

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### AYUNTAMIENTO DE LLUCMAJOR

**6563**

*Acuerdo aprobación definitiva del proyecto de estatutos y bases de actuación del plan parcial del polígono Auximasa-Sector VII del plan general de ordenación urbana de Llucmajor*

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el 30 de mayo de 2018, por unanimidad adoptó el siguiente acuerdo:

**Primero:** Desestimar las alegaciones segunda y tercera presentadas por EARLWOODE PARTNERS, S.L., basándose en la argumentación contenida en este informe, estimar en parte la alegación cuarta e introducir las modificaciones y las correcciones en determinados artículos de los estatutos y las bases de actuación.

**Segundo:** APROBAR definitivamente los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación del Plan Parcial de los polígonos 14-16 y un sector del 15 del PGOU de Llucmajor (sector VII-AUXIMASA), promovido por Asesoramientos Financieros Profesionales, S.A., con las modificaciones y las rectificaciones introducidas de acuerdo con las alegaciones presentadas, que se adjuntan como documento anexo.

**Tercero:** PUBLICAR este acuerdo, así como el texto íntegro de los estatutos y de las bases de actuación de la junta aprobados definitivamente en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y en la dirección o puntos de acceso electrónico municipal, de conformidad con lo que se establece en el artículo 245.2.c) del Reglamento de la LOUS.

**Cuarto:** NOTIFICAR este acuerdo a los promotores y a los otros propietarios afectados por este sector urbanizable que no hayan promovido el sistema, al efecto de lo que se prevé en el artículo 265 en relación con el artículo 246 del reglamento citado, e indicar que se pueden incorporar voluntariamente a la junta de compensación que se constituya con igualdad de derechos y obligaciones, EN EL PLAZO DE UN MES a partir de la notificación de este acuerdo.

Se advierte que la falta de incorporación faculta a la Junta de Compensación para solicitar la expropiación de las fincas, supuesto en el que se tendrá la condición de beneficiaria de la expropiación, o bien la ocupación de fincas citadas referidas a su favor, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 268 del Reglamento, para posibilitar la ejecución de las obras de urbanización.

**Quinto:** Tener por manifestado el firme propósito de que EARLWOODE PARTNER, S.L. UNIPERSONAL se integre en la Junta de Compensación, una vez que sus estatutos se aprueben definitivamente.

Así mismo, se hacen públicos los estatutos y las bases de actuación:

#### ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO AUXIMASA-SECTOR VII

##### CAPÍTULO I

#### CONCEPTO, RÉGIMEN, DENOMINACIÓN, DOMICILIO, NATURALEZA, PERSONALIDAD, OBJETO, FINES, ÁMBITO TERRITORIAL, CONTROL Y DURACIÓN

**Artículo 1.-** Constituyen estos Estatutos la regla de organización y funcionamiento de la Junta, que por tanto se regirá por los mismos, y en el no en ellos previsto, en la Ley 2/2014 de Ordenación y Usos del Suelo y su Reglamento General para la isla de Mallorca y otras disposiciones legales y reglamentarias de general aplicación, y supletoriamente por la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

**Artículo 2.-** Esta Junta de Compensación constituye una Asociación Administrativa, que girará bajo el nombre de JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO AUXIMASA-SECTOR VII.

**Artículo 3.-** Su domicilio se fija en Barcelona, Calle Bona vista, núm. 28, 4º 1ª, CP 08012.

**Artículo 4.-** Tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. La personalidad jurídica se entenderá adquirida a partir del momento de la inscripción de la misma, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Ejercerá su capacidad con sujeción a la Ley 2/2014 de Ordenación y Usos del Suelo y su Reglamento General para la isla de Mallorca y los presentes Estatutos.

En consecuencia tendrá cuantas facultades sean necesarias para el cumplimiento de sus fines. Con carácter enunciativo y no limitativo, tendrá





entre otras, las siguientes:

- a) Adquirir, poseer, alienar, reivindicar, permutar y gravar bienes de su patrimonio, que podrá administrar y gestionar, cualquiera que sea el título o concepto por el cual hubiese adquirido tales bienes, sean muebles o inmuebles.
- b) Concertar préstamos, créditos y empréstitos con particulares, bancos, Cajas y Entidades de Ahorro o Crédito, incluso oficiales, para atender a los gastos de la Asociación y realizar las obras de urbanización del Plan Parcial.
- c) Celebrar toda clase de contratos, ejecutar obras, asumir toda clase de obligaciones y interponer los recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas en las Leyes.
- d) Promover e instar del Ayuntamiento, las expropiaciones de bienes y derechos situados en el Plan Parcial, en los casos, forma y condiciones que establecen las normas aplicables.
- i) Instar del Ayuntamiento, la utilización de las vías de apremio, para el cobro de las cuotas debidas por asociados morosos.
- f) Resolver cuantas otras cuestiones se planteen hasta conseguir su fin, rellenando, gestionando, cumpliendo y ejecutando cuantos requisitos, trámites, formalizaciones y otros, sean precisos, sin limitación o excepción.
- g) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la Junta, ante cualquier Autoridad, Organismo Público, Tribunal y particular.
- h) El ejercicio del derecho a exigir de las empresas que prestasen los servicios, salvo en la parte que, según su reglamentación, deban contribuir los usuarios, el reembolso de los gastos de instalaciones de las redes de agua y energía eléctrica.
- i) La gestión de los beneficios fiscales sobre el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en su caso, de la Ley 2/2004, Reguladora de las Haciendas Locales y otros que sean procedentes.
- j) El ejercicio de cuantos derechos, acciones, excepciones y actividades correspondan, en base a la legislación vigente y por tanto su actuación con carácter general, como Entidad Urbanística Colaboradora, la inscripción de la cual interesará del Registro pertinente.
- k) Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Compensación entre los miembros de la Junta de Compensación. Las adjudicaciones de las fincas resultantes, una vez determinados las cesiones y aprovechamientos, cumplirán lo dispuesto en el artículo 81 de la LOUS.
- l) Cumplir y hacer cumplir los compromisos y obligaciones contraídos por la misma o asumidos por los promotores, en convenios urbanísticos con el Ayuntamiento de Lluçmajor.

**Artículo 5.-** Tendrá por objeto y finalidad la gestión y urbanización del Plan Parcial que se refiere el artículo siguiente de estos Estatutos, por el sistema de compensación regulado en la Ley 2/2014 de Ordenación y Usos del Suelo, y el Reglamento General para la isla de Mallorca.

Para la realización de su objeto, la Junta desarrollará las determinaciones contenidas en las Bases de Actuación, impulsará la tramitación del Proyecto de Urbanización, ejecutará las obras de urbanización y cederá a la Administración Urbanística Actante, las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones, la ejecución de las cuales estén previstas en el Plan Parcial, así como el proyecto de urbanización aplicable, y los otros terrenos, que conforme a la Ley o convenio/s urbanístico/s procediese.

**Artículo 6.-** Constituye su objeto el Plan Parcial del POLÍGONO AUXIMASA-SECTOR VII, del término de Lluçmajor. Mide una superficie total de 62.869m<sup>2</sup>. La situación, linderos y características de la indicada superficie están indicados en el plano nº 2 del Plan Parcial.

**Artículo 7.-** El Órgano Urbanístico, bajo la tutela del cual actuará es el Ayuntamiento de Lluçmajor, a quien corresponde controlar la gestión de la Junta, y ante el cual, podrá interponerse el recurso de alzada previsto en estos Estatutos y la legislación vigente.

Corresponde a este Órgano (Ayuntamiento de Lluçmajor), en el ejercicio de su función de control y fiscalización, entre otras facultades:

- 1) La aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación y de las modificaciones que se acuerden por la Junta.
- 2) Designación de la constitución de la Junta y remisión del acuerdo y de la escritura fundacional, al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.
- 3) El ejercicio de la facultad expropiatoria a beneficio de la Junta, que solo procederá para los supuestos recogidos legalmente.
- 4) Resolución de Recursos de alzada contra acuerdos de la Junta.
- 5) Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades debidas para cualquiera de los miembros de la Junta.
- 6) Cuantas otras atribuciones resulten de las legislaciones urbanística y local.

**Artículo 8.-** Su duración será indefinida, hasta el cumplimiento de su objeto, sin perjuicio de su disolución en los términos previstos en estos Estatutos.



## CAPITULO II

### Asociados, Derechos y OBLIGACIONES

**Artículo 9.-** Tendrán la condición de miembros de la Junta, las personas físicas o jurídicas que, en cada momento resulten propietarios de los terrenos, al principio, y solares, una vez aprobado el proyecto de compensación, y que estén integrados a la Junta posteriormente. Podrían incorporarse a la Junta las Empresas Urbanizadoras si así lo decidiese la Asamblea General. Los requisitos para la incorporación de estas empresas se fijan en las Bases de Actuación y estas empresas estarán representadas por una única persona según lo que dispone el art. 270 e) del Reglamento de la LOUS.

**Artículo 10.-** Los cotitulares de una finca, solar o derecho, deberán designar 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. Si no designan representante en el plazo que a este efecto se estipule, lo nombrará el Órgano Actuante.

Cuando las parcelas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quien ostente la representación legal de los mismos.

**Artículo 11.-** Los propietarios o titulares de terrenos que soliciten la incorporación de la Junta, deberán hacerlo, en los plazos y forma previstos en la Legislación vigente, debiendo además expresar sus circunstancias personales, domicilio, D.N.I. así como N.I.F., pasaporte o N.I.E., y título que ostenten sobre la finca incluida en el Polígono. Los requisitos económicos de incorporación, serán los mismos que los miembros que en aquel momento existan.

Los propietarios que no otorguen la escritura de constitución de la Junta, podrán incorporarse a la misma, mediante escritura de adhesión dentro del plazo de treinta días desde que se les haga saber la formalización de la escritura constitucional, comunicación que podrá llevarse a cabo, mediante requerimiento notarial, o si no se le localizara en su domicilio, mediante anuncios insertos en dos periódicos de los del domicilio social y Boletín Oficial de les Illes Balears.

La comunicación a la que se refiere este artículo se hará debidamente quedando garantizada la recepción de los requerimientos o notificaciones que se efectúen según lo que determina el procedimiento administrativo.

**Artículo 12.-** La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes de los propietarios que no otorguen la escritura fundacional o que no se adhieran a ella en el plazo indicado, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, en los supuestos enumerados en la legislación vigente. El procedimiento expropiatorio será indistintamente el de tasación conjunta o individual, regulado en los artículos 124-126 de la Ley 2/2014 de Ordenación y Usos del Suelo.

**Artículo 13.-** Todos los miembros de la Junta tendrán los mismos derechos y obligaciones.

Son derechos de los miembros de la Junta:

- a) Participar con voz y voto en las Asambleas Generales.
- b) Elegir los cargos sociales, pudiendo también ser elegidos para ellos.
- c) Participar en los beneficios que se van a obtener por la entidad como resultado de su gestión urbanística en la medida que hubiesen contribuido en los gastos.
- d) Presentar proposiciones y sugerencias.
- i) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.
- f) Cualesquiera otros derivados de las Leyes y los Reglamentos aplicables.

**Artículo 14.-** Serán obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación, las que resulten de las Leyes y Reglamentos y disposiciones de aplicación, y especialmente, las siguientes:

- a) Acatar y cumplir los Estatutos y los acuerdos de los Órganos de la Junta, tomados dentro de la esfera de su respectiva competencia.
- b) Contribuir a los gastos de la Junta, en la proporción que corresponda, así como en el cumplimiento de las obligaciones y gastos impuestos por la Ley 2/2014 de Ordenación y Usos del Suelo, Reglamento General para la isla de Mallorca, dentro de los plazos señalados. El incumplimiento determinará la responsabilidad definida en el citado Reglamento.
- c) Informar a la Junta de sus cambios de domicilio de forma inmediata, al efecto de notificaciones, citaciones, convocatorias y requerimientos, así como informarle de las transmisiones de las fincas afectadas por el Plan Parcial y de la constitución sobre las mismas de cualquier carga o gravamen.
- d) Poner a disposición de la Junta, todos los documentos de titularidad y cargas, y otros que se les requieran.
- i) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- f) Regularizar la titularidad y situación de los terrenos afectados, dentro de los plazos que señale el Gerente.



**Artículo 15.-** La incorporación de los propietarios de la Junta, no presupone la transmisión a la misma de los inmuebles incluidos en el ámbito del sector del suelo urbanizable, pero en todo caso, los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, haciéndose constar tal extremo por nota marginal en el Registro de la Propiedad, en la forma señalada en la Legislación Urbanística.

### CAPÍTOL III ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

**Artículo 16.-** Los órganos de la Junta, son:

- a) La Asamblea General.
- b) El Presidente.
- c) El Gerente.
- d) El Secretario.

#### DE LA ASAMBLEA GENERAL

**Artículo 17.-** La Asamblea General es el Órgano al que corresponden las facultades de gobierno y dirección de la Junta de Compensación, con carácter soberano, obligando sus decisiones a todos los miembros, presentes, disidentes, representados y ausentes. Está constituido por todos los miembros de la Junta.

La asamblea General es el órgano colegiado de Gobierno que determina el art. 270 f) del reglamento de la LOUS.

**Artículo 18.-** La Asamblea General tendrá con carácter enunciativo y no limitativo, las siguientes facultades:

- a) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior por la Administración Actuante.
- b) El nombramiento del Presidente y la designación del Gerente.
- c) Formulación y aprobación del Proyecto de Compensación y la Modificación, si es necesario, de este Proyecto según las Bases.
- d) La contratación de las obras de ejecución de la urbanización.
- e) Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias, así como los plazos para efectuarlas.
- f) La aprobación de la memoria anual y de las cuentas del ejercicio anterior, el examen y la aprobación de la gestión común e igualmente del presupuesto de cada ejercicio, así como el nombramiento de censores de cuentas.
- g) Acordar la disolución y liquidación de la Junta, de conformidad con lo previsto en los Estatutos.
- h) La distribución de beneficios y cargas del planeamiento entre los miembros de la Junta sin perjuicio de la aprobación por el Órgano Urbanístico Actuante, según las reglas contempladas en las Bases de Actuación.
- i) Solicitar al Órgano Urbanístico Actuante para que proceda a la expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones por los miembros de la Junta, o acudir a la ejecución forzosa para exigir el cumplimiento de las obligaciones según los casos; así como la expropiación forzosa de las fincas incluidas en el ámbito, cuyos propietarios de las cuales no hayan formalizado la escritura constitucional y no se adhieran a la Junta, en la forma y plazos previstos.
- j) La constitución de garantías o cauciones que puedan exigir los Organismos Urbanísticos, para asegurar las obligaciones correspondientes a la Junta de Compensación.
- k) La modificación de las bases, sin perjuicio de la aprobación por el Órgano Actuante.
- l) Autorizar la formalización de los actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta, de cualquier clase.
- m) Imposición de derramas extraordinarias para atender gastos imprevistos en el presupuesto anual.
- n) Fijar remuneración del gerente.
- ñ) En general, cuantas facultades sean precisas para la gestión, desarrollo y ejecución de la urbanización, que no estén atribuidas al Gerente, sin excepción, y todos los que sean sometidos a la consideración de la Asamblea, por el propio Gerente.

**Artículo 19.-** Las reuniones de la Asamblea se celebrarán en el domicilio de la Junta, o en el que designe la convocatoria, el cual, en todo caso y circunstancia, habrá de ser en la Península o las Islas Baleares.

**Artículo 20.-** La Asamblea se reunirá con carácter ordinario al menos dos veces al año, una en los tres primeros meses de cada ejercicio, para aprobar la memoria, cuentas y balance y la gestión del ejercicio anterior, y otra, en los tres últimos, para aprobar el presupuesto del siguiente ejercicio.

**Artículo 21.-** La Asamblea Ordinaria será convocada mediante correo electrónico, remitido a los socios de la Junta, con ocho días de antelación a la fecha que tenga que celebrarse. También se podrá realizar la convocatoria con esta antelación, por cualquier otro medio que acredite la recepción por parte del interesado, si no se dispone de correo electrónico.

En la convocatoria se expresará el lugar, día y hora de la celebración, así como los asuntos a tratar en el orden del día.



No podrán ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en el orden del día de la convocatoria. En la convocatoria de las Asambleas Generales Ordinarias, se indicará que en el domicilio social se encuentra a disposición de los miembros, la totalidad de la documentación que estará sometida a la aprobación, es decir, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, con el informe de los censores o el presupuesto para el ejercicio siguiente. Lo mismo habrá de hacerse constar en la convocatoria de las Asambleas Extraordinarias en las que se someta a aprobación propuestas de acuerdos en los que deba tenerse en cuenta el contenido de determinada documentación.

**Artículo 22.-** Se reunirá la Asamblea con carácter extraordinario cuando lo determine el Presidente o el Gerente, por propia iniciativa, o a solicitud de la representación de un número de miembros que representen al menos el 5% de las cuotas de participación.

En la solicitud por parte de los miembros, se tendrá que expresarse lo que tenga que constituir el Orden del Día, debiendo ser convocada la Asamblea, dentro del mes siguiente a la recepción de la solicitud y en cuanto a los otros extremos, regirán los establecidos para las ordinarias.

Presidirá las Asambleas el propietario que ostente mayor cuota de participación en la Junta y actuará de Secretario el Gerente de la Junta.

**Artículo 23.-** La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando concurran por si, o por representación, miembros de la Junta que representen al menos dos tercios de las cuotas. En segunda convocatoria, que se celebrará en el mismo lugar, media hora más tarde que la fijada para la celebración en primera convocatoria, se entenderá válidamente constituida, cuando concurran miembros que representen más de la mitad de las cuotas.

Los acuerdos se tomarán por mayoría de cuotas presentes o representadas.

No obstante, los acuerdos de modificación de los estatutos y/o bases, fijación y rectificación de cuotas, imposición de aportaciones extraordinarias y alienación, disposición o gravamen de bienes inmuebles, requerirán el voto favorable de socios que representen el setenta y cinco por ciento de las cuotas, siendo necesario también el setenta y cinco por ciento para acordar la disolución de la Junta.

La aprobación del Proyecto de Compensación o, si procede, modificación, requerirán las mayorías previstas en la Ley 2/2014 de Ordenación y Usos del Suelo y Reglamento General para la isla de Mallorca.

No será precisa convocatoria y quedará válidamente constituida la Asamblea, con carácter Universal, cuando se encuentren reunidos personalmente, o debidamente representados la totalidad de miembros de la Junta y decidan celebrar la Asamblea, con aceptación del Orden del Día.

**Artículo 24.-** Los miembros de la Junta podrán hacerse representar libremente en la Asamblea General por cualquier persona mayor de edad. La representación tendrá carácter especial para cada reunión y se otorgará por escrito, excepto la realizada mediante poder notarial, que podrá efectuarse de forma general.

Las personas jurídicas tendrán que designar a una sola persona física su representación.

**Artículo 25.-** La convocatoria de la Asamblea se practicará por el Gerente.

**Artículo 26.-** De cada reunión de Asamblea General, se levantará un acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión, haciéndose constar en ella, los acuerdos adoptados, los asistentes, representados, cuotas de participación y el resultado de las votaciones celebradas. La Asamblea General podrá determinar que la redacción y aprobación del acta se lleve a cabo por el presidente y el Gerente –en funciones de secretario- en un plazo de diez días.

Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciadas y serán firmadas por el presidente y el secretario.

A requerimiento de los miembros o de los Órganos Urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificados del contenido del libro de actas.

#### **DEL PRESIDENTE**

**Artículo 27.-** El Presidente, como propietario que ostenta la mayor cuota de participación en la Junta, será nombrado por la Asamblea General, quien tendrá como funciones:

- a) Presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- b) Autorizar las actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) Cuantas funciones sean inherentes al cargo, o le sean delegadas por las Asambleas Generales.



## DEL GERENTE-SECRETARIO

**Artículo 28.-** El Gerente-Secretario será designado, por unanimidad de los miembros de la Junta, en primera votación y por votos a favor que represente en setenta y cinco por ciento de los miembros de la Junta, en segunda votación.

El cargo de Gerente será remunerado. Su remuneración y la revisión de la misma serán determinadas por acuerdo de la asamblea general.

El Gerente hará las funciones de Secretario.

**Artículo 29.-** El nombramiento del gerente tendrá una duración de dos años, si bien puede ser indefinidamente reelegido por periodos de igual duración. Esto sin perjuicio de la facultad de la Junta para proceder a su separación.

En caso de defunción, incapacidad, separación o renuncia, la Asamblea designará a un sustituto.

**Artículo 30.-** Facultades.

Son atribuciones particulares del Gerente:

- 1) La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
- 2) La ejecución de los acuerdos de la citada Asamblea.
- 3) La administración económica de la Junta.
- 4) Desarrollar la gestión económica, a medida de las previsiones acordadas por la Asamblea, y la contabilidad de los resultados de la gestión.
- 5) La representación jurídica de la Junta delante de cualquier persona, entidad, Autoridad, Organismos y Dependencias del Estado, provincia, Municipio o Comunidades Autónomas, e igualmente ante Juzgados y Tribunales de cualquier orden, grado y jurisdicción, en relación a toda la suerte de asuntos, juicios, expedientes o procedimientos, civiles, penales, administrativos, contencioso-administrativos, económico-administrativos, gubernativos, laborales o de cualquier otra clase, iniciándolos, siguiéndolos y acabándolos por todos sus trámites, incidencias e instancias, con las más amplias facultades que se requieran y que comprende el poder general para pleitos y las especiales de celebrar actas de conciliación, con avenencia o sin ella; presentar escritos y ratificarlos, documentos y pruebas; transigir y desistir procedimientos; allanarse, renunciar acciones, absolver posiciones, recorrer resoluciones, incluso en casación y revisión, y en general, practicar cuanto permitan las respectivas leyes de procedimiento, por sí o por medio de Letrados y Procuradores que libremente designio, confiriéndolos con este fin los oportunos poderes.
- 6) La contratación de servicios, seguros, proyectos, estudios de toda clase, dentro de los límites y cuantías señalados para cada ejercicio por la Asamblea General.
- 7) El nombramiento, si lo estima oportuno, de personal administrativo y señalamiento de su régimen de trabajo.
- 8) Efectuar toda clase de cobros y pagos, para cualquier título o concepto.
- 9) Abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes en cualquier Banco, Cajas de Ahorro o Crédito, ingresar dinero y cheques, firmar cheques, ordenar pagos y transferencias, solicitar saldos y talonarios y en general, disponer de los saldos realizando cuanto la práctica bancaria permita.
- 10) Aquellas que le delegue la Asamblea General temporal o permanentemente.
- 11) Informar a todos los miembros de la Junta de los comunicados, informes o resoluciones emanados de la Administración Pública que tengan que ver con la Junta o la Urbanización, y esto en el término de tres días a contar desde la recepción.
- 12) Convocatoria de las Asambleas Generales.
- 13) Asistir a las reuniones de la Asamblea General en calidad de Secretario.
- 14) Levantar las actas de sesiones, transcribiéndolas en el libro correspondiente.
- 15) Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente.
- 16) Llevar un libro de Registro, en el cual se relacionen los miembros de la Junta, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, cuota de participación y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.



17) Notificar a todos los miembros de la Junta todos los acuerdos de la Asamblea cuando proceda por su naturaleza o entidad.

**Artículo 31.-** Todas las decisiones del gerente se harán constar en el Libro de Gerencia y serán comunicadas a los propietarios mediante correo electrónico, entendiéndose que están conformes con tales decisiones si no han alegado en contra en el término de diez días desde la recepción de la comunicación.

Las comunicaciones que se realicen por correo electrónico, o por cualquier otro medio, deberán constar con la recepción de las mismas.

A requerimiento de los miembros de la Junta o de la Administración Urbanística, el Gerente deberá expedir, con el visado del Presidente, certificaciones del contenido del libro de Gerencia.

#### **CAPITULO IV**

#### **APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS**

##### **CLASE DE APORTACIONES**

**Artículo 32.-** Las aportaciones de los miembros de la junta están constituidas:

- 1.- Por la totalidad de terrenos y derechos afectados por la Actuación.
- 2.- Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- 3.- Se cuenta con los medios económicos necesarios, tal como se justificó en el Anexo de la Memoria del Plan Parcial.

**Artículo 33.-** Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, que se recogen en los presupuestos anuales.

Son cuotas extraordinarias, las que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.

**Artículo 34.-** El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro en la Junta de compensación. El pago se realizará, en el plazo máximo de un mes, desde que se practique el requerimiento por parte del Gerente, a este efecto, y la falta de pago, produce las consecuencias siguientes:

- a) Si transcurre el término de pago que se considerará límite, sin que sea abonada la cantidad exigible, pasado este periodo, la Junta, a través del Gerente solicitará del Ayuntamiento la reclamación por vía de apremio de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente.
- b) Todo lo anterior será compatible con la posibilidad de proceder judicialmente contra el moroso, así como someterse a la Asamblea General, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio o en la judicial, la utilización de la expropiación forzosa por parte del Órgano Actuante, siendo beneficiaria la Junta de Compensación.

##### **INTERDICTOS**

**Artículo 35.-** Los miembros de la Junta no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a las decisiones de la Asamblea o del Gerente, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos, y de acuerdo con el procedimiento establecido en los presentes Estatutos.

#### **CAPITULO V**

#### **RECURSOS, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

**Artículo 36.-** Los acuerdos de los órganos de la Junta son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el Órgano que deba resolver el recurso.

Contra los acuerdos de los órganos de la Junta de compensación caben los siguientes recursos:

- 1.- Los acuerdos del Gerente podrán ser impugnados en el plazo de diez días hábiles desde su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolver en el plazo de dos meses, transcurrido el cual se entenderá desestimada la impugnación.
- 2.- Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, recurso de alzada ante el Ayuntamiento, en el plazo de diez días desde su notificación o desestimación presunta por silencio.

No están legitimados para la impugnación, quienes hubieren votado a favor del acuerdo, por sí o por medio y sus representantes.



**Artículo 37.-** La Junta se disolverá:

- 1.- Por mandato judicial o prescripción legal.
- 2.- Cuando la Junta haya realizado el objeto para el que se creó, en cuyo caso la disolución deberá ser aprobada por el ayuntamiento.

**Artículo 38.-** Cuando se extinga la personalidad jurídica tendrá lugar la liquidación de la Junta, en la siguiente forma:

- 1.- El gerente procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.
- 2.- El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Entidad Urbanística.

**Artículo 39.-** La Junta de Compensación se transformará en su momento en una Entidad de Conservación de conformidad con el artículo 276 del Reglamento de la LOUS para la isla de Mallorca.

**DISPOSICION FINAL:**

Los presentes Estatutos quedarán sometidos en cualquier caso al cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Suelo Balear 2/2014 LOUS y en su Reglamento de desarrollo, así como al resto de la normativa urbanística vigente, prevaleciendo ésta en caso de discordancia con la redacción de cualquier artículo.

Llucmajor, 12 de junio de 2018.

**El Concejal, de Urbanismo, Ordenación del Territorio, Entorno Urbano, Medio Ambiente y Medio Rural,**  
(Delegación por Decreto 621/2018, de 20 de febrero de 2018 )  
Jaume Tomàs Oliver

