

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE LLUCMAJOR

2427 *Acuerdo de 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 Lluçmajor*

Visto el error detectado en la publicación del Acuerdo de la 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 Lluçmajor en el BOIB n. 75, de fecha 19/06/18, se publica texto íntegro del acuerdo:

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 Lluçmajor (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 registrará 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 i 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 Actuante, 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 62.869m². 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 les 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, les 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.
- i) 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 concurren por sí, 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 concurren 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.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO AUXIMASA-SECTOR VII

Base 1. Forma de ejecución de la urbanización.

La Urbanización de los terrenos englobados en el Polígono Auximasa-Sector VII se ejecutará por iniciativa privada, a través del Sistema de Compensación regulado en la Ley 2/2014 de Ordenación y Usos del Suelo y Reglamento General para la isla de Mallorca.

Base 2. Desarrollo del sistema de compensación.

El desarrollo del sistema de compensación contemplará las siguientes actuaciones:

- a) La redacción del Proyecto de Urbanización de acuerdo con la normativa urbanística vigente.
- b) La realización de las obras de Urbanización.
- c) La expropiación de las parcelas de los propietarios que no se incorporen a la Junta.
- d) La distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada entre los propietarios y otros partícipes de la Junta, en proporción a sus participaciones.
- e) La cesión al Ayuntamiento de todos los terrenos ocupados por los viales, zonas verdes y el suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento lucrativo o el equivalente en metálico según lo que dispone el Reglamento de la LOUS, según las determinaciones de la ordenación a ejecutar.

Base 3. Costes de urbanización del polígono.

Los costes de la Urbanización serán satisfechos proporcionalmente entre los Asociados, en función a sus derechos.

Se estimarán gastos de la urbanización los siguientes:

- a) Las modificaciones puntuales del Plan Parcial.
- b) La preparación y redacción de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación y Proyecto de Compensación.
- c) La redacción del Proyecto de Urbanización.
- d) El coste de las obras de urbanización hasta su finalización y su recepción por el Excmo. Ayuntamiento de Lluçmajor.
- e) El pago de precio justo de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones o cualquier otra cosa, que se tuviera que destruir, demoler u ocupar, con los correspondientes gastos derivados de esta gestión.
- f) Los gastos de gestión y administración, así como cualquier otro procedimiento para el desarrollo de la Junta de Compensación.
- g) Los costes, intereses y gastos financieros de los créditos que, si es necesario, puedan ser concertados por la Junta para la realización de la Urbanización y cualquier otro que fuese de legal procedencia.

Base 4. Valoración de las parcelas.

Las parcelas aportadas se valorarán por un precio por metro cuadrado unitario, igual para todos los terrenos del Polígono.

El valor de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existen en el suelo y que se deban deruir o demoler, se determinará conforme a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa, o en caso de disconformidad, se seguirán las valoraciones que efectúen peritos terceros de los Colegios Profesionales que correspondan, según el objeto y la expropiación.

Las valoraciones a las que se refiere el primer párrafo de esta Base, servirán para determinar el coeficiente de participación de cada miembro de la Junta, y las recogidas en el párrafo anterior serán motivo de indemnización a sus titulares, sin que esto afecte al referido porcentaje de participación.

No se establece nada en referencia a la determinación de las indemnizaciones arrendatarias, ya que las parcelas se encuentran libres de arrendatarios.



No obstante, la entidad podrá modificar de oficio o a instancia de parte, la asignación de unidades de valor cuando se acredite la existencia de errores materiales, o de medición.

En todo caso la valoración de las parcelas se hará conforme al artículo 222 del Reglamento de la Ley 2/2014.

Base 5. Valoración de otros derechos.

La valoración de los derechos reales, de las servidumbres prediales y de cualquier derecho expropiable, se efectuará de conformidad a las disposiciones sobre expropiación forzosa, sin perjuicio de lo establecido en la Base 4.

Base 6. Tasación.

Las tasaciones que se refieren a las bases precedentes, se efectuarán en el Proyecto de Compensación. El pago de los importes derivados de expropiación, indemnizaciones o costes de urbanización, correrán a cargo siempre de la Junta de Compensación.

Base 7. Valoraciones en caso de incorporación de empresas urbanizadoras.

En caso de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de compensación, se hará previa selección entre un mínimo de dos empresas, escogiéndose aquella que presente la mejor propuesta de ejecución técnica y cuyas condiciones económicas sean las más favorables a los intereses de la Junta de Compensación. En caso de incorporarse a la Junta empresas de diferentes especialidades, solo podrá ser miembro de la Junta una sola persona en representación de dichas empresas, tal como especifican los Estatutos.

Para valorar las aportaciones de las empresas urbanizadoras, se estará a lo dispuesto en el apartado 1 del art. 223 del Reglamento de la LOUS.

La valoración de la aportación de Empresas Urbanizadoras, se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado en el Proyecto de Urbanización, o de los sectores o partidas que ejecuten, acordándose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva, o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el Convenio con la Empresa Urbanizadora, que fijará la contrapartida a la aportación de la Empresa, la cual se determinará: bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso correspondan, ya se determinen concretamente, ya se indiquen las características volumétricas de uso y la etapa que se le liberarán, bien por remisión a los precios de mercado, a la decisión adoptada por Técnicos imparciales, o a cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

La participación de la Empresa disminuirá proporcionalmente la de los miembros de la Junta, exceptuando los disconformes con esta participación, que podrán aportar la tesorería suficiente para realizar las obras en la proporción que les corresponda en función a su porcentaje en la Junta.

Base 8. Contratación de las obras de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, total o parcialmente, por Empresas Urbanizadoras incorporadas a la Junta, con arreglo a lo previsto en la base anterior, y con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en el resto de estas Bases.

En otro caso, se harán por la Empresa o Empresas que se determinen, en virtud de acuerdo de la Asamblea General, previa selección en la que intervengan un mínimo de dos empresas, escogiéndose aquella que presente la mejor propuesta de ejecución técnica y cuyas condiciones económicas sean las más favorables a la Junta de compensación, consignándose en el contrato de ejecución de obras, además de las cláusulas típicas, las circunstancias siguientes:

- a) El compromiso de la Empresa de ajustarse en el plazo y la correcta ejecución del Proyecto de Urbanización, y de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante, y del representante de la Junta, respecto a las obras.
- b) Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato, y las indemnizaciones a satisfacer para la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.
- c) Manera y plazos de pago para la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.
- d) La retención que pueda efectuar la Junta de cada pago parcial, como garantía de la ejecución de las obras, retenciones que no serán retornadas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras.

El procedimiento para contratar las obras de edificación, si es necesario, será el establecido en la presente Base, entendiéndose que la Empresa deberá ajustarse a los proyectos de edificación que resulten aprobados.



Base 9. Posibilidad de subcontratación de obras.

Las empresas constructoras o urbanizadoras podrán concertar o subcontratar con terceros la realización de determinadas unidades de obra, pero para la celebración de estos subcontratados deberá ponerlo en conocimiento por escrito de la Junta, con indicación de las partes de obra, a realizar y sus condiciones técnicas económicas y de tiempo, a fin que la Junta los autorice.

En ningún caso podrá subcontratarse más de un 50 por ciento del total presupuestado de la obra principal.

Base 10. Valoración de las parcelas resultantes.

Las parcelas resultantes se valoraran de acuerdo con el aprovechamiento del Polígono y con criterios objetivos y generales para todo él.

La valoración de cada solar se hará mediante una valoración de mercado basada en los m² que se puedan edificar, usando el método de la Orden ECO 805/2003.

La valoración tendrá que tasarse en dinero, al efecto de determinar las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación.

En todo caso la valoración se hará conforme lo que determina el art. 222 del Reglamento de la Ley 2/2014.

Base 11. Adjudicación de parcelas resultantes.

La adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta se efectuará en proporción a los bienes y derechos aportados. Se procurará siempre que lo permitan las exigencias de la parcelación que las parcelas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares, según indica el art. 81.c) de la LOUS.

No podrán adjudicarse como parcelas independientes, superficies inferiores a la parcela mínima edificable, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación, según el planeamiento.

Base 12. Derechos de escasa cuantía.

Cuando, por exigencias de la parcelación, los derechos de algunos propietarios no queden agotados con la adjudicación de parcelas independientes, si la cuantía de los metros cuadrados no llegase al 15 por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación deberá substituirse por una indemnización en metálico.

En cualquier caso se tendrá en cuenta lo establecido por la Ley 2/2014 de Ordenación y Usos del Suelo y su Reglamento General para la isla de Mallorca.

Base 13. Derecho de expropiación.

El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley 2/2014 de Ordenación y Usos del Suelo y su Reglamento General para la isla de Mallorca, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará a la Administración Actuante para expropiar los respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Al expropiado por incumplimiento se le abonará el valor de los terrenos, añadiendo las cantidades estipuladas para el pago de expropiaciones y para gastos de urbanización, pero sin que se tengan que reembolsar otras cuotas ordinarias pagadas, tales como gastos de gestión o administración.

Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades debidas a la Junta, ésta podrá optar entre solicitar de la Administración Actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda mediante de constreñimiento. Las cantidades recibidas aplicando este último procedimiento serán entregadas por la Administración Actuante a la Junta de Compensación.

No podrá instarse ninguno de los procedimientos señalados en el apartado anterior, hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación.

El pago de las cantidades debidas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

El procedimiento de expropiación será el establecido en el Reglamento General para la isla de Mallorca para actuaciones aisladas.



Base 14. Aportaciones de los miembros de la Junta.

Los miembros de la Junta, propietarios de los terrenos o titulares de los derechos, tienen que realizar sus aportaciones, bien en metálico, bien en terreno, dentro de los plazos fijados por la Asamblea General.

Se entenderá que existe incumplimiento por parte del asociado a las obligaciones establecidas por la Asamblea, cuando dejase de atender o ingresar las cantidades necesarias por un plazo superior a los 30 días del plazo establecido.

Base 15. Avances en las aportaciones de los miembros de la Junta.

La Asamblea podrá exigir de los asociados el avance de cantidades para el pago de precios justos, indemnizaciones y gastos complementarios. Dicho avance se efectuará al menos 30 días antes de la obligación de pago, pero la Asamblea deberá requerir el mismo con un mes de antelación como mínimo a los 30 días que precedan a la obligación de pago.

Igualmente podrá solicitar el ingreso de cantidades para atender los gastos previsibles del desarrollo de la urbanización con 30 días de antelación.

Base 16. Distribución de beneficios o pérdidas.

La distribución de los beneficios o pérdidas se hará a prorrata entre todos los miembros integrantes de la Junta en proporción a sus porcentajes.

Base 17. Edificación de solares.

Los solares aportados o adjudicados por la Junta, podrán edificarse desde el momento que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Compensación sin perjuicio de la solicitud de la licencia Municipal de obras del Ayuntamiento, y siempre que la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la parcela que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, en el escrito del cual el peticionario deberá comprometerse a no utilizar la construcción hasta que no estén concluidas las obras de urbanización, i a establecer tal condición en las cesiones de derechos de propiedad o de uso, que lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Cualquier obra de construcción o edificación deberá someterse a las limitaciones constructivas y de uso que se establezcan en las Ordenanzas Municipales, y en la Asamblea General cuando afecten al ornato, aspecto exterior, acabados y otras circunstancias que puedan perjudicar al entorno ornamental del Polígono.

Base 18. Cuotas de conservación de las obras.

Las cuotas de conservación de las obras de urbanización, el pago de la cual corresponderá a los adjudicatarios de las parcelas en proporción al valor de las parcelas recibidas, mientras no se hubieran formalizado las cesiones en los correspondientes actos y certificado de final de obra, hasta la disolución de la Junta, serán satisfechas por la Junta de Compensación o Entidad de Conservación, sin perjuicio que la misma pueda interesar del Ayuntamiento el cobro de los morosos por medio de apremio. En cualquier caso se atenderá a lo dispuesto en la Memoria del Plan Parcial.

Base 19. Incorporación de nuevos partícipes.

La incorporación de cualquier otro partícipe supondrá la aceptación de las Bases.

BASE ADICIONAL FINAL

En cualquier caso, las anteriores bases de actuación no podrán vulnerar normas de superior rango, y en caso de contradicción o de posible conflicto normativo prevalecerá siempre la normativa legal vigente y que le sea de aplicación.

Llucmajor, 15 de març de 2019

El Alcalde-Presidente
Gregorio Estarellas Mas

