



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT D'ARTÀ

23227 *Aprovació definitiva de les Bases d'Actuació i Estatuts de la Junta de Compensació sector 1 "Sos Monjos"*

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament, a la sessió ordinària celebrada el dia 27 de novembre de 2014, va acordar l'aprovació definitiva de les Bases d'Actuació i Estatuts de la Junta de Compensació sector 1 "Sos Monjos", així com la publicació del seu text definitiu resultant al BOIB, per la qual cosa es fa públic l'esmentat acord i el text íntegre:

<<Aprovació definitiva de les Bases d'Actuació i Estatuts de la Junta de Compensació sector 1 "Sos Monjos"

Vist l'expedient tramitat per a l'aprovació dels estatuts i bases d'actuació de la Junta de Compensació del sector urbanitzable "Sos Monjos" resulta que:

- La Junta de Govern Local, en sessió de dia 25 d'octubre de 2012, aprovà inicialment el Projecte d'estatus i bases d'actuació del sector "Sos Monjos", promogut per José Riera Santandreu i altres propietaris la propietat dels quals representa més del 60% dels terrenys inclosos dins l'esmentat àmbit.

- Aquest acord fou anunciat al BOIB núm. 169 de 15 de novembre de 2012 juntament amb el text íntegre dels estatuts i bases d'actuació. Així mateix, aquest acord fou notificat personalment als propietaris afectats o mitjançant edicte publicat en el BOIB núm. 103 de 25 de juliol de 2013 per a aquells casos en els quals no fou possible practicar la notificació individual.

- En el termini concedit per a la presentació d'al·legacions es van presentar les que consten a l'expedient i que corresponen als següents interessats:

- Pedro González Fernández (RGE núm. 9293; 19/12/2012)
- Miguel Sánchez López (RGE núm. 9294; 19/12/2012)
- Sebastià Ginard Villalonga (RGE núm. 9331; 20/12/2012)
- Maria Antonia Ballester Tous (RGE núm. 9359; 26/12/2012)

Tots i cadascun d'aquests al·legants, a part d'exposar les al·legacions que han estat objecte de l'informe tècnic i jurídic que es transcriurà tot seguit, manifesten la seva intenció d'adherir-se, en el seu cas i en el moment oportú, als efectes de la constitució de la junta de compensació com a propietaris de terrenys inclosos a l'àmbit del pla parcial.

- En data de 17 de novembre de 2014 ha estat emès informe tècnic i jurídic sobre les al·legacions presentades, que ha donat resposta a totes i cada una d'aquestes al·legacions, fent informe favorable o desfavorable segons els casos a partir de raonaments que s'exposen al mateix informe tècnic i jurídic.

Per tot això, d'acord amb allò que disposa l'article 161 i següents del Reglament de Gestió Urbanística.

Els reunits acorden, per unanimitat:

1. Estimar parcialment les al·legacions presentades per Pedro González Fernández, Miguel Sánchez López, Sebastià Ginard Villalonga, Maria Antonia Ballester Tous en aquells punts que han estat objecte d'informe favorable a l'informe tècnic i jurídic emès en data de 17 de novembre de 2014 i desestimar-les en tota la resta que ha estat objecte d'informe desfavorable tal i com es detalla a l'esmentat informe tècnic i jurídic.

2. Aprovar definitivament el Projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació presentat pel Sr. José Riera Santandreu i altres, la propietat dels quals representa més del 60% dels terrenys inclosos dins l'esmentat àmbit, tot això amb la incorporació de les modificacions als estatuts i bases d'actuació, objecte d'aprovació inicial, derivades de l'estimació de les al·legacions indicades a l'apartat anterior, en els termes que es detallen a continuació:

- Modificacions als estatuts:



- Article 4.1.q): es modifica la seva redacció.
- Article 9: es modifica l'apartat 3 i es suprimeix l'apartat 4.
- Article 12: es modifica.
- Article 13: es modifica l'apartat 1.
- Article 27: es modifica.
- Article 28: s'afegeix un paràgraf al punt 2.
- Article 31.2: es modifica.
- Article 38.1: es modifica.

- Modificacions a les bases d'actuació:

- Base 5ª: s'introdueix un nou apartat 5.
- Base 6ª: s'introdueix un nou apartat 6.
- Base 13ª: s'afegeix un segon paràgraf a l'apartat d) i s'incorpora un apartat f).
- Base 16ª: s'incorpora un paràgraf al punt 1.
- Base 12ª: s'incorpora un subapartat c) a l'apartat 2.2.

3. Admetre l'adhesió a la Junta de Compensació dels Srs. Pedro González Fernández, Miguel Sánchez López, Sebastià Ginard Villalonga i Maria Antonia Ballester Tous.

4. Nomenar com a representant de l'Ajuntament d'Artà a l'òrgan rector de la Junta de Compensació al batle o batlessa d'aquest Ajuntament, tot assenyalant que, quan aquest així ho decreti expressament, podrà ser substituït pel seu Primer Tinent Batle.

5. Ordenar la publicació d'aquest acord en el BOIB, expressant les modificacions introduïdes en els estatuts i/o en les bases d'actuació, segons disposa l'article 162.4 del Reglament de Gestió Urbanística (RGU), aprovat per Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost.

El text definitiu resultant dels estatuts i de les bases d'actuació, un cop introduïdes les modificacions que s'han detallat, també serà objecte de publicació íntegra al BOIB.

6. Notificar personalment i individualment aquest acord a tots els propietaris afectats per l'expedient i als interessats que hagin comparegut en el mateix, informant-los dels recursos que poden interposar contra aquest acord.

7. Requerir, d'acord amb el que es disposa a l'article 162.5 del RGU, als propietaris afectats, en els termes de l'article 161.3 del RGU, i que no haguessin sol·licitat la seva incorporació a la Junta de Compensació, per a que així ho efectuïn, si ho desitgen, en el termini d'un mes, comptat des de la notificació d'aquest acord, amb l'avertiment que en cas de no fer-ho es procedirà a l'expropiació de les seves finques a favor de la Junta de Compensació, que tindrà la consideració jurídica de beneficiària.

8. Una vegada transcorregut el termini assenyalat a l'apartat anterior, d'acord amb el que disposa l'article 163.1 del GU, es requerirà als interessats per a que procedixin a la constitució de la Junta de Compensació mitjançant escriptura pública en la que designaran els càrrecs de l'òrgan rector, que haurà de recaure necessàriament en persones físiques.>>

Text definitiu dels estatuts i les bases d'actuació.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ SECTOR 1 "SOS MONJOS" DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT (ARTÀ)

I.- GENERALITATS

BASE 1a

OBJECTE, CONCEPTE, NATURALESA I ÀMBIT

1.- Les presents Bases d'actuació es refereixen a la Junta de compensació de Sos Monjos del sector 1 de les Normes Subsidiàries de planejament d'Artà, d'acord amb el pla parcial aprovat definitivament amb prescripcions el 22 de desembre de 2006 (BOIB n. 87, de 12.06.07), que s'executarà mitjançant el sistema de compensació regulat en el Text Refós de la Llei del Sòl de 1976, Reglament de Gestió Urbanística, Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, i disposicions complementàries.

2.- Mitjançant les presents Bases es regulen les valoracions de les aportacions dels membres de la Junta, l'execució de l'obra urbanitzadora i la liquidació dels efectes de l'actuació d'aquella, mitjançant l'assenyalament de la forma de distribució de beneficis i pèrdues a través de la prèvia adjudicació regulada de béns i drets entre els seus components. Es distribueixen els beneficis i càrregues i contenen els criteris per



efectuar el càlcul de les aportacions i adjudicacions, i en virtut d'això, conformement a elles, ha de formular-se el Projecte de Compensació, amb les determinacions de l'article 172 del Reglament de Gestió. En elles es comprenen les determinacions obligatòries previstes en l'article 167 del Reglament de Gestió Urbanística i les necessàries per donar compliment al Reial decret 1093/97.

BASE 2a**SUBJECTES INTERESSATS**

1.- Una vegada aprovades amb caràcter definitiu les presents Bases d'actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació, conforme a la citada normativa urbanística, s'aprovarà per l'ajuntament 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, els que s'incorporin de forma reglamentària a la Junta conforme als articles 162 i 163 del Reglament de Gestió -si no ho haguessin fet anteriorment-, i, si escau, 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 conforme als Estatuts de la Junta de Compensació.

3.- Un representant de l'ajuntament designat per aquest formarà part de l'òrgan rector de la Junta.

BASE 3a**ACTUACIONS QUE COMPREN**

L'actuació per compensació comprendrà:

- a).- L'expropiació de les finques dels propietaris no incorporats, de la qual serà beneficiària la Junta de Compensació.
- b).- La transmissió gratuïta al municipi corresponent en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria i de les obres i instal·lacions que hagin d'executar a la seva costa els propietaris conforme al Pla d'ordenació aprovat i al previngut en els articles 179 i 180 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística.
- c).- El cost de les obres d'urbanització i altres despeses inherents consignades en el pla i en el projecte d'urbanització.
- d).- La distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada exclosos els que hagin de ser cedits gratuïtament a l'ajuntament conforme a la Llei del Sòl i el seu Reglament de Gestió Urbanística, entre els propietaris i altres partícips, en proporció a les seves participacions respectives.

BASE 4a**EDIFICACIÓ DEL SECTOR URBANITZABLE**

1.- La Junta, amb independència de les comeses pròpies de la mateixa, conforme a la Llei i als seus Estatuts, podrà acordar, per unanimitat dels associats, l'edificació per ella en l'àmbit del sector urbanitzable, en l'acord del qual es fixaran les condicions per valorar els immobles que es construeixin si escau, i els criteris per fixar el preu de venda a terceres persones.

2.- No podrà dur-se a terme l'edificació de les parcel·les sinó a partir del moment en què la Junta de Compensació -en el cas que procedeixi conforme al paràgraf anterior-, hagi sol·licitat i obtingut la corresponent llicència municipal conforme al previngut en la legislació vigent, una vegada que els terrenys objecte de l'activitat urbanitzadora hagin adquirit la condició legal de solar o quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació, conforme al que es disposa en l'article 42 del RGU.

II.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE FINQUES, DRETS I ALTRES ELEMENTS AFECTATS PER L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PROJECTADA**BASE 5a****CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES**

1.- El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de les seves respectives finques, situades dins de la delimitació del sector urbanitzable discontinu, segons es defineix en l'article 6 dels Estatuts, d'acord amb els següents criteris:

- a).- L'àmbit urbanitzable discontinu, a l'efecte del còmput proporcional dels drets dels propietaris, serà el format per tots els terrenys compresos en l'àmbit del sector 1, amb Pla parcial aprovat definitivament amb prescripcions el 22 de desembre de 2006 (BOIB n. 87, de 12.06.07), és a dir: 108.398 m2, així com la superfície de terrenys corresponents a la parcel·la 67 del polígon 14 i que ha de ser



destinada a sistemes generals de cessió pública, és a dir: 38.247 m². Aquesta superfície total de: 146.645 m² serà la que constituirà l'àmbit a l'efecte del càlcul del coeficient o quota de participació.

b).- Les superfícies del referit àmbit seran les que resultin del mesurament real una vegada aixecat el plànol topogràfic de les finques.

2.- Les superfícies computables són les superfícies reals de la finca, que consten en el plànol topogràfic aixecat a aquests efectes, excepte prova en contrari. En aquest últim cas s'aportarà plànol en el qual es constatin les diferències respecte a les dades del topogràfic.

3.- En cas de discrepància sobre la propietat d'un terreny, part d'ell o assenyalament de l'indes, la superfície discutida es considerarà pertanyent per iguals parts als discrepants de manera provisional, fins a tant es resolgui per conveni entre els interessats o resolució judicial.

4.- Tractant-se de sòl urbanitzable els drets dels propietaris es regularan pel valor de les seves respectives finques de conformitat amb Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana de 1976, aplicant-se a aquest efecte el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny. Aquests criteris de valoració podran ser diferents quan així s'acordi per unanimitat, de conformitat amb l'article 167.1.a de el RGU.

5.- Als efectes de la valoració de les finques aportades es tendran en compte aquelles que disposen de serveis existents que siguin adequats i suficients per a la nova urbanització del sector.

6.- La parcel·la 67 del polígon 14 que, d'acord amb les Normes Subsidiàries de Planejament, s'ha de destinar a sistemes generals de cessió pública, serà valorada:

a) La superfície equivalent al 20% de l'àmbit del sector urbanitzable, o sigui, 21.679,60m², corresponent als sistemes generals de cessió obligatòria, d'acord amb la Norma 9 del PTIM, com a sòl urbanitzable.

b) La resta de la superfície, o sigui, 16.567,40 m², com a sòl rústic d'acord amb els criteris del RDL 2/2008, de 20 de juny, i la ECO/2003, de 27 de març de 2003, sobre normes de valoració de béns immobles i determinats drets per a certes finalitats financeres.

BASE 6a

CRITERIS DE VALORACIÓ DE DRETS REALS SOBRE FINQUES, SERVITUDS PREDIALS I DRETS PERSONALS CONSTITUÏTS SOBRE LES FINQUES APORTADES

Els drets personals, reals i càrregues sobre les finques d'origen, la subsistència del qual no sigui possible es valoraran conformement al Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny i a la LEF i subsidiàriament a les normes de Dret Administratiu, Civil o Fiscal o unes altres que resultin d'aplicació.

BASE 7a

CRITERIS DE VALORACIÓ D'EDIFICACIONS, OBRES, PLANTACIONS O INSTAL·LACIONS QUE HAGIN D'ENDERROCAR-SE O DEMOLIR-SE

1.- Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que hagin d'enderrocar-se o demolir-se, seran valorades independentment del sòl, en el projecte de compensació, conforme a les regles de l'article 22 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl o norma que la substitueixi, i el seu import se satisfarà amb càrrec al projecte de compensació, en concepte de despesa d'urbanització.

2.- Es considerarà necessari l'enderrocament en els supòsits recollits en l'article 91 del RGU que remitent al 89 i 90 del citat Reglament.

III.- EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

BASE 8a

FORMA DE CONTRACTACIÓ

1.- L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per empresa urbanitzadora o per contractista idoni, triat per procediment negociat si així acorda l'assemblea General, conforme a les previsions contingudes en el pla i en el projecte d'urbanització.

2.- En qualsevol cas, per a l'execució de les obres es garantirà el compliment de les circumstàncies exigides en l'article 176.3 del Reglament de Gestió Urbanística.

BASE 9a

COST DE LA URBANITZACIÓ



- 1.- Els costos d'urbanització seran satisfets pels associats de la Junta de Compensació en proporció a les seves respectives quotes de participació.
- 2.- S'estimaràn com a costos d'urbanització els que estableix l'article 59 del Reglament de Gestió, i seran a càrrec dels associats les despeses al fet que es refereixen els articles 60 i 61 RGU, i en general, les despeses de tota índole que origini l'adequada execució de la urbanització, conforme al projecte aprovat, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, si escau, per realitzar aquestes obres.
- 3.- L'import dels preus justs i indemnitzacions per expropiació seran satisfets pels associats en proporció a les seves respectives participacions.

IV.- DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

BASE 10a

TRANSMISSIÓ DE TERRENS AFECTATS I D'OBRES D'URBANITZACIÓ

- 1.- La transmissió a l'ajuntament, en ple domini i lliure de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria, tindrà lloc, per Ministeri de la Llei, en virtut de l'acord aprovatori del Projecte de Compensació. No obstant això, la Junta de Compensació i, en el seu nom, el contractista per aquesta designat, podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització.
- 2.- Una vegada que la Junta de compensació rebi de l'empresa urbanitzadora o constructora les obres d'urbanització i instal·lacions i dotacions, l'execució de les quals estigués prevista en el pla d'ordenació i projecte d'urbanització aplicable, se sol·licitarà l'inici de l'expedient de recepció municipal a l'ajuntament en un termini no superior a tres mesos, explicats des de la citada data de recepció definitiva per la Junta. El període de garantia per respondre de defectes de construcció per la Junta davant l'ajuntament serà d'un any a partir de la data de cessió d'obres.
- 3.- L'acord d'aprovació definitiva del Projecte de Compensació produirà la cessió a l'ajuntament del dret de les finques resultants que li corresponguin en paga del 10 per 100 de l'aprofitament mitjà ponderat del sector o, si escau, de la seva monetització.

BASE 11a

QUOTES DE PARTICIPACIÓ

- 1.- La participació de cada propietari en la Junta, tant en la distribució de beneficis com en les càrregues o pèrdues, serà proporcional a la quota.
- 2.- Els promotors de la Junta de compensació accepten formalment aquestes quotes de participació, i la incorporació dels altres propietaris en forma reglamentària portarà implícita l'acceptació d'aquelles.
- 3.- No obstant això, la Junta podrà modificar d'ofici o a instàncies de part, l'assignació de quotes de participació quan s'acrediti l'existència d'errors materials.

BASE 12a

VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES EDIFICABLES RESULTANTS

- 1.- Per a la distribució entre els associats de les parcel·les resultants, incloses les corresponents a finques adquirides mitjançant expropiació per la Junta, es formarà i aprovarà per aquesta -conforme als articles 172 del RGU i article 7 del RD 1093/97, de 4 de juny- el corresponent Projecte de Compensació, que haurà d'elaborar-se per aquesta amb els requisits de l'article 174.1 del Reglament de Gestió Urbanística i aprovar-se per l'ajuntament.
- 2.- El criteri per adjudicar les parcel·les resultants s'estableix sobre la base de l'aprofitament assignat als terrenys, aplicant-se als mateixos els coeficients corresponents a l'ús, situació i configuració de cada parcel·la.
 - 2.1.- Els coeficients de ponderació en funció de l'ús seran els següents:

- Ús unifamiliar adossat: 1
- Ús unifamiliar aïllat: 1,15
- Ús residencial plurifamiliar: 0,7

- 2.2.- Els coeficients de ponderació en funció de la situació de cada parcel·la serà els següents:



a).- Parcel·les amb llandes a vial formant cantonada, excepte que el llinda sigui totalment corb que es considerarà com 1 sola façana:

- 1 façana: 1
- 2 façanes: 1,1
- 3 façanes: 1,15

b).- Parcel·les amb llandes a zona verda pública o sòl rústic:

- 1 llinda: 1,1
- Més d'1 llinda: 1,15

c) El projecte de compensació tindrà en compte l'eventual reducció d'aprofitament urbanístic de la parcel·la o parcel·les afectades per la prescripció de l'acord de la CIOTUPH de 28 de maig de 2010 d'aprovació de la Revisió i Adaptació al PTIM de les NS de planejament d'Artà (BOIB núm. 91 de 17/06/2010) relatiu al jaciment arqueològic situat en la zona verda de la illa 4.2.

En assignar-se, en la mesura del possible, la mateixa situació de les finques aportades i adjudicades i al no produir-se diferències de consideració per tal concepte, donat la petita grandària del sector, no es ponderen les finques aportades. En el projecte de compensació es tindrà en compte com a criteri per efectuar l'adjudicació de les finques resultants, l'establert en els articles 92 a 97 del Reglament de Gestió Urbanística.

3.- L'estudi tècnic que fixi el valor mitjà dels terrenys a compensar econòmicament serà aprovat per l'assemblea General i es recollirà en el Projecte de Compensació. Aquest estudi també podrà formar part del Projecte de Compensació.

BASE 13a

REGLES D'ADJUDICACIÓ

En aplicació d'allò que disposa el Reglament de Gestió Urbanística, les regles per a l'adjudicació de finques als membres de la Junta de Compensació en proporció als béns i drets aportats seran les següents:

- a).- Es procurarà, sempre que sigui possible, que les finques adjudicades estiguin situades en lloc proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars.
 - b).- Quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que se'ls adjudiquin finques independents a tots ells, els solars resultants s'adjudicaran en proindiviso a tals propietaris. No obstant això, si la quantia d'aquests drets no aconseguís el quinze per cent (15 %) de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació se substituirà per una indemnització en metàl·lic.
 - c).- En tot cas les diferències d'adjudicació si existissin seran objecte de compensació econòmica entre els interessats, valorant-se al preu mitjà dels solars resultants, sense incloure els costos d'urbanització, o s'adjudicaran entre diversos propietaris en proindiviso.
 - d).- En cap cas podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.
- S'estableix un dret d'adquisició preferent sobre els terrenys pertanyents a la Junta de Compensació a favor d'aquells propietaris de terrenys amb edificacions destinades a habitatge i construïdes amb llicència o anteriors a l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956.
- e).- Quan s'aportin les finques en règim de propietat indivisa, l'adjudicació es realitzarà de forma individualitzada a cadascun dels copropietaris en proporció a la seva quota de propietat. Tret que se sol·liciti expressament per la totalitat de copropietaris l'adjudicació en proindiviso.
 - f).- D'acord amb la previsió de l'article 16.1.e) del RDL 2/2008, de 20 de juny, el projecte de compensació garantirà el reallotjament dels ocupants legals que es precisi desallotjar d'immobles situats dins del sector i que constitueixin la seva residència habitual, així com el retorn quan en tinguin dret, en els termes establerts per la legislació vigent.

BASE 14a

MOMENT DE L'ADJUDICACIÓ

L'aprovació definitiva del Projecte de Compensació feta per l'ajuntament i l'atorgament de l'escriptura pública o l'expedició de document administratiu amb les solemnitats i requisits de les actes dels seus acords, amb el contingut assenyalat en l'article 172 del Reglament de Gestió Urbanística, 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 tals adjudicacions exemptes fiscalment en els termes que estableix l'apartat 7 de l'article 18 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl.

BASE 15a

RÈGIM ECONÒMIC



Per al pagament de preu justos, indemnitzacions i despeses d'urbanització, conservació i complementaris, els associats abonaran les quotes ordinàries i extraordinàries en la forma i condicions que s'estableix en els Estatuts. L'incompliment de pagament d'aquestes quotes, portarà aparellat les conseqüències previstes en els estatuts.

BASE 16a**CONSERVACIÓ DE LA URBANITZACIÓ**

1.- En tant no es produeixi la recepció per part de l'ajuntament de les obres d'urbanització, la conservació de la urbanització serà a càrrec de la Junta de Compensació, estant-se al criteri de proporcionalitat general entre els membres de la mateixa.

Una vegada recepcionada la urbanització, la Junta de Compensació cessarà en la seva obligació que serà traspasada a l'Entitat Urbanística de Conservació (EUC) constituïda per transformació de la mateixa o per constitució específica. A aquesta li correspondrà amb caràcter indefinit la conservació i el manteniment de la urbanització o fins que s'hagi construït, al menys, el 50% dels terrenys lucratiu. La permanència a aquesta EUC és obligatòria per a tots els propietaris inclosos dins de l'àmbit de la urbanització.

2.- En els compromisos entre la Junta i els propietaris de les finques resultants i els adquirents d'aquestes en el futur, haurà d'expressar-se el compromís relatiu a la conservació de les obres i serveis d'urbanització que conforme al planejament urbanístic, hagin d'assumir en lloc d'aquells els futurs propietaris.

Per a això, la Junta o propietaris venedors hauran de fer constar expressament aquests compromisos en els contractes d'alienació dels solars o edificis, amb expressa acceptació de tals compromisos pels adquirents i degudament formalitzats en la corresponent escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat, una còpia de la qual haurà de ser presentada davant l'ajuntament perquè les relacions i acords amb tercers assortixin efectes davant aquesta Administració i es produeixi la subrogació dels futurs propietaris a aquest efecte.

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR 1 "SOS MONJOS" (ARTÀ)**TÍTOL I****CAPÍTOL I****NOM, DOMICILI, OBJECTE I FINALITATS****ARTICLE 1****DENOMINACIÓ**

1.- Amb la denominació de Junta de Compensació de Sos Monjos es constitueix una Junta de Compensació de naturalesa administrativa, amb personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats.

2.- Aquesta Junta de Compensació es regirà pel que es disposa en els articles 126 a 130 del TR de la Llei del Sòl de 1976, articles 157 a 185 del Reglament de Gestió Urbanística, altra legislació aplicable i per l'assenyala't en els presents estatuts.

ARTICLE 2**DOMICILI**

1.- El domicili de la Junta de Compensació s'estableix a Capdepera (07580), carrer Cap Roig, 1 del Polígon Industrial.

2.- El trasllat del domicili a un altre lloc, dins de la localitat, requerirà acord de l'assemblea General, adonant 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 urbanització del sector 1 "Són Monjos" de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Artà, d'acord amb el pla parcial aprovat definitivament amb prescripcions el 22 de desembre de 2006 (BOIB n. 87, de 12.06.07).

ARTICLE 4

**FINALITATS**

1.- A més dels establerts per la normativa urbanística, seran finalitats 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 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 l'establert en la Legislació urbanística, redactant i tramitant el corresponent Projecte de Compensació, 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, concurso 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 derrames que procedeixin per satisfer els costos d'urbanització i les indemnitzacions i altres despeses que s'aproven de conformitat amb l'establert en els presents Estatuts.
- 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 qualsevol 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, si escau, el patrimoni de la Junta de Compensació.
- l).- Interessar dels Organismes Urbanístics competents l'aprovació dels Projectes de Compensació, Urbanització i altres instruments que siguin necessaris per a l'execució jurídica i material del planejament.
- ll).- Interessar la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'entitats Urbanístiques Col·laboradores, així com en el Registre Mercantil de la Província per al supòsit que s'emetin obligacions o s'estimi convenient a altres efectes.
- m).- 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 de aquells que havent-se incorporat hagin de ser expropiats per incompliment de les seves obligacions.
- n).- Concertar i prestar garanties o avals davant els òrgans urbanístics.
- ny).- Adjudicar les parcel·les d'aprofitament privat que resultin del Projecte de Compensació entre els membres de la Junta, inclòs si escau, la pròpia Junta, i les cessions de terrenys obligatòries a l'òrgan urbanístic actuant.
- o).- Dur a terme la urbanització dels terrenys compresos en l'àmbit del Sector, i interessar de l'administració la recepció de les mateixes.
- p).- 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.
- q).- Dur a terme la urbanització dels terrenys compresos en l'àmbit del sector, amb l'excepció del sistema general adscrit que és només de cessió, i interessar de l'Administració la recepció de les mateixes.
- r).- 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; dits terrenys seran adjudicats proporcionalment entre els components d'aquella que estiguin interessats en la seva adjudicació, tret que el Plenari 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 d'Artà i en exercici de les seves funcions correspon al



mateix:

- 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).- La designació d'un representant en el Consell Rector.
- d).- 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.
- e).- 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 quan fossi menester.
- f).- Encarregar i aprovar el projecte de compensació, lliurant les certificacions oportunes, per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.
- g).- L'exercici de l'expropiació forçosa a benefici de la Junta respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella o que incompleixin les seves obligacions.
- h).- Encarregar i aprovar el projecte d'urbanització, controlar l'execució de les obres i una vegada finalitzades, total o parcialment, procedir a la seva recepció.
- i).- Utilització de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol membre de la Junta.
- j).- La resolució dels recursos administratius contra els acords de la Junta.
- k).- Aprovar l'acord de dissolució de la Junta.
- l).- Qualsevol altra funció o atribució que resulti de la legislació urbanística o local.

CAPÍTOL III

EXPRESSIÓ DE LA SUPERFÍCIE A LA QUE ES REFEREIX

ARTICLE 6

SUPERFÍCIE

La integren tots els terrenys compresos en l'àmbit discontinu del Pla parcial del sector 1, aprovat definitivament amb prescripcions el 22 de desembre de 2006 (BOIB n. 87, de 12.06.07), és a dir: 108.398 m2 del sector 1 de les NN.SS. i, d'acord amb l'assenyala't a la base 5ª, també els 38.247 m2 de la parcel·la 67 del polígon 14 de cessió pública, és a dir: 146.645 m2 o els que resultin del mesurament real una vegada aixecat el plànol topogràfic.

CAPÍTOL IV

DURADA

ARTICLE 7

DURADA

La Junta de Compensació tindrà una durada indefinida fins al total compliment de les finalitats de la mateixa, sense perjudici del que es disposa en el article 56 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 el Pla Parcial, incorporats a aquella en forma reglamentària, així com aquells als quals legalment se'ls reconegui tal dret.

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.

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 l'indici 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 aprovades 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 als 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 actuarà com fiduciària amb ple poder dispositiu.

2.- Els membres de la Junta podran transmetre la propietat per actes inter vivos o mortis causa, 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 i en l'article 28 del Reglament de Gestió Urbanística. Perquè aquesta transmissió tingui efectes davant la Junta, el transmissor i en defecte d'això elquirent, 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 contretes.

4.- No s'incorporaran, ni en cap concepte formaran part dels béns de la Junta, 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 cobrir les derrames o quotes pels membres de la Junta de Compensació, per 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 atendre les obligacions de la Junta amb l'administració, i a més perquè 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 (article 166.i del RGU) 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, tot i que tots els cotitulars responguin solidàriament enfront de l'entitat del compliment de quantes obligacions dimanen 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.

CAPÍTOL II

DE LA CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

ARTICLE 12

ACTE DE CONSTITUCIÓ

Una vegada aprovades definitivament per l'ajuntament els Estatuts i les Bases d'actuació es procedirà a la constitució de la Junta de Compensació que es realitzarà en Escripura Pública, seguint l'article 163 i concordants del Reglament de gestió urbanística o la norma que el pugui substituir.

**ARTICLE 13****CONVOCATÒRIA**

1. Els propietaris promotors de la Junta convocaran tots els propietaris adherits i inclosos a l'àmbit del Pla parcial de "Sos Monjos" a l'assemblea constituent. La convocatòria es realitzarà mitjançant carta certificada o burofax, remesa, amb una antelació de 8 dies hàbils, com a mínim, a la data en què hagi de celebrar-se.

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

2.- La convocatòria assenyalara lloc, dia i hora de la reunió amb indicació que l'assemblea 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 assenyalats 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 formalitzar la constitució de la Junta mitjançant Escriptura Pública, conforme a l'article 163 RGU.

ARTICLE 14**CONSTITUCIÓ**

L'assemblea constituent quedarà vàlidament constituïda, quan concorrin a ella propietari o propietaris que representin, almenys el 60 % de les quotes de l'entitat, segons es defineixen en aquests Estatuts.

ARTICLE 15**ADOPCIÓ D'ACORDS**

1.- L'assemblea 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 estableix en aquests estatuts.

ARTICLE 16**ACTE DE SESSIÓ DE CONSTITUCIÓ**

1.- El Secretari estendrà acta de l'assemblea 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 lliurará 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 i subsidiàriament en el RGU.

CAPÍTOL III**DELS 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 fixar les respectives quotes s'atendrà proporcionalment a la superfície de les finques aportades fiduciàriament a la Junta de

Compensació per cadascun dels propietaris integrats en la mateixa, en relació amb la superfície de la totalitat de l'àmbit discontinu del sector.

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 afectats pel Projecte de Compensació; no influirà en el coeficient de participació dels membres de la Junta i se satisfaran amb càrrec al Projecte d'urbanització.

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, si escau, 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 pertoqueu.
- d).- Determinar, en el moment de la seva incorporació a la Junta de Compensació un domicili a l'efecte de notificacions, perquè es consideri ben practicada qualsevol notificació que al citat domicili es dirigeixi.
- e).- Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre a 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 a 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 tal com queda definit en aquests Estatuts i a les Bases adjuntes, legítima a la Junta per promoure l'expropiació.

TÍTOL III



**DELS ÒRGANS DE GOVERN****ARTICLE 20****ÒRGAN DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ**

Els òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació seran:

- a).- L'assemblea General.
- b).- El Consell Rector

També ostentaran facultats:

- El President.
- El Secretari.

CAPÍTOL I**L'ASSEMBLEA GENERAL****ARTICLE 21****NATURALESIA**

L'assemblea General és l'òrgan deliberant suprem de la Junta de Compensació al que 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 ORDINÀRIA**

L'assemblea Ordinària es reunirà 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 aprovar el pressupost de l'exercici econòmic següent, acordant el cobrament de les quotes o derrames corresponents per cobrir-ho.

ARTICLE 24**L'ASSEMBLEA GENERAL EXTRAORDINÀRIA**

1.- L'assemblea General Extraordinària es reunirà quan ho estimi oportú el President, el Consell Rector, o quan ho 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 haurà de convocar-se dins els 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.

2.-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 derrames extraordinàries per atendre a despeses no previstes al pressupost anual o amortitzar el dèficit temporal d'aquest.





- f).-Disposar el cessament del President o Secretari o dels membres del Consell Rector, 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 assegurar les obligacions contraïdes per la Junta de Compensació.
- i).-Acordar la formalització de crèdits per 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 previst en el Títol V d'aquests Estatuts.
- l).-Acordar la venda, cessió, permuta o gravamen dels béns patrimoni de la Junta.
- m).-Acordar la retribució si escau, del President o Secretari.
- n).- Aprovar el Projecte de Compensació 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. La contractació de les obres d'urbanització, conforme al previst en l'article 176 RGU.
- o).- La decisió sobre la via de constrenyiment i/o expropiació de terrenys pertanyents a membres de la Junta per incompliment de les seves obligacions.
- p).- Quantes siguin precises per a la gestió comuna.

ARTICLE 25

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 informar sobre un assumpte o assumptes determinats quan ho consideri convenient el President de la Junta.

ARTICLE 26

CONVOCATÒRIA

- 1.- Les reunions de l'assemblea Ordinària o Extraordinària, seran convocades pel President o el Secretari de la Junta de Compensació per correu certificat amb justificat de recepció, burofax, o qualsevol mitjà del que 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 assenyalarà lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes que han de sotmetre's a coneixement i resolució de la mateixa.
- 3.- La convocatòria de l'assemblea 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 27

CONSTITUCIÓ

- 1.- L'assemblea 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 l'article 16 d'aquests Estatuts.
- 2.- Transcorreguda una hora sense aconseguir el quòrum indicat, s'entendrà vàlidament constituïda, en segona convocatòria, qualsevol que sigui el nombre dels assistents sempre que estiguin presents el President i el Secretari de la Junta o 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, aquesta quedarà vàlidament constituïda sense necessitat de prèvia convocatòria.

ARTICLE 28

RÈGIM DE SESSIONS

- 1.- El President –o qui reglamentàriament li substitueixi– presidirà l'assemblea, dirigirà els debats i declararà els assumptes suficientment



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, en aquest cas es regularan per aquest. Les participacions es computaran en la forma assenyalada en aquests Estatuts.

No obstant això, el projecte de compensació, d'acord amb l'article 174 del Reglament de Gestió Urbanística, s'aprovarà per la Junta de Compensació, prèvia audiència de tots els afectats durant un termini d'un mes, per majoria dels seus membres que a la vegada representin els dos terços de les quotes de participació.

3.- Els acords de modificació dels Estatuts de la Junta de Compensació, designació i cessament del President i Secretari, nomenaments del consell rector, 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 del 60% 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, en aquest cas podrà adaptar-se vàlidament l'acord.

5.- Els acords de l'assemblea seran immediatament executius, sempre que hagin estat adoptats conformement al previst en aquests Estatuts, i sense perjudici de les accions administratives i, si escau, jurisdiccionals pertinents.

ARTICLE 29

REAJUSTAMENT DE QUOTES

Si a conseqüència d'aportacions en terrenys o expropiacions que hagin hagut d'efectuar-se, o després de practicada la compensació i com a resultat de les compensacions que s'acordin, quedessin modificades les participacions inicialment establertes, es fixaran per l'assemblea 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 30

ACTES I CERTIFICACIONS

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

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, 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 CONSELL RECTOR

ARTICLE 31

COMPOSICIÓ

1.- El consell rector estarà compost per un President, dos vocals membres de la Junta, el vocal designat per l'ajuntament, i un Secretari.

2.- A excepció del vocal de designació municipal, que podrà ser persona aliena a la Junta, els membres del Consell Rector hauran d'ostentar la qualitat d'associats o, en el cas del Secretari, ser proposats per ells.

3.- Si el Secretari no ostenta la condició d'associat, el Consell Rector estarà compost per tres vocals als efectes de mantenir un nombre senar de vots.

ARTICLE 32

DURADA DE CÀRRECS





1.- Tots els càrrecs i nomenaments del Consell Rector designats per la Junta tindran una durada d'indefinida, sense perjudici de l'assenyala't en l'apartat 2.f de l'article 24.

2.- En cas de defunció, incapacitat, renúncia o destitució d'algun membre del Consell Rector, l'assemblea designarà el corresponent substitut, el nomenament del qual estarà vigent fins a la data de renovació de tots els càrrecs.

ARTICLE 33

FACULTATS

El Consell Rector tindrà les facultats que li delegui l'assemblea General i a més com a pròpies les següents:

- a).- La proposició d'acords a l'assemblea General.
- b).- L'execució dels acords de la mateixa.
- c).- L'administració econòmica de la Junta.
- d).- El nomenament i cessament del personal administratiu que, si escau, sigui necessari.
- e).- Elaborar i proposar a l'assemblea la proposta de pressupost i de memòria anual.
- f).- Fer i exigir pagaments, cobraments i liquidacions.
- g).- Elaborar i proposar a l'assemblea les quotes corresponents als membres de la Junta, així com les modificacions que fossin pertinents.
- h).- Fixar les quantitats a satisfer pels socis per atendre les despeses ordinàries i extraordinàries necessàries per al funcionament de la Junta de Compensació.
- i).- Requerir a l'administració perquè cobri per via de constrenyiment als membres de la Junta morosos.
- j).- Realitzar actes de gestió no econòmica sense excepció alguna.
- k).- Autoritzar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
- l).- Les altres facultats de govern i administració de la Junta no reservats expressament a l'assemblea General.

ARTICLE 34

SESSIONS

1.- El Consell Rector es reunirà a iniciativa del President o d'un terç dels seus membres. La convocatòria amb indicació dels assumptes a tractar i del lloc, data i hora de la sessió, serà cursada pel Secretari pels mateixos mitjans que per a la convocatòria de l'assemblea, amb un mínim de cinc dies d'antelació. També podrà reunir-se vàlidament el Consell Rector quan, estant tots els seus membres presents, així ho acordin per unanimitat.

2.- El Consell quedarà vàlidament constituït quan concorrin a la reunió almenys els dos terços (2/3) dels seus membres, podent delegar-se en un altre membre. Els acords seran adoptats per majoria de vots, reconeixent-se el vot diriment al President en cas d'empat. Aquests acords seran immediatament executius sense perjudici de l'exercici de les accions i recursos que siguin procedents.

ARTICLE 35

ACTES

1.- De cada sessió del Consell s'estendrà acta, en la qual es farà constar els acords adoptats i el resultat de les votacions, sent aprovada en la mateixa reunió o en la següent. Les actes figuraran en el llibre corresponent, degudament diligenciat i seran signades pel President i el Secretari.

2.- 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.

ARTICLE 36

RÈGIM SUPLETORI

En tot allò no previst en el present capítol serà aplicable al Consell Rector el règim d'organització i funcionament de l'assemblea General.

CAPÍTOL III

EL PRESIDENT I SECRETARI DEL PRESIDENT

ARTICLE 37

**PRESIDENT I VICEPRESIDENT**

El President serà designat per l'assemblea entre els qui ostentin la qualitat de membres de la Junta de Compensació, podent ser reelegit indefinidament. El Secretari podrà ser persona que tingui acreditada competència en matèria jurídica en aquest cas pot ser retribuït.

ARTICLE 38**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 podrà designar a els qui hagin de substituir-los fins a la renovació immediata de la composició d'aquell.
- 3.- Si l'assemblea acordés el cessament d'un o un 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 del mateix.

ARTICLE 39**COMPETÈNCIA**

Són els responsables de l'execució dels acords de l'assemblea, i com a tals li correspon al President les més àmplies facultats de gestió i representació dels interessos comuns de la Junta de Compensació, havent de, en aquells casos que la urgència obligués a adoptar una resolució prèvia a la celebració del Consell Rector o de l'assemblea, sotmetre al coneixement i ratificació de la mateixa dits assumptes.

ARTICLE 40**FUNCIONS**

- 1.- Seran funcions del President.
 - a).- Convocar, presidir, dirigir les deliberacions dels òrgans col·legiats de l'entitat 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 a extrajudicial.
 - c).- Autoritzar les actes de l'assemblea General i del Consell Rector, les certificacions que s'expedeixin i quants documents ho requereixin.
 - d).- Exercir, en la forma que el Consell Rector determini, qualssevol activitats bancàries que exigeixi el funcionament de l'entitat.
 - e).- Quantes funcions siguin inherents al seu càrrec i li siguin delegades per l'assemblea General o el Consell Rector.

DEL SECRETARI**ARTICLE 41****NOMENAMENT**

El Secretari serà designat per l'assemblea i el seu nomenament tindrà una durada indefinida. No caldrà que sigui soci, però en tal cas, actuarà amb veu però sense vot.

ARTICLE 42**FUNCIONS**

Seran funcions del Secretari:

- a).- Assistir preceptivament a totes les reunions de l'assemblea i del Consell Rector.
- b).- Estendre acta de les sessions de l'assemblea i del Consell Rector amb el vistiplau del President.
- c).- Expedir certificacions amb el vistiplau del President.
- d).- Exercir, si escau, les funcions jurídic administratives que li fossin encomanades per l'assemblea o el Consell Rector.
- e).- Portar un llibre registre en el qual 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, quan per la seva naturalesa o entitat procedeixi.





g).- Realitzar, així mateix, els encàrrecs de gestió administrativa i altres funcions que especialment se li encomanin pel President o el Consell Rector.

ARTICLE 43**SUBSTITUCIÓ**

En cas d'absència o malaltia, el Secretari serà substituït pel membre del Consell Rector de menor edat, exclòs el President.

TÍTOL IV**DEL RÈGIM ECONÒMIC****ARTICLE 44****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 procedixin de convenis amb altres Entitats i Organismes per a la realització de les finalitats urbanístiques.

ARTICLE 45**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, si escau, de les dietes del Secretari en la quantia que acordi l'assemblea.
- f).- Quantes vengen exigides pel compliment de l'objecte de la Junta de Compensació.

ARTICLE 46**QUOTES ORDINÀRIES I EXTRAORDINÀRIES**

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

ARTICLE 47**PAGAMENTS DE QUOTES O APORTACIONS**

1.- El Consell Rector, quan assenyali les quantitats que han de satisfer els membres integrats en la Junta de Compensació amb subjecció als pressupostos i terminis aprovats per la Junta, definirà la forma i condicions de pagament d'aquelles.

2.- La quantia de tals aportacions serà proporcional a les quotes establertes per l'assemblea, 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 a les Bases adjuntes.

3.- Excepte acord en contrari, d'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 de la notificació de l'acord de l'assemblea, 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. Aquesta sanció serà reiterada per cada seixanta dies o fracció que transcorrin fins a la seva completa liquidació.

4.- Aquest recàrrec és compatible amb la sol·licitud del Consell Rector a l'ajuntament per a la utilització de la via de constrenyiment. L'inici per l'ajuntament d'aquest procediment durà aparellada des del dia en què es va sol·licitar el cessament dels recàrrecs encara no devengats a que es refereix l'anterior apartat, ja que aquests recàrrecs seran substituïts pels quals ja contenen 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, art. 181.2 del RGU, 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 l'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, exigir dels seus associats d'ingrés en les arques de la mateixa, amb antelació de sis mesos, de les aportacions necessàries per satisfer les despeses previsibles per al semestre.

ARTICLE 48

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 pels quals ostenti càrrecs socials, en el que en aquest supòsit, el President acordarà el procedent, dins dels recursos econòmics autoritzats per l'assemblea.

TÍTOL V

DEL RÈGIM JURÍDIC

ARTICLE 49

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 assortir plens efectes.

ARTICLE 50

EJECUTORIETAT

Els actes i acords dels Òrgans de Govern de la Junta de Compensació seran executius des del moment de la seva adopció i, en el cas que sigui preceptiva la publicació o notificació personal, es comptarà a partir de la pràctica de la mateixa, excepte aquells que precisin autorització ulterior d'òrgans Urbanístics.

ARTICLE 51

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 executar les obres d'urbanització.

ARTICLE 52

RECURSOS ADMINISTRATIUS





1.- Contra els acords del Consell Rector es podrà interposar recurs davant l'assemblea General en el termini de quinze dies hàbils a comptar des del següent al de la notificació. Aquesta Assemblea haurà de resoldre en el termini màxim d'un mes, transcorregut el qual sense resolució expressa haurà d'entendre's desestimat el recurs.

2.- Contra els acords expressos o presumptes de l'assemblea 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.

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

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

ARTICLE 53

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 urbanitzadora, 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, única i 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 54

CAUSES DE DISSOLUCIÓ

La Junta de Compensació es dissoldrà 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, una vegada complerts les seves finalitats, adoptat pel vot del 80 % de la totalitat de les quotes de la Junta de Compensació.
- d).-Transformació en societat civil o mercantil, exigint-se vot 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.
- f).- Quan s'acordi la seva transformació en Entitat Urbanística de Conservació. A tal fi l'assemblea aprovarà els Estatuts de la nova Entitat Urbanística i la seva legalització.

ARTICLE 55

LIQUIDACIÓ

Acordada vàlidament per l'assemblea la dissolució de la Junta de Compensació, es procedirà a la seva liquidació, amb observança de les instruccions dictades per la mateixa.

ARTICLE 56

DESTINACIÓ DEL PATRIMONI COMÚ

El patrimoni comú si ho hi hagués, es distribuirà entre els membres de la Junta en proporció a les seves quotes de participació en la Junta de Compensació.

Artà a 19 de desembre de 2014.

El batle,



Bartomeu Gili Nadal

