



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SÓLLER

7246***Estatuts i bases d'actuació per a la constitució de la Junta de Compensació Urbanització Can Joy***

El Batle President en data d'avui ha resolt el següent:

RESOLUCIÓ DE BATLIA NÚM. 148/15 DE DATA 9 DE MARÇ DE 2015 D'APROVACIÓ INICIAL

Vists els projectes d'estatuts i de bases d'actuació presentats pels propietaris, Josep Maria Colom Umbert, Enrique Martí Fernández i Maria Inmaculada Estades, en relació amb la pròxima constitució de la Junta de Compensació per a la urbanització de la unitat d'actuació UE P4 Ca'n Joy del Port de Sóller.

Vists igualment, tant l'informe Jurídic de data 25 de febrer de 2015, sobre la legislació aplicable i el procediment a seguir, com l'informe dels Serveis Tècnics Municipals emès al respecte, de conformitat amb l'article 84 de la Llei 2/2014, de 25 de març d'Ordenació i Ús del Sòl, en relació amb l'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de la Bases del Règim Local,

RESOLC:

PRIMER.- Aprovar inicialment el projecte d'estatuts i de bases d'actuació presentats pels propietaris en base a la pròxima constitució de la Junta de Compensació per a la urbanització del Can Joy del Port d'aquest Municipi.

SEGON.- Sotmetre a informació pública el Projecte d'Estatuts i les Bases d'actuació, mitjançant anunci al taulell d'anuncis de l'Ajuntament i al Butlletí Oficial de les Illes Balears i a uns dels diaris de més difusió de la província.

TERCER.- Notificar la present resolució de forma individual a tots els propietaris afectats pel sistema d'actuació, a fi de que, per termini de quinze dies, formulin al·legacions pertinents sobre el projecte de les bases d'actuació i dels estatuts, rebutjant qualsevol altra objecció, i sol·licitin la seva incorporació.

QUART.- Concloso els tràmits anteriors i previ informe dels Serveis Tècnics i Jurídics Municipals, es donarà compte de tot l'actuat en aquesta Batlia, per a que resolgui el que estimi adient.

BASES D'ACTUACIÓ D'UNA JUNTA DE COMPENSACIÓ

BASE PRIMERA. Àmbit territorial i finalitat

L'àmbit de les presents Bases correspon als terrenys compresos en el sòl urbà del Pla Parcial del [Polígon / Unitat d'actuació denominada UEp4], del Pla General d'Ordenació Urbana de Sóller.

Les Bases tenen com a finalitat regular la manera d'actuar per a la incorporació dels membres de la Junta de Compensació, així com regular la correcta execució del sistema i de les obres d'urbanització.

BASE SEGONA. Obligatorietat de les bases

L'obligatorietat de les presents Bases suposa que els membres que s'incorporin a la Junta de Compensació les acceptin com a norma d'obligat compliment, en els termes que van ser aprovades per l'Administració urbanística actuant.

No obstant la seva obligatorietat, les presents bases podran ser modificades per l'Assemblea General de la Junta de Compensació, especialment convocada a l'efecte i sempre que la modificació sigui aprovada per la majoria dels assistents que representin el 60% de les quotes de participació.

[Igual que els estatuts, l'elaboració de les bases d'actuació correspon als propietaris inclosos en la unitat d'execució que assumeixin la iniciativa]

BASE TERCERA. Valoració de les finques aportades

La valoració de les finques aportades és uniforme a totes les finques incloses en l'àmbit del Pla Parcial del [Polígon / Unitat d'Actuació



denominadaUEP4], de manera que la participació de cada propietari serà calculada en funció de la seva superfície i en relació amb la totalitat de l'àrea bruta de gestió.

Si existís disconformitat sobre la titularitat de qualsevol dels terrenys inclosos en l'àmbit de la Junta de Compensació, la superfície qüestionada se sotmetrà al règim de l'article 103.4, Reglament de Gestió Urbanística, aprovat per Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost 1978.

[Cal tenir en compte l'article 21.1 del Text Refós de la Llei de Sòl, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, que estableix que les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre o en relació amb ells, es regeixen pel que disposa aquesta Llei quan tingui per objecte la verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues o altres necessàries per a l'execució de l'ordenació territorial i urbanística en què la valoració determini el contingut patrimonial de facultats o deures propis del dret de propietat, en defecte d'acord entre tots els subjectes afectats.

L'article 21.2.a) que estableix que les valoracions s'entenen referides quan es tracti de les operacions previstes en la lletra a de l'apartat anterior, a la data d'iniciació del procediment d'aprovació de l'instrument que les motivi.

A més, s'ha de tenir en compte el desenvolupament de les valoracions recollit en el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, que estableix els mètodes i tècniques de valoració a aplicar en els supòsits previstos en l'esmentat article 21.1].

BASE QUARTA. Drets reals

Els titulars de drets reals que no s'extingeixin amb la compensació seran adjudicatari en el mateix concepte en què ho van ser anteriorment, per aplicació del principi de subrogació real.

La valoració d'altres drets reals i les servituds s'efectuarà d'acord amb les disposicions sobre expropiació que específicament determinin el preu just dels mateixos i, subsidiàriament, segons les normes del dret administratiu o civil que reguli la institució o, en un altre cas, per les establertes per als impostos sobre les Successions o les transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, d'acord amb el que es preveu en l'article 22.2 del Text Refós de la Llei de Sòl, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny.

BASE CINQUENA. Valoració de les edificacions i altres elements existents sobre el sòl

El valor de totes les edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que existeixin sobre els sòls compresos en l'àmbit de la Junta de Compensació, i que no puguin conservar-se, es satisfarà als seus propietaris o titulars en concepte de despeses d'urbanització i d'acord amb els criteris establerts en l'article 22.3 del Text refós de la Llei de Sòl, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny i segons les regles i mètodes de valoració establerts en el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre.

BASE SISENA. Taxació

Les taxacions a què es refereixen les dues bases anteriors s'efectuaran en el Projecte de Reparcel·lació i el seu import se satisfarà als propietaris o titulars interessats, amb càrrec a aquest projecte, en concepte de despeses d'urbanització. Les indemnitzacions resultants seran objecte de compensació, en el compte de liquidació provisional, amb les quantitats que resulti deutor l'interessat per diferències d'adjudicació o per despeses d'urbanització i de projecte.

BASE SETENA. Altres drets que s'extingeixen i la seva indemnització

L'aprovació del Projecte de Reparcel·lació suposarà l'extinció dels drets d'arrendament que hi pugui haver sobre les finques que són ocupades per l'execució del Pla Parcial, i la seva taxació s'efectuarà en el propi projecte de reparcel·lació d'acord amb la legislació estatal següent:

- En arrendaments rústics i parceries, tal com disposen les lleis d'Expropiació Forçosa i d'Arrendaments Rústics, excepte en el cas d'arrendaments rústics històrics, en els quals el càlcul de la indemnització s'efectuarà d'acord amb la seva legislació pròpia.

- En Arrendaments urbans, d'acord amb la legislació d'arrendaments urbans, tenint en compte, en tot cas, els següents criteris: dificultat de substitució de l'arrendament en condicions anàlogues i especialment la derivada de la diferència de rendes, quantia de les despeses de trasllat per llicències, ports, nous contractes, etc. i valor de les millores realitzades en l'immoble quan la seva percepció correspongui a l'arrendatari.

BASE VUITENA. Incorporació d'empresa urbanitzadora

Per al supòsit en què s'incorpori a la Junta de Compensació una empresa urbanitzadora, les seves aportacions es valoraran per l'import dels costos reals de les obres i serveis d'urbanització.



BASE NOVENA. Valoració de les finques resultants

Les finques resultants es valoraran en funció de l'aprofitament del Pla _____, amb criteris objectius i generals per a ell.

La valoració es pot fer en punts o unitats convencionals, però aquests s'hauran de taxar en diners en el projecte de reparcel·lació, als efectes de determinar les indemnitzacions que procedeixin per diferències d'adjudicació.

BASE DESENA. Adjudicació de les finques resultants

L'adjudicació de les finques resultants als membres de la Junta de Compensació s'efectuarà en el corresponent projecte de reparcel·lació, en proporció als béns o drets aportats. Es procurarà, sempre que això sigui possible d'acord amb les exigències de la parcel·lació, que les finques adjudicades estiguin situades en el lloc més pròxim al de les antigues propietats dels mateixos titulars.

No podran adjudicar 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.

Sense perjudici de l'esmentat anteriorment, 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 proindivís a aquests propietaris o, a criteri del Consell Rector de la Junta, tal com queda regulat en la base quinzena, se'ls compensarà en metàl·lic, d'acord amb la valoració efectuada en el Projecte de Reparcel·lació. Els mateixos criteris s'aplicaran pel que fa als excessos quan, per exigències de la parcel·lació, el dret de determinats propietaris no quedi esgotat amb l'adjudicació de parcel·les independents.

S'adjudicarà a l'Ajuntament finca o finques pel 10% de l'aprofitament mitjà l'àmbit, sense que el municipi participi en els costos d'urbanització corresponents a la cessió.

BASE ONZENA. Despeses d'urbanització

Les despeses d'urbanització es satisfaran pels membres de la Junta d'acord amb la corresponent quota proporcional que correspongui a la seva participació en la Junta de Compensació.

Les aportacions, bé en metàl·lic o en terrenys, s'han d'efectuar en el termini d'un mes a partir de la notificació als interessats per la Junta de Compensació.

BASE DOTZENA. Expropiació per incompliment d'obligacions

L'incompliment per part dels membres de la Junta de Compensació de les obligacions i càrregues que resultin de la vigent legislació urbanística i de l'aplicació del sistema de compensació donarà lloc a l'expropiació dels béns i drets d'aquells, que efectuarà l'Ajuntament actuant, essent beneficiària la Junta de Compensació.

BASE TRETZENA. Alienació de terrenys per la Junta de Compensació

La Junta de Compensació, previ Acord de l'Assemblea General en la forma prevista en els Estatuts i fent ús del seu caràcter de fiduciària, podrà alienar, per fer front a les despeses d'urbanització, algun o alguns dels terrenys resultants de la compensació o constituir gravàmens reals sobre aquests.

L'adquirent dels terrenys quedarà subrogat en tots els drets i obligacions que correspondrien al titular primitiu del terreny en la proporció que resulti del Projecte de reparcel·lació.

BASE CATORZENA. Distribució de beneficis i pèrdues

La distribució de beneficis i pèrdues resultants de l'obra urbanitzadora s'efectuarà d'acord amb les següents regles:

1^a. - El Consell Rector de la Junta de Compensació formularà una liquidació provisional que sotmetrà a l'aprovació definitiva de l'Assemblea General.

2^a. - La liquidació comprendrà tant el benefici o pèrdua com la participació que, en un o en un altre cas, correspongui a cada un dels membres de la Junta.

3^a. - La fixació del benefici o pèrdua s'efectuarà d'acord amb els criteris de valoració establerts en les presents Bases d'Actuació.

4^a. - La distribució dels beneficis o pèrdues es farà a prorrata entre tots els membres de la Junta adjudicatària de finques resultants, d'acord amb la porció que correspongui per la seva participació en la Junta. La proporcionalitat no s'alterarà per l'existència d'alienacions o





expropiacions de les quals sigui beneficiària la Junta de Compensació o per la incorporació d'empreses urbanitzadores. Tampoc quedarà alterada la proporció per haver-se satisfet alguna quota amb recàrrec per mora, ja que aquest recàrrec s'estableix com a pena indemnitzatòria i exclusivament en benefici de la Junta de Compensació.

5ª.- Per al supòsit d'aportació de quotes futures per part d'adjudicatari de finques resultants de la compensació de primitiva proporcionalitat, s'entendrà ara referida a la que suposi el valor de les finques adjudicades respecte del total de les resultants.

BASE QUINZENA. Supòsits de compensació en metàl·lic

Els supòsits de compensació en metàl·lic en les diferències d'adjudicació seran els següents:

1r.- Quan, prevista l'adjudicació proindivís a què es refereix la base desena, la quantia dels drets dels propietaris no arribés al 15% de la parcel·la edificable.

2n.- Quan, com preveu també la base desena, el dret de determinats propietaris no quedi esgotat amb l'adjudicació d'una parcel·la independent al seu favor, si tal excés no arriba al 15% de la parcel·la mínima edificable.1

3r.- Les compensacions en metàl·lic es reflectiran en el Projecte de reparcel·lació, atenent a la valoració que d'acord amb aquestes bases s'hagi efectuat de les finques resultants.

4t.- Quan es redueixin les finques adjudicables, per alienació directa per part de la Junta o per la seva atribució a una empresa urbanitzadora, el dret dels membres de la Junta es transformarà parcialment en dret a una compensació en diners que suposarà una reducció percentual per a tots els membres de la Junta en l'adjudicació de parcel·les, determinada per la proporció que hi hagi entre el valor dels terrenys alienats i el total dels compresos en el Projecte de Reparcel·lació.

BASE SETZENA. Edificació dels terrenys

Els adjudicatari de finques resultants podran simultaniejar la urbanització amb l'edificació en els seus terrenys, sempre que es garanteixi adequadament l'execució de les obres d'urbanització i la reposició, si s'escau, d'aquells elements o infraestructures danyats per l'execució de l'edificació i sempre que es trobi al corrent de les obligacions econòmiques amb la Junta de Compensació.

BASE DISSETENA. Béns d'ús i domini públic

Les superfícies de sòl de domini i ús públic que puguin existir o descobrir com a tals dins l'àmbit del Pla Parcial, s'entendran compensades pels nous vials i altres terrenys de cessió previstos en el planejament.

BASE DIVUITENA. Conservació de la urbanització

Fins que es produeixi la recepció dels terrenys i serveis d'urbanització per l'Ajuntament actuant la conservació de la urbanització anirà a càrrec de la Junta de Compensació, estant al criteri de proporcionalitat general entre els membres de la Junta per a l'aplicació de les quotes de conservació resultants.

Quant als adquirents de terrenys per qualsevol títol, les quotes a satisfer estaran en relació amb el valor de les finques adquirides, d'acord amb el que preveu la Base novena.

BASE DINOVENA. Contractació de les obres d'urbanització i, en el seu cas, de les d'edificació

L'execució de les obres d'urbanització podrà realitzar-se, en tot o en part, per empreses urbanitzadores incorporades a la Junta amb els requisits i efectes que es recullen en els Estatuts de Compensació i en aquestes bases.

Per al supòsit en què no s'incorporin a la Junta, s'efectuaran per l'empresa o empreses contractades per l'Assemblea General de la Junta de Compensació, mitjançant el procés de selecció que consideri més adequat, amb la preferència per a qualsevol membre de la Junta que ofereixi idèntiques condicions que el millor tercer, però fent constar en tot cas en el contracte que se celebri les circumstàncies següents:

1. El compromís del contractista de complir els terminis i les determinacions dels projectes dels serveis de la urbanització, així com el de facilitar el control per part de l'Administració actuant i del Consell Rector.

2. Els supòsits de resolució del contracte per incompliment, així com les indemnitzacions a satisfer pel contractista com a conseqüència d'aquesta resolució o per la inobservança dels terminis d'execució o de les característiques tècniques de l'obra fixades en el projecte dels serveis d'urbanització.

3. Forma i terminis de pagament per part de la Junta de Compensació de les certificacions d'obra realitzades que, en tot cas, s'entendran



sempre a bon compte.

4. Retenció que pugui efectuar la Junta de Compensació en cada pagament parcial com a garantia de la correcta execució de les obres i que no podrà ser retornada fins que aquestes hagin estat definitivament aprovades i hagi estat substituïda per aval bancari suficient.

5. Controls de qualitat dels materials emprats en l'obra.

La contractació d'obres d'edificació acordades per la Junta haurà de reunir idèntiques característiques a la contractació de les obres d'urbanització.

MODEL D'ESTATUTS D'UNA JUNTA DE COMPENSACIÓ

TÍTOL I.- DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

Capítol I.- Constitució de la Junta de Compensació

ARTICLE 1. Constitució

Aprobat definitivament en el Ple de l'Excm. Ajuntament de Sóller, celebrat el 30/05/2015, el Pla Parcial del Polígon UEP4 Del Pla General d'Ordenació Urbana de Sóller, els propietaris del sòl comprès en el seu perímetre es constitueixen en Junta de Compensació per poder aplicar el sistema amb solidaritat de beneficis i càrregues, de conformitat amb el que disposa el Reglament de Gestió Urbanística, aprovat pel Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost de 1978 (i / o normativa autonòmica aplicable).

Capítol II.- Disposicions Generals

ARTICLE 2. Denominació

L'entitat urbanística col·laboradora es constitueix sota la denominació de Junta de Compensació del UEP4 , i es regirà pel que es disposa en els presents estatuts.

ARTICLE 3. Naturalesa

1. La Junta tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins.
2. La personalitat jurídica de la Junta s'entendrà adquirida a partir del moment de la seva inscripció en el corresponent Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Comunitat Autònoma de Balears.
3. La Junta tindrà plena capacitat jurídica d'acord amb el que disposa la vigent Llei del Sòl, el Reglament de Gestió Urbanística i els presents Estatuts. En conseqüència, podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar o alienar tota classe de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar els recursos establerts i exercitar les accions previstes en les lleis. A més, actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents als propietaris que en formin part, sense més limitació que les establertes en els presents Estatuts.

ARTICLE 4. Àmbit

L'àmbit de la Junta de Compensació correspon als terrenys compresos en el Pla Parcial del Polígon indicat.

ARTICLE 5. Domicili

1. El domicili de la Junta de Compensació s'estableix a Sóller.
2. El domicili podrà ser traslladat per acord del Consell Rector de la Junta de Compensació a un altre lloc dins de la mateixa ciutat de Sóller, donant compte del trasllat als membres de la Junta i als òrgans urbanístics

ARTICLE 6. Objecte i Fins

1. La Junta de Compensació té per objecte la gestió i execució de la urbanització del Pla Parcial del Polígon, pel sistema de compensació, és a dir, amb solidaritat de beneficis i càrregues entre els propietaris de sòl compresos en l'àmbit del Pla i els exteriors a ell, expressament adscrits per compensar els excessos d'aprofitament.

2. Per a la consecució del seu objecte la Junta de Compensació desenvoluparà les determinacions contingudes en les Bases d'Actuació, formularà el Projecte de Reparcel·lació, s'encarregarà la redacció dels Projectes d'Urbanització, executarà les obres corresponents i cedirà a l'Administració actuant les obres d'urbanització i instal·lacions i dotacions l'execució de les quals estigués prevista en el Pla Parcial definitivament aprovat.

3. Per al compliment dels seus fins, així com per a l'execució de les obres d'urbanització, la Junta podrà formalitzar operacions de crèdit o emetre títols amb garantia hipotecària o sense de les finques afectades, i si optés per l'emissió de títols, es complirà amb el que disposen els articles 154 i concordants de la Llei Hipotecària per a la constitució d'hipoteques en garantia dels drets transmissibles per endós o al portador.

4. Així mateix, la Junta de Compensació podrà, quan ho consideri procedent, sol·licitar les concessions administratives de serveis públics que hagin de prestar-se en el sector o interessar l'atorgament dels beneficis fiscals previstos en les disposicions legals vigents per als polígons de nova

5. Sol·licitarà la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre General d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores del Consell Insular de Mallorca.

6. Per a l'execució de les obres d'urbanització la Junta de Compensació, podrà efectuar les contractes necessàries de la manera més convenient als seus interessos i de conformitat amb la decisió que adopti en el seu moment l'Assemblea General.

ARTICLE 7. Òrgan urbanístic sota la tutela del qual actua

La Junta de Compensació actua sota la tutela de l'Excm. Ajuntament de Sóller, Corporació que controlarà la gestió de la Junta i davant la qual es pot interposar el recurs d'alçada a què es refereix l'article 39 dels presents Estatuts.

Les funcions de tutela i fiscalització que corresponen a l'Ajuntament de Sóller són les definides a (la legislació autonòmica aplicable) i en la secció vuitena del capítol II del Reglament de Gestió Urbanística de 25 d'agost de 1978.

ARTICLE 8. Durada

La Junta de Compensació tindrà una durada indefinida fins al compliment total del seu objecte i fins, d'acord amb el que disposa l'article 60 d'aquests Estatuts.

TÍTOL II.- DELS MEMBRES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

Capítol I.- Membres, els seus drets i obligacions

ARTICLE 9. Composició de la Junta de Compensació

1. La Junta de Compensació està composta pels propietaris dels terrenys inclosos en l'àmbit del Pla Parcial que han acceptat el sistema de compensació, pels propietaris de sòls exteriors adscrits expressament al polígon, pels titulars de drets en expropiacions compensades amb aprofitament en l'àmbit, previ atorgament, en aquest últim cas, d'Escriptura pública d'adjudicació d'aprofitament en pagament, i per l'Ajuntament de Sóller, com a òrgan sota la tutela del qual actua la Junta.

2. La relació de propietaris i altres membres de la Junta és la que consta en l'Escriptura de constitució de la mateixa, en compliment del que es disposa en l'article 163.4 del Reglament de Gestió Urbanística.

3. La transmissió de la titularitat que determini la pertinença a la Junta de Compensació comporta la subrogació en els drets i obligacions del causant, entenent incorporat l'adquirent a la Junta de Compensació a partir del moment de la transmissió.

4. En els casos de transmissió per actes *inter vivos*, el membre de la Junta de Compensació ho haurà de notificar al president del Consell Rector indicant les circumstàncies personals de l'adquirent i comproment-se el transmetent a fer esment en l'Escriptura pública de l'afecció dels terrenys, de la quota corresponent a la Junta de Compensació i de la subrogació real que s'opera en els mateixos. Si no es compleix aquest requisit, l'entitat només reconeixerà com a soci el primitiu propietari.

5.- En els supòsits de transmissió *mortis causa*, els hereus del causant ho hauran de notificar al President del Consell Rector dins dels quinze dies següents a la mort del membre de la Junta de Compensació, indicant les circumstàncies personals dels hereus i la seva participació en els béns del causant.

ARTICLE 10. Incorporacions



1. Podran incorporar-se a la Junta de Compensació els altres propietaris de finques situades en l'àmbit del Pla Parcial del Polígon que no haguessin concorregut a l'atorgament de l'Escriptura pública de constitució de la Junta de Compensació.
2. Les condicions o requisits per a la incorporació de nous membres consisteixen a ostentar la titularitat de terrenys inclosos en l'àmbit considerat i l'acceptació tant dels presents Estatuts com de les Bases d'Actuació per compensació.
3. En qualsevol moment podran incorporar-se a la Junta empreses urbanitzadores que hagin de participar amb la resta de membres de la gestió urbanística del Polígon.
4. La incorporació a l'Entitat d'empreses urbanitzadores que aportin, total o parcialment, els fons necessaris per a la urbanització, requerirà Acord favorable de l'Assemblea General, amb el quòrum assenyalat en l'article 29. En dit Acord es determinaran les condicions de la incorporació d'acord amb les Bases d'Actuació i, especialment, els compromisos i garanties de la seva gestió en la forma i quantia que es determinin per la Junta de Compensació. En aquest supòsit, l'empresa urbanitzadora estarà representada a la Junta per una sola persona física.
5. En el cas que com a contrapartida de les obligacions amb l'empresa s'acordés l'adjudicació a la mateixa de terrenys resultants de la urbanització, es valoraran aquests béns per remissió als preus del mercat, bé mitjançant un quadre d'equivalències entre les xifres d'inversió a efectuar per l'empresa i els solars que en el seu cas corresponguin, ja es determinin aquests concretament o ja s'indiquin les característiques volumètriques d'ús i l'etapa en què es lliuraran, o bé qualsevol altra circumstància o determinació de futur.
6. Els propietaris disconformes amb la incorporació que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els correspongui, no seran afectats per aquella pel que fa a les adjudicacions que els correspongui d'acord amb les Bases d'Actuació.
7. En tot cas, els propietaris que s'adhereixin a la Junta en el moment de l'atorgament de l'Escriptura de constitució o s'incorporin a ella en un moment posterior, hauran d'estar al dia en el pagament de les quantitats satisfetes, fins a la seva adhesió o incorporació, pels altres associats i en la proporció que correspongui.

ARTICLE 11. Quotes de participació

1. La quota provisional de participació dels membres de la Junta de Compensació serà expressada en un percentatge referit al total de la superfície de terreny de la seva propietat, sigui quina sigui la seva qualificació o ús urbanístic. La quota de participació definitiva serà expressada percentualment en el compte de liquidació provisional del Projecte de Equidistribució definitivament aprovat.
2. La superfície dels terrenys de cada un dels membres de la Junta de Compensació s'acreditarà per mitjà de certificació registral o testimoni notarial del títol d'adquisició, o per qualsevol altre mitjà previst en les lleis. Quan la superfície aportada segons títols no coincideixi amb la realitat física resultant de les dades i mesuraments del Pla Parcial aprovat, la discordança es resoldrà d'acord amb el que preveu el número 3 de l'article 103 del Reglament de Gestió Urbanística. Si la discrepància es planteja en l'ordre de la titularitat de drets, es resoldrà d'acord amb el que preveu el número 4 del mateix article.
3. Si els terrenys aportats estiguessin gravats amb alguna càrrega real, servitud o gravamen, el propietari haurà de compartir la quota atribuïda amb el titular del Dret Real, servitud o gravamen, i per al cas de no declarar la seva existència o que les declarades no s'ajustessin a la realitat, els perjudicis que poguessin resultar en el moment del Projecte d'Equidistribució seran a compte del propietari que hagués comès l'omissió, deduint-se del valor de les parcel·les que li corresponguin el que resulti de les càrregues omeses.

ARTICLE 12. Drets dels membres

Els membres de la Junta de Compensació tindran els següents drets:

- a) Participar, amb veu i vot, a l'Assemblea General.
- b) Elegir els càrrecs socials i ser elegibles per a això.
- c) Presentar proposicions i suggeriments.
- d) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició o gravamen sobre els terrenys de la seva propietat o les seves quotes respectives, amb les limitacions establertes en les lleis, en el planejament urbanístic i en aquests Estatuts, subrogant l'adquirent, per qualsevol títol, en els drets i obligacions que li corresponguin com a membre de la Junta de Compensació.
- e) Participar en els resultats de la gestió, d'acord amb el que disposen les Bases d'Actuació i en aquests Estatuts, amb solidaritat de beneficis i càrregues.
- f) Ser informat en tot moment de l'estat dels assumptes de la Junta de Compensació, podent examinar els llibres de la mateixa en els quinze dies anteriors a la convocatòria de qualsevol Assemblea General.
- g) Impugnar els acords i resolucions dels òrgans de govern de la Junta de Compensació en la forma i amb els requisits que estableix el títol VI d'aquests Estatuts.
- h) Percebre, al temps de la liquidació de la Junta de Compensació i en proporció a les seves respectives quotes de participació, els romanents si n'hi ha.





- i) Els altres drets que li corresponguin d'acord amb el que preveuen els presents Estatuts i les disposicions legals o reglamentàries aplicables.

ARTICLE 13. Obligacions dels membres

Els membres de la Junta de Compensació tenen les següents obligacions:

- a) Observar les prescripcions del planejament urbanístic.
- b) Lliurar al domicili de la Junta de Compensació, en el termini d'un mes a comptar de la data de la seva incorporació a la mateixa, els documents acreditatius de la seva titularitat i, si els terrenys estiguessin gravats, acompanyar una relació amb els noms i domicili dels titulars dels drets existents sobre els mateixos, amb expressió de la seva naturalesa i quantia.
- c) Assenyalar en el moment de la seva incorporació a la Junta un domicili, a efectes de rebre notificacions, comunicant puntualment al Consell Rector de la Junta de Compensació qualsevol variació del mateix.
- d) Complir puntualment els Acords de l'Assemblea General o del Consell Rector de la Junta de Compensació i, especialment, els corresponents al pagament de les quantitats assenyalades per la mateixa, així com els resultants de les obligacions i càrregues imposades per la Llei del Sòl i els seus Reglaments.
- e) Designar, si no ho està ja, en els casos de cotitulars d'una finca o dret incorporada a la Junta de Compensació, una sola persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta, responent solidàriament davant ella de quantes obligacions dimanin de la seva condició. En el cas que no es designi aquest representant en el termini que a l'efecte assenyali el Consell Rector de la Junta, serà aquest qui el designi.
- f) Si les finques pertanyen a menors o a persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representades en la Junta de Compensació per qui n'ostenti la representació legal, d'acord amb les disposicions legals en vigor.
- g) Comunicar al Consell Rector de la Junta de Compensació l'alienació o gravamen, total o parcial, dels terrenys aportats a la Junta de Compensació o de la quota que en aquesta els hagi estat atribuïda, havent d'indicar el nom i domicili del nou titular als efectes de la seva subrogació en els drets i obligacions de l'anterior, i havent de fer constar, en tot cas, en els documents en què es produeixi la transmissió o gravamen la quota corresponent, la subrogació real en favor de la Junta, així com l'acceptació expressa i íntegra pel nou adquirent dels presents Estatuts i de tots els drets i obligacions que es deriven dels mateixos o del planejament urbanístic aprovat.
- h) La incorporació de nous membres a la Junta de Compensació no té efecte si en el termini que els concedeixi el Consell Rector de la Junta no ingressen a la caixa de la mateixa, i a disposició dels seus òrgans de govern, la quantitat que els correspongui d'acord amb les despeses ja realitzades i als avenços efectuats en virtut de les previsions de futures despeses, de manera que el pagament d'aquestes quantitats no podrà ser condonat en cap cas ni fraccionat el seu abonament. El retard en el pagament sobre el termini concedit pel Consell Rector tindrà les mateixes conseqüències previstes en l'article 35.2 d'aquests Estatuts.
- i) Si la incorporació fora d'una empresa urbanitzadora, aquesta estarà representada a la Junta de Compensació per una sola persona, que necessàriament tindrà el caràcter de representant legal de la mateixa.
- j) La incorporació dels propietaris a la Junta no pressuposa la transmissió a la mateixa dels immobles afectats als resultats de la gestió comuna, però en tot cas els terrenys queden directament afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació, amb anotació en el Registre de la Propietat en la forma assenyalada en el Reglament de Gestió Urbanística.
- k) Les altres obligacions que es deriven dels presents Estatuts, la Llei del Sòl o els seus reglaments, i el que disposa el planejament urbanístic aplicable.

TÍTOL III.- DELS ÒRGANS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

Capítol I.- Òrgans de Govern

ARTICLE 14. Òrgans de govern i administració

1. Són òrgans de la Junta de Compensació els següents:

- a) L'Assemblea Generals
- b) El Consell Rector
- c) El President
- d) El Vicepresident
- e) El Secretari

2. Els càrrecs hauran de recaure necessàriament en persones físiques.



**Capítol II.- L'Assemblea General****ARTICLE 15. Naturalesa**

L'Assemblea General és l'òrgan deliberant suprem de la Junta de Compensació i estarà integrada per tots els membres de la mateixa i el representant designat per l'òrgan urbanístic de control, quedant obligats tots els membres de la Junta de Compensació al compliment dels seus acords, àdhuc els dissidents i els que no haguessin participat en l'adopció d'aquests, sense perjudici dels recursos corresponents d'acord amb el Títol VI d'aquests Estatuts.

ARTICLE 16. Classes de sessions

1. Les Assemblees Generals podran ser ordinàries i extraordinàries, o de caràcter universal, sempre que hi estiguin presents totes les participacions de la Junta i els assistents acceptin per unanimitat la celebració de la Junta i el seu ordre del dia.

2. L'Assemblea General ordinària es reunirà almenys un cop l'any i dins dels sis primers mesos per censurar la gestió de l'any anterior i aprovar, si escau, la Memòria i balanç del mateix període, previ informe dels Censors de Comptes designats a l'efecte, així com per conèixer i aprovar els pressupostos de l'exercici econòmic següent, designar, si escau, els membres del Consell Rector i nomenar els Censors de Comptes.

3. Tota reunió de l'Assemblea General que no sigui l'assenyalada en l'apartat anterior tindrà la consideració d'Assemblea General extraordinària.

4. L'Assemblea General extraordinària es reunirà quan el Consell Rector ho estimi convenient als interessos comuns o quan ho sol·liciti el 25% dels membres de la Junta de Compensació, havent d'expressar en la sol·licitud de la convocatòria de l'Assemblea l'ordre del dia a tractar.

5. Sempre que sigui sol·licitada la convocatòria de l'Assemblea General en la forma abans exposada, el president del Consell Rector disposarà de quinze dies per convocar la seva celebració dins dels trenta dies següents a la data de la sol·licitud i, si no ho fa, la convocatòria podrà ser efectuada per l'Ajuntament de Sóller com a òrgan urbanístic de tutela a instància dels sol·licitants.

6. Només podran ser considerats i resolts els assumptes inclosos en l'ordre del dia de les convocatòries de les Assemblees Generals, siguin ordinàries i extraordinàries, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries no incloses en l'ordre del dia, excepte en els supòsits d'Assemblees de caràcter universal, i prèvia acceptació pels assistents de l'ordre del dia.

ARTICLE 17. Dret d'assistència

1. Podran assistir a les assemblees generals les persones físiques o els seus representants i els representants de persones jurídiques en qui concorri la qualitat de membre de la Junta de Compensació, sempre que estiguin al corrent del pagament de les aportacions requerides.

2. Els socis que siguin persones físiques podran designar, per escrit i per a cada reunió, a altres persones que els representin en l'Assemblea. El President verificarà la validesa de la representació. Les persones jurídiques hauran de designar, fefaentment, una sola persona en la seva representació, bastant amb un poder general de representació, com igualment els titulars d'immobles a individus.

3. El representant de l'Ajuntament de Sóller, com a òrgan urbanístic de tutela, assistirà amb dret de veu però no de vot.

ARTICLE 18. Dret de representació

1. Tots els membres de la Junta de Compensació podran delegar el seu vot a l'Assemblea General en una altra persona. La delegació s'ha de conferir per escrit i amb caràcter especial per a cada Assemblea.

2. Els representants de les persones jurídiques han d'acreditar la representació mitjançant Escriptura pública d'apoderament, Escriptura que també serà necessària per als representants de persones físiques en les Assemblees Generals en les que s'adoptin acords que impliquin actes de disposició.

ARTICLE 19.- Facultats

1. L'Assemblea General tindrà les següents facultats:

- a) Acordar la modificació dels presents Estatuts i de les Bases d'Actuació
- b) Nomenar i cessar els components del Consell Rector, així com nomenar i cessar als que s'encarreguin dels treballs d'administració.
- c) Formular i aprovar el Projecte d'Equidistribució.
- d) Censurar la gestió i aprovar, si escau, la Memòria i balanç dels exercicis econòmics.





- e) Nomenar els Censors de Comptes d'entre els membres de la Junta.
- f) Acordar la dissolució de la Junta de Compensació o la seva transformació en Entitat urbanística col·laboradora, d'acord amb el que preveu el títol VII d'aquests Estatuts.
- g) Acordar la constitució de societats amb fins d'urbanització, edificació o explotació de serveis i equipaments.
- h) Acordar la distribució de beneficis i pèrdues segons les regles contingudes en les Bases d'Actuació.
- i) Fixació dels mitjans econòmics i aportacions tant ordinàries com extraordinàries.
- j) Edificació dels solars resultants.
- k) Disposició dels béns adjudicats a la Junta.
- l) En general, totes les facultats que siguin necessàries per a la resolució dels assumptes que siguin sotmesos a la seva consideració.

Capítol III.- El Consell Rector

ARTICLE 20. Composició

El Consell Rector estarà format pel president, el vicepresident, el secretari i un màxim de quatre vocals, dels quals un d'ells serà el representant de l'òrgan urbanístic de tutela i un altre un titular de finca de petita superfície.

Si s'incorporés a la Junta una empresa urbanitzadora, l'Assemblea General podrà atorgar-li el dret a designar un dels membres del Consell Rector.

ARTICLE 21. Durada del càrrec

1. El nomenament com a membre del Consell Rector tindrà una durada de tres anys, podent procedir-se a la reelecció indefinida per períodes iguals, en virtut d'acord exprés de l'Assemblea General.
2. Tots els membres del Consell Rector podran delegar el seu vot en un altre Conseller. La delegació s'ha de conferir per escrit i amb caràcter especial per a cada Consell.
3. En cas de mort o renúncia de qualsevol dels membres del Consell Rector, aquest podrà suplir la vacant per decisió majoritària fins que es produeixi l'elecció del nou membre en la més immediata Assemblea General que s'hagi de celebrar.
4. Si l'Assemblea General acordés el cessament d'algun dels membres del Consell Rector, en la mateixa Assemblea s'haurà d'acordar el nomenament de qui hagués de substituir-lo, amb el quòrum especial que preveu l'article 29. 1 de aquests Estatuts.

ARTICLE 22. Facultats

1. El Consell Rector tindrà les següents facultats:

- a) Les més àmplies facultats de gestió, administració i representació de la Junta de Compensació d'acord amb el que disposa la Llei del Sòl, el Reglament de Gestió Urbanística i els presents Estatuts, i sense més limitació que la necessitat de sotmetre al coneixement i resolució de l'Assemblea General els assumptes que estatutàriament li estan reservats a aquesta última.
- b) Executar els acords de l'Assemblea General.
- c) Desenvolupar la gestió econòmica de la Junta d'acord amb les previsions acordades per les assemblees i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- d) Proposar a l'Assemblea General el pressupost ordinari anual d'ingressos i despeses i els pressupostos extraordinaris i aplicar-los en la mesura corresponent.
- e) Traslladar el domicili de la Junta de Compensació dins de la població de Sóller
- f) Fer i exigir pagaments, cobraments i liquidacions, qualssevol que siguin la seva causa jurídica i la persona o entitat obligada o beneficiària.
- g) Encarregar, si s'escau, la redacció dels projectes d'urbanització per a la seva aprovació per l'Administració urbanística actuant.
- h) Proposar a l'Assemblea l'adjudicació de les obres d'urbanització establint terminis, etapes o calendaris per a la seva execució.
- i) Concertar crèdits per realitzar obres d'urbanització amb garantia, fins i tot hipotecària, dels terrenys inclosos en l'equidistribució, tot això en concordança amb els presents Estatuts.
- j) Sol·licitar la concessió preferent per a l'explotació de qualssevol servei públic.
- k) Proposar a l'Assemblea l'alienació dels terrenys que es reservi al seu cas la Junta de Compensació en el Projecte d'Equidistribució, per fer front a les despeses d'urbanització o realitzar l'aplicació més adequada segons s'acordi, tot això en concordança amb l'apartat i) de l'article 19 dels presents Estatuts.
- l) Constituir les garanties que hagin estat exigides pels òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- m) Nomenar i separar les persones físiques o jurídiques que efectuïn els treballs administratius de la Junta de Compensació, fixant la seva retribució i el règim de treball.





- n) Sol·licitar l'aplicació de beneficis fiscals inherents als polígons de la nova urbanització.
- ñ) Exercitar totes les altres facultats de govern i administració que no estiguin reservades expressament a l'Assemblea General i les que aquesta li pugui encomanar.

Capítol IV.- El president, vicepresident i secretari

1. El president del Consell Rector de la Junta de Compensació serà designat per la majoria de les quotes dels assistents a l'Assemblea i el seu nomenament tindrà una durada de tres anys.

2. Seran funcions del President :

- a) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General i del Consell Rector; dirigir les deliberacions i decidir, si escau, els empats amb el seu vot de qualitat.
- b) Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern, podent conferir mandat a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació.
- c) Autoritzar les actes de l'Assemblea General i del Consell Rector, així com les certificacions que les mateixes expedixin i tots els documents que ho requereixin.
- d) Assegurar el compliment de les lleis i la regularitat de les deliberacions, executant i fent complir els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector.
- e) Totes les altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o pel Consell Rector.
- f) De forma mancomunada amb el Secretari o amb un vocal del Consell Rector, podrà obrir, seguir i cancel·lar en nom de l'Entitat comptes corrents en tota classe de Bancs i institucions de crèdit o estalvi, disposar d'aquests comptes mitjançant talons, xecs i altres instruments de pagament, signar correspondència, rebuts i resguards, lliurar, acceptar, i descomptar efectes mercantils, protestar per manca d'acceptació o de pagament de lletres de canvi i, em general, desenvolupar totes les operacions usals en banca i tràfic mercantil.
- g) Podrà atorgar poders, substituint qualsevol de les facultats de l'apartat anterior, en favor de qualsevol altre membre, amb l'acord previ del Consell Rector.
- h) Serà responsable directe del personal laboral al servei de la Junta de Compensació i, si escau, controlarà directament els serveis de l'administració que puguin ser prestats per qualsevol entitat contractada a tal efecte.

ARTICLE 24. El Vicepresident

El vicepresident del Consell Rector és designat per la majoria de les quotes dels assistents a l'Assemblea i la seva reelecció es sotmetrà a iguals circumstàncies que les previstes per al càrrec de president.

En casos d'absència o de malaltia del president i, en general, quan concorri alguna causa justificada, el vicepresident substituirà el president en les seves funcions al capdavant de l'Assemblea General i del Consell Rector. Així mateix, i mancomunadament amb el secretari o un vocal del Consell Rector, en absència del president exercirà les facultats ressenyades en l'epígraf f) de l'article 23 i aquelles que li delegui el President.

Article 25. El Secretari

El secretari del Consell Rector de la Junta de Compensació serà designat per la majoria de les quotes dels assistents a l'Assemblea, havent de ser membre de la Junta.

El secretari de cada sessió dels òrgans col·legiats, Assemblea General o Consell Rector, aixecarà acta que contindrà la indicació de les persones que hi hagin intervingut, així com les circumstàncies de lloc i temps en què s'hagi celebrat, els punts principals de deliberació, la forma i resultat de la votació així com el contingut dels Acords.

El secretari notificarà a tots els membres de la Junta de Compensació els Acords de l'Assemblea General i del Consell en el termini dels trenta dies següents a la seva adopció.

Igualment, custodiarà els llibres i la documentació de la Junta de Compensació, expedit les certificacions dels acords de la mateixa que li fossin degudament sol·licitats, amb el vistiplau del president.

El secretari, en cas d'absència o malaltia, serà substituït pel vocal més modern en el Consell Rector, i en casos d'ídèntica antiguitat, pel més jove.



**TÍTOL IV.- DEL FUNCIONAMENT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ****Capítol I.- Funcionament dels òrgans col·legiats****ARTICLE 26. Convocatòries**

1. Els òrgans col·legiats de la Junta de Compensació seran convocats pel President del Consell Rector.
2. Les convocatòries hauran d'efectuar-se amb una antelació mínima de set dies a la data de la celebració i a la mateixa haurà d'anar acompanyada de l'ordre del dia.
3. Les convocatòries es faran mitjançant carta remesa per correu certificat, o per qualsevol altre mitjà que asseguri la notificació, dirigida al domicili que figuri en el Llibre-Registre a càrrec del Secretari de la Junta.

ARTICLE 27. Constitució de l'Assemblea General i del Consell Rector

1. L'Assemblea General serà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin a ella, presents o representats, membres de la Junta de Compensació que representin almenys el 60% de les quotes provisionals de participació, si no s'hagués aprovat definitivament el Projecte d'Equidistribució, o el 60% de les quotes definitives de participació si s'hagués aprovat aquest.
2. En segona convocatòria podrà constituir-se l'Assemblea General qualsevol que sigui el nombre de quotes presents o representades, essent preceptiva en qualsevol cas la presència del president i del secretari, o de qui estatutàriament els substitueixi.
3. El Consell Rector quedarà vàlidament constituït en primera convocatòria sempre que hi assisteixin la majoria dels seus membres, comptant-se entre ells el President, el Secretari, o qui estatutàriament els substitueixin; transcorreguda mitja hora des de l'assenyalada per a la primera convocatòria sense aconseguir aquesta majoria, el Consell podrà constituir-se en segona convocatòria sempre que hi assisteixin almenys tres dels seus membres i entre ells el president i el secretari o qui estatutàriament els substitueixi. Si així no succeeix, s'haurà de convocar una nova reunió del Consell Rector dins de les 48 hores següents.
4. Tant l'Assemblea General com el Consell Rector podran reunir-se en qualsevol temps i lloc, tot i que no haguessin complert els requisits de la convocatòria, quan es trobin reunits tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

ARTICLE 28. Adopció d'acords

1. Llevat del que disposa l'article següent, els Acords de l'Assemblea General seran adoptats, amb vot individualitzat, per la majoria de les quotes de participació dels assistents, computades en la forma que preveu l'article 11 d'aquests Estatuts i dirimirà els empats el vot del president. Els Acords del Consell Rector seran adoptats per majoria de vots entre els assistents.
2. Els membres de l'Assemblea General o del Consell Rector que no estiguin conformes amb els Acords adoptats podran fer constar en acta el seu vot contrari i els motius que ho justifiquin. Quan votin en contra i facin constar la seva motivada oposició quedaran exempts de la responsabilitat que, si s'escau, pugui derivar-se dels acords adoptats.

ARTICLE 29. Majories qualificades

Per a l'adopció dels acords de l'Assemblea General a què es refereixen els epígrafs a), f), g), i) i j) de l'article 19 d'aquests Estatuts i l'Acord de dissolució de la Junta o Entitat de Compensació, es requerirà el vot individualitzat de la majoria dels assistents que, al seu torn, representin el 60% de les quotes de participació, si és en primera convocatòria, o aquest últim percentatge si és en segona.

L'aprovació del Projecte de Reparcel·lació requerirà, en tot cas, la majoria exigida pel Reglament de Gestió Urbanística (o normativa urbanística de preferent aplicació que reguli aquesta qüestió).

ARTICLE 30. Càmput de vots

1. Els vots es computaran en les assemblees generals d'acord amb la quota de participació de cada membre de la Junta, fixada en la forma establerta en l'article 11 dels presents Estatuts.
2. En el cas que s'incorpori a la Junta de Compensació l'empresa urbanitzadora, el Consell Rector en el moment d'establir les bases de la seva incorporació ha de determinar la quota que li correspon a l'efecte del càmput dels seus vots.

ARTICLE 31. Actes de l'Assemblea General i del Consell Rector



1. Abans de començar a les deliberacions dels assumptes continguts en l'ordre del dia de l'Assemblea General, es formarà pel Secretari una llista dels assistents, expressant el caràcter o representació de cada un d'ells i determinant al final el nombre de membres presents o representats, així com el percentatge total de quotes que concorren i la que correspon a cada un d'ells.
2. Igualment, abans de començar les deliberacions del Consell Rector, el Secretari formarà una llista dels assistents, expressant el seu nombre i la majoria que representin respecte de la totalitat de membres del Consell Rector.
3. De cada reunió de l'Assemblea General o del Consell Rector s'aixecarà una acta que serà aprovada al començament de la sessió següent, o en la mateixa reunió si això fos possible.
4. A requeriment dels associats o dels òrgans urbanístics deurà el Secretari de la Junta, amb el vistiplau del President, expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes.

Capítol II.- Comptabilitat Balanços

ARTICLE 32. Memòria, Balanç i Comptes

1. L'exercici econòmic tindrà lloc el 31 de desembre de cada any, havent de redactar el Consell la corresponent Memòria, Balanç de situació i Compte de Despeses i Ingressos, amb els detalls que jutgi necessaris per ser sotmesos posteriorment a la consideració de l'Assemblea General ordinària.
2. La comptabilitat de la gestió econòmica serà portada en els llibres adequats i amb els assessoraments professionals necessaris, perquè en tot moment pugui donar-se raó de les operacions efectuades i es dedueixin d'ells els comptes que s'han de retre a l'Assemblea General.
3. La supervisió de la comptabilitat estarà a càrrec de membre del Consell Rector encarregat de la custòdia de fons, sota la direcció del President del Consell Rector.

ARTICLE 33. Censura de comptes

A cada Assemblea ordinària anual en la qual s'aprovi la Memòria, Balanç i Comptes de la Junta de Compensació es designaran, d'entre els membres d'aquesta, dos Censors de Comptes perquè informin de la documentació que es tanca al final de cada exercici, per a això disposaran de, almenys, un termini de trenta dies anteriors a la data de celebració de l'Assemblea General ordinària aprovadora dels comptes de l'exercici.

TÍTOL V.- DEL RÈGIM ECONÒMIC DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

ARTICLE 34. Mitjans econòmics

1. Els mitjans econòmics de la Junta estan constituïts per les aportacions dels seus membres i altres ingressos legalment admesos.
2. Les aportacions dels membres seran de dues classes:
 - a) Ordinàries, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, de conformitat amb les previsions a aquest efecte assenyalades per l'Assemblea General i que es fixaran en proporció a la quota de participació de cada membre, tal i com vénen detallades en l'article 11.
 - b) Extraordinàries, que seran destinades al pagament del cost de la gestió i execució de la urbanització, segons el que estableixen les Bases d'Actuació.
3. Les aportacions es determinaran en els pressupostos ordinaris i extraordinaris que proposi el Consell Rector, sense perjudici de l'adopció de derrames per part de l'Assemblea General per eixugar els possibles dèficits que es produeixin.

ARTICLE 35. Ingressos

1. El Consell Rector, en determinar les aportacions ordinàries o extraordinàries, definirà la quantia i terminis en què s'han d'efectuar d'acord amb els pressupostos aprovats.
2. Amb caràcter general el termini per realitzar els desemborsaments serà d'un mes a partir de la notificació als interessats, tot i que en els pressupostos podrà establir-se també amb caràcter general que les aportacions s'efectuïn per trimestres anticipats sense necessitat d'expressa notificació per a cada exercici pressupostari.





3. Transcorregut el termini d'un mes des de la notificació o des de la data fixada en cada exercici pressupostari, la quantitat pendent de pagament meritara, de l'endemà, un interès de demora del doble del MIBOR a un any, o índex que el substitueixi en cas d'euros, que es percebrà en el moment de abonar el deute principal.

4. El membre de la Junta de Compensació que hagi incomplert els terminis fixats per efectuar les aportacions haurà d'ingressar les quantitats degudes i els interessos meritats en el termini de quinze dies a comptar del nou requeriment que li sigui efectuat pel Consell Rector o qualsevol dels seus membres en el seu nom, actuant si persisteix l'impagament en la forma que es preveu en l'article següent.

ARTICLE 36. Incompliment per impagament

1. Transcorregut el termini del segon requeriment de pagament efectuat, si algun membre de la Junta de Compensació incomplís la seva obligació de pagament de l'aportació que li correspongui, del recàrrec i els interessos meritats, el Consell Rector podrà optar entre sol·licitar de l'Ajuntament de Sóller l'aplicació de l'expropiació al membre morós, o interessar de l'esmentada Corporació el cobrament del deute per via de constrenyiment amb els interessos i recàrrecs que d'acord amb aquesta via siguin procedents; o acudir a la jurisdicció civil ordinària per fer valer la càrrega real que grava cadascuna de les finques incorporades a la re-parcel·lació, en reclamació de les quantitats i interessos deguts. Per a qualsevol opció s'expedirà pel Secretari de la Junta, amb el vistiplau del President, la corresponent certificació. Les quantitats rebudes pel procediment de constrenyiment es lliuraran per l'Ajuntament de Sóller a la Junta de Compensació, un cop deduïdes les despeses de cobrament que siguin preceptives.

2. Des de la finalització del termini del segon requeriment efectuat pel Consell Rector fins a l'efectivitat del pagament de l'aportació, el membre morós no podrà exercir els seus drets dins de la Junta de Compensació, essent la suspensió d'aquests automàtica.

ARTICLE 37. Actuació

L'actuació de la Junta de Compensació es desenvoluparà d'acord amb les normes d'economia, celeritat i eficàcia, i mitjançant la prestació personal dels seus components, llevat que aquesta prestació fos insuficient o massa onerosa perquè els que ostenten càrrecs en la Junta, o en el seu cas, el Consell Rector pot acordar, dins dels recursos econòmics autoritzats, la contractació de professionals o d'empreses que puguin prestar els serveis necessaris per col·laborar en la gestió de la Junta de Compensació.

TÍTOL VI.- DEL RÈGIM JURÍDIC DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

ARTICLE 38. Vigència dels presents estatuts

1. Els presents Estatuts, un cop aprovats per l'Ajuntament de Sóller i inscrita la Junta de Compensació en el Registre General d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la UEP4 tindran naturalesa obligatòria per a l'Administració i els propietaris de terrenys inclosos en l'àmbit del Pla Parcial.

2. Qualsevol modificació dels Estatuts que s'acordi per l'Assemblea General, d'acord amb el que es preveu en ells, requerirà l'aprovació de l'Ajuntament de Sóller i la seva inscripció en el Registre d'Entitats Col·laboradores perquè tenguí efecte.

ARTICLE 39. Recursos

1. Els Acords del Consell Rector i de l'Assemblea General seran recurribles per qualsevol dels seus membres que no hagin votat a favor davant l'òrgan que els hagués dictat en el termini de quinze dies, comptats des de la data de la seva adopció o des de la data de la notificació, si el recurrent no hagués estat present en la reunió de què es tracti. Transcorregut un mes des de la interposició sense que es notifiqués la resolució s'entendrà desestimat el recurs. Sense perjudici de l'anterior, es podrà interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Sóller en el termini d'un mes, computat en igual forma que en el supòsit anterior, bé directament contra els Acords dels òrgans de la Junta, en aquest cas no és procedent el recurs intern, bé contra la resolució expressa o tàcita d'aquest recurs.

2. No obstant això, els Acords de l'Assemblea General o el Consell Rector de la Junta de Compensació seran immediatament executius, llevat d'aquells que necessitin una autorització ulterior dels òrgans urbanístics o s'acordi la seva suspensió.

3. Els Acords del Consell Rector i de l'Assemblea General de la Junta de Compensació que no siguin recorreguts en la forma i terminis abans previstos seran considerats fermes a tots els efectes.

Sense perjudici dels recursos o accions que puguin interposar els membres contra els Acords adoptats pels òrgans de l'Entitat, el representant de l'Ajuntament advertirà si escau de la il·legalitat dels Acords dels òrgans socials, donant compte immediat al president de l'òrgan tutelar als efectes de la resolució que procedeixi amb vista a la suspensió de l'Acord.

La suspensió de l'executorietat de l'Acord a petició de part requerirà fiançament en quantia suficient per respondre dels possibles danys que



puguin produir-se a l'Entitat.

ARTICLE 40. Arbitratge

1. Excepcionalment, i en les disconformitats que puguin sorgir en la fixació de les quotes de participació de cada membre de la Junta de Compensació en relació amb l'aportació de terrenys o la valoració de béns aliens a terra, tots els membres de la Junta es comprometen expressament a l'arbitratge del Tribunal Arbitral de Palma de Mallorca, d'acord amb les normes i reglaments del Tribunal Arbitral, acceptant des d'ara tots els membres de la Junta els laudos que, en el seu cas, dicti.

TÍTOL VII.- DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

ARTICLE 41. Dissolució

1. La Junta de Compensació es dissoldrà pel compliment dels fins per als quals va ser creada i requerirà, en tot cas, l'Acord favorable de l'Ajuntament de Sóller.

2. La Junta no podrà sol·licitar l'aprovació de la dissolució mentre no consti el compliment de les obligacions que estiguin pendents.

ARTICLE 42. Liquidació

1. Acordada vàlidament la dissolució de la Junta, el Consell Rector procedirà a la liquidació mitjançant el cobrament de crèdits i pagaments de deutes, i el romanent, si n'hi ha, es distribuirà entre els seus membres en proporció a les seves quotes de participació.

2. Dissolta i liquidada la Junta de Compensació, es notificarà a l'Ajuntament de Sóller i al Registre General d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de Balears als efectes oportuns.

DISPOSICIÓ FINAL

En el no previst en els presents Estatuts s'aplicarà el que es disposa en l'Ordenament urbanístic vigent

Sóller, 10 d'abril de 2015

El Batle

Carlos Simarro Vicens

