a les quotes de participació.

La distribució no queda alterada pel fet d'haver-se satisfet alguna quota amb recàrrec per mora, ja que aquesta quantitat queda exclusivament en benefici de la Junta.

En el supòsit d'incorporació d'empreses urbanitzadores, que inicialment no es preveu, s'estableix que la valoració de l'aportació d'aquesta, es determinarà tenint en compte el cost de l'pressupost de el projecte d'urbanització o dels sectors o partides que vagi a executar convenint amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva o si seran d'aplicació alguna clàusula de revisió de preus o d'estabilització de costos, adoptant l'acord aprobatori en Assemblea General.

Per a la determinació de la quota de participació de l'empresa urbanitzadora, l'Assemblea General aprovarà el conveni amb la indicant la participació de l'empresa urbanitzadora en el sistema.

La participació de l'empresa urbanitzadora disminuirà la dels membres de la Junta a excepció dels disconformes amb aquesta participació i que actuaran en la forma establerta en els estatuts.

Base 6.- Operacions de distribució de beneficis i càrregues en relació amb drets reals, servituds predials i drets personals constituïts sobre les finques aportades.

1.- L'acord d'aprovació de el Projecte de compensació produeix l'efecte de la substitució de les finques d'origen per les de resultat i el repartiment de la seva titularitat entre les administracions beneficiàries de les cessions obligatòries i gratuïtes, els propietaris membres de la Junta i, si és el cas, l'empresa urbanitzadora, sense perjudici de les indemnitzacions per excés o defecte d'adjudicació.

2.- En els supòsits drets reals o càrregues que s'estimen incompatibles amb l'ordenació urbanística, l'acord aprobatori de el projecte de compensació declararà la seva extinció i, si escau, ha de fixar la indemnització corresponent.

3.- Quan no tingui lloc la subrogació real, l'acord aprobatori de el projecte de compensació produirà l'extinció dels drets reals i càrregues sobre la finca afectada, corrent a càrrec de l'propietari que la va afectar la indemnització corresponent -a excepció del que després es dirà, l'import es fixarà en el citat acord.

4.- No obstant el que disposen els apartats anteriors, les indemnitzacions per l'extinció de servituds predials o drets d'arrendament incompatibles amb l'instrument d'ordenació urbanística o la seva execució, es consideraran despeses d'urbanització en el projecte de compensació, a repartir entre tots els partícips de forma proporcional.

5.- Els drets personals, reals, concessions i càrregues sobre les finques d'origen la subsistència no sigui possible es valoraran d'acord amb les disposicions sobre expropiació forçosa i, subsidiàriament, segons les normes de dret administratiu, civil o fiscal que siguin aplicables.

Base 7.- Finques a expropiar. Valoració. Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que hauran d'enderrocar o demolir.

En cas de persones propietàries que no s'incorporin a la Junta de compensació, la Junta podrà expropiar les seves finques o bé podran ser objecte de reparcel·lació, sense expropiació prèvia.

En cas que siguin objecte de reparcel·lació, s'incorporarà al projecte de compensació l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la junta de compensació, de l'empresa urbanitzadora si aquesta en forma part, de l'administració actuant o de qualsevol altre membre, segons correspongui. L'adjudicació de les finques de resultat expressades es realitzarà per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per excés, sense perjudici de la liquidació que correspongui a favor de la persona propietària, de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries. El projecte de reparcel·lació s'ha de sotmetre a audiència de les persones interessades.

2.- Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que hagin de d'enderrocar o demolir seran valorades independentment de terra, en el projecte de compensació, d'acord amb el que disposa l'art. TRLS 2008, i el seu import se satisfarà amb càrrec a el projecte de compensació, en concepte de despesa d'urbanització.

III. EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

Base 8.- Forma de contractació.

1.- En el cas que no es produeixi la incorporació d'empreses urbanitzadores o per a la realització d'aquelles obres d'urbanització que hagin de



realitzar per altres empreses no incorporades, l'execució de les mateixes es farà per aquella / es que es determinin en virtut d'acord de l'Assemblea General.

S'ha de consignar en el contracte d'execució a més de les clàusules típiques les circumstàncies següents:

- Els supòsits d'incompliment que donaran lloc a la resolució de l'contracte i les indemnitzacions a satisfer per la inobservança de les característiques tècniques o terminis d'execució.
- El compromís de l'Empresa de ajustar-se en el termini i manera d'execució als projectes d'urbanització i de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i de el Consell Rector de la Junta respecte de les obres.
- Mode i terminis d'abonament per la Junta de quantitats a compte de l'obra realitzada.
- La retenció que pugui efectuar la Junta de cada pagament parcial, com a garantia de l'execució de les obres, retencions que no seran retornades fins que s'hagin rebut definitivament les obres.

2.- En qualsevol cas, per a l'execució de les obres es garantirà el compliment de les circumstàncies exigides en l'article 176.3 de el Reglament de Gestió Urbanística, en la Llei de disciplina urbanística per a les urbanitzacions d'iniciativa particular i les de superior exigència que estableixi si és el cas resta de normativa aplicable.

Base 9.- Costos de la urbanització.

En els costos d'urbanització que hagin de sufragar les persones propietàries afectades es comprenen els següents conceptes:

- a) Les obres de vialitat, sanejament, subministrament d'aigua i energia elèctrica, enllumenat públic, arbrat i jardineria, que estiguin previstes en els plans i projectes i que siguin d'interès per al sector o la unitat d'actuació, sense perjudici de el dret a reintegrar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de subministrament d'aigua i energia elèctrica amb càrrec a les empreses que prestin els serveis, llevat de la part que hagin de contribuir les persones usuàries segons la reglamentació d'aquells.
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions, destrucció de plantacions, obres i instal·lacions que exigeixi l'execució dels plans, així com les indemnitzacions pel trasllat forçós d'activitats.
- c) El cost dels plans parcials, projectes d'urbanització i projectes de compensació o de reparcel·lació.
- d) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i de les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística, així com les despeses de gestió, degudament justificades, d'acord amb els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.
- e) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de valoracions.
- f) Les despeses generades per a l'efectivitat de el dret de real·lotjament.

2.El pagament d'aquests costos podrà realitzar-se, previ acord amb les persones propietàries interessades, cedint aquestes gratuïtament i lliures de càrregues terrenys edificables en la proporció que s'estimi suficient per a compensar-les.

3.Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels terrenys corresponents, i que no són a càrrec del conjunt de la comunitat de reparcel·lació, les següents:

- a) Les despeses necessàries per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions de les persones propietàries corresponents. A aquests efectes, són accions o omissions que suposen actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives o sense ajustar-se a elles. Aquest règim també s'ha d'aplicar quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de portar a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que sigui d'aplicació.
- b) Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial de el projecte de reparcel·lació o de planejament. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes de què es tracti.
- c) Qualsevol altres als que vinguin obligats normativament.

IV.

DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.

Base 10.- Transmissió de terrenys afectats i d'obres d'urbanització.

1.- La transmissió a l'Ajuntament i, si escau altres administracions beneficiàries, en ple domini i lliure de càrregues inclosos els costos



d'urbanització, dels terrenys de cessió obligatòria, tindrà lloc per ministeri de la Llei, en virtut de l'acord aprovatori de el projecte de compensació. No obstant, la Junta de Compensació, i, en nom seu, el contractista per aquesta designat, podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització.

2.- La recepció de les obres d'urbanització tindrà lloc conforme estableix l'article 116 de la llei 2/2014 d'ordenació i ús del sòl i el seu reglament.

Base 11.- Quotes de participació.

1.- La participació de cada propietari en la Junta, tant en la distribució de beneficis com de càrregues o pèrdues serà proporcional a la quota.

2.- La quota es determina per la superfície de la propietat que ostenta cada membre dins de la Junta. En el cas de finques d'origen expropiades o adquirides per la Junta la quota de cada membre es creix amb la part proporcional que s'aboni per cada membre.

3.- No obstant, la Junta podrà modificar d'ofici oa instància de part, l'assignació de quotes de participació quan s'acrediti l'existència d'errors materials.

4.- En el supòsit d'incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta Compensació, en el moment de la seva integració en aquesta, es procedirà al reajustament de les participacions percentuals dels socis conformes amb la incorporació.

Base 12.- Valoració i adjudicació de les finques edificables resultants.

1.- Tots els solars resultants amb aprofitament susceptible d'apropiació privada seran adjudicats als membres de la Junta en proporció a la seva quota de participació, sense perjudici de les cessions d'aprofitament que legalment corresponguin i de les compensacions en metàl·lic.

2.- En el projecte de compensació es tindrà en compte com a criteri per a efectuar l'adjudicació de les finques resultants que estableix l'article 81 de la Ley 2/2014 d'Ordenació i ús de terra i el que estableix el seu reglament de desenvolupament.

3.- En el cas de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants per causa de la insuficiència de la seva aportació o per així acordar-se amb ells, així com en els casos d'indemnitzacions per diferències d'adjudicació, el sòl s'ha de taxar pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, descomptant les despeses d'urbanització corresponents incrementats per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

4.- Els terrenys destinats a aprofitament privat es valoraran en funció a l'aprofitament urbanístic (sostre edificable) i amb l'aplicació dels coeficients d'homogeneïtzació per ús:

- Ús industrial i serveis.- 1.
- Ús industrial, serveis i oci.-1.10

Base 13.- Moment de l'adjudicació.

L'aprovació definitiva del Projecte de Compensació per l'administració actuant i l'atorgament de l'escriptura pública o expedició de document administratiu amb les solemnitats i requisits de les actes dels seus acords, determinarà la inscripció en el Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues per les noves parcel·les estant aquestes adjudicacions exemptes fiscalment en els termes que estableix l'art. 18.7 de l'IRLRS 2008.

Base 14.- Règim Econòmic.

1.- Per al pagament de preus justos, indemnitzacions i despeses d'urbanització, conservació i complementaris, els associats hauran d'ingressar a la Junta les quantitats que els correspongui satisfer dins el termini màxim d'un mes des que s'efectués el requeriment pel Consell Rector a aquest efecte, transcorregut el qual, si no s'hagués efectuat el pagament, la quantitat deguda a la Junta sofrirà un recàrrec equivalent a l'interès legal de diners en el moment de l' venciment de el període de pagament voluntari sense perjudici de les altres conseqüències previstes en l'apartat 4 d'aquesta Base.

2.- No obstant això, la Junta podrà, per acord majoritari de l'Assemblea, exigir dels seus associats l'ingrés en les arques de la mateixa, amb antelació de sis mesos, de les aportacions necessàries per satisfer les despeses previsibles per al semestre.

3.- El pagament d'aquests costos podrà realitzar-se, previ acord amb els propietaris interessats que s'aprovi en l'Assemblea General, cedint aquells gratuïtament o lliure de càrregues terrenys edificables en la proporció que s'estimi suficient per a compensar-los.

4.- La Junta, per acord del seu òrgan d'administració, pot instar davant l'administració actuant la via de constrenyiment per exigir als seus associats el pagament de les quantitats degudes o acudir directament a la jurisdicció ordinària a aquest efecte. Serà suficient certificació

lliurada pel secretari de la Junta, amb el vist i plau del seu president, en què consti l'acord d'instar l'execució bé per la via de constreyniment, bé per la via judicial, els noms, cognoms i domicili de l'associat morós, la quantitat deguda, i que la mateixa ha vençut i no ha estat pagada.

5.- També podrà la Junta instar l'expropiació com a beneficiària dels terrenys pertanyents als propietaris que, requerits pel termini no inferior a tres mesos, incomplissin les obligacions i càrregues imposades per la Llei de l'Sòl.

En aquest supòsit, al preu just se sumaran les quantitats satisfetes per a despeses d'urbanització, però sense que hagin de reemborsar 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.

Base 15.- Conservació de la urbanització.

Fins que no es produeixi la recepció per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització, la conservació de la urbanització anirà a càrrec de la Junta de Compensació, en els termes de l'article 115 de la Ley 2/14 d'Ordenació i ús de terra, regulant-se la recepció conforme l'article 116 de el mateix text legal.

Base 16.- Subrogació.

La incorporació de qualsevol altre particip per compra o altre títol suposarà l'acceptació pel mateix de les presents Bases, quedant subrogat l'adquirent en els drets i obligacions del transmetent.

Base 17.- Afecció real.

D'acord amb el que preveu la legislació urbanística, els terrenys queden afectes amb caràcter real al compliment de les obligacions establertes en les presents bases el que es farà constar en el Registre de la Propietat de conformitat amb la legislació vigent.

Les finques resultants quedaran afectes amb caràcter real a el pagament dels costos d'urbanització en proporció a les unitats d'aprofitament que se'ls assigni en el Projecte de Compensació, afecció que s'establirà, anotarà i cancel·larà en els termes que preveu la legislació vigent.»

ESTATUTS D'ACTUACIÓ CORRESPONENTS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR 1 DE SÒL URBANITZABLE:

“CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.

Objecte i Denominació.

Constitueixen aquests estatuts la regla d'organització i funcionament de la Junta, que per tant es regirà pels mateixos, i en allò no previst en ells per la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears (Llei 12/2017) el seu reglament de desenvolupament i altres disposicions legals i reglamentàries de general aplicació, com el RDL 7/2015 i supletòriament per la vigent Llei de Societats de Capital.

La Junta de Compensació s'anomena Junta de Compensació del SUP sector 1 PGOU d'Inca.

Article 2.-

Naturalesa.

La Junta de Compensació, en qualitat d'Entitat urbanística col·laboradora, tindrà personalitat pròpia, plena capacitat per assolir els seus fins i naturalesa administrativa.

Article 3.-

Personalitat Jurídica.

La Junta de Compensació gaudirà de personalitat jurídica des de la seva inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores del Consell de Mallorca.

Article 4.-

Objecte i fins.

1.- La Junta de Compensació tindrà per objecte l'actuació pel sistema de compensació al SUP sector 1 Inca, delimitat pel vigent Pla General



d'Ordenació Urbana d'Inca i, en definitiva, la seva ordenació i execució urbanística en coordinació amb l'Administració actuant

Per això, la Junta podrà, dins de les possibilitats legals previstes per a això, participar i/o promoure l'elaboració, tramitació i aprovació de la normativa urbanística de desenvolupament de l'àmbit i, simultàniament o successivament, promoure la presentació, tramitació i aprovació dels projectes d'urbanització i compensació a fi de complir els deures d'urbanització, cessió i equidistribució previstos a la legislació general i especial aplicable a l'àmbit, amb els quals poder materialitzar els aprofitaments urbanístics susceptibles d'apropiació pels propietaris del sòl que comprèn l'àmbit d'actuació.

Per assolir la seva finalitat podrà realitzar els contractes que consideri oportuns, assumir obligacions, fins i tot de crèdit, executar, instar vies de constrenyiment davant de l'Administració o reclamar per la via civil i, en definitiva, exercitar totes les accions, drets i actuacions que calguin per a aquesta finalitat d'urbanitzar i desenvolupar el sector a què fa referència.

2.- A aquests efectes, podrà realitzar totes les activitats que siguin necessàries a tots els efectes, com a entitat urbanística col·laboradora, per impulsar i executar el desenvolupament urbanístic de l'àmbit i exercir la defensa dels interessos comuns de la Junta i dels seus membres davant l'Administració i els Tribunals, i per al compliment dels objectius previstos a la legislació urbanística aplicable.

Article 5.

Capacitat.

1.- La Junta de Compensació tindrà plena capacitat jurídica, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística aplicable i en els presents Estatuts, per al compliment dels seus fins.

2.- La Junta de Compensació podrà adquirir, posseir, alienar o gravar béns del seu patrimoni per qualsevol títol, fins i tot per expropiació forçosa en els termes legalment previstos, actuant en aquest cas com a entitat beneficiària de l'expropiació.

3.- No obstant això, la incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no pressuposa la transmissió a la mateixa de la propietat de les finques situades al polígon, sinó la seva afeció al compliment de les càrregues i obligacions urbanístiques inherents a la execució del planejament que resulti aprovat.

Article 6.-

Òrgan Urbanístic sota el control del qual actua.

1.- La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Administració competent en aquest cas l'òrgan actuant és l'AJUNTAMENT D'INCA, tot això per controlar i fiscalitzar la seva gestió dins l'àmbit de les seves competències, a qui en aquests Estatuts es denominarà Administració actuant.

2.- En exercici d'aquesta funció de control de l'actuació de la Junta de Compensació, correspondria a l'Administració actuant, amb caràcter enunciatiu, les competències següents:

- a) Tramitar i aprovar els Estatuts i les Bases d'Actuació, així com les seves modificacions, amb audiència prèvia a qui correspongui.
- b) Designar representant a la Junta de Compensació.
- c) Aprovar la constitució de la Junta i trametre l'acord i l'Escriptura de Constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques col·laboradores per inscripció.
- d) L'exercici de la potestat d'expropiació forçosa, a benefici de la Junta, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats o que incompleixin les seves obligacions.
- e) Utilitzar la via de constrenyiment per a cobrament de les quantitats degudes a la Junta per qualsevol dels seus membres.
- f) Rebre la urbanització.
- g) Resoldre els recursos contra acords de la Junta, previstos a la Llei; i
- h) Totes les altres atribucions que resultin de la legislació urbanística aplicable en cada moment.

Article 7.

Àrea d'actuació.

Està constituïda pel SUP delimitat pel vigent PGOU com a SUP sector 1.

Article 8.

Durada.

La Junta de Compensació tindrà una durada indefinida, des de la seva inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, fins al compliment dels seus fins i la seva dissolució.



Article 9.

Domicili

- 1.- S'estableix com a domicili de la Junta el carrer Vicente Enseñat, núm. 41 1r d'Inca.
- 2.- El trasllat del domicili a un altre lloc, dins de la localitat, requerirà acord de l'Assemblea General, donant compte a l'Administració actuant i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

CAPÍTOL II
ASSOCIATS

Article 10.

Associats.

- 1.- Formaran part de la Junta de Compensació:

Els propietaris de les finques incloses al SUP, bé sigui d'origen o mitjançant la seva posterior incorporació.

La incorporació a la Junta es realitzarà en els termes establerts a l'article 246 Reglament que desenvolupa la llei de l'ordenació i l'ús de sòl, avui de la Llei d'urbanisme de les Illes Balears (Llei 12/17) una vegada constituïda la Junta de Compensació el termini per adherir-se acabarà en el termini d'UN mes després de la notificació de l'aprovació definitiva dels estatuts i les bases. La incorporació exigirà ostentar la propietat de la finca inclosa a la zona d'actuació i acceptar els presents Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta mitjançant escrit o compareixença fent constar expressament aquesta acceptació, així com la documentació i declaració a què es refereix l'apartat següent.

- 2.- En qualsevol cas, els propietaris hauran de lliurar a la Junta, en el termini de deu dies des de la seva incorporació, els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques, amb expressió, si és el cas, de la seva naturalesa i del nom i el domicili dels titulars dels drets reals i/o d'arrendament.
- 3.- Cadascun dels associats tindrà una quota de participació en els beneficis i les càrregues derivats del planejament que s'executa, que serà fixada en proporció a la superfície de les finques afectades que estigui inclosa dins l'àmbit d'actuació.
- 4.- Tant els associats fundadors com els adherits a la Junta tindran, una vegada incorporats a aquesta, els mateixos drets i obligacions. Això no obstant, perquè la incorporació dels adherits tingui efecte, caldrà que ingressin a la Caixa de la Junta les quantitats equivalents a les aportades fins ara pels fundadors, segons la proporcionalitat de quotes dels uns i dels altres.

Article 11.

Incorporació de les empreses urbanitzadores.

- 1.- La incorporació a la Junta d'empreses urbanitzadores que aportin totalment o parcialment els fons necessaris per a la urbanització no està inicialment prevista en aquesta Junta.
- 2.- En cas que es decidís plantejar-se la seva incorporació, les condicions seran les que acordi l'Assemblea General amb el vot favorable de la majoria de membres que, alhora, representin els dos terços de l'àmbit.
- 3.- Els propietaris disconformes amb la incorporació que es comprometen a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin, no quedaran afectats en la proporcionalitat de les seves adjudicacions pels eventuals acords aconseguits amb l'empresa urbanitzadora per pagar la seva aportació amb terrenys edificables.

Article 12.

Drets.

- 1.- Els associats tindran els següents drets:

- a) Participar, amb veu i vot, en les reunions de l'Assemblea General, proporcionalment a les quotes de participació respectives.
- b) Elegir els membres dels òrgans de gestió i administració de la Junta de Compensació, i ser-ne elegibles.
- c) Presentar proposicions i suggeriments.
- d) Participar en els beneficis que obtinguin la Junta de Compensació com a resultat de la seva gestió urbanística en la mesura que hagin contribuït a les despeses.
- e) Obtenir informació de l'actuació de la Junta i dels seus òrgans.



- f) Interposar els recursos que siguin procedents contra els acords adoptats pels òrgans de la Junta.
- g) Els altres drets que els correspongui, conformes als presents Estatuts i la resta de disposicions legals aplicables.

2.- Els cotitulars d'una finca o quota de participació hauran de designar, en document feiaent, una sola persona, amb àmplies facultats per a l'exercici de les d'associat, si bé a les reunions hi podran assistir més cotitulars. Si no designen representants en el termini que a aquest efecte assenyali la Junta, ho farà, a petició d'aquesta, entre els cotitulars, l'Administració actuant. El designat en aquest cas exercirà les seves funcions mentre els interessats no en designin un altre. Per motius fiscals de les derrames, la Junta podrà exigir als copropietaris que obtinguin una identificació fiscal única.

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.- Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representats a la Junta de Compensació pels qui en tinguin la representació legal.

Article 13.

Obligacions.

1.- A més de les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i del planejament urbanístic vigents i dels acords adoptats pels òrgans de govern i administració de la Junta, els associats estaran obligats a:

- a) Atorgar els documents necessaris per formalitzar les cessions obligatòries i gratuïtes derivades de la legislació i del planejament urbanístic, així com regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació, dins dels terminis assenyalats per aquesta.
- b) Satisfere puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses de la Junta de Compensació, amb aquesta finalitat el Consell Rector fixarà la quantia corresponent a cada soci, en funció de la quota que li hagi estat atribuïda.
- c) Pagar les quotes o les quantitats que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització.
- d) Comunicar a la Junta, amb un mes d'antelació, el propòsit de transmetre terrenys o participar-hi.
- e) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
- f) Comunicar al secretari de la Junta el domicili o el lloc a l'efecte de notificacions i els canvis d'aquest.
- g) Les de més obligacions que els corresponguin conforme als presents Estatuts i les disposicions legals aplicables, guardant la deguda proporció entre l'obligació i la quota de participació.

2.- L'incompliment de les seves obligacions per qualsevol propietari o propietaris, legitima la Junta per promoure l'expropiació en benefici de la Junta, d'acord amb la normativa urbanística vigent.

Article 14.

Transmissions.

Els membres de l'Entitat urbanística podran alienar els seus terrenys o la seva participació en aquesta, amb les següents condicions i efectes:

- a) El transmissor notificarà de forma feiaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent, i les condicions de la transmissió, a efectes de la seva constància necessària.
- b) L'adquirent, per qualsevol classe de títol, queda subrogat en els drets i en les obligacions per raó de la participació alienada, i es fa expressa menció d'això en el títol de transmissió.

CAPÍTOL III. **ÒRGANS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.**

Article 15.

Òrgans de gestió i administració de la Junta de Compensació.

1.- La Junta de Compensació es regirà pels següents òrgans:

- a) L'Assemblea General.
- b) El Consell Rector.
- c) El president.
- d) El secretari.



e) El Tresorer.

2.- Potestativament, quan així ho decideixi l'Assemblea General, podrà designar-se un Gerent, amb les facultats que expressament es determinin.

Article 16.

Assemblea General.

1.- Estarà constituïda per tots els associats i decidirà sobre els assumptes propis de la seva competència.

2.- Tots els associats, fins i tot els disconformes i els que no han assistit a la reunió, quedaran sotmesos als acords vàlidament adoptats, sens perjudici de la possibilitat d'interposar els recursos i les mesures cautelars que legalment siguin procedents.

Article 17.

Reunions.

1.- L'Assemblea General celebrarà reunions ordinàries una vegada a l'any i reunions extraordinàries quan ho consideri necessari el President o el Consell Rector per al bon funcionament de l'entitat, o ho sol·licitin per escrit associats que representin, almenys, el 15 per 100 de les quotes de participació a la Junta, cas en què el President haurà de convocar la reunió extraordinària sol·licitada, dins dels vint dies següents a la sol·licitud, sense que entre la convocatòria i la celebració de la reunió puguin transcórrer més de quinze dies. Si no ho fa, els interessats es poden adreçar a l'Administració perquè sigui aquesta qui convoqui la reunió.

2.- La reunió ordinària se celebrarà preferentment dins dels primers cinc mesos de l'any natural.

3.- En aquestes reunions, a més dels assumptes que assenyalin el president, el Consell Rector o els associats que tinguin el 15 per 100 de les quotes de participació convocants, es tractarà l'aprovació de la memòria, els comptes i el balanç de l'exercici anterior, el pressupost de despeses i inversions per a l'exercici següent, i de les quotes provisionals o complementàries a satisfer durant aquest. Si no s'aprova el pressupost, queda prorrogat el de l'exercici anterior.

Article 18.

Atribucions.

Corresponen a l'Assemblea les facultats següents:

- a) Aprovació dels pressupostos de despeses i inversions.
- b) Designació i cessament de les persones encarregades del govern i l'administració de l'entitat.
- c) Distribució de les càrregues i els beneficis del planejament entre els associats, d'acord amb les Bases d'Actuació, i sense perjudici de l'aprovació per l'òrgan urbanístic competent.
- d) Aprovació del Projecte d'Urbanització i el de Compensació que s'elaborin en desenvolupament de l'àmbit i d'acord amb el planejament i les bases d'actuació que regeixin la Junta.
- e) Modificació dels Estatuts i les Bases, sense perjudici de l'aprovació per l'Administració actuant.
- f) Fixació dels mitjans econòmics i aportacions tant ordinàries com extraordinàries.
- g) Contractació de crèdits per realitzar les obres d'urbanització amb garantia, fins i tot hipotecària, dels terrenys inclosos al SUP que siguin propietat de la Junta o dels seus membres amb el consentiment previ d'aquests.
- h) Contractació de les obres d'urbanització, d'acord amb el que preveu la legislació aplicable.
- i) Aprovació de la Memòria de gestió anual i dels comptes i el balanç amb l'informe previ, si s'escau, dels assessors designats a aquest efecte.
- j) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- k) Proposta de dissolució i liquidació de la Junta de Compensació
- l) Qualsevol altres assumptes que afectin amb caràcter rellevant la vida de la Junta de Compensació.

Article 19.

Consell Rector.

1.- El Consell Rector estarà constituït per un President, que serà el de la Junta, vocals, entre ells, un vocal representant de l'administració actuant designat per aquesta. Juntament amb ells serà membre del Consell Rector, amb veu però sense vot el Secretari de la Junta. .

2.- Els membres del Consell Rector seran designats per l'Assemblea General, mitjançant acord adoptat per majoria de vots d'associats les quotes dels quals representin almenys el 50 per 100 de les quotes de participació.



3.- A excepció del vocal de l'administració, que podrà ser persona aliena a la Junta, els membres del Consell Rector hauran d'ostentar la qualitat d'associats o ser proposats per ells.

4.- El Consell Rector tindrà les atribucions següents:

- a) Administrar la Junta de Compensació d'acord amb les lleis i els estatuts.
- b) Realitzar actes de gestió, sense cap excepció.
- c) Proposar l'adopció d'acords a l'Assemblea General.
- d) Executar els acords de l'Assemblea General.
- e) Desenvolupar la gestió econòmica d'acord amb les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- f) Autoritzar l'atorgament de tota mena d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
- g) Les altres facultats de govern i administració de la Junta no reservades expressament a l'Assemblea General.

5.- Els càrrecs del Consell Rector tindran una durada de quatre anys si bé podran prorrogar-se per acord amb majoria simple o tàcitament si arribat el venciment no hi ha proposta de renovació.

6.- Les vacants que es produeixin durant el mandat de la Junta per defunció, renúncia o qualsevol altra causa, seran cobertes provisionalment, entre els associats, per la mateixa Junta, mentre que no es convoqui l'Assemblea General i s'elegeixin per aquesta els nous membres. L'elegit o elegits ostentaran el càrrec pel termini que faltés per transcórrer el substituït.

7.- L'Assemblea podrà rellevar de les seves funcions, amb el quòrum de l'article 26.2, tots o algun dels consellers elegits, amb designació simultània dels substituïts, fins a la renovació immediata de la Junta.

Article 20.

President.

1.- La Presidència de la Junta i dels seus òrgans col·legiats de govern i administració correspondrà al membre del Consell Rector que designi l'Assemblea en la sessió constitutiva o en les successives renovacions, amb la durada establerta a l'article 19 dels presents Estatuts.

2.- El President tindrà les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, dirigir les deliberacions dels òrgans col·legiats de la Junta de Compensació.
- b) Representar la Junta de Compensació en tota classe d'actes i negocis jurídics, podent conferir manaments a terceres persones per a l'exercici de la dita representació, tant en l'àmbit judicial com extrajudicial.
- c) Autoritzar les actes de l'Assemblea General i del Consell Rector, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.
- d) Exercir, de la manera que el Consell Rector determini, qualssevol activitats bancàries que exigeixi el funcionament de la Junta de Compensació.
- e) Totes les funcions que siguin inherents al seu càrrec i siguin delegades per l'Assemblea General o el Consell Rector.

3.- En casos d'absència o malaltia del president serà substituït pel membre del Consell Rector de major d'edat, exclòs el que actuï com a secretari.

Article 21.

Secretari.

1.- Actuarà com a secretari de l'Assemblea i del Consell Rector el que designi l'Assemblea en la sessió constitutiva o en les renovacions successives.

2.- El secretari aixecarà acta de les reunions, tant de l'Assemblea General com del Consell Rector, fent constar el resultat de les votacions i dels acords adoptats; expedirà certificacions, amb el vistiplau del president; organitzarà els serveis de règim interior de la Junta i, de manera especial, l'existència d'un llibre registre o document equivalent en què es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les circumstàncies personals, domicili i lloc a efectes de notificacions, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i totes les dades complementàries que s'estimen procedents, i realitzarà, així mateix, les dades de gestió administrativa i altres funcions que li encomanin especialment el president o el Consell Rector.

3.- En cas d'absència o malaltia, el secretari serà substituït pel membre del Consell Rector de menor edat, exclòs el president.



Article 22.
El Tresorer.

- 1.- Serà designat Tresorer de la Junta de Compensació el membre de la mateixa que nomeni l'Assemblea General a la sessió constitutiva o a les successives renovacions.
- 2.- Seran funcions del Tresorer realitzar els pagaments o cobraments que corresponguin als fons de la Junta, així com la custòdia d'aquests, retre comptes de la gestió pressupostària per la Junta de Compensació i complir totes les altres obligacions que, respecte a la seva comès, s'estableixin per disposicions legals o acords de la Junta.
- 3.- Per a la disposició de fons es disposa que caldrà la signatura conjunta d'almenys DOS membres del Consell Rector.

Article 23.
Mitjans personals.

- 1.- La Junta de Compensació podrà procedir a la contractació del personal que es consideri necessari, que serà retribuït dins dels recursos econòmics i pressupostaris autoritzats per l'Assemblea General.
- 2.- Entre aquests, podrà nomenar-se per l'Assemblea un gerent les funcions del qual seran, entre d'altres:
 - a) Assistir a les reunions del Consell Rector, amb veu i sense vot.
 - b) Representar la Junta de Compensació als efectes purament administratius.
 - c) Organitzar els serveis de règim interior de la Junta de Compensació.
 - d) Executar els acords, així com fer les funcions que se li indiquin per l'Assemblea General o Consell Rector.

CAPÍTOL IV.
FUNCIONAMENT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

Article 24.
Convocatòria de sessions.

- 1.- Els òrgans col·legiats de la Junta seran convocats pel secretari per ordre del president.
- 2.- La convocatòria expressarà els assumptes a què s'han de circumscriure les deliberacions i els acords, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, excepte en casos d'assumptes urgents sorgits amb posterioritat a la convocatòria que no permetin demorar-se fins a una nova convocatòria o del supòsit previst a l'article 25.3 dels presents Estatuts.

La convocatòria expressarà, a més, la indicació que al domicili social es troba, a disposició dels associats i fins al dia anterior a la reunió, la documentació dels assumptes objecte de l'ordre del dia.

- 3.- La convocatòria de l'Assemblea General o del Consell Rector es farà mitjançant carta remesa per correu certificat o per qualsevol altre mitjà que en permeti el coneixement, incloent-hi per correu electrònic a fi els membres comunicaran una adreça de correu i s'obliguen a notificar els canvis, amb deu dies hàbils d'antelació, almenys, a la data en què hagi de celebrar-se la reunió quan es tracti de convocatòria d'Assemblea General o de set dies hàbils el Consell Rector.

Article 25.
Quòrum de constitució.

- 1.- L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria, quan hi concorrin, presents o representats, (amb representació per escrit i per a cada reunió), associats que representin almenys el 60 per 100 del total de les quotes de participació. En segona convocatòria, que se celebrarà almenys mitja hora després de la primera, serà vàlida la constitució de l'Assemblea sigui quin sigui el nombre d'associats que hi concorrin i el nombre de quotes de participació que representin.

- 2.- El Consell Rector quedarà vàlidament constituït, en primera convocatòria, sempre que el nombre d'assistents sigui superior a la meitat dels qui el componen i, en segona convocatòria, mitja hora després, sigui quin sigui el nombre d'assistents.

- 3.- No obstant el que disposen els apartats anteriors, els òrgans col·legiats s'entenen convocats i quedaran vàlidament constituïts per tractar de qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que es trobin, presents o representats, tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.



Article 26.

Adopció d'acords.

1.- Quòrum ordinari: seran vàlids els acords de l'Assemblea General que es prenguin per majoria de quotes de participació computades segons el que preveuen aquests Estatuts, amb les excepcions que es determinen en els apartats següents i en la normativa que sigui aplicable.

2.- Quòrum especial: l'adopció dels acords de modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, l'alienació o gravamen de terrenys de la seva propietat, contractació de crèdits, proposta de modificació dels plànols i projecte d'urbanització, substitució de els consellers nomenats abans del venciment del termini del mandat i les altres que conforme a aquests Estatuts s'indiquin amb aquest quòrum específic requeriran el vot favorable de propietaris que representin més del 50% de les quotes.

De la mateixa manera, requeriran acord de propietaris que representin més del 50% de les quotes, l'aprovació del projecte de compensació i la incorporació d'empreses urbanitzadores.

Article 27.

Còmput de vots.

1.- Es farà per les quotes de participació assenyalades en proporció al dret o interès econòmic de cada associat, representat per la superfície de sòl que incorpora la Junta per la seva inclusió a l'àmbit.

2.- Als efectes de quòrum i repartiment de drets i obligacions, les quotes de participació corresponents a les finques pertanyents a la Junta de Compensació en virtut d'adquisició voluntària o com a beneficiària de l'expropiació, s'atribuiran als propietaris associats a la proporció que haguessin contribuït a sufragar-ne el cost.

Article 28.

Cotitularitat.

Els cotitulars d'una finca o quota de participació exerciran les facultats d'associat segons el que preveu l'article 12 d'aquests Estatuts. Les derrames aplicables a les seves propietats es repercutiran inicialment a cada cotitular en funció de la seva participació dins de la comunitat, sens perjudici que davant de la Junta seran responsables solidaris.

Article 29.

Actuació del Consell Rector.

Els acords d'aquest òrgan social seran adoptats per la majoria d'assistents.

Article 30.

Assistència de personal especialitzat.

Amb l'acord previ del Consell Rector podran assistir a les reunions i a les de l'Assemblea General amb veu, però sense vot, tècnics o personal especialitzat per informar sobre un assumpte o assumptes determinats.

Article 31.

Actes.

1.- Dels acords de l'Assemblea i del Consell Rector s'aixecarà acta que, una vegada aprovada a la mateixa reunió o a la següent.

2.- En allò no previst serà aplicable el que disposa la legislació de Règim Local al respecte.

3.- A requeriment dels associats i dels òrgans urbanístics, haurà del Secretari de la Junta, amb el vistiplau del President, expedir certificacions del contingut de les Actes de la Junta.

V.
RÈGIM ECONÒMIC.

Article 32.

Mitjans econòmics.

1.- Estaran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos a l'àmbit d'actuació en els termes previstos en aquests Estatuts i qualssevol altres legals que resultin procedents.

2.- Les aportacions dels associats seran el resultat de les derrames que l'Assemblea aprovin per atendre les despeses ordinàries i extraordinàries de funcionament de la Junta i les obligacions econòmiques inherents al sistema d'actuació.

3.- La distribució de les aportacions entre els associats s'efectuarà en proporció al dret o interès econòmic de cada associat definit per les quotes de participació de què sigui titular, determinades conforme a les Bases d'actuació.

Article 33.
Recaptació.

1.- La Junta podrà recaptar dels seus membres les aportacions aprovades per l'Assemblea per atendre les despeses socials, ordinàries i extraordinàries, fins i tot la constitució de garanties o fiances per assegurar l'assumpció de compromisos per part de la Junta de Compensació en l'execució directa de les obres.

2. Per percebre les aportacions fixades per l'Assemblea, la Junta de Compensació requerirà l'interessat perquè, en el termini d'un mes, ingresse les dites aportacions, llevat que l'Assemblea hagi fixat un altre calendari de pagaments.

Transcorregut el termini de pagament voluntari indicat sense haver-se efectuat l'ingrés de la quota, podrà la Junta de Compensació, per acord del Consell Rector o de l'Assemblea, a més d'aplicar el recàrrec i els interessos a què es refereixen les bases, sol·licitar de l'Administració actuant l'exacció per via de constrenyiment, a aquest efecte s'expedirà pel secretari de la Junta, amb el vistiplau del president, la corresponent certificació.

De la mateixa manera, la Junta de Compensació podrà optar per reclamar el pagament de les derrames per mitjà de la jurisdicció ordinària

3.- Els fons de la Junta de Compensació seran custodiats en establiments bancaris, designats pel Consell Rector, a nom de la Junta de Compensació.

4.- Per disposar dels fons serà necessària la signatura del President de la Junta i del Tresorer o dels qui legalment el substitueixin.

Article 34.
Alienació i gravamen de terrenys de la Junta.

1.- A fi de fer front a les despeses d'urbanització La Junta de compensació podrà alienar algun o alguns dels immobles de la seva propietat, previ acord de l'Assemblea General, sobre l'oportunitat de fer-ho i del preu, així com constituir gravàmens reals sobre ells.

2.- L'adquirent queda subrogat en tots els drets i obligacions que correspondrien al titular primitiu del terreny en relació amb la Junta de Compensació, i atesa la proporció dels terrenys adquirits, respecte de la total aportada pels membres de la Junta.

Article 35.
Comptabilitat.

1.- La Junta de Compensació portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats perquè en cada moment es pugui donar raó de les operacions efectuades i es dedueixin dels comptes que s'han de rendir.

2.- Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, que estaran a càrrec del Tresorer de la Junta o de la persona contractada a aquest efecte.

CAPÍTOL VI.
RÈGIM JURÍDIC.

Article 36.
Executivitat.

Els acords dels òrgans de gestió i administració de la Junta de Compensació, presos dins de les respectives atribucions i que no requereixin aprovació de l'Administració de tutela, seran executius sempre que s'hagin adoptat d'acord amb el que estableixen aquests Estatuts i altres normes aplicables, sense perjudici dels recursos i accions que siguin procedents.



Article 37.

Recursos.

1.- Els acords de l'Entitat són executius i no se suspendran per la seva impugnació, llevat que així ho acordi l'Òrgan que s'hagi de resoldre el recurs, que serà possible a través dels recursos següents:

1.- Els acords del Consell Rector podran ser impugnats pels seus membres en el termini de quinze dies hàbils des de la seva notificació, davant de l'Assemblea General, que haurà de resoldre en el termini de tres mesos, transcorrent el qual s'entendrà desestimada la impugnació.

2.- Contra els acords de l'Assemblea General, expressos o per silenci, es pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament, en el termini d'un mes des de la notificació o desestimació presumpta per silenci.

Article 38.

Suspensió.

La suspensió, a petició de part, de l'acord pot requerir finançament en forma i quantia suficient per respondre dels danys que es puguin produir a la Junta.

CAPÍTOL VII.
DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.

Article 39.

Dissolució.

1.- La Junta de Compensació es dissoldrà quan hagi estat complerta la fi per a la qual es va constituir, a saber, la gestió i desenvolupament del sector.

2.- En tot cas, la dissolució requerirà per a la seva efectivitat aprovació per l'Administració actuant.

3.- La Junta de Compensació es dissoldrà de manera forçosa sense necessitat d'aprovació municipal, quan s'estableixi per mandat judicial o per prescripció legal.

Article 40.

Liquidació.

Acordada vàlidament la dissolució de la Junta, el Consell Rector procedirà a la liquidació, mitjançant el cobrament de crèdits i pagament de deutes, i el romanent, si n'hi hagués, es distribuirà entre els associats en proporció al dret i interès econòmic de cadascun dels membres, segons les respectives quotes de participació.

Disposició addicional.

En allò no previst en aquests Estatuts s'aplicarà el que disposa la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears (Llei 12/17) el seu reglament de desenvolupament i la resta de normativa aplicable.”

Inca, 29 d'octubre de 2021

El batle-president
Virgilio Moreno Sarrió