

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### AYUNTAMIENTO DE SÓLLER

#### **7246** *Estatutos y bases de actuación para la constitución de la Junta de Compensación Urbanización Can Joy*

El Alcalde Presidente en fecha de hoy ha resuelto lo siguiente:

#### **RESOLUCIÓN DE ALCALDIA NÚM. 148/15 DE FECHA 9 DE MARZO DE 2015 DE APROBACIÓN INICIAL.**

Vistos los proyectos de estatutos y de bases de actuación presentados por los propietarios, Josep Maria Colom Umbert, Enrique Martí Fernández y Maria Inmaculada Estades, en relación a la próxima constitución de la Junta de Compensación para la urbanización de la unidad de actuación UE P4 Ca'n Joy del Port de Sóller.

Vistos igualmente, tanto el informe Jurídico de fecha 25 de febrero de 2015, sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir, como el informe de los Servicios Técnicos Municipales emitido al respecto, de conformidad con el artículo 84 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo de Ordenación y Uso del Suelo en relación con el artículo 21.1.j) de la ley 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de la Bases del Régimen Local,

RESOLC:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el proyecto de estatutos y de bases de actuación presentados por los propietarios en base a la próxima constitución de la Junta de Compensación para la urbanización de Can Joy del Puerto de este Municipio.

SEGUNDO.- Someter a información pública el Proyecto de Estatutos y las Bases de actuación, mediante anuncio en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de las Illes Balears y en uno de los diarios de mas difusión de la provincia.

TERCERO.- Notificar la presente resolución de forma individual a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, a fin de que, en un plazo de quince días, formulen alegaciones pertinentes sobre el proyecto de las bases de actuación y de los estatutos, rechazando cualquier otra objeción,y soliciten su incorporación.

CUARTO.- Concluidos los trámites anteriores y previo informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos Municipales, se dará cuenta de todo lo actuado en esta Alcaldía, para que resuelva lo que estime oportuno .

#### **BASES DE ACTUACIÓN DE UNA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

**BASE PRIMERA.** Ámbito territorial y finalidad

El ámbito de las presentes Bases corresponde a los terrenos comprendidos en el suelo URBANO del Plan Parcial del *[Poligono/Unidad de actuación denominada UEP4]*, del Plan General de Ordenación Urbana de Sóller.

Las Bases tienen como finalidad regular el modo de actuar para la incorporación de los miembros de la Junta de Compensación, así como regular la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización.

**BASE SEGUNDA.** Obligatoriedad de las bases.

La obligatoriedad de las presentes Bases supone que los miembros que se incorporen a la Junta de Compensación las acepten como norma de obligado cumplimiento, en los términos que fueron aprobadas por la Administración urbanística actuante.

No obstante su obligatoriedad, las presentes Bases podrán ser modificadas por la Asamblea General de la Junta de Compensación, especialmente convocada al efecto y siempre que la modificación sea aprobada por la mayoría de los asistentes que representen el 60% de las cuotas de participación.

*[Al igual que los estatutos, la elaboración de las bases de actuación corresponde a los propietarios incluidos en la unidad de ejecución que asuman la iniciativa]*

**BASE TERCERA.** Valoración de las fincas aportadas





La valoración de las fincas aportadas es uniforme a todas las fincas incluidas en el ámbito del Plan Parcial del [Polígono/Unidad de Actuación denominada UEP4], de forma que la participación de cada propietario será calculada en función de su superficie y en relación con la total del área bruta de gestión.

Si existiera disconformidad sobre la titularidad de cualquiera de los terrenos incluidos en el ámbito de la Junta de Compensación, la superficie cuestionada se someterá al régimen del artículo 103.4, Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto de 1978.

*[Téngase en cuenta el artículo 21.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que establece que las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en la relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en dicha Ley cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*

*El artículo 21.2.a) que establece que las valoraciones se entienden referidas cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.*

*Además, habrá de tenerse en cuenta el desarrollo de las valoraciones recogido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que establece los métodos y técnicas de valoración a aplicar en los supuestos contemplados en el mencionado artículo 21.1].*

#### BASE CUARTA. Derechos reales.

Los titulares de Derechos Reales que no se extingan con la compensación serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real.

La valoración de otros Derechos Reales y las servidumbres se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y, subsidiariamente, según las normas del Derecho administrativo o civil que regule la Institución o, en otro caso, por las establecidas para los Impuestos sobre las Sucesiones o las Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 22.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

#### BASE QUINTA. Valoración de las edificaciones y otros elementos existentes sobre el suelo.

El valor de todas las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que existan sobre los suelos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación, y que no puedan conservarse, se satisfará a sus propietarios o titulares en concepto de gastos de urbanización y con arreglo a los criterios establecidos en el artículo 22.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio y según las reglas y métodos de valoración establecidos en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

#### BASE SEXTA. Tasación

Las tasaciones a que se refieren las dos Bases anteriores se efectuarán en el Proyecto de Reparcelación y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo a dicho proyecto, en concepto de gastos de urbanización. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto.

#### BASE SÉPTIMA. Otros derechos que se extinguen y su indemnización.

La aprobación del Proyecto de Reparcelación supondrá la extinción de los derechos de arrendamiento que puedan existir sobre las fincas que son ocupadas para la ejecución del Plan Parcial, y su tasación se efectuará en el propio Proyecto de Reparcelación conforme a la legislación estatal siguiente:

- En arrendamientos rústicos y aparcerías, tal y como disponen las leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos, salvo en el caso de arrendamientos rústicos históricos, en los que el cálculo de la indemnización se efectuará conforme a su legislación propia.

- En arrendamientos urbanos, conforme a la legislación de arrendamientos urbanos, teniendo en cuenta, en todo caso, los siguientes criterios: dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas, cuantía de los gastos de traslado por licencias, portes, nuevos contratos, etc. y valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.



BASE OCTAVA. Incorporación de empresa anunciadora.

Para el supuesto en que se incorpore a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora, sus aportaciones se valorarán por el importe de los costes reales de las obras y servicios de urbanización.

BASE NOVENA. Valoración de las fincas resultantes.

Las fincas resultantes se valorarán en función del aprovechamiento del Plan \_\_\_\_\_, con criterios objetivos y generales para él.

La valoración podrá hacerse en puntos o unidades convencionales, pero estos habrán de tasarse en dinero en el Proyecto de Reparcelación, a efectos de determinar las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación.

BASE DÉCIMA. Adjudicación de las fincas resultantes.

La adjudicación de las fincas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación se efectuará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, en proporción a los bienes o derechos aportados. Se procurará, siempre que ello sea posible de acuerdo con las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

No 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.

Sin perjuicio de lo anterior, 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 pro indiviso a tales propietarios o, a criterio del Consejo Rector de la Junta, tal y como queda regulado en la Base decimoquinta, se les compensará en metálico, de acuerdo con la valoración efectuada en el Proyecto de Reparcelación. Los mismos criterios se aplicarán en cuanto a los excesos cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación de parcelas independientes.

Se adjudicará al Ayuntamiento finca o fincas por el 10% del aprovechamiento medio del ámbito, sin que el Municipio participe en los costes de urbanización correspondientes a dicha cesión.

BASE UNDÉCIMA. Gastos de urbanización

Los gastos de urbanización se satisfarán por los miembros de la Junta de acuerdo con la correspondiente cuota proporcional que corresponda a su participación en la Junta de Compensación.

Las aportaciones, bien en metálico o en terrenos, deberán efectuarse en el plazo de un mes a partir de su notificación a los interesados por la Junta de Compensación.

BASE DUODÉCIMA. Expropiación por incumplimiento de obligaciones.

El incumplimiento por parte de los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas que resulten de la vigente legislación urbanística y de la aplicación del sistema de compensación dará lugar a la expropiación de los bienes y derechos de aquellos, que efectuará el Ayuntamiento actuante, siendo beneficiaria la Junta de Compensación.

BASE DECIMOTERCERA. Enajenación de terrenos por la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación, previo Acuerdo de la Asamblea General en la forma prevista en los Estatutos y haciendo uso de su carácter de fiduciaria, podrá enajenar, para hacer frente a los gastos de urbanización, alguno o algunos de los terrenos resultantes de la compensación o constituir gravámenes reales sobre ellos.

El adquirente de los terrenos quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno en la proporción que resulte del Proyecto de Reparcelación.

BASE DECIMOCUARTA. Distribución de beneficios y pérdidas.

La distribución de beneficios y pérdidas resultantes de la obra urbanizadora se efectuará de acuerdo con las siguientes reglas:

- 1.ª El Consejo Rector de la Junta de Compensación formulará una liquidación provisional que someterá a la aprobación definitiva de la Asamblea General.
- 2.ª La liquidación comprenderá tanto el beneficio o pérdida como la participación que, en uno o en otro caso, corresponda a cada uno de los miembros de la Junta.

3.<sup>a</sup> La fijación del beneficio o pérdida se efectuará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en las presentes Bases de Actuación.

4.<sup>a</sup> La distribución de los beneficios o pérdidas se hará a prorrata entre todos los miembros de la Junta adjudicatarios de fincas resultantes, con arreglo a la porción que corresponda por su participación en la Junta. La proporcionalidad no se alterará por la existencia de enajenaciones o expropiaciones de las que sea beneficiaria la Junta de Compensación o por la incorporación de empresas urbanizadoras. Tampoco quedará alterada la proporción por haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicho recargo se establece como pena indemnizatoria y exclusivamente en beneficio de la Junta de Compensación.

5.<sup>a</sup> Para el supuesto de aportación de cuotas futuras por parte de adjudicatarios de fincas resultantes de la compensación de primitiva proporcionalidad, se entenderá ahora referida a la que suponga el valor de las fincas adjudicadas respecto del total de las resultantes.

**BASE DECIMOQUINTA.** Supuestos de compensación en metálico.

Los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación serán los siguientes:

1.º Cuando, prevista la adjudicación pro indiviso a que se refiere la Base décima, la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 15% de la parcela edificable.

2.º Cuando, como prevé también la Base décima, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación de una parcela independiente a su favor, si tal exceso no alcanza el 15% de la parcela mínima edificable.<sup>1</sup>

3.º Las compensaciones en metálico se reflejarán en el Proyecto de Reparcelación, atendiendo a la valoración que con arreglo a estas Bases se haya efectuado de las fincas resultantes.

4.º Cuando se reduzcan las fincas adjudicables, por enajenación directa por parte de la Junta o por su atribución a una empresa urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación en dinero que supondrá una reducción porcentual para todos los miembros de la Junta en la adjudicación de parcelas, determinada por la proporción que exista entre el valor de los terrenos enajenados y el total de los comprendidos en el Proyecto de Reparcelación.

**BASE DECIMOSEXTA.** Edificación de los terrenos

Los adjudicatarios de fincas resultantes podrán simultanear la urbanización con la edificación en sus terrenos, siempre que se garantice adecuadamente la ejecución de las obras de urbanización y la reposición, en su caso, de aquellos elementos o infraestructuras dañados por la ejecución de la edificación y siempre que se encuentre al corriente de sus obligaciones económicas con la Junta de Compensación.

**BASE DECIMOSÉPTIMA.** Bienes de uso y dominio público.

Las superficies de suelo de dominio y uso público que puedan existir o descubrirse como tales dentro del ámbito del Plan Parcial, se entenderán compensadas por los nuevos viales y otros terrenos de cesión previstos en el planeamiento.

**BASE DECIMOCTAVA.** Conservación de la urbanización

Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios de urbanización por el Ayuntamiento actuante la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la Junta para la aplicación de las cuotas de conservación resultantes.

En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer estarán en relación con el valor de las fincas adquiridas, de acuerdo con lo previsto en la Base novena.

**BASE DECIMONOVENA.** Contratación de las obras de urbanización y, en su caso, de las de edificación.

La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos de Compensación y en estas Bases.

Para el supuesto en que no se incorporen a la Junta, se efectuarán por la empresa o empresas contratadas por la Asamblea General de la Junta de Compensación, mediante el proceso de selección que considere más adecuado, con la preferencia para cualquier miembro de la Junta que ofrezca idénticas condiciones que el mejor tercero, pero haciendo constar en todo caso en el contrato que se celebre las circunstancias siguientes:

1. El compromiso del contratista de cumplir los plazos y las determinaciones de los proyectos de los servicios de la urbanización, así como el de facilitar el control por parte de la Administración actuante y del Consejo Rector.



2. Los supuestos de resolución del contrato por incumplimiento, así como las indemnizaciones a satisfacer por el contratista como consecuencia de dicha resolución o por la inobservancia de los plazos de ejecución o de las características técnicas de la obra fijadas en el proyecto de los servicios de urbanización.
3. Forma y plazos de pago por parte de la Junta de Compensación de las certificaciones de obra realizadas que, en todo caso, se entenderán siempre a buena cuenta.
4. Retención que pueda efectuar la Junta de Compensación en cada pago parcial como garantía de la correcta ejecución de las obras y que no podrá ser devuelta hasta que estas hayan sido definitivamente aprobadas y haya sido sustituida por aval bancario suficiente.
5. Controles de calidad de los materiales empleados en la obra.

La contratación de obras de edificación acordadas por la Junta deberá reunir idénticas características a la contratación de las obras de urbanización.

## **MODELO DE ESTATUTOS DE UNA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

### **TÍTULO I.- DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

#### **Capítulo I.- Constitución de la Junta de Compensación**

##### **ARTÍCULO 1. Constitución**

Aprobado definitivamente en el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Sòller, celebrado el 30/05/2014, el Plan Parcial del Polígono UEP4 del Plan General de Ordenación Urbana de Sòller, los propietarios del suelo comprendido en su perímetro se constituyen en Junta de Compensación para poder aplicar el sistema con solidaridad de beneficios y cargas, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto de 1978 (y/o normativa autonómica aplicable)

#### **Capítulo II.- Disposiciones Generales**

##### **ARTÍCULO 2. Denominación**

La Entidad urbanística colaboradora se constituye bajo la denominación de Junta de Compensación del UEP4, y se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos.

##### **ARTÍCULO 3. Naturaleza**

1. La Junta tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.
2. La personalidad jurídica de la Junta se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción en el correspondiente Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad Autónoma de Balears.
3. La Junta tendrá plena capacidad jurídica con arreglo a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo, el Reglamento de Gestión Urbanística y los presentes Estatutos. En consecuencia, podrá adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes, celebrar contratos, ejecutar obras, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas en las Leyes. Además, actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios que formen parte de ella, sin más limitación que las establecidas en los presentes Estatutos.

##### **ARTÍCULO 4. Ámbito**

El ámbito de la Junta de Compensación corresponde a los terrenos comprendidos en el Plan Parcial del Polígono indicado.

##### **ARTÍCULO 5. Domicilio**

1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece en \_\_\_\_\_.
2. El domicilio podrá ser trasladado por Acuerdo del Consejo Rector de la Junta de Compensación a otro lugar dentro de la misma ciudad de Sòller, dando cuenta del traslado a los miembros de la Junta y a los órganos urbanísticos competentes.



## ARTÍCULO 6. Objeto y Fines

1. La Junta de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización del Plan Parcial del Polígono, por el sistema de compensación, es decir, con solidaridad de beneficios y cargas entre los propietarios de suelo comprendidos en el ámbito del Plan y los exteriores a él, expresamente adscritos para compensar los excesos de aprovechamiento.
2. Para la consecución de su objeto la Junta de Compensación desarrollará las determinaciones contenidas en las Bases de Actuación, formulará el Proyecto de Reparcelación, encargará la redacción de los Proyectos de Urbanización, ejecutará las obras correspondientes y cederá a la Administración actuante las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviera prevista en el Plan Parcial definitivamente aprobado.
3. Para el cumplimiento de sus fines, así como para la ejecución de las obras de urbanización, la Junta podrá formalizar operaciones de crédito o emitir títulos con garantía hipotecaria o sin ella de las fincas afectadas, y si optara por la emisión de títulos, se cumplirá con lo dispuesto en los artículos 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria para la constitución de hipotecas en garantía de los derechos transmisibles por endoso o al portador.
4. Asimismo, la Junta de Compensación podrá, cuando lo estime procedente, solicitar las concesiones administrativas de servicios públicos que hayan de prestarse en el sector o interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales previstos en las disposiciones legales vigentes para los polígonos de nueva urbanización.
5. Solicitará la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Consell Insular de Mallorca.
6. Para la ejecución de las obras de urbanización la Junta de Compensación, podrá efectuar las contrataciones necesarias de la forma más conveniente a sus intereses y de conformidad con la decisión que adopte en su momento la Asamblea General.

## ARTÍCULO 7. Órgano urbanístico bajo cuya tutela actúa

La Junta de Compensación actúa bajo la tutela del Excmo. Ayuntamiento de Sóller, Corporación que controlará la gestión de la Junta y ante la que podrá interponerse el recurso de alzada a que se refiere el artículo 39 de los presentes Estatutos.

Las funciones de tutela y fiscalización que corresponden al Ayuntamiento de Sóller son las definidas en (la legislación autonómica aplicable) y en la sección octava del Capítulo II del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978.

## ARTÍCULO 8. Duración

La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida hasta el cumplimiento total de su objeto y fines, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 60 de estos Estatutos.

# TÍTULO II.- DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

## Capítulo I.- Miembros, sus Derechos y Obligaciones

### ARTÍCULO 9. Composición de la Junta de Compensación

1. La Junta de Compensación está compuesta por los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial que han aceptado el sistema de compensación, por los propietarios de suelos exteriores adscritos expresamente al polígono, por los titulares de derechos en expropiaciones compensadas con aprovechamiento en el ámbito, previo otorgamiento, en este último caso, de Escritura pública de adjudicación de aprovechamiento en pago, y por el Ayuntamiento de Sóller como órgano bajo cuya tutela actúa la Junta.
2. La relación de propietarios y demás miembros de la Junta es la que consta en la Escritura de constitución de la misma, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 163.4 del Reglamento de Gestión Urbanística.
3. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a la Junta de Compensación llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Junta de Compensación a partir del momento de la transmisión.
4. En los casos de transmisión por actos *inter vivos*, el miembro de la Junta de Compensación deberá notificarlo al Presidente del Consejo Rector indicando las circunstancias personales del adquirente y comprometiéndose el transmitente a hacer mención en la Escritura pública de la afección de los terrenos, de la cuota correspondiente en la Junta de Compensación y de la subrogación real que se opera en los mismos. Si no se cumple este requisito, la Entidad solo reconocerá como socio al primitivo propietario.





5.- En los supuestos de transmisión *mortis causa*, los herederos del causante deberán notificarlo al Presidente del Consejo Rector dentro de los quince días siguientes al fallecimiento del miembro de la Junta de Compensación, indicando las circunstancias personales de los herederos y su participación en los bienes del causante.

#### ARTÍCULO 10. Incorporaciones

1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación los demás propietarios de fincas situadas en el ámbito del Plan Parcial del Polígono que no hubiesen concurrido al otorgamiento de la Escritura pública de constitución de la Junta de Compensación.

2. Las condiciones o requisitos para la incorporación de nuevos miembros consisten en ostentar la titularidad de terrenos incluidos en el ámbito considerado y la aceptación tanto de los presentes Estatutos como de las Bases de Actuación por compensación.

3. En cualquier momento podrán incorporarse a la Junta empresas urbanizadoras que hayan de participar con los restantes miembros de la gestión urbanística del Polígono.

4. La incorporación a la Entidad de empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para la urbanización, requerirá Acuerdo favorable de la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 29. En dicho Acuerdo se determinarán las condiciones de la incorporación conforme a las Bases de Actuación y, en especial, los compromisos y garantías de su gestión en la forma y cuantía que se determinen por la Junta de Compensación. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física.

5. En el caso de que como contrapartida de las obligaciones con la empresa se acordase la adjudicación a la misma de terrenos resultantes de la urbanización, se valorarán estos bienes por remisión a los precios del mercado, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las cifras de inversión a efectuar por la empresa y los solares que en su caso correspondan, ya se determinen estos concretamente o ya se indiquen las características volumétricas de uso y la etapa en que se entregarán, o bien cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

6. Los propietarios disconformes con la incorporación que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les corresponda, no serán afectados por aquella en lo relativo a las adjudicaciones que les corresponda conforme a las Bases de Actuación.

7. En todo caso, los propietarios que se adhieran a la Junta en el momento del otorgamiento de la Escritura de constitución o se incorporen a ella en un momento posterior, deberán estar al día en el abono de las cantidades satisfechas, hasta su adhesión o incorporación, por los demás asociados y en la proporción que corresponda.

#### ARTÍCULO 11. Cuotas de participación

1. La cuota provisional de participación de los miembros de la Junta de Compensación será expresada en un porcentaje referido al total de la superficie de terreno de su propiedad, cualquiera que sea su calificación o uso urbanístico. La cuota de participación definitiva será expresada porcentualmente en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Equidistribución definitivamente aprobado.

2. La superficie de los terrenos de cada uno de los miembros de la Junta de Compensación se acreditará por medio de certificación registral o testimonio notarial del título de adquisición, o por cualquier otro medio previsto en las Leyes. Cuando la superficie aportada según títulos no coincida con la realidad física resultante de los datos y mediciones del Plan Parcial aprobado, la discordancia se resolverá de acuerdo con lo prevenido en el número 3 del artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística. Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de derechos, se resolverá de acuerdo con lo prevenido en el número 4 del mismo artículo.

3. Si los terrenos aportados estuvieran gravados con alguna carga real, servidumbre o gravamen, el propietario tendrá que compartir la cuota atribuida con el titular del Derecho Real, servidumbre o gravamen, y para el caso de no declararse su existencia o que las declaradas no se ajustasen a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento del Proyecto de Equidistribución serán de cuenta del propietario que hubiera cometido la omisión, deduciéndose del valor de las parcelas que le correspondan lo que resulte de las cargas omitidas.

#### ARTÍCULO 12. Derechos de los miembros

Los miembros de la Junta de Compensación tendrán los siguientes derechos:

- a) Participar, con voz y voto, en la Asamblea General.
- b) Elegir los cargos sociales y ser elegibles para ello.
- c) Presentar proposiciones y sugerencias.
- d) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición o gravamen sobre los terrenos de su propiedad o sus cuotas respectivas, con las limitaciones establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico y en estos Estatutos, subrogando al adquirente, por cualquier título, en los derechos y obligaciones que le correspondan como miembro de la Junta de Compensación.
- e) Participar en los resultados de la gestión, con arreglo a lo dispuesto en las Bases de Actuación y en estos Estatutos, con solidaridad





de beneficios y cargas.

f) Ser informado en todo momento del estado de los asuntos de la Junta de Compensación, pudiendo examinar los libros de la misma en los quince días anteriores a la convocatoria de cualquier Asamblea General.

g) Impugnar los Acuerdos y resoluciones de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación en la forma y con los requisitos establecidos en el Título VI de estos Estatutos.

h) Percibir, al tiempo de la liquidación de la Junta de Compensación y en proporción a sus respectivas cuotas de participación, los remanentes si los hubiere.

i) Los demás derechos que le correspondan de acuerdo con lo previsto en los presentes Estatutos y las disposiciones legales o reglamentarias aplicables.

#### ARTÍCULO 13. Obligaciones de los miembros

Los miembros de la Junta de Compensación tienen las siguientes obligaciones:

a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico.

b) Entregar en el domicilio de la Junta de Compensación, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad y, si los terrenos estuviesen gravados, acompañar una relación con los nombres y domicilio de los titulares de los derechos existentes sobre los mismos, con expresión de su naturaleza y cuantía.

c) Señalar en el momento de su incorporación a la Junta un domicilio, a efectos de recibir notificaciones, comunicando puntualmente al Consejo Rector de la Junta de Compensación cualquier variación del mismo.

d) Cumplir puntualmente los Acuerdos de la Asamblea General o del Consejo Rector de la Junta de Compensación y, especialmente, los correspondientes al pago de las cantidades señaladas por la misma, así como los resultantes de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

e) Designar, si no lo estuviera ya, en los casos de cotitulares de una finca o derecho incorporada a la Junta de Compensación, una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. En el supuesto de que no designare ese representante en el plazo que al efecto señale el Consejo Rector de la Junta, será este quien lo designe.

f) Si las fincas pertenecen a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representadas en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor.

g) Comunicar al Consejo Rector de la Junta de Compensación la enajenación o gravamen, total o parcial, de los terrenos aportados a la Junta de Compensación o de la cuota que en esta les hubiere sido atribuida, debiendo indicar el nombre y domicilio del nuevo titular a los efectos de su subrogación en los derechos y obligaciones del anterior, y debiendo hacer constar, en todo caso, en los documentos en los que se produzca la transmisión o gravamen la cuota correspondiente, la subrogación real en favor de la Junta, así como la aceptación expresa e íntegra por el nuevo adquirente de los presentes Estatutos y de cuantos derechos y obligaciones se derivan de los mismos o del planeamiento urbanístico aprobado.

h) La incorporación de nuevos miembros a la Junta de Compensación no surtirá efecto si en el plazo que les conceda el Consejo Rector de la Junta no ingresan en la caja de la misma, y a disposición de sus Órganos de Gobierno, la cantidad que les corresponda con arreglo a los gastos ya realizados y a los adelantos efectuados en virtud de las previsiones de futuros gastos, de forma que el pago de las referidas cantidades no podrá ser condonado en ningún caso ni fraccionado su abono. El retraso en el pago sobre el plazo concedido por el Consejo Rector tendrá las mismas consecuencias previstas en el artículo 35.2 de estos Estatutos.

i) Si la incorporación fuera de una empresa urbanizadora, esta estará representada en la Junta de Compensación por una sola persona, que necesariamente tendrá el carácter de representante legal de la misma.

j) La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común, pero en todo caso los terrenos quedan directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma señalada en el Reglamento de Gestión Urbanística.

k) Las demás obligaciones que se deriven de los presentes Estatutos, la Ley del Suelo o sus Reglamentos, y lo dispuesto en el planeamiento urbanístico aplicable.

### TÍTULO III.- DE LOS ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

#### Capítulo I.- Órganos de Gobierno

#### ARTÍCULO 14. Órganos de gobierno y administración

1. Son Órganos de la Junta de Compensación los siguientes:

a) La Asamblea General.

b) El Consejo Rector.

c) El Presidente.



- d) El Vicepresidente.
- e) El Secretario.

Los cargos habrán de recaer necesariamente en personas físicas.

## Capítulo II.- La Asamblea General

### ARTÍCULO 15. Naturaleza

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación y estará integrada por todos los miembros de la misma y el representante designado por el órgano urbanístico de control, quedando obligados todos los miembros de la Junta de Compensación al cumplimiento de sus Acuerdos, aun los disidentes y los que no hubieran participado en la adopción de estos, sin perjuicio de los recursos correspondientes de acuerdo con el Título VI de estos Estatutos.

### ARTÍCULO 16. Clases de sesiones

1. Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias, o de carácter universal, siempre que estén presentes todas las participaciones de la Junta y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta y su orden del día.

2. La Asamblea General ordinaria se reunirá al menos una vez al año y dentro de los seis primeros meses para censurar la gestión del año anterior y aprobar, en su caso, la Memoria y balance del mismo período, previo informe de los Censores de Cuentas designados al efecto, así como para conocer y aprobar los presupuestos del ejercicio económico siguiente, designar en su caso a los miembros del Consejo Rector y nombrar a los Censores de Cuentas.

3. Toda reunión de la Asamblea General que no sea la señalada en el apartado anterior tendrá la consideración de Asamblea General extraordinaria.

4. La Asamblea General extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes o cuando lo solicite el 25% de los miembros de la Junta de Compensación, debiendo expresar en la solicitud de la convocatoria de la Asamblea el orden del día a tratar.

5. Siempre que sea solicitada la convocatoria de la Asamblea General en la forma antes expuesta, el Presidente del Consejo Rector dispondrá de quince días para convocar su celebración dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la solicitud y, si no lo hiciera, la convocatoria podrá ser efectuada por el Ayuntamiento de Sóller como órgano urbanístico de tutela a instancia de los solicitantes.

6. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos incluidos en el orden del día de las convocatorias de las Asambleas Generales, sean ordinarias y extraordinarias, sin que sean válidos los Acuerdos adoptados sobre otras materias no incluidas en el orden del día, salvo en los supuestos de Asambleas de carácter universal, y previa aceptación por los asistentes del orden del día.

### ARTÍCULO 17. Derecho de asistencia

1. Podrán asistir a las Asambleas Generales las personas físicas o sus representantes y los representantes de personas jurídicas en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, siempre que estén al corriente del pago de las aportaciones requeridas.

2. Los socios que sean personas físicas podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea. El Presidente verificará la validez de la representación. Las personas jurídicas habrán de designar, fehacientemente, una sola persona en su representación, bastando con un poder general de representación, como igualmente los titulares de inmuebles en indiviso.

3. El representante del Ayuntamiento de Sóller, en cuanto órgano urbanístico de tutela, asistirá con derecho de voz pero no de voto.

### ARTÍCULO 18. Derecho de representación

1. Todos los miembros de la Junta de Compensación podrán delegar su voto en la Asamblea General en otra persona. La delegación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Asamblea.

2. Los representantes de las personas jurídicas deberán acreditar su representación mediante Escritura pública de apoderamiento, Escritura que también será necesaria para los representantes de personas físicas en las Asambleas Generales en las que se adopten Acuerdos que impliquen actos de disposición.

### ARTÍCULO 19. Facultades



La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

- a) Acordar la modificación de los presentes Estatutos y de las Bases de Actuación.
- b) Nombrar y cesar a los componentes del Consejo Rector, así como nombrar y cesar a quienes se encarguen de los trabajos de administración.
- c) Formular y aprobar el Proyecto de Equidistribución.
- d) Censurar la gestión y aprobar, en su caso, la Memoria y balance de los ejercicios económicos.
- e) Nombrar a los Censores de Cuentas de entre los miembros de la Junta.
- f) Acordar la disolución de la Junta de Compensación o su transformación en Entidad urbanística colaboradora, de acuerdo con lo previsto en el Título VII estos Estatutos.
- g) Acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios y equipamientos.
- h) Acordar la distribución de beneficios y pérdidas según las reglas contenidas en las Bases de Actuación.
- i) Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
- j) Edificación de los solares resultantes.
- k) Disposición de los bienes adjudicados a la Junta.

En general, cuantas facultades sean precisas para la resolución de los asuntos que sean sometidos a su consideración.

### Capítulo III.- El Consejo Rector

#### ARTÍCULO 20. Compensación

El Consejo Rector estará formado por el Presidente, el Vicepresidente, el Secretario y un máximo de cuatro Vocales, de los cuales uno de ellos será el representante del órgano urbanístico de tutela y otro un titular de finca de pequeña superficie.

Si se incorporase a la Junta una empresa urbanizadora, la Asamblea General podrá otorgarle el derecho a designar uno de los miembros del Consejo Rector.

#### ARTÍCULO 21. Duración del cargo

1. El nombramiento de miembro del Consejo Rector tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a la reelección indefinida por periodos iguales, en virtud de Acuerdo expreso de la Asamblea General.
2. Todos los miembros del Consejo Rector podrán delegar su voto en otro Consejero. La delegación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Consejo.
3. En caso de fallecimiento o renuncia de cualquiera de los miembros del Consejo Rector, este podrá suplir la vacante por decisión mayoritaria hasta que se produzca la elección del nuevo miembro en la más inmediata Asamblea General que haya de celebrarse.
4. Si la Asamblea General acordase el cese de alguno de los miembros del Consejo Rector, en la misma Asamblea deberá acordarse el nombramiento de quien hubiera de sustituirle, con el quórum especial previsto en el artículo 29. 1 de estos Estatutos.

#### ARTÍCULO 22. Facultades

1. El Consejo Rector tendrá las siguientes facultades:
  - a) Las más amplias facultades de gestión, administración y representación de la Junta de Compensación con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo, el Reglamento de Gestión Urbanística y los presentes Estatutos, y sin más limitación que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados a esta última.
  - b) Ejecutar los Acuerdos de la Asamblea General.
  - c) Desarrollar la gestión económica de la Junta conforme a las previsiones acordadas por las Asambleas y contabilizar los resultados de la gestión.
  - d) Proponer a la Asamblea General el presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos y los presupuestos extraordinarios y aplicarlos en la medida correspondiente.
  - e) Trasladar el domicilio de la Junta de Compensación dentro de la población de Sóller.
  - f) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o Entidad obligada o beneficiaria.
  - g) Encargar, en su caso, la redacción de los Proyectos de Urbanización para su aprobación por la Administración urbanística actuante.





- h) Proponer a la Asamblea la adjudicación de las obras de urbanización estableciendo plazos, etapas o calendarios para su ejecución.
- i) Concertar créditos para realizar obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en la equidistribución, todo ello en concordancia con los presentes Estatutos.
- j) Solicitar la concesión preferente para la explotación de cualesquiera servicios públicos.
- k) Proponer a la Asamblea la enajenación de los terrenos que se reserve en su caso la Junta de Compensación en el Proyecto de Equidistribución, para hacer frente a los gastos de urbanización o realizar la aplicación más adecuada según se acuerde, todo ello en concordancia con el apartado i) del artículo 19 de los presentes Estatutos.
- l) Constituir las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- m) Nombrar y separar a las personas físicas o jurídicas que efectúen los trabajos administrativos de la Junta de Compensación, fijando su retribución y régimen de trabajo.
- n) Solicitar la aplicación de beneficios fiscales inherentes a los polígonos de nueva urbanización.
- ñ) Ejercitar todas las demás facultades de gobierno y administración que no estén reservadas expresamente a la Asamblea General y las que esta le encomiende.

#### **Capítulo IV.- El Presidente, Vicepresidente y Secretario**

##### **ARTÍCULO 23. El Presidente**

1. El Presidente del Consejo Rector de la Junta de Compensación será designado por la mayoría de las cuotas de los asistentes a la Asamblea y su nombramiento tendrá una duración de tres años.

2. Serán funciones del Presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector; dirigir las deliberaciones y decidir, en su caso, los empates con voto de calidad.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo conferir mandato a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- c) Autorizar las Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, así como las certificaciones que las mismas se expidan y de cuantos documentos lo requieran.
- d) Asegurar el cumplimiento de las Leyes y la regularidad de las deliberaciones, ejecutando y haciendo cumplir los Acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- e) Cuantas demás funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.
- f) De forma mancomunada con el Secretario o con un Vocal del Consejo Rector, podrá abrir, seguir y cancelar en nombre de la Entidad cuentas corrientes en toda clase de Bancos e Instituciones de crédito o ahorro, disponer de esas cuentas mediante talones, cheques y demás instrumentos de pago, firmar correspondencia, recibos y resguardos, librar, aceptar, y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales en banca y tráfico mercantil.
- g) Podrá otorgar poderes, sustituyendo cualquiera de las facultades del apartado anterior, en favor de cualquiera otro miembro, previo Acuerdo del Consejo Rector.
- h) Será responsable directo del personal laboral al Servicio de la Junta de Compensación y, en su caso, controlará directamente los servicios de la administración que puedan ser prestados por cualquier Entidad contratada al efecto.

##### **ARTÍCULO 24. El Vicepresidente**

El Vicepresidente del Consejo Rector es designado por la mayoría de las cuotas de los asistentes a la Asamblea y su reelección se someterá a iguales circunstancias que las previstas para el cargo de Presidente.

En casos de ausencia o de enfermedad del Presidente y, en general, cuando concurra alguna causa justificada, el Vicepresidente sustituirá al Presidente en sus funciones al frente de la Asamblea General y del Consejo Rector. Asimismo, y mancomunadamente con el Secretario o un Vocal del Consejo Rector, en ausencia del Presidente ejercerá las facultades reseñadas en el epígrafe f) del artículo 23 y las que le delegue el Presidente.

##### **ARTÍCULO 25. El Secretario**

El Secretario del Consejo Rector de la Junta de Compensación será designado por la mayoría de las cuotas de los asistentes a la Asamblea, debiendo ser miembro de la Junta.

El Secretario de cada sesión de los órganos colegiados, Asamblea General o Consejo Rector, levantará Acta que contendrá la indicación de



las personas que hayan intervenido, así como las circunstancias de lugar y tiempo en que se haya celebrado, los puntos principales de deliberación, la forma y resultado de la votación y el contenido de los Acuerdos.

El Secretario notificará a todos los miembros de la Junta de Compensación los Acuerdos de la Asamblea General y del Consejo en el plazo de treinta días siguientes a su adopción.

Igualmente, custodiará los libros y la documentación de la Junta de Compensación, expidiendo las certificaciones de los Acuerdos de la misma que le fueran debidamente solicitados, con el Visto Bueno del Presidente.

El Secretario, en caso de ausencia o enfermedad, será sustituido por el Vocal más moderno en el Consejo Rector, y en casos de idéntica antigüedad, por el más joven.

## **TÍTULO IV.- DEL FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

### **Capítulo I.- Funcionamiento de los órganos colegiados**

#### **ARTÍCULO 26. Convocatorias**

1. Los órganos colegiados de la Junta de Compensación serán convocados por el Presidente del Consejo Rector.
2. Las convocatorias deberán efectuarse con una antelación mínima de siete días a la fecha de la celebración y a la misma deberá acompañarse el orden del día.
3. Las convocatorias se harán mediante carta remitida por correo certificado, o por cualquier otro medio que asegure la notificación, dirigida al domicilio que figure en el Libro-Registro a cargo del Secretario de la Junta.

#### **ARTÍCULO 27. Constitución de la Asamblea General y del Consejo Rector**

1. La Asamblea General será válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, presentes o representados, miembros de la Junta de Compensación que representen al menos el 60% de las cuotas provisionales de participación, si no se hubiera aprobado definitivamente el Proyecto de Equidistribución, o el 60% de las cuotas definitivas de participación si se hubiera aprobado este.
2. En segunda convocatoria podrá constituirse la Asamblea General cualquiera que sea el número de cuotas presentes o representadas, siendo preceptiva en cualquier caso la presencia del Presidente y del Secretario, o de quien estatutariamente los sustituya.
3. El Consejo Rector quedará válidamente constituido en primera convocatoria siempre que asistan la mayoría de sus miembros, contándose entre ellos el Presidente, el Secretario, o quienes estatutariamente les sustituyan; transcurrida media hora desde la señalada para la primera convocatoria sin alcanzar dicha mayoría, el Consejo podrá constituirse en segunda convocatoria siempre que asistan al menos tres de sus miembros y entre ellos el Presidente y el Secretario o quien estatutariamente les sustituya. Si así no sucediera, deberá convocarse una nueva reunión del Consejo Rector dentro de las 48 horas siguientes.
4. Tanto la Asamblea General como el Consejo Rector podrán reunirse en cualquier tiempo y lugar, aun cuando no hubiesen cumplido los requisitos de la convocatoria, cuando se hallen reunidos todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

#### **ARTÍCULO 28. Adopción de acuerdos**

1. Salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, los Acuerdos de la Asamblea General serán adoptados, con voto individualizado, por la mayoría de las cuotas de participación de los asistentes, computadas en la forma prevista en el artículo 11 de estos Estatutos y dirimirá los empates el voto del Presidente. Los Acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos de entre los asistentes.
2. Los miembros de la Asamblea General o del Consejo Rector que no estén conformes con los Acuerdos adoptados podrán hacer constar en Acta su voto contrario y los motivos que lo justifiquen. Cuando voten en contra y hagan constar su motivada oposición quedarán exentos de la responsabilidad que, en su caso, pueda derivarse de los Acuerdos adoptados.

#### **ARTÍCULO 29. Mayorías cualificadas**

Para la adopción de los Acuerdos de la Asamblea General a que se refieren los epígrafes a), f), g), i) y j) del artículo 19 de estos Estatutos y el Acuerdo de disolución de la Junta o Entidad de Compensación, se requerirá el voto individualizado de la mayoría de los asistentes que, a su vez, representen el 60% de las cuotas de participación, si es en primera convocatoria, o este último porcentaje si es en segunda.



La aprobación del Proyecto de Reparcelación requerirá, en todo caso, la mayoría exigida por el Reglamento de Gestión Urbanística (o normativa urbanística de preferente aplicación que regule esta cuestión).

#### ARTÍCULO 30. Cómputo de votos

1. Los votos se computarán en las Asambleas Generales de acuerdo con la cuota de participación de cada miembro de la Junta, fijada en la forma establecida en el artículo 11 de los presentes Estatutos.
2. En el caso de que se incorpore a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora, el Consejo Rector al tiempo de establecer las bases de su incorporación deberá determinar la cuota que le corresponde a efectos del cómputo de sus votos.

#### ARTÍCULO 31. Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector

1. Antes de dar comienzo a las deliberaciones de los asuntos contenidos en el orden del día de la Asamblea General, se formará por el Secretario una lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno de ellos y determinando al final el número de miembros presentes o representados, así como el porcentaje total de cuotas que concurren y la que corresponde a cada uno de ellos.
2. Igualmente, antes de dar comienzo a las deliberaciones del Consejo Rector, el Secretario formará una lista de los asistentes, expresando su número y la mayoría que representen respecto de la totalidad de miembros del Consejo Rector.
3. De cada reunión de la Asamblea General o del Consejo Rector se levantará un Acta que será aprobada al comienzo de la sesión siguiente, o en la misma reunión si ello fuera posible.
4. A requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos deberá el Secretario de la Junta, con el Visto Bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

### Capítulo II.- Contabilidad Balances

#### ARTÍCULO 32. Memoria, balance y cuentas

1. El ejercicio económico se celebrará el 31 de diciembre de cada año, debiendo redactar el Consejo la correspondiente Memoria, Balance de Situación y Cuenta de Gastos e Ingresos, con los detalles que juzgue necesarios para ser sometidos posteriormente a la consideración de la Asamblea General ordinaria.
2. La contabilidad de la gestión económica será llevada en los libros adecuados y con los asesoramientos profesionales precisos, para que en todo momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse a la Asamblea General.
3. La supervisión de la contabilidad estará a cargo de miembro del Consejo Rector encargado de la custodia de fondos, bajo la dirección del Presidente del Consejo Rector.

#### ARTÍCULO 33. Censura de cuentas

En cada Asamblea ordinaria anual en la que se apruebe la Memoria, Balance y Cuentas de la Junta de Compensación se designarán, de entre los miembros de la misma, dos Censores de Cuentas para que informen de la documentación que se cierra al final de cada ejercicio, para lo cual dispondrán de, al menos, un plazo de treinta días anteriores a la fecha de celebración de la Asamblea General ordinaria aprobatoria de las cuentas del ejercicio.

### TÍTULO V.- DEL RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

#### ARTÍCULO 34. Medios económicos

1. Los medios económicos de la Junta están constituidos por las aportaciones de sus miembros y otros ingresos legalmente admitidos.
2. Las aportaciones de los miembros serán de dos clases:
  - a) Ordinarias, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, de conformidad con las previsiones a tal efecto señaladas por la Asamblea General y que se fijarán en proporción a la cuota de participación de cada miembro, tal y como vienen detalladas en el artículo 11.



b) Extraordinarias, que serán destinadas al pago del coste de la gestión y ejecución de la urbanización, según lo establecido en las Bases de Actuación.

3. Las aportaciones se determinarán en los presupuestos ordinarios y extraordinarios que proponga el Consejo Rector, sin perjuicio de la adopción de derramas por parte de la Asamblea General para enjugar los posibles déficit que se produzcan.

#### ARTÍCULO 35. Ingresos

1. El Consejo Rector, al determinar las aportaciones ordinarias o extraordinarias, definirá la cuantía y plazos en los que deberán efectuarse de acuerdo con los presupuestos aprobados.

2. Con carácter general el plazo para realizar los desembolsos será de un mes a partir de su notificación a los interesados, aun cuando en los presupuestos podrá establecerse también con carácter general que las aportaciones se efectuarán por trimestres anticipados sin necesidad de expresa notificación para cada ejercicio presupuestario.

3. Transcurrido el plazo de un mes desde la notificación o desde la fecha fijada en cada ejercicio presupuestario, la cantidad pendiente de pago devengará, desde el día siguiente, un interés de demora del doble del MIBOR a un año, o índice que lo sustituya en caso de euros, que se percibirá al tiempo de abonarse la deuda principal.

4. El miembro de la Junta de Compensación que haya incumplido los plazos fijados para efectuar las aportaciones deberá ingresar las cantidades debidas y los intereses devengados en el plazo de quince días a contar del nuevo requerimiento que le sea efectuado por el Consejo Rector o cualquiera de sus miembros en su nombre, actuándose si persistiera el impago en la forma prevista en el artículo siguiente.

#### ARTÍCULO 36. Incumplimiento por impago

1. Transcurrido el plazo del segundo requerimiento de pago efectuado, si algún miembro de la Junta de Compensación incumpliese su obligación de pago de la aportación que le corresponda, del recargo y los intereses devengados, el Consejo Rector podrá optar entre solicitar del Ayuntamiento de Sóller la aplicación de la expropiación al miembro moroso, o interesar de la citada Corporación el cobro de la deuda por vía de apremio con los intereses y recargos que de acuerdo con dicha vía procedan; o acudir a la Jurisdicción Civil ordinaria para hacer valer la carga real que grava cada una de las fincas incorporadas a la reparcelación, en reclamación de las cantidades e intereses debidos. Para cualquier opción se expedirá por el Secretario de la Junta, con el Visto Bueno del Presidente, la correspondiente certificación. Las cantidades recibidas por el procedimiento de apremio se entregarán por el Ayuntamiento de Sóller a la Junta de Compensación, una vez deducidos los gastos de cobranza que sean preceptivos.

2. Desde la terminación del plazo del segundo requerimiento efectuado por el Consejo Rector hasta la efectividad del pago de la aportación, el miembro moroso no podrá ejercer sus derechos dentro de la Junta de Compensación, siendo la suspensión de estos automática.

#### ARTÍCULO 37. Actuación

La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a las normas de economía, celeridad y eficacia, y mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación fuese insuficiente o demasiado onerosa para que los que ostentan cargos en la Junta, en cuyo caso, el Consejo Rector podrá acordar, dentro de los recursos económicos autorizados, la contratación de profesionales o de empresas que puedan prestar los servicios necesarios para colaborar en la gestión de la Junta de Compensación.

### TÍTULO VI.- DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

#### Artículo 38. Vigencia de los presentes estatutos

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados por el Ayuntamiento de Sóller e inscrita la Junta de Compensación en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la UE P4, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que se acuerde por la Asamblea General, de acuerdo con lo previsto en ellos, requerirá la aprobación del Ayuntamiento de Sóller y su inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras para que surta efecto.

#### ARTÍCULO 39. Recursos

1. Los Acuerdos del Consejo Rector y de la Asamblea General serán recurribles por cualquiera de sus miembros que no hayan votado a favor ante el órgano que los hubiera dictado en el plazo de quince días, contados desde la fecha de su adopción o desde la fecha de su notificación, si el recurrente no hubiera estado presente en la reunión de que se trate. Transcurrido un mes desde la interposición sin que se notificase su





resolución se entenderá desestimado el recurso. Sin perjuicio de lo anterior, se podrá interponer recurso de alzada ante el Ayuntamiento de \_\_\_\_\_ en el plazo de un mes, computado en igual forma que en el supuesto anterior, bien directamente contra los Acuerdos de los órganos de la Junta, en cuyo caso no procederá el recurso interno, bien contra la resolución expresa o tácita de aquel recurso.

2. No obstante lo anterior, los Acuerdos de la Asamblea General o el Consejo Rector de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen una autorización ulterior de los órganos urbanísticos o se acuerde su suspensión.

3. Los Acuerdos del Consejo Rector y de la Asamblea General de la Junta de Compensación que no sean recurridos en la forma y plazos antes previstos serán considerados firmes a todos los efectos.

Sin perjuicio de los recursos o acciones que puedan interponer los miembros contra los Acuerdos adoptados por los órganos de la Entidad, el representante del Ayuntamiento advertirá en su caso de la ilegalidad de los Acuerdos de los órganos sociales, dando cuenta inmediata al Presidente del órgano tutelar a los efectos de la resolución que proceda en orden a la suspensión del Acuerdo.

La suspensión de la ejecutoriedad del Acuerdo a petición de parte requerirá afianzamiento en cuantía suficiente para responder de los posibles daños que puedan producirse a la Entidad.

#### ARTÍCULO 40. Arbitraje

1. Excepcionalmente, y en las disconformidades que pudieran surgir en la fijación de las cuotas de participación de cada miembro de la Junta de Compensación en relación con la aportación de terrenos o la valoración de bienes ajenos al suelo, todos los miembros de la Junta se comprometen expresamente al arbitraje del Tribunal Arbitral de Palma de Mallorca, conforme a las normas y reglamentos de dicho Tribunal Arbitral, aceptando desde ahora todos los miembros de la Junta los laudos que, en su caso, dicte.

### TÍTULO VII.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

#### ARTÍCULO 41. Disolución

1. La Junta de Compensación se disolverá por el cumplimiento de los fines para los que fue creada y requerirá, en todo caso, el Acuerdo favorable del Ayuntamiento de Sóller.

2. La Junta no podrá solicitar la aprobación de la disolución mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes.

#### ARTÍCULO 42. Liquidación

1. Acordada válidamente la disolución de la Junta, el Consejo Rector procederá a la liquidación mediante el cobro de créditos y pagos de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre sus miembros en proporción a sus cuotas de participación.

2. Disuelta y liquidada la Junta de Compensación, se notificará al Ayuntamiento de Sóller y al Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de BALEARES a los efectos oportunos.

#### DISPOSICIÓN FINAL

En lo no previsto en los presentes Estatutos se aplicará lo dispuesto en el Ordenamiento urbanístico vigente.

Sóller, 10 d'abril de 2015

**El Batle**  
Carlos Simarro Vicens

