



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE ARTÀ

23227

Aprobación definitiva de las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación sector 1 "Sos Monjos"

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, en la sesión ordinaria celebrada el día 27 de noviembre de 2014, acordó la aprobación definitiva de las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación sector 1 "Sos Monjos", así como la publicación de su texto definitivo resultante en el BOIB, por lo cual se hace público el mencionado acuerdo y el texto íntegro:

<<Aprobación definitiva de las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación sector 1 "Sos Monjos"

Visto el expediente tramitado para la aprobación de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación del sector urbanizable "Sos Monjos" resulta que:

- La Junta de Gobierno Local, en sesión de día 25 de octubre de 2012, aprobó inicialmente el Proyecto de estatutos y bases de actuación del sector "Sos Monjos", promovido por José Riera Santandreu y otros propietarios la propiedad de los cuales representa más del 60% de los terrenos incluidos dentro del mencionado ámbito.
- Este acuerdo fue anunciado en el BOIB núm. 169 de 15 de noviembre de 2012 junto con el texto íntegro de los estatutos y bases de actuación. Así mismo, este acuerdo fue notificado personalmente a los propietarios afectados o mediante edicto publicado en el BOIB núm. 103 de 25 de julio de 2013 para aquellos casos en los cuales no fue posible practicar la notificación individual.
- En el plazo concedido para la presentación de alegaciones se presentaron las que constan en el expediente y que corresponden a los siguientes interesados:
 - Pedro González Fernández (RGE núm. 9293; 19/12/2012)
 - Miguel Sánchez López (RGE núm. 9294; 19/12/2012).
 - Sebastià Ginard Villalonga (RGE núm. 9331; 20/12/2012)
 - Maria Antonia Ballester Tous (RGE núm. 9359; 26/12/2012).

Todas las personas que alegan, aparte de exponer las alegaciones que han sido objeto del informe técnico y jurídico que se transcribirá a continuación, manifiestan su intención de adherirse, en su caso y en el momento oportuno, a los efectos de la constitución de la junta de compensación como propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del plan parcial.

- En fecha de 17 de noviembre de 2014 se ha emitido informe técnico y jurídico sobre las alegaciones presentadas, que ha dado respuesta a todas y cada una de estas alegaciones, haciendo informe favorable o desfavorable según los casos a partir de razonamientos que se exponen en el mismo informe técnico y jurídico.

Por todo esto y de acuerdo con aquello que dispone el artículo 161 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los reunidos acuerdan, por unanimidad:

1. Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por Pedro González Fernández, Miguel Sánchez López, Sebastià Ginard Villalonga, Maria Antonia Ballester Tous en aquellos puntos que han sido objeto de informe favorable al informe técnico y jurídico emitido en fecha de 17 de noviembre de 2014 y desestimarlas en todo el resto que ha sido objeto de informe desfavorable tal y cómo se detalla en el mencionado informe técnico y jurídico.
2. Aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación presentado por el Sr. José Riera Santandreu y otros, la propiedad de los cuales representa más del 60% de los terrenos incluidos dentro del mencionado ámbito, todo esto con la incorporación de las modificaciones en los estatutos y bases de actuación, objeto de aprobación inicial, derivadas de la estimación de las alegaciones indicadas en el apartado anterior, en los términos que se detallan a continuación:

- Modificaciones en los estatutos:

- Artículo 4.1.q): se modifica su redacción.
- Artículo 9: se modifica el apartado 3 y se suprime el apartado 4.





- Artículo 12: se modifica.
- Artículo 13: se modifica el apartado 1.
- Artículo 27: se modifica.
- Artículo 28: se añade un párrafo en su punto 2.
- Artículo 31.2: se modifica.
- Artículo 38.1: se modifica.

- Modificaciones en las bases de actuación:

- Base 5ª: se introduce un nuevo apartado 5.
- Base 6ª: se introduce un nuevo apartado 6.
- Base 13ª: se añade un segundo párrafo en el apartado d) y se incorpora un apartado f).
- Base 16ª: se incorpora un párrafo en su punto 1.
- Base 12ª: se incorpora un subapartado c) en el apartado 2.2.

3. Admitir la adhesión a la Junta de Compensación de los Sres. Pedro González Fernández, Miguel Sánchez López, Sebastià Ginard Villalonga y Maria Antonia Ballester Tous.

4. Nombrar como representante del Ayuntamiento de Artà al órgano rector de la Junta de Compensación al Alcalde o alcaldesa de este Ayuntamiento, señalando que, cuando éste así lo decreta expresamente, podrá ser sustituido por su Primer Teniente de Alcalde.

5. Ordenar la publicación de este acuerdo en el BOIB, expresando las modificaciones introducidas en los estatutos y/o en las bases de actuación, según dispone el artículo 162.4 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), aprobado por Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

El texto definitivo resultante de los estatutos y de las bases de actuación, una vez introducidas las modificaciones que se han detallado, también será objeto de publicación íntegro al BOIB.

6. Notificar personalmente e individualmente este acuerdo a todos los propietarios afectados por el expediente y a los interesados que hayan comparecido en el mismo, informándolos de los recursos que pueden interponer contra este acuerdo.

7. Requerir, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 162.5 del RGU, a los propietarios afectados, en los términos del artículo 161.3 del RGU, y que no hubieran solicitado su incorporación a la Junta de Compensación, para que así lo efectúen, si lo desean, en el plazo de un mes, contado desde la notificación de este acuerdo, con la advertencia que en caso de no hacerlo se procederá a la expropiación de sus fincas a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la consideración jurídica de beneficiaria.

8. Una vez transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, de acuerdo con lo que dispone el artículo 163.1 del GU, se requerirá a los interesados para que procedan a la constitución de la Junta de Compensación mediante escritura pública en la que designarán los cargos del órgano rector, que tendrá que recaer necesariamente en personas físicas.>>

Texto definitivo de los estatutos y las bases de actuación.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR 1 "SOS MONJOS" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO (ARTÀ)

I.- GENERALIDADES

BASE 1ª

OBJETO, CONCEPTO, NATURALEZA Y ÁMBITO

1.- Las presentes Bases de Actuación se refieren a la Junta de compensación de Sos Monjos del sector 1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Artà, de acuerdo con el plan parcial aprobado definitivamente con prescripciones el 22 de diciembre de 2006 (BOIB núm. 87, de 12.06.07), que se ejecutará mediante el sistema de compensación regulado en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, Reglamento de Gestión Urbanística, Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, y disposiciones complementarias.

2.- Mediante las presentes Bases se regulan las valoraciones de las aportaciones de los miembros de la Junta, la ejecución de la obra urbanizadora y la liquidación de los efectos de la actuación de aquella, mediante el señalamiento de la forma de distribución de beneficios y pérdidas a través de la previa adjudicación regulada de bienes y derechos entre sus componentes. Se distribuyen los beneficios y cargas y contienen los criterios para efectuar el cálculo de las aportaciones y adjudicaciones, y en su virtud, con arreglo a ellas, ha de formularse el



Proyecto de Compensación, con las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión. En ellas se comprenden las determinaciones obligatorias previstas en el artículo 167 del Reglamento de Gestión Urbanística y las necesarias para dar cumplimiento al Real Decreto 1093/97.

BASE 2ª**SUJETOS INTERESADOS**

1.- Una vez aprobadas con carácter definitivo las presentes Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación, conforme a la citada normativa urbanística, se aprobará por el Ayuntamiento la constitución de dicha Junta, con efectos desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2.- Formarán parte de la Junta los propietarios promotores, los que se incorporen de forma reglamentaria a la Junta conforme a los artículos 162 y 163 del Reglamento de Gestión -si no lo hubieren hecho anteriormente-, y, en su caso, las empresas urbanizadoras que hubieren de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución en las condiciones que se determinen por acuerdo de la Asamblea General conforme a los Estatutos de la Junta de Compensación.

3.- Un representante del Ayuntamiento designado por éste formará parte del órgano rector de la Junta.

BASE 3ª**ACTUACIONES QUE COMPRENDE**

La actuación por compensación comprenderá:

- a).- La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados, de la que será beneficiaria la Junta de Compensación.
- b).- La transmisión gratuita al municipio correspondiente en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios conforme al Plan de ordenación aprobado y a lo prevenido en los artículos 179 y 180 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c).- El coste de las obras de urbanización y demás gastos inherentes consignados en el plan y en el proyecto de urbanización.
- d).- La distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada excluidos los que deban ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento conforme a la Ley del Suelo y su Reglamento de Gestión Urbanística, entre los propietarios y demás partícipes, en proporción a sus participaciones respectivas.

BASE 4ª**EDIFICACIÓN DEL SECTOR URBANIZABLE**

1.- La Junta, con independencia de los cometidos propios de la misma, conforme a la Ley y a sus Estatutos, podrá acordar, por unanimidad de los asociados, la edificación por ella en el ámbito del sector urbanizable, en cuyo acuerdo se fijarán las condiciones para valorar los inmuebles que se construyan en su caso, y los criterios para fijar el precio de venta a terceras personas.

2.- No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que la Junta de Compensación -en el caso que proceda conforme al párrafo anterior-, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal conforme a lo prevenido en la legislación vigente, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 42 del RGU.

II.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PROYECTADA**BASE 5ª****CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS**

1.- El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, situadas dentro de la delimitación del sector urbanizable discontinuo, según se define en el artículo 6 de los Estatutos, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a).- El ámbito urbanizable discontinuo, a efectos del cómputo proporcional de los derechos de los propietarios, será el formado por todos los terrenos comprendidos en el ámbito del sector 1, con Plan parcial aprobado definitivamente con prescripciones el 22 de



diciembre de 2006 (BOIB núm. 87, de 12.06.07), es decir: 108.398 m², así como la superficie de terrenos correspondientes a la parcela 67 del polígono 14 y que debe ser destinada a sistemas generales de cesión pública, es decir: 38.247 m². Dicha superficie total de: 146.645 m² será la que constituirá el ámbito a los efectos del cálculo del coeficiente o cuota de participación.

b).- Las superficies del referido ámbito serán las que resulten de la medición real una vez levantado el plano topográfico de las fincas.

2.- Las superficies computables son las superficies reales de la finca, que constan en el plano topográfico levantado a estos efectos, salvo prueba en contrario. En este último caso se aportará plano en el que se constaten las diferencias respecto a los datos del topográfico.

3.- En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de lindes, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes de modo provisional, hasta tanto se resuelva por convenio entre los interesados o resolución judicial.

4.- Tratándose de suelo urbanizable los derechos de los propietarios se regularán por el valor de sus respectivas fincas de conformidad con Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, aplicándose a tal efecto el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio. Dichos criterios de valoración podrán ser distintos cuando así se acuerde por unanimidad, de conformidad con el artículo 167.1.a del R.G.U.

5.- A los efectos de la valoración de las fincas aportadas se tendrán en cuenta aquellas que disponen de servicios existentes que sean adecuados y suficientes para la nueva urbanización del sector.

6.- La parcela 67 del polígono 14 que, de acuerdo con las Normas Subsidiarias de Planeamiento, se tiene que destinar a sistemas generales de cesión pública, será valorada:

a) La superficie equivalente al 20% del ámbito del sector urbanizable, o sea, 21.679,60m², correspondiendo a los sistemas generales de cesión obligatoria, de acuerdo con la Norma 9 del PTIM, como suelo urbanizable.

b) El resto de la superficie, o sea, 16.567,40 m², como suelo rústico de acuerdo con los criterios del RDL 2/2008, de 20 de junio, y la ECO/2003, de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

BASE 6ª

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE FINCAS, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES CONSTITUIDOS SOBRE LAS FINCAS APORTADAS

Los derechos personales, reales y cargas sobre las fincas de origen cuya subsistencia no sea posible se valorarán con arreglo al Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio y a la LEF y subsidiariamente a las normas de Derecho Administrativo, Civil o Fiscal u otras que resulten de aplicación.

BASE 7ª

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES O INSTALACIONES QUE DEBAN DERRUIRSE O DEMOLERSE

1.- Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse, serán valoradas independientemente del suelo, en el proyecto de compensación, conforme a las reglas del artículo 22 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo o norma que la sustituya, y su importe se satisfará con cargo al proyecto de compensación, en concepto de gasto de urbanización.

2.- Se considerará necesario el derribo en los supuestos recogidos en el artículo 91 del RGU que remite al 89 y 90 del citado Reglamento.

III.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

BASE 8ª

FORMA DE CONTRATACIÓN

1.- La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o por contratista idóneo, elegido por procedimiento negociado si así acuerda la Asamblea General, conforme a las previsiones contenidas en el plan y en el proyecto de urbanización.

2.- En cualquier caso, para la ejecución de las obras se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del



Reglamento de Gestión Urbanística.

BASE 9ª**COSTEAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN**

- 1.- Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas cuotas de participación.
- 2.- Se estimarán como costes de urbanización los que establece el artículo 59 del Reglamento de Gestión, y correrán a cargo de los asociados los gastos a que se refieren los artículos 60 y 61 RGU, y en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al proyecto aprobado, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.
- 3.- El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivas participaciones.

IV.- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS**BASE 10ª****TRANSMISIÓN DE TERRENOS AFECTADOS Y DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

- 1.- La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por Ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación. No obstante, la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por ésta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.
- 2.- Una vez que la Junta de compensación reciba de la empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviere prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicable, se solicitará el inicio del expediente de recepción municipal al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses, contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta. El período de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de cesión de obras.
- 3.- El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación producirá la cesión al Ayuntamiento del derecho de las fincas resultantes que le correspondan en pago del 10 por 100 del aprovechamiento medio ponderado del sector o, en su caso, de la monetarización de las mismas.

BASE 11ª**CUOTAS DE PARTICIPACIÓN**

- 1.- La participación de cada propietario en la Junta, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas o pérdidas, será proporcional a la cuota.
- 2.- Los promotores de la Junta de compensación aceptan formalmente dichas cuotas de participación, y la incorporación de los demás propietarios en forma reglamentaria llevará implícita la aceptación de aquéllas.
- 3.- No obstante, la Junta podrá modificar de oficio o a instancia de parte, la asignación de cuotas de participación cuando se acredite la existencia de errores materiales.

BASE 12ª**VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS EDIFICABLES RESULTANTES**

- 1.- Para la distribución entre los asociados de las parcelas resultantes, incluidas las correspondientes a fincas adquiridas mediante expropiación por la Junta, se formará y aprobará por ésta -conforme a los artículos 172 del RGU y artículo 7 del R.D. 1093/97, de 4 de junio- el correspondiente Proyecto de Compensación, que deberá elaborarse por ésta con los requisitos del artículo 174.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y aprobarse por el Ayuntamiento.
- 2.- El criterio para adjudicar las parcelas resultantes se establece en base al aprovechamiento asignado a los terrenos, aplicándose a los mismos los coeficientes correspondientes al uso, situación y configuración de cada parcela.





2.1.- Los coeficientes de ponderación en función del uso serán los siguientes:

- Uso unifamiliar adosado: 1
- Uso unifamiliar aislado: 1,15
- Uso residencial plurifamiliar: 0,7

2.2.- Los coeficientes de ponderación en función de la situación de cada parcela será los siguientes:

a).- Parcelas con linderos a vial formando esquina, excepto que el lindero sea totalmente curvo que se considerará como 1 sola fachada:

- 1 fachada: 1
- 2 fachadas: 1,1
- 3 fachadas: 1,15

b).- Parcelas con linderos a zona verde pública o suelo rústico:

- 1 lindero: 1,1
- Más de 1 lindero: 1,15

c) El proyecto de compensación tendrá en cuenta la eventual reducción de aprovechamiento urbanístico de la parcela o parcelas afectadas por la prescripción del acuerdo de la CIOTUPH de 28 de mayo de 2010 de aprobación de la Revisión y Adaptación al PTIM de las NS de planeamiento de Artà (BOIB núm. 91 de 17/06/2010) relativo al yacimiento arqueológico situado en la zona verde de la isleta 4.2.

Al asignarse, en la medida de lo posible, la misma situación de las fincas aportadas y adjudicadas y al no producirse diferencias de consideración por tal concepto, dado el pequeño tamaño del sector, no se ponderan las fincas aportadas. En el proyecto de compensación se tendrá en cuenta como criterio para efectuar la adjudicación de las fincas resultantes, lo establecido en los artículos 92 a 97 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.- El estudio técnico que fije el valor medio de los terrenos a compensar económicamente será aprobado por la Asamblea General y se recogerá en el Proyecto de Compensación. Dicho estudio también podrá formar parte del Proyecto de Compensación.

BASE 13ª

REGLAS DE ADJUDICACIÓN

En aplicación de lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística, las reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta de Compensación en proporción a los bienes y derechos aportados serán las siguientes:

- a).- Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- b).- Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el quince por ciento (15 %) de la parcela mínima edificable, la adjudicación se sustituirá por una indemnización en metálico.
- c).- En todo caso las diferencias de adjudicación si existieren serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, sin incluir los costes de urbanización, o se adjudicarán entre varios propietarios en pro indiviso.
- d).- En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento. Se establece un derecho de adquisición preferente sobre los terrenos pertenecientes a la Junta de Compensación a favor de aquellos propietarios de terrenos con edificaciones destinadas a vivienda y construidas con licencia o anteriores a la entrada en vigor de la Ley del suelo de 1956.
- e).- Cuando se aporten las fincas en régimen de propiedad indivisa, la adjudicación se realizará de forma individualizada a cada uno de los copropietarios en proporción a su cuota de propiedad. A no ser que se solicite expresamente por la totalidad de copropietarios la adjudicación en pro indiviso.
- f).- De acuerdo con la previsión del artículo 16.1.e) del RDL 2/2008, de 20 de junio, el proyecto de compensación garantizará el realojo de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del sector y que constituyan su residencia habitual, así como el regreso cuando tengan derecho, en los términos establecidos por la legislación vigente.



**BASE 14ª****MOMENTO DE LA ADJUDICACIÓN**

La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación hecha por el Ayuntamiento y el otorgamiento de la escritura pública o la expedición de documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, con el contenido señalado en el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos que establece el apartado 7 del artículo 18 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

BASE 15ª**RÉGIMEN ECONÓMICO**

Para el pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los asociados abonarán las cuotas ordinarias y extraordinarias en la forma y condiciones que se estable en los Estatutos. El incumplimiento de pago de estas cuotas, llevará aparejado las consecuencias previstas en los estatutos.

BASE 16ª**CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

1.- En tanto no se produzca la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma.

Una vez recepcionada la urbanización, la Junta de Compensación cesará en su obligación que será traspasada a la Entidad Urbanística de Conservación (EUC) constituida por transformación de la misma o por constitución específica. A esta le corresponderá con carácter indefinido la conservación y el mantenimiento de la urbanización o hasta que se haya construido, al menos, el 50% de los terrenos lucrativos. La permanencia a esta EUC es obligatoria para todos los propietarios incluidos dentro del ámbito de la urbanización.

2.- En los compromisos entre la Junta y los propietarios de las fincas resultantes y los adquirentes de éstas en el futuro, deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que conforme al planeamiento urbanístico, hayan de asumir en lugar de aquéllos los futuros propietarios.

Para ello, la Junta o propietarios vendedores deberán hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos de enajenación de los solares o edificios, con expresa aceptación de tales compromisos por los adquirentes y debidamente formalizados en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de cual deberá ser presentada ante el Ayuntamiento para que las relaciones y acuerdos con terceros surtan efectos ante esta Administración y se produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 'SOS MONJOS' (ARTÁ)**TÍTULO I****CAPÍTULO I****NOMBRE, DOMICILIO, OBJETO Y FINES****ARTÍCULO 1****DENOMINACIÓN**

1.- Con la denominación de Junta de Compensación de Sos Monjos se constituye una Junta de Compensación de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2.- Dicha Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los artículos 126 a 130 del TR de la Ley del Suelo de 1976, artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística, demás legislación aplicable y por lo señalado en los presentes estatutos.

ARTÍCULO 2**DOMICILIO**



- 1.- El domicilio de la Junta de Compensación se establece en Capdepera (07580), calle Cap Roig, 1 del Polígono Industrial.
- 2.- El traslado del domicilio a otro lugar, dentro de la localidad, requerirá acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

ARTÍCULO 3

OBJETO

El objeto de la Junta de Compensación consiste en la gestión y ejecución de la urbanización del sector 1 'Son Monjos' de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Artà, de acuerdo con el plan parcial aprobado definitivamente con prescripciones el 22 de diciembre de 2006 (BOIB n. 87, de 12.06.07).

ARTÍCULO 4

FINES

1.- Además de los establecidos por la normativa urbanística, serán fines primordiales de la Junta de Compensación que se enuncian a título indicativo que no limitativo, los siguientes:

- a).- Integrar los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación, cuyos propietarios, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, así como llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas. De modo especial las parcelaciones y reparcelaciones necesarias, que se practicarán de conformidad con lo establecido en la Legislación urbanística, redactando y tramitando el correspondiente Proyecto de Compensación, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- b).- Ceder gratuitamente y libre de cargas a la Administración actuante los terrenos, ya urbanizados, que preceptivamente le corresponda.
- c).- Redactar el proyecto de urbanización y ejecutar las obras en ellos previstas, el cual se podrá realizar por adjudicación directa o mediante subasta, concurso subasta o concurso, de conformidad con lo que acuerde la Junta de Compensación.
- d).- Aprobar los presupuestos para la ejecución de las obras.
- e).- Gestionar el cobro a los miembros de la Junta de las cuotas y derramas que procedan para satisfacer los costos de urbanización y las indemnizaciones y demás gastos que se aprueban de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos.
- f).- Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos de aprovechamiento privado, o los específicamente asignados a la Junta de Compensación para tal finalidad.
- g).- Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.
- h).- Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones y los particulares.
- i).- Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.
- j).- Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación.
- k).- Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros de la Junta correspondan en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.
- l).- Interesar de los Organismos Urbanísticos competentes la aprobación de los Proyectos de Compensación, Urbanización y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento.
- ll).- Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro Mercantil de la Provincia para el supuesto que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.
- m).- Interesar del órgano urbanístico actuante, la expropiación a favor de la Junta de Compensación de los suelos de los propietarios incluidos o adscritos al ámbito de actuación que no se haya incorporado o adherido a la Junta o los de aquellos que habiéndose incorporado deban ser expropiados por incumplimiento de sus obligaciones.
- n).- Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos.
- ñ).- Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Compensación entre los miembros de la Junta, incluido en su caso, la propia Junta, y las cesiones de terrenos obligatorias al órgano urbanístico actuante.
- o).- Llevar a cabo la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector, e interesar de la Administración la recepción de las mismas.
- p).- Exigir el reintegro de las empresas concesionarias de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, en la parte que según la reglamentación de tales servicios no tengan que correr a cargo de los usuarios.
- q).- Llevar a cabo la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito del sector, con la excepción del sistema general adscrito que es sólo de cesión, e interesar de la Administración la recepción de las mismas.
- r).- En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según el ordenamiento vigente.





2.- En el supuesto de tener que instar la expropiación de propietarios del sector, la expropiación forzosa se realizará por el órgano urbanístico actuante siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación; dichos terrenos serán adjudicados proporcionalmente entre los componentes de aquélla que estén interesados en su adjudicación, salvo que el Plenario acuerde mantener la propiedad en el patrimonio común a los efectos que estime pertinentes.

CAPÍTULO II

ÓRGANO URBANÍSTICO TUTELAR

ARTÍCULO 5

ÓRGANO TUTELAR

La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela del Ayuntamiento de Artà y en ejercicio de sus funciones corresponde al mismo:

- a).- Dar audiencia de los Estatutos y Bases a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma y dar audiencia de las alegaciones de éstos a los promotores, para su contestación.
- b).- La aprobación de los Estatutos y de las Bases de Actuación y de las modificaciones que se acuerden por la Junta.
- c).- La designación de un representante en el Consejo Rector.
- d).- La aprobación de la constitución de la Junta, remitiendo dicho acuerdo junto con la copia de la escritura pública de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para que proceda a su inscripción.
- e).- Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación, instruir y asesorar de la política urbanística municipal y advertir, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, de tales anomalías, tutelando a la Junta en cuanto fuere menester.
- f).- Encarga y aprobar el proyecto de compensación, librando las certificaciones oportunas, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- g).- El ejercicio de la expropiación forzosa a beneficio de la Junta respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones.
- h).- Encarga y aprobar el proyecto de urbanización, controlar la ejecución de las obras y una vez finalizadas, total o parcialmente, proceder a su recepción.
- i).- Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquier miembro de la Junta.
- j).- La resolución de los recursos administrativos contra los acuerdos de la Junta.
- k).- Aprobar el acuerdo de disolución de la Junta.
- l).- Cualquier otra función o atribución que resulte de la legislación urbanística o local.

CAPÍTULO III

EXPRESIÓN DE LA SUPERFICIE A QUE SE REFIERE

ARTÍCULO 6

SUPERFICIE

La integran todos los terrenos comprendidos en el ámbito discontinuo del Plan parcial del sector 1, aprobado definitivamente con prescripciones el 22 de diciembre de 2006 (BOIB núm. 87, de 12.06.07), es decir: 108.398 m² del sector 1 de las NN.SS. y, de acuerdo con lo señalado en la base 5ª, también los 38.247 m² de la parcela 67 del polígono 14 de cesión pública, es decir: 146.645 m² o los que resulten de la medición real una vez levantado el plano topográfico.

CAPÍTULO IV

DURACIÓN

ARTÍCULO 7

DURACIÓN

La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida hasta el total cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 56 de estos Estatutos.

**TÍTULO II****CAPÍTULO I****DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA, INCORPORACIÓN, PATRIMONIO, DERECHOS Y DEBERES****ARTÍCULO 8****MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos en el Plan Parcial, incorporados a aquélla en forma reglamentaria, así como aquellos a los que legalmente se les reconozca tal derecho.

ARTÍCULO 9**INCORPORACIÓN A LA JUNTA**

1.- Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella durante el plazo de información pública de los Estatutos y las Bases o en el plazo de un mes a partir de la notificación por el Ayuntamiento del acuerdo de aprobación de los Estatutos y las Bases, que se les hará personalmente a todos los afectados, además de publicarse en el BOIB.

2.- La incorporación se solicitará por escrito a través del registro general de entradas del Ayuntamiento, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos y a las Bases de actuación aprobados, y la superficie y linderos de la finca o fincas propiedad del solicitante con indicación de la parcela o parcelas catastrales a las que corresponde, adjuntando además la documentación justificativa de su propiedad.

3.- Los propietarios adheridos, una vez hayan sido aprobadas los gastos por la Asamblea General, tendrán que depositar en el plazo de un mes, a contar desde este acuerdo, la cantidad económica correspondiente a los gastos ya realizados y de previsión inmediata, cantidad que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los promotores, atendida la proporcionalidad de los terrenos pertenecientes a los unos y a los otros.

ARTÍCULO 10**TRANSMISIÓN DE BIENES Y DERECHOS. PATRIMONIO DE LA JUNTA**

1.- La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

2.- Los miembros de la Junta podrán transmitir la propiedad por actos inter vivos o mortis causa, en cuyo caso operará automáticamente la subrogación del adquirente en todos los derechos y obligaciones del transmitente, de conformidad a lo dispuesto en estos Estatutos y en el artículo 28 del Reglamento de Gestión Urbanística. Para que dicha transmisión tenga efectos ante la Junta, el transmitente y en su defecto el adquirente, deberán comunicar al Presidente las circunstancias personales del nuevo propietario, así como su domicilio. Mientras no sea cumplido este requisito, la Junta de Compensación sólo reconocerá como miembro al primitivo propietario.

3.- La Junta de Compensación será la beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes, cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Junta, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas.

4.- No se incorporarán, ni bajo ningún concepto formarán parte de los bienes de la Junta, los terrenos cedidos por los propietarios para el pago de sus cuotas, por tratarse de una dación para pago. De igual modo no formarán parte del patrimonio de la Junta de Compensación, las cantidades satisfechas para cubrir las derramas o cuotas por los miembros de la Junta de Compensación, para atender el pago de las obras de urbanización o su conservación, no pudiéndose integrar bajo ningún concepto al patrimonio, dada su vinculación específica, para atender las obligaciones de la Junta con la Administración, y además por cuanto la Junta de Compensación es tan sólo fiduciaria, e instrumento de gestión.

ARTÍCULO 11**TITULARIDADES ESPECIALES**

1.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos (artículo 166.e del RGU) y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

2.- En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, aun cuando todos los cotitulares respondan solidariamente frente a la entidad del cumplimiento de cuantas



obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale por la Junta, será nombrado por ésta, con aprobación municipal.

3.- En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

CAPÍTULO II

DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

ARTÍCULO 12

ACTO DE CONSTITUCIÓN

Una vez aprobadas definitivamente por el ayuntamiento los Estatutos y las Bases de actuación se procederá a la constitución de la Junta de Compensación que se realizará en Escritura Pública, siguiendo el artículo 163 y concordantes del Reglamento de gestión urbanística o la norma que lo pueda sustituir.

ARTÍCULO 13

CONVOCATORIA

1. Los propietarios promotores de la Junta convocarán a todos los propietarios adheridos e incluidos dentro del ámbito del Plan parcial de “Sos Monjos” a la asamblea constituyente. La convocatoria se realizará mediante carta certificada o burofax, remitida, con una antelación de 8 días hábiles, como mínimo, a la fecha en qué tenga que celebrarse.

En cualquier caso, se podrán incorporar también aquellos propietarios no convocados que se hayan adherido tardíamente.

2.- La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión con indicación de que la Asamblea constituyente habrá de resolver la constitución de la Junta de Compensación.

3.- Excepcionalmente, la sesión constitutiva de la Junta de Compensación será convocada por el Ayuntamiento en la forma, y con la antelación señalados en el apartado 1 y con indicación, asimismo, del lugar en que la reunión ha de celebrarse con asistencia de Notario previamente designado para formalizar la constitución de la Junta mediante Escritura Pública, conforme al artículo 163 RGU.

ARTÍCULO 14

CONSTITUCIÓN

La Asamblea constituyente quedará válidamente constituida, cuando concurran a ella propietario o propietarios que representen, al menos el 60 % de las cuotas de la entidad, según se definen en estos Estatutos.

ARTÍCULO 15

ADOPCIÓN DE ACUERDOS

1.- La Asamblea constituyente, acordará la constitución de la Junta de Compensación y designará las personas que han de conformar los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.

2.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de los miembros de la Junta, computados en la forma que establece en estos estatutos.

ARTÍCULO 16

ACTO DE SESIÓN DE CONSTITUCIÓN

1.- El Secretario levantará acta de la asamblea constituyente en que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, siendo firmada también por el Presidente.

2.- En el acta se hará constar:

a).- Nombre, apellidos, y domicilios de los propietarios y representantes, con indicación de sus respectivas cuotas y títulos de





propiedad.

b).- Acuerdos tomados.

c).- Constitución de la Junta de Compensación.

3.- Del contenido del acta se librá certificación para su incorporación en la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación la que deberá efectuarse en la forma prevista en la legislación autonómica propia y subsidiariamente en el RGU.

CAPÍTULO III

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

ARTÍCULO 17

CUOTAS SOCIALES

1.- La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrán definidos por la cuota o porcentaje que sobre el total a cada uno corresponda.

2.- Para fijar las respectivas cuotas se atenderá proporcionalmente a la superficie de las fincas aportadas fiduciariamente a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, en relación con la superficie de la totalidad del ámbito discontinuo del sector.

3.- En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

4.- El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectados por el Proyecto de Compensación; no influirá en el coeficiente de participación de los miembros de la Junta y se satisfarán con cargo al Proyecto de Urbanización.

ARTÍCULO 18

DERECHOS DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

a).- Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad y las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico y en estos Estatutos.

b).- Concurrir personalmente o mediante representante debidamente acreditado, a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

c).- Participar, como elector o candidato en la composición de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.

d).- Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones contenidas en estos Estatutos, de los terrenos





de su propiedad o de sus cuotas respectivas.

e).- Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en vía de reparcelación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

f).- Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.

g).- Ser informados en todo momento de la actuación de la Junta de Compensación y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden por la Asamblea General.

h).- Percibir al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que les correspondiere.

i).- Presentar proposiciones y sugerencias.

j).- Satisfacer las cuotas de urbanización totalmente o parcialmente mediante cesión a la Junta de parte de su terreno o cuota si esta así lo acepta y según valoración que también acuerde.

k).- Los demás derechos que les corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 19

OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

1.- Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

b).- Facilitar a la Junta de Compensación, en los correspondientes plazos, los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

c).- Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por el Plenario y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

d).- Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación un domicilio a efectos de notificaciones, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.

e).- Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por la Asamblea General, la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.

f).- Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.

g).- Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación.

h).- Notificar a la Junta de Compensación cualquier variación, modificación, alteración, o limitación que pueda afectar a su propiedad, o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación.

i).- Permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales, e instalaciones complementarias.

j).- Los demás que se deriven de los Estatutos, planes y proyectos aprobados, Leyes y Reglamentos.

2.- El incumplimiento de deberes con el alcance definido en estos Estatutos y en las Bases adjuntas, legítima a la Junta para promover la expropiación.

TÍTULO III

DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO

ARTÍCULO 20

ÓRGANO DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:

a).- La Asamblea General.

b).- El Consejo Rector

También ostentarán facultades:

1. El Presidente.

2. El Secretario.

CAPÍTULO I

**LA ASAMBLEA GENERAL****ARTÍCULO 21****NATURALEZA**

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación al que corresponden las facultades de gobierno y dirección con carácter soberano, y está compuesto por todos los miembros de la Junta de Compensación, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados al cumplimiento de sus acuerdos todos los miembros, incluidos los disidentes y los ausentes, sin perjuicio de las acciones legales que puedan ejercitar.

ARTÍCULO 22**CLASES DE ASAMBLEAS**

Las asambleas plenarias podrán ser ordinarias y extraordinarias.

ARTÍCULO 23**LA ASAMBLEA ORDINARIA**

La Asamblea Ordinaria se reunirá como mínimo dos veces al año, una dentro del primer trimestre de cada ejercicio en el día, lugar y hora que determine el Presidente, a fin de aprobar la gestión en común y, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, otra en los tres últimos de cada ejercicio para aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, acordando el cobro de las cuotas o derramas correspondientes para cubrirlo.

ARTÍCULO 24**LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA**

1.- La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando lo estime oportuno el Presidente, el Consejo Rector, o cuando lo soliciten por escrito los miembros de la Junta que representen al menos el 30 % de las cuotas o participaciones, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar. En este último supuesto la Asamblea deberá convocarse dentro de los quince días naturales siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince naturales. Si el Presidente no la convocara en el plazo señalado, los solicitantes podrán dirigirse al Ayuntamiento para que éste la curse.

2.- Serán atribuciones de la Asamblea General:

- a).- Aprobación de la memoria de actuación.
- b).- Aprobación de las cuentas y balances del ejercicio anterior.
- c).- Aprobación del Programa de actuación del ejercicio siguiente y de las cuotas ordinarias.
- d).- La modificación de los Estatutos y de las Bases, sin perjuicio de su aprobación posterior.
- e).- La imposición de las derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de éste.
- f).- Disponer el cese del Presidente o Secretario o de los miembros del Consejo Rector, y el nombramiento de quienes hubieran de sustituirles.
- g).- Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, dentro de las previsiones del Plan de Etapas.
- h).- Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- i).- Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- j).- Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.
- k).- Acordar la disolución de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en el Título V de estos Estatutos.
- l).- Acordar la venta, cesión, permuta o gravamen de los bienes patrimonio de la Junta.
- m).- Acordar la retribución en su caso, del Presidente o Secretario.
- n).- Aprobar el Proyecto de Compensación que se elabore en desarrollo de las Bases de Actuación que acompañan a los presentes Estatutos, así como el proyecto de urbanización y tramitar su aprobación administrativa. La contratación de las obras de urbanización, conforme a lo previsto en el artículo 176 RGU.
- o).- La decisión sobre la vía de apremio y/o expropiación de terrenos pertenecientes a miembros de la Junta por incumplimiento de sus obligaciones.
- p).- Cuantas sean precisas para la gestión común.



**ARTÍCULO 25****DERECHO DE ASISTENCIA**

Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas, los representantes de las personas jurídicas en quienes concurran la calidad de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como el representante de la Administración.

También podrán asistir, con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados cuando lo considere conveniente el Presidente de la Junta.

ARTÍCULO 26**CONVOCATORIA**

1.- Las reuniones de la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria, serán convocadas por el Presidente o el Secretario de la Junta de Compensación por correo certificado con acuse de recibo, burofax, o cualquier medio del que exista constancia, a los miembros de la Junta, con antelación cuanto menos a ocho días naturales a la fecha en que hayan de celebrarse.

2.- La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la misma.

3.- La convocatoria de la Asamblea Ordinaria expresará el lugar en que estará a disposición de los junteros, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, y el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

ARTÍCULO 27**CONSTITUCIÓN**

1.- La asamblea quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación, que representen al menos el 60 % de las cuotas definidas en el artículo 16 de estos Estatutos.

2.- Transcurrida una hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida, en segunda convocatoria, cualquier que sea el número de los asistentes siempre que estén presentes el Presidente y el Secretario de la Junta o quien los sustituyan.

3.- Los miembros de la junta podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que los representen.

4.- Si, encontrándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta y por unanimidad acuerdan celebrar la asamblea, esta quedará válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

ARTÍCULO 28**RÉGIMEN DE SESIONES**

1.- El Presidente – o quien reglamentariamente le sustituya – presidirá la Asamblea, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación si procediere.

2.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes o representadas, salvo que por razón de la materia tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por estos Estatutos un quórum específico, en este caso se regularán por este. Las participaciones se computarán en la forma señalada en estos Estatutos.

Sin embargo, el proyecto de compensación, de acuerdo con el artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística, se aprobará por la Junta de Compensación, previa audiencia de todos los afectados durante un plazo de un mes, por mayoría de sus miembros que a la vez representen los dos tercios de las cuotas de participación.

3.- Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, designación y cese del Presidente y Secretario, nombramientos del consejo rector, señalamiento de cuotas y rectificación de éstas, formalización de operaciones de crédito o emisión de títulos de deuda, requerirán en todo caso el voto favorable del 60% de las cuotas de participación.

4.- No podrán ser objeto de debate y votación aquellos asuntos no incluidos en el orden del día, salvo que por mayoría de cuotas se declare su urgencia, en cuyo caso podrá adoptarse válidamente el acuerdo.





5.- Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, y sin perjuicio de las acciones administrativas y, en su caso, jurisdiccionales pertinentes.

ARTÍCULO 29

REAJUSTE DE CUOTAS

Si a consecuencia de aportaciones en terrenos o expropiaciones que hayan tenido que efectuarse, o después de practicada la compensación y como resultado de las compensaciones que se acuerden, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea las nuevas cuotas que correspondan, a cuya cuantía habrá de referirse en cada momento el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

ARTÍCULO 30

ACTAS Y CERTIFICACIONES

1.- De cada reunión de la Asamblea se levantará acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión y en la que se hará constar, clara y suficientemente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, comunicándola a los miembros de la Junta.

2.- Dichas actas figurarán en el libro correspondiente o en folios numerados correlativamente o con medios informáticos constatables, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación y dos miembros asistentes a la propia Asamblea, si ello fuera posible.

3.- A requerimiento de los miembros de la Junta o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPITULO II

EL CONSEJO RECTOR

ARTÍCULO 31

COMPOSICIÓN

1.- El consejo rector estará compuesto por un Presidente, dos vocales miembros de la Junta, el vocal designado por el Ayuntamiento, y un Secretario.

2.- A excepción del vocal de designación municipal, que podrá ser persona ajena a la Junta, los miembros del Consejo Rector tendrán que ostentar la calidad de asociados o, en el caso del Secretario, ser propuestos por ellos.

3.- Si el Secretario no ostenta la condición de asociado, el Consejo Rector estará compuesto por tres vocales a los efectos de mantener un número impar de votos.

ARTÍCULO 32

DURACIÓN DE CARGOS

1.- Todos los cargos y nombramientos del Consejo Rector designados por la Junta tendrán una duración de indefinida, sin perjuicio de lo señalado en el apartado 2.f del artículo 24.

2.- En caso de fallecimiento, incapacidad, renuncia o destitución de algún miembro del Consejo Rector, la Asamblea designará el correspondiente sustituto cuyo nombramiento estará vigente hasta la fecha de renovación de todos los cargos.

ARTÍCULO 33

FACULTADES

El Consejo Rector tendrá las facultades que le delegue la Asamblea General y además como propias las siguientes:

- a).- La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
- b).- La ejecución de los acuerdos de la misma.
- c).- La administración económica de la Junta.
- d).- El nombramiento y cese del personal administrativo que, en su caso, sea necesario.





- e).- Elaborar y proponer a la Asamblea la propuesta de presupuesto y de memoria anual.
- f).- Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones.
- g).- Elaborar y proponer a la Asamblea las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta, así como las modificaciones que fueren pertinentes.
- h).- Fijar las cantidades a satisfacer por los socios para atender los gastos ordinarios y extraordinarios necesarios para el funcionamiento de la Junta de Compensación.
- i).- Requerir a la administración para que cobre por vía de apremio a los miembros de la Junta morosos.
- j).- Realizar actos de gestión no económica sin excepción alguna.
- k).- Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- l).- Las demás facultades de gobierno y administración de la Junta no reservados expresamente a la Asamblea General.

ARTÍCULO 34

SESIONES

1.- El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del Presidente o de un tercio de sus miembros. La convocatoria con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario por los mismos medios que para la convocatoria de la Asamblea, con un mínimo de cinco días de antelación. También podrá reunirse válidamente el Consejo Rector cuando, estando todos sus miembros presentes, así lo acuerden por unanimidad.

2.- El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión al menos los dos tercios (2/3) de sus miembros, pudiendo delegarse en otro miembro. Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos, reconociéndose el voto dirimente al Presidente en caso de empate. Dichos acuerdos serán inmediatamente ejecutivos sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

ARTÍCULO 35

ACTAS

1.- De cada sesión del Consejo se levantará acta, en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión o en la siguiente. Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

2.- A requerimiento de los miembros de la Junta o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

ARTÍCULO 36

RÉGIMEN SUPLETORIO

En todo aquello no previsto en el presente capítulo será de aplicación al Consejo Rector el régimen de organización y funcionamiento de la Asamblea General.

CAPÍTULO III

EL PRESIDENTE Y SECRETARIO

DEL PRESIDENTE

ARTÍCULO 37

PRESIDENTE Y VICEPRESIDENTE

El Presidente será designado por la Asamblea entre quienes ostenten la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, pudiendo ser reelegido indefinidamente. El Secretario podrá ser persona que tenga acreditada competencia en materia jurídica en cuyo caso puede ser retribuido.

ARTÍCULO 38

DURACIÓN DEL CARGO

1.- El nombramiento del Presidente y Secretario, tendrá una duración indefinida.





2.- En caso de fallecimiento o renuncia del Presidente o Secretario, la asamblea podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación inmediata de la composición de aquél.

3.- Si la Asamblea acordase el cese de uno u otro representante, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona, o personas que hubieren de sustituirles hasta la renovación inmediata del mismo.

ARTÍCULO 39

COMPETENCIA

Son los responsables de la ejecución de los acuerdos de la Asamblea, y como tales le corresponde al Presidente las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, debiendo, en aquellos casos que la urgencia obligase a adoptar una resolución previa a la celebración del Consejo Rector o de la Asamblea, someter al conocimiento y ratificación de la misma dichos asuntos.

ARTÍCULO 40

FUNCIONES

1.- Serán funciones del Presidente.

- a).- Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Entidad y dirimir los empates con voto de calidad.
- b).- Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandamientos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.
- c).- Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d).- Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad.
- e).- Cuantas funciones sean inherentes a su cargo y le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

DEL SECRETARIO

ARTÍCULO 41

NOMBRAMIENTO

El Secretario será designado por la Asamblea y su nombramiento tendrá una duración indefinida. No será preciso que sea socio, pero en tal caso, actuará con voz pero sin voto.

ARTÍCULO 42

FUNCIONES

Serán funciones del Secretario:

- a).- Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea y del Consejo Rector.
- b).- Levantar acta de las sesiones de la Asamblea y del Consejo Rector con el visto bueno del Presidente.
- c).- Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.
- d).- Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea o el Consejo Rector.
- e).- Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los miembros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio a efectos de notificaciones, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.
- f).- Notificar a los miembros de la Junta los acuerdos de la Asamblea, cuando por su naturaleza o entidad proceda.
- g).- Realizar, asimismo, los encargos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el Presidente o el Consejo Rector.

ARTÍCULO 43

SUSTITUCIÓN

En caso de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro del Consejo Rector de menor edad, excluido el Presidente.



TÍTULO IV**DEL RÉGIMEN ECONÓMICO****ARTÍCULO 44****INGRESOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a).- Las aportaciones iniciales de los miembros de la Junta.
- b).- Las cantidades y cuotas satisfechas o terrenos entregados por los miembros de la junta con carácter ordinario o extraordinario.
- c).- Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
- d).- El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
- e).- Las rentas y los productos de su patrimonio.
- f).- Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de los fines urbanísticos.

ARTÍCULO 45**GASTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- a).- Promoción de la actuación urbanística.
- b).- Ejecución de las obras de urbanización, así como de las que acuerden los Órganos de Gobierno y Administración.
- c).- Abono de honorarios profesionales, y administrativos.
- d).- Justiprecio por expropiación de bienes y derechos, en que la Junta de Compensación sea beneficiaria.
- e).- Remuneración, en su caso, de las dietas del Secretario en la cuantía que acuerde la Asamblea.
- f).- Cuantas vengan exigidas por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

ARTÍCULO 46**CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS**

Serán cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, y que como tales se recogen en los presupuestos anuales. Serán cuotas extraordinarias las que se fijen en los acuerdos específicos de la Asamblea.

ARTÍCULO 47**PAGOS DE CUOTAS O APORTACIONES**

1. El Consejo Rector, al señalar las cantidades que deben satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación con sujeción a los presupuestos y plazos aprobados por la Junta, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.
- 2.- La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la Asamblea, con arreglo a lo dispuesto en estos Estatutos, o a sus modificaciones ulteriores, y sustituible en la cesión de terrenos en la forma y condiciones fijadas en estos Estatutos y en las Bases adjuntas.
- 3.- Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta se realizará dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación del acuerdo de la Asamblea, acordando el pago. Transcurrido dicho plazo, el miembro de la Junta que no haya ingresado la cantidad acordada será automáticamente sancionado con un recargo del diez por ciento (10 %) de la cantidad o fracción no abonada. Dicha sanción será reiterada por cada sesenta días o fracción que transcurran hasta su completa liquidación.
- 4.- Dicho recargo es compatible con la solicitud del Consejo Rector al Ayuntamiento para la utilización de la vía de apremio. El inicio por el Ayuntamiento de este procedimiento llevará aparejada desde el día en que se solicitó el cese de los recargos aún no devengados a que se refiere el anterior apartado, pues dichos recargos serán sustituidos por los que ya contiene la vía de apremio.
- 5.- En el caso de que en anterior ocasión ya haya sido necesario acudir a la vía de apremio contra un miembro moroso de la Junta, la Asamblea General, ante un nuevo incumplimiento de éste, podrá decidir entre iniciar una nueva vía de apremio o acudir a la expropiación forzosa, art. 181.2 del RGU, de la que será beneficiaria la Junta. En este supuesto, al justiprecio se sumarán las cantidades satisfechas para



gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas, ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización, que quedarán a beneficio de la Junta.

6.- En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de éste, el miembro de la junta moroso quedará en suspenso del derecho de voto, a no ser que hubiese consignado judicial o notarialmente la cantidad adeudada.

7.- La Junta podrá, por acuerdo mayoritario de la Asamblea, exigir de sus asociados el ingreso en las arcas de la misma, con antelación de seis meses, de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.

ARTÍCULO 48

ACTUACIÓN

La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad, y eficacia, mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostente cargos sociales, en cuyo supuesto, el Presidente acordará lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea.

TÍTULO V

DEL RÉGIMEN JURÍDICO

ARTÍCULO 49

VIGENCIA DE LOS ESTATUTOS

1.- Los presentes Estatutos una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras serán vinculantes para la Administración, y los miembros de la Junta de Compensación.

2.- Cualquier modificación de los Estatutos que se acuerde requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

ARTÍCULO 50

EJECUTORIEDAD

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos desde el momento de su adopción y, en el supuesto de que sea preceptiva la publicación o notificación personal, se contará a partir de la práctica de la misma, excepto aquellos que precisen autorización ulterior de órganos Urbanísticos.

ARTÍCULO 51

EJERCICIO DE ACCIONES

1.- Para el ejercicio por parte de los miembros de la Junta de Compensación de acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en estos Estatutos.

2.- Los miembros de la Junta no pueden promover interdictos frente a la Junta cuando ésta ejerce sus facultades de disposición fiduciaria, u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

ARTÍCULO 52

RECURSOS ADMINISTRATIVOS

1.- Contra los acuerdos del Consejo Rector se podrá interponer recurso ante la Asamblea General en el plazo de quince días hábiles a contar desde el siguiente al de la notificación. Dicha Asamblea deberá resolver en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin resolución expresa deberá entenderse desestimado el recurso.

2.- Contra los acuerdos expresos o presuntos de la Asamblea podrá interponerse recurso de alzada ante el Ayuntamiento en el plazo de un mes a contar desde el siguiente al de la notificación del acuerdo, si era expreso, o desde el siguiente a la desestimación presunta por silencio.

3.- No podrán impugnar los acuerdos quienes hubiesen votado a favor del mismo por sí o por medio de representante.

4.- Los acuerdos de la Asamblea serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los





párrafos precedentes.

ARTÍCULO 53

RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

La Junta de Compensación será directamente responsable de la Urbanización completa del sector frente a los Órganos Urbanísticos.

El patrimonio del miembro de la Junta, consistente en las fincas y derechos aportados, constituye un patrimonio especial y separado afectado a la gestión urbanística, y en consecuencia, los miembros de la Junta responden de las deudas asumidas por la Junta en el ejercicio de su actividad gestora y urbanizadora, en forma mancomunada y limitado al coeficiente que a cada uno corresponda y de las que ellos, en su caso, contraigan directamente con la Junta, única y exclusivamente con las fincas aportadas, con indemnidad del resto de patrimonio de cada uno de los miembros.

TÍTULO VI

DE LA DISOLUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

ARTÍCULO 54

CAUSAS DE DISOLUCIÓN

La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

- a).- Por orden judicial o prescripción legal.
- b).- Cumplimiento del objeto por el cual fue creada.
- c).- Acuerdo de la Asamblea, una vez cumplidos sus fines, adoptado por el voto del 80 % de la totalidad de las cuotas de la Junta de Compensación.
- d).- Transformación en sociedad civil o mercantil, exigiéndose voto de la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación y aprobación del órgano urbanístico actuante.
- e).- Resolución firme de la Administración sustituyendo el sistema de compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.
- f).- Cuando se acuerde su transformación en Entidad Urbanística de Conservación. A tal fin la Asamblea aprobará los Estatutos de la nueva Entidad Urbanística y su legalización.

ARTÍCULO 55

LIQUIDACIÓN

Acordada válidamente por la asamblea la disolución de la Junta de Compensación, se procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la misma.

ARTÍCULO 56

DESTINO DEL PATRIMONIO COMÚN

El patrimonio común si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la Junta en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación.

Artà a 19 de diciembre de 2014.

El alcalde,
Bartomeu Gili Nadal

