

## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### AJUNTAMENT D'INCA

**1675**

*Aprovació definitiva de les Bases d'Actuació i Estatuts corresponents a la Junta de Compensació del Sector 10 de sòl urbanitzable*

Per la Junta de Govern Local en sessió ordinària de dia 2 de març de 2022 es va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

"1.- APROVAR de forma definitiva el projecte i/o proposta de Bases d'Actuació i Estatuts corresponents a la Junta de Compensació del Sector 10 de sòl urbanitzable que han presentat més del 60 per 100 dels propietaris dels terrenys inclosos dins l'àmbit d'aquest Sector 10.

2.- PUBLICAR els esmentats projectes de Bases d'Actuació i Estatuts en el butlletí oficial de les Illes Balears i en el tauló d'anuncis de la seu electrònica l'Ajuntament d'Inca.

3.- ADVERTIR als demès propietaris afectats per aquest sector urbanitzable que no han sol·licitat la seva incorporació que, si així ho desitgen, poden incorporar-se amb igualtat de drets i obligacions a aquest Junta de Compensació que està en vies de constitució; sense perjudici de què més endavant també puguin sol·licitar la seva incorporació dins el termini que pertoqui legalment.

4.- NOTIFICAR aquest acord a les persones interessades; als efectes i conseqüències esmentades anteriorment; amb l'advertència de què tracta d'un acte de tràmit que no es pot recórrer separat de la impugnació que, al seu temps, es pugui efectuar contra la resolució definitiva d'aquest procediment."

Aquesta resolució no es pot recórrer separatament de la resolució definitiva, atès que té la consideració d'un acte de tràmit.

Inca, 4 de març de 2022

**El batle-president**  
Virgilio Moreno Sarrió

#### BASES D'ACTUACIO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR 10

##### I DISPOSICIONS GENERALS.

###### Base 1a.- Objecte. Naturalesa i àmbit.

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

Distribueixen, per tant, els beneficis i les càrregues i contenen els criteris per efectuar el càlcul de les aportacions i adjudicacions, i en virtut d'aquestes, s'ha de formular el Projecte de Compensació, amb les determinacions de l'article 80 de la Llei de Urbanisme de les Illes Balears, el seu reglament, el Reial decret 1093/97 i la resta de concordants.

L'actuació urbanística es refereix al SUP SECTOR 10, delimitat pel vigent PGOU que s'executarà mitjançant el sistema de compensació regulat la legislació i normativa urbanística aplicable.

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

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

Les presents bases desenvolupen la normativa d'aplicació que serà, en tot cas, d'aplicació directa o subsidiària segons correspon i entre ells, el Reial Decret llei 7/2015, la llei d'Urbanisme de les Illes Balears, el seu reglament de desenvolupament aprovat pel Consell Insular de Mallorca, Reial decret 1093/97 i qualsevol altra d'aplicació.

#### **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 normativa urbanística esmentada, s'aprovarà per l'Administració actuant la constitució d'aquesta Junta, que tindrà personalitat jurídica des de la inscripció del acord aprovatori al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- 2.- Formaran part de la Junta els propietaris promotors i els que s'incorporin de forma reglamentària a la Junta d'acord amb els Estatuts i la resta de normativa aplicable.

#### **Base 3a.- Actuacions que comprèn**

L'actuació per compensació comprendrà:

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

#### **Base 4a.- Edificació de la Unitat d'Execució.**

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

## **II**

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

#### **Base 5a.- Criteris per determinar els drets dels propietaris.**

- 1.- Atès que els terrenys que s'inclouen a l'àmbit són de característiques semblants els drets dels propietaris seran proporcionals a les superfícies de les seves respectives finques situades dins l'àmbit d'actuació.
- 2.- A cadascuna de les finques se li assignarà un percentatge en relació a la superfície total de la zona d'actuació, el percentatge de les quals constituirà el coeficient per a l'adjudicació de les finques resultants i les operacions compensatòries complementàries per excés/defecte d'adjudicació o substitució de càrregues per terrenys.
- 3.- Les superfícies computables són les superfícies reals de les finques conforme pla topogràfic a elaborar.

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

- 4.- En el supòsit que dins de l'àmbit existeixi alguna propietat pública la superfície de la qual es mantingui o augmenti d'acord amb l'ordenació aplicable, l'Administració o Ens públic titular no serà tingut en compte com a propietari a efectes de participació a la Junta quant a les operacions de repartiment de càrregues i beneficis, per la qual cosa els percentatges de participació de la Junta a aquests efectes es

calcularan sobre el total de l'àmbit descomptant la superfície d'aquesta propietat pública. En el projecte de compensació figurarà com a finca inicial i, si escau, quedarà substituïda per la resultant de la mateixa naturalesa pública que resulti de la nova ordenació.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.- En els supòsits drets reals o càrregues que s'estimin incompatibles amb l'ordenació urbanística, l'acord aprovatori del projecte de reparcel·lació declararà la seva extinció i, si escau, fixarà la indemnització corresponent.

3.- Quan no tingui lloc la subrogació real, l'acord aprovatori del projecte de reparcel·lació produirà l'extinció dels drets reals i càrregues sobre la finca afectada, a càrrec del propietari que la va afectar la indemnització corresponent –a excepció del que després es dirà, l'import del qual es fixarà en l'acord esmentat.

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

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

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

1.- De les finques que l'Ajuntament expropiï als propietaris afectats que no s'incorporin definitivament a la Junta de Compensació, en el termini assenyalat a aquest efecte, serà beneficiària la Junta de Compensació igual que en les restants expropiacions individuals per incompliment obligacions per part dels membres de la Junta. Les valoracions de les mateixes seran realitzades conforme al RDL 7/2015.

2.- Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que s'hagin d'enderrocar o demolir seran valorades independentment del sòl, en el projecte de compensació, conforme al que disposa l'art. RDL 7/2015 i el seu import se satisfarà a càrrec del projecte de compensació, en concepte de despesa d'urbanització.

### III EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

#### Base 8a.- Forma de contractació.

1.- En el supòsit que no es produeixi la incorporació d'empreses urbanitzadores o per a la realització d'aquelles obres d'urbanització que hagin de realitzar altres empreses no incorporades, l'execució de les mateixes es farà per aquelles que es determinin en virtut d'acord de l'Assemblea General.

Es consignarà al contracte d'execució a més de les clàusules típiques les circumstàncies següents:

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

2.- En qualsevol cas, per a l'execució de les obres es garantirà el compliment de les circumstàncies exigides a la llei del sòl el seu reglament que estableixi si escau resta de normativa aplicable.

#### Base 9a.- Costos de la urbanització.

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

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

2.- El pagament d'aquests costos es pot fer, amb l'acord previ amb les persones propietàries interessades, cedint-les gratuïtament i lliures de càrregues terrenys edificables en la proporció que s'estimi suficient per compensar-les.

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

- a) Les despeses necessàries per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions de les persones propietàries corresponents. A aquest efecte, són accions o omissions que suposen actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives o sense ajustar-s'hi. Aquest règim també s'ha d'aplicar quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats,
- b) Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció de drets personals i altres drets personals que shagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació o del planejament. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes de què es tracti.
- c) Qualsevol altres als que estiguin obligats normativament.

4.- Els sistemes generals i sistemes generals adscrits seran de cessió gratuïta a càrrec de la Junta sense executar.



**IV**  
**DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.**

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

1.- La transmissió a l'Ajuntament i si escau restants Administracions beneficiàries, en ple domini i lliure de càrregues inclosos els costos d'urbanització, dels terrenys de cessió obligatòria, tindrà lloc per ministeri de la Llei, en virtut de l'acord aprovatori del projecte de compensació. No obstant això, la Junta de Compensació, i, en nom seu, el contractista per aquesta designat, podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització.

2.- La recepció de les obres d'urbanització tindrà lloc conforme estableix l'article 121 de la llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears.

**Base 11a.- Quotes de participació.**

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

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

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

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

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

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

2.- En el projecte de reparcel·lació es tindrà en compte com a criteri per efectuar l'adjudicació de les finques resultants el que estableix l'article 80 de la llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears i el seu reglament.

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

4.- Els terrenys destinats a aprofitament privat es valoraran en funció de l'aprofitament urbanístic (sostre edificable) sense aplicació de cap coeficient atesa l'existència d'un mateix ús industrial-servis.

5.- De conformitat amb allò establert a l'article 218 del Reglament de la LOUS, en cas de persones propietàries que no s'incorporin a la Junta de compensació, la Junta podrà expropiar les seves finques o bé podran ser objecte de reparcel·lació, sense expropiació prèvia, d'acord amb el que estableixin aquestes bases o el projecte de reparcel·lació i legislació aplicable.

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

**Base 13a.- Moment de l'adjudicació.**

L'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació per l'Administració actuant i l'atorgament de l'escriptura pública o expedició de document administratiu amb les solemnitats i els requisits de les actes dels seus acords, serà títol per a la seva inscripció al Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues parcel·les estant aquestes adjudicacions exemptes fiscalment en els termes que estableix l'art. 23.7 Reial decret legislatiu 7/2015.

**Base 14a.- Règim Econòmic.**

1.- Per al pagament de preu just, indemnitzacions i despeses d'urbanització, conservació i complementaris i qualssevol altres necessaris per al desenvolupament del sector, els associats hauran d'ingressar a la Junta les quantitats que els correspongui satisfer dins del termini que

s'estipuli al corresponent acord. A falta de termini es fixa un màxim d'un mes des que s'efectua el requeriment a aquest efecte, transcorregut el qual, si no s'ha efectuat el pagament, la quantitat deguda a la Junta patirà un recàrrec del 10% més l'interès legal del diners que corresponguin en el moment del venciment del període de pagament voluntari, sens perjudici de les altres conseqüències previstes a l'apartat 4 d'aquesta Base.

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

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

4.- La Junta, per acord del seu òrgan d'administració, podrà instar davant de l'Administració actuant la via de constreyniment per exigir als seus associats el pagament de les quantitats degudes o acudir directament a la jurisdicció ordinària a aquest efecte. Serà suficient certificació lliurada pel secretari de la Junta, amb el vistiplau del seu president, en què consti l'acord d'instar l'execució bé per la via de constreyniment, bé per la via judicial, els noms, els cognoms i el domicili de l'associat. morós, la quantitat deguda, i que aquesta ha vençut i no ha estat pagada.

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

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.

#### **Base 15a.- Conservació de la urbanització.**

Mentre no es produeixi la recepció per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització, la conservació de la urbanització anirà a càrrec de la Junta de Compensació, en els termes de l'article 120 de la llei 12/17 d'Urbanisme de les Illes Balears, regulant-se la recepció conforme l'article 121 del mateix text legal.

#### **Base 16a.-Subrogació.**

La incorporació de qualsevol altre participi per compra o un altre títol suposarà l'acceptació per aquest de les presents Bases i dels estatuts, quedant subrogat l'adquirent en els drets i les obligacions del transmissor.

#### **Base 17è.- Afecció real.**

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

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

## **ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIO DEL SECTOR 10**

### **CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Article 1**

#### **Objecte i Denominació.**

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

La Junta de Compensació s'anomenarà Junta de Compensació del SUP 10 D'INCA delimitat al Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca.





**Article 2**  
**Naturalesa.**

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

**Article 3**  
**Personalitat jurídica.**

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

**Article 4**  
**Objecte i fins.**

1.- La Junta de Compensació tindrà per objecte l'actuació pel sistema de compensació al SUP/10 d'Inca i, en definitiva, la seva ordenació i execució urbanística en coordinació amb l'Administració actuant.

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

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

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

**Article 5**  
**Capacitat.**

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

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

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

**Article 6**  
**Òrgan Urbanístic sota el control del qual actua.**

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

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

- a. Tramitar i aprovar els instruments de planejament de desenvolupament que siguin necessaris.
- b. Tramitar i aprovar els Estatuts i les Bases d'Actuació, així com les seves modificacions, amb audiència prèvia a qui correspongui.
- c. Designar representant a la Junta de Compensació.
- d. Aprovar la constitució de la Junta i remetre l'acord i l'Escriptura de Constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques col·laboradores per inscripció.
- e. L'exercici de la potestat d'expropiació forçosa, a benefici de la Junta, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats o que





incompleixin les seves obligacions.

f. Aprovació del projecte de reparcel·lació i urbanització.

g. Utilitzar la via de constrenyiment per a cobrament de les quantitats degudes a la Junta per qualsevol dels seus membres.

h. Rebre la urbanització.

i. Resoldre els recursos contra acords de la Junta, previstos a la Llei; i

j. Totes les altres atribucions que resultin de la legislació urbanística aplicable en cada moment.

#### **Article 7**

##### **Àrea d'actuació.**

Està constituïda pel SUP delimitat pel vigent PGOU com a SUP 10.

#### **Article 8**

##### **Durada.**

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

#### **Article 9**

##### **Domicili.**

S'estableix com a domicili de la Junta: ---

## **CAPÍTOL II** **ASSOCIATS.**

#### **Article 10.**

##### **Associats.**

1.- Formaran part de la Junta de Compensació:

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

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

2.- En qualsevol cas, els propietaris hauran de lliurar a la Junta, en el termini de deu dies des de la seva incorporació, els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques, amb expressió, si escau, de la seva naturalesa i del nom i el domicili dels titulars dels drets reals i/o d'arrendament.

3.- Cadascun dels associats tindrà una quota de participació en els beneficis i les càrregues derivats del planejament que s'executa, que serà fixada en proporció a la superfície de les finques afectades que estigui inclosa dins l'àmbit d'actuació.

4.- Tant els associats fundadors com els adherits a la Junta tindran, una vegada incorporats a aquesta, els mateixos drets i obligacions. No obstant això, perquè la incorporació dels adherits tingui efecte, caldrà que ingressin a la Caixa de la Junta les quantitats equivalents a les aportades fins ara pels fundadors, segons la proporcionalitat de quotes dels uns i dels altres.

5.- La manca d'adhesió permetrà a la Junta instar l'expropiació dels terrenys. No obstant això, de conformitat amb allò establert a l'article 218 del Reglament, es preveu la facultat de no instar l'esmentada expropiació contemplant-se en el projecte de reparcel·lació l'aprofitament a adjudicar a la persona no adherida prèvia deducció de les despeses corresponents.

#### **Article 11**

##### **Incorporació de les empreses urbanitzadores.**

1.- La incorporació a la Junta d'empreses urbanitzadores que aportin totalment o parcialment els fons necessaris per a la urbanització no està inicialment prevista en aquesta Junta.





2.- En cas que es decidís plantejar-se la seva incorporació, les condicions seran les que acordí l'Assemblea General amb el vot favorable de la majoria de membres que, alhora, representin els dos terços de l'àmbit.

3.- Els propietaris disconformes amb la incorporació que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin, no quedaran afectats en la proporcionalitat de les seves adjudicacions pels eventuals acords aconseguits amb l'empresa urbanitzadora per pagar la seva aportació amb terrenys edificables.

#### **Article 12**

##### **Drets.**

1.- Els associats tindran els següents drets:

- a. Participar, amb veu i vot, en les reunions de l'Assemblea General, proporcionalment a les quotes de participació respectives.
- b. Elegir els membres dels òrgans de gestió i administració de la Junta de Compensació, i ser-ne elegibles.
- c. Presentar proposicions i suggeriments.
- d. Participar en els beneficis que obtinguin la Junta de Compensació com a resultat de la seva gestió urbanística en la mesura que hagin contribuït a les despeses.
- e. Obtenir informació de lactuació de la Junta i dels seus òrgans.
- f. Interposar els recursos que siguin procedents contra els acords adoptats pels òrgans de la Junta.
- g. Els altres drets que els correspongui, conformes als presents Estatuts i la resta de disposicions legals aplicables.

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

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

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

#### **Article 13**

##### **Obligacions.**

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

- a. Atorgar els documents necessaris per formalitzar les cessions obligatòries i gratuïtes derivades de la legislació i del planejament urbanístic, així com regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació, dins dels terminis assenyalats per aquesta.
- b. Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses de la Junta de Compensació, amb aquesta finalitat el Consell Rector fixarà la quantia corresponent a cada soci, en funció de la quota que li hagi estat atribuïda.
- c. Pagar les quotes o les quantitats que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització.
- d. Comunicar en el termini d'un mes a la Junta de Compensació l'alienació efectuada de les parcel·les afectes a la Junta, indicant la nova titularitat que quedarà subrogada en els drets i obligacions atribuïdes a la parcel·la transmesa, del que s'haurà d'haver fet esment al document públic d'alienació. Mentre no es comuniqui aquesta transmissió també en resultarà responsable el transmissor de totes les obligacions i responsabilitats nascudes en el període entre la transmissió i la notificació a la Junta.
- e. Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
- f. Comunicar al secretari de la Junta el domicili o el lloc a efecte de notificacions i els canvis del mateix.
- g. Es preveu que les notificacions es podran realitzar de forma telemàtica i els membres han de facilitar una adreça de correu electrònic i notificar qualsevol canvi que s'hi produeixi.
- h. Les altres obligacions que els corresponguin conforme als presents Estatuts i les disposicions legals aplicables, guardant la proporció deguda entre l'obligació i la quota de participació.

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



#### **Article 14**

##### **Transmissions.**

Els membres de l'Entitat urbanística podran alienar els seus terrenys en qualsevol moment.

L'adquirent, per qualsevol classe de títol, queda subrogat en els drets i en les obligacions per raó de la participació alienada, fent-se expressa menció d'això al títol de transmissió.

Hi ha obligació de justificar i comunicar expressament aquests canvis de titularitat.

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

#### **Article 15**

##### **Òrgans de gestió i administració de la Junta de Compensació.**

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

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

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

#### **Article 16**

##### **Assemblea General.**

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

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

#### **Article 17**

##### **Reunions.**

1.- L'Assemblea General celebrarà reunions ordinàries una vegada a l'any i reunions extraordinàries quan ho estimi necessari el President o el Consell Rector per al bon funcionament de l'entitat, o ho sol·licitin per escrit associats que representin, almenys, el 10 per 100 de les quotes de participació a la Junta, cas en què el President haurà de convocar la reunió extraordinària sol·licitada, dins dels vint dies següents a la sol·licitud, sense que entre la convocatòria i la celebració de la reunió puguin transcórrer més de quinze dies. Si no ho fa, els interessats es poden adreçar a l'Administració perquè sigui aquesta qui convoqui la reunió.

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

3.- En aquestes reunions, a més dels assumptes que assenyalen el president, el Consell Rector o els associats que tinguin el 10 per 100 de les quotes de participació convocants, es tractarà l'aprovació de la memòria, els comptes i el balanç de l'exercici anterior, el pressupost de despeses i inversions per a l'exercici següent, i de les quotes provisionals o complementàries a satisfer durant aquest. Si no s'aprova el pressupost, queda prorrogat el de l'exercici anterior.

#### **Article 18**

##### **Atribucions.**

Corresponen a l'Assemblea les facultats següents:

- a. Contractació i elaboració del planejament de desenvolupament que calgui.
- b. Aprovació dels pressuposts de despeses i inversions.
- c. Designació i cessament de les persones encarregades del govern i l'administració de l'entitat.
- d. Distribució de les càrregues i els beneficis del planejament entre els associats, d'acord amb les bases d'actuació, i sense perjudici



de l'aprovació per l'òrgan urbanístic competent.

e. Aprovació del Projecte d'Urbanització i el de Compensació que s'elaborin en desenvolupament de l'àmbit i conforme al planejament i les bases d'actuació que regeixin la Junta.

f. Modificació dels Estatuts i les Bases, sens perjudici de l'aprovació per l'Administració actuant.

g. Fixació dels mitjans econòmics i aportacions tant ordinàries com extraordinàries.

h. Contractació de crèdits per realitzar les obres d'urbanització amb garantia, fins i tot hipotecària, dels terrenys inclosos al SUP que siguin propietat de la Junta o dels seus membres previ consentiment d'aquests.

i. Contractació de les obres d'urbanització, d'acord amb el que preveu la legislació aplicable.

j. Aprovació de la Memòria de gestió anual i dels comptes i el balanç previ informe, si escau, dels assessors designats a aquest efecte.

k. Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.

l) Proposta de dissolució i liquidació de la Junta de Compensació

l. Qualsevol altres assumptes que afectin amb caràcter rellevant la vida de la Junta de Compensació.

#### **Article 19**

##### **Consell Rector.**

1.- El Consell Rector estarà constituït per un total de CINC membres, entre ells, un President, que serà també el de l'Assemblea, un tresorer i TRES vocals (un d'ells vocal representant de l'Administració actuant i designat per aquesta) .

Juntament amb ells es nomenarà un secretari que també ho serà de l'Assemblea que tindrà veu, però no vot.

2.- Els membres del Consell Rector seran designats per l'Assemblea General, mitjançant acord adoptat per majoria simple.

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

4.- El Consell Rector tindrà les atribucions següents:

a. Administrar la Junta de Compensació d'acord amb les lleis i els Estatuts.

b. Realitzar actes de gestió, sense cap excepció.

c. Proposar l'adopció d'acords a l'Assemblea General.

d. Executar els acords de l'Assemblea General.

e. Desenvolupar la gestió econòmica d'acord amb les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió.

f. Autoritzar l'atorgament de tota mena d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.

g. La resta de facultats de govern i administració de la Junta no estan reservades expressament a l'Assemblea General.

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

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

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

#### **Article 20**

##### **President.**

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

2.- El President tindrà les següents atribucions:

a. Convocar, presidir, dirigir les deliberacions dels òrgans col·legiats de la Junta de Compensació.

b. Representar la Junta de Compensació en tota classe d'actes i negocis jurídics, podent conferir manaments a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, tant a l'àmbit judicial com extrajudicial.

c. Autoritzar les actes de l'Assemblea General i del Consell Rector, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.





- d. Exercir, en la forma que el Consell Rector determini, qualssevol activitats bancàries que exigeixi el funcionament de la Junta de Compensació.
- e. Totes les funcions que siguin inherents al seu càrrec i siguin delegades per l'Assemblea General o el Consell Rector.

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

#### **Article 21** **Secretari.**

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

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

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

#### **Article 22** **El Tresorer.**

1.- Serà designat Tresorer de la Junta de Compensació el membre de la mateixa que nomeni l'Assemblea General a la sessió constitutiva o a les successives renovacions.

2.- Seran funcions del Tresorer realitzar els pagaments o cobraments que corresponguin als fons de la Junta, així com la custòdia daquests, rendir comptes de la gestió pressupostària per la Junta de Compensació i complir totes les altres obligacions que, respecte a

la seva comesa, s'estableixin per disposicions legals o acords de la Junta.

3.- Per a la disposició de fons es disposa que cal la signatura conjunta d'almenys DOS membres del Consell Rector.

#### **Article 23** **Mitjans personals.**

1.- La Junta de Compensació podrà procedir a la contractació del personal que es consideri necessari, que serà retribuït dins dels recursos econòmics i pressupostaris autoritzats per l'Assemblea General.

2.- Entre aquests, podrà nomenar-se per l'Assemblea un gerent les funcions del qual seran, entre d'altres:

- a. - Assistir a les reunions del Consell Rector, amb veu i sense vot.
- b. - Representar la Junta de Compensació a efectes purament administratius.
- c. - Organitzar els serveis de règim interior de la Junta de Compensació.
- d. - Executar els acords, així com fer les funcions que se li indiquin per l'Assemblea General o Consell Rector.

### **CAPÍTOL IV** **FUNCIONAMENT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.**

#### **Article 24.** **Convocatòria de sessions.**

1.- Els òrgans col·legiats de la Junta seran convocats pel secretari per ordre del president.

2.- La convocatòria expressarà els assumptes a què s'han de circumscriure les deliberacions i els acords, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, excepte en casos d'assumptes urgents sorgits amb posterioritat a la convocatòria que no permetin demorar-se fins a una nova convocatòria o del supòsit previst a l'article 25.3 dels presents Estatuts.

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

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

#### **Article 25**

##### **Quòrum de constitució.**

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

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

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

#### **Article 26**

##### **Adopció d'acords.**

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

2.- Quòrum especial: l'adopció dels acords de modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, l'alienació o gravamen de terrenys de la seva propietat i les altres que conforme aquests Estatuts s'indiquin amb aquest quòrum específic, requeriran el vot favorable de propietaris que representin més del 60% de les quotes.

De la mateixa manera, requeriran acord de propietaris que representin més del 60% de la superfície reparcel·lable, l'aprovació del projecte de compensació i la incorporació d'empreses urbanitzadores.

#### **Article 27**

##### **Còmput de vots.**

1.- A l'Assemblea, es farà per les quotes de participació que es calcularan de forma proporcional al que representi la superfície de sòl de cada membre respecte del còmput total de superfícies de l'àmbit propietat dels seus membres.

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

3.- Quedaran privats del dret de vot aquells propietaris que no es trobin al corrent del pagament de les derrames.

#### **Article 28**

##### **Cotitularitat.**

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

#### **Article 29**

##### **Actuació del Consell Rector.**

La majoria d'assistents seran adoptats pels acords d'aquest òrgan social i es computarà un vot per cada membre del Consell.

#### **Article 30**

##### **Assistència de personal especialitzat.**

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

#### **Article 31**

##### **Actes.**

- 1.- Dels acords de l'Assemblea i del Consell Rector s'aixecarà acta que, una vegada aprovada a la mateixa reunió o a la següent.
- 2.- En allò no previst serà aplicable el que disposa la legislació de Règim Local al respecte.
- 3.- A requeriment dels associats i dels òrgans urbanístics, haurà del Secretari de la Junta, amb el vistiplau del President, expedir certificacions del contingut de les Actes de la Junta.

### **CAPÍTOL V** **RÈGIM ECONÒMIC.**

#### **Article 32**

##### **Mitjans econòmics.**

- 1.- Estaran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació en els termes previstos en aquests Estatuts i qualssevol altres legals que siguin procedents.
- 2.- Les aportacions dels associats seran el resultat de les derrames que l'Assemblea aprovin per atendre les despeses ordinàries i extraordinàries de funcionament de la Junta i les obligacions econòmiques inherents al sistema d'actuació.
- 3.- La distribució de les aportacions entre els associats s'efectuarà en proporció al dret o interès econòmic de cada associat definit per les quotes de participació de què sigui titular, determinades conforme a les bases d'actuació.

#### **Article 33**

##### **Recaptació.**

- 1.- El consell rector o el seu president podran recaptar dels seus membres les aportacions aprovades per l'Assemblea per atendre les despeses socials, ordinàries i extraordinàries, fins i tot la constitució de garanties o fiances per assegurar l'assumpció de compromisos per part de la Junta de Compensació en l'execució directa de les obres.
2. Per percebre les aportacions fixades per l'Assemblea, la Junta de Compensació requerirà l'interessat perquè, en el termini d'un mes, ingresse les dites aportacions, llevat que l'Assemblea hagi fixat un altre calendari de pagaments.

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

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

- 3.- Els fons de la Junta de Compensació seran custodiats en establiments bancaris, designats pel Consell Rector, a nom de la Junta de Compensació.
- 4.- Per disposar dels fons serà necessària la signatura del President de la Junta i del Tresorer o dels qui legalment el substitueixin.

#### **Article 34**

##### **Alienació i gravamen de terrenys de la Junta.**

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

gravàmens reals sobre ells.

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

#### **Article 35**

##### **Comptabilitat.**

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

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

### **CAPÍTOL VI RÈGIM JURÍDIC.**

#### **Article 36**

##### **Executivitat.**

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

#### **Article 37**

##### **Recursos.**

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

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

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

#### **Article 38**

##### **Suspensió.**

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

### **CAPÍTOL VII DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.**

#### **Article 39**

##### **Dissolució.**

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

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

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





## Article 40

### Liquidació.

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

### Disposició addicional.

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

