

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

**URBANIZACIÓN SELDWYLA-SUO1/PA (SUELO URBANIZABLE
ORDENADO), PUERTO DE ANDRATX, NN.SS ANDRATX**

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SELDWYLA-SUO1/PA, PUERTO DE ANDRATX, NN.SS ANDRATX

TÍTULO I

CAPÍTULO I

NOMBRE, DOMICILIO, OBJETO Y FINES

ARTÍCULO 1 DENOMINACIÓN

1.- Con la denominación de JUNTA DE COMPENSACIÓN del **SUO1/PA (SUELO URBANIZABLE ORDENADO)**, NN.SS de Andratx se constituye una JUNTA DE COMPENSACIÓN de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2.- Dicha JUNTA DE COMPENSACIÓN se registrará por lo dispuesto en el Título III de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB), y, en particular, por los artículos 83 a 87, de dicha Ley, y artículos 151 a 156, así como el art. 173 del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la Isla de Mallorca de 20 de abril de 2023 (en adelante RLUIBM), demás legislación aplicable y por lo señalado en los presentes Estatutos.

ARTÍCULO 2 DOMICILIO

1.- El domicilio de la JUNTA DE COMPENSACIÓN se establece en Plaza Rey Juan Carlos I, nº 3, ppl. 1ª, 07012, Palma.

2.- El traslado del domicilio a otro lugar, dentro de la localidad, requerirá acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

ARTÍCULO 3 OBJETO

El objeto de la JUNTA DE COMPENSACIÓN consiste en la gestión y ejecución del **SUO1/PA, (Urbanización Seldwyla)** de las vigentes NN.SS de Andratx.

ARTÍCULO 4 FINES

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

a).- Integrar los terrenos comprendidos en el ámbito de la JUNTA DE COMPENSACIÓN, cuyos propietarios, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, así como llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas. De modo especial las parcelaciones y reparcelaciones necesarias, que se practicarán de conformidad con lo establecido en la legislación

urbanística, redactando y tramitando el correspondiente Proyecto de Reparcelación, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

b).- Ceder gratuitamente y libre de cargas a la Administración actuante los terrenos, ya urbanizados, que preceptivamente le corresponda.

c).- Redactar el proyecto de urbanización y ejecutar las obras en ellos previstas, el cual se podrá realizar por adjudicación directa o mediante subasta, concurso subasta o concurso, de conformidad con lo que acuerde la JUNTA DE COMPENSACIÓN.

d).- Aprobar los presupuestos para la ejecución de las obras.

e).- Gestionar el cobro a los miembros de la Junta de las cuotas y derramas que procedan para satisfacer los costos de urbanización y las indemnizaciones y demás gastos que se aprueban de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos, incluida la facultad de instar la vía de apremio ante la Administración actuante o recaudar, por delegación del municipio, las cuotas por la vía de apremio conforme a lo dispuesto en el artículo 87 LUIB, así como 127 y 145 del RLUIBM, y demás artículos que le sean de aplicación en dicho Reglamento o legislación aplicable en la materia.

f).- Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos de aprovechamiento privado, o los específicamente asignados a la JUNTA DE COMPENSACIÓN para tal finalidad.

g).- Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.

h).- Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la JUNTA DE COMPENSACIÓN ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones y los particulares.

i).- Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.

j).- Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la JUNTA DE COMPENSACIÓN.

k).- Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros de la Junta correspondan en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la JUNTA DE COMPENSACIÓN.

l).- Interesar de los Organismos Urbanísticos competentes la aprobación de los Proyectos de Reparcelación, Urbanización y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento.

m).- Interesar la inscripción de la JUNTA DE COMPENSACIÓN en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro Mercantil de Illes Balears para el supuesto que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.

n).- Interesar del órgano urbanístico actuante, la expropiación a favor de la JUNTA DE COMPENSACIÓN de los suelos de los propietarios incluidos que no se haya incorporado o adherido a la Junta o los de aquellos que habiéndose incorporado deban ser expropiados por incumplimiento de sus obligaciones. También interesar la expropiación a favor de la Junta de los suelos adscritos al ámbito de actuación de los que sea necesaria la expropiación para su ejecución.

o).- Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos.

p).- Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta, incluido en su caso, la propia Junta, y las cesiones de terrenos obligatorias al órgano urbanístico actuante.

q).- Llevar a cabo la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector, e interesar de la Administración la recepción de las mismas.

r).- Exigir el reintegro de las empresas concesionarias de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, en la parte que según la reglamentación de tales servicios no tengan que correr a cargo de los usuarios.

s).- En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según el ordenamiento vigente.

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

CAPÍTULO II ÓRGANO URBANÍSTICO TUTELAR

ARTÍCULO 5 ÓRGANO TUTELAR

La JUNTA DE COMPENSACIÓN desarrollará su actividad bajo la tutela del Ayuntamiento de Andratx y en ejercicio de sus funciones corresponde al mismo:

a).- Dar audiencia de los Estatutos y Bases a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma y dar audiencia de las alegaciones de éstos a los promotores, para su contestación.

b).- La aprobación de los Estatutos y de las Bases de Actuación y de las modificaciones que se acuerden por la Junta.

c).- La aprobación de la constitución de la Junta, remitiendo dicho acuerdo junto con la copia de la escritura pública de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para que proceda a su inscripción.

- d).- Asistir a las reuniones de la JUNTA DE COMPENSACIÓN, instruir y asesorar de la política urbanística municipal y advertir, en los supuestos en que la JUNTA DE COMPENSACIÓN pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, de tales anomalías, tutelando a la JUNTA DE COMPENSACIÓN en cuanto fuere menester.
- e).- Aprobar el Proyecto de Reparcelación, librando las certificaciones oportunas, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- f).- El ejercicio de la expropiación forzosa a beneficio de la JUNTA DE COMPENSACIÓN respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones.
- g).- Encargar y aprobar el proyecto de urbanización, controlar la ejecución de las obras y una vez finalizadas, total o parcialmente, proceder a su recepción.
- h).- Atender la solicitud de aplicar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquier miembro de la JUNTA DE COMPENSACIÓN o delegar en la misma la recaudación por dicha vía de apremio, conforme a lo dispuesto en el artículo 87 LUIB, así como 127 y 145 del RLUIBM, y demás artículos que le sean de aplicación en dicho Reglamento o legislación aplicable en la materia.
- i).- La resolución de los recursos administrativos contra los acuerdos de la JUNTA DE COMPENSACIÓN.
- j).- Aprobar el acuerdo de disolución de la JUNTA DE COMPENSACIÓN.
- k).- Cualquier otra función o atribución que resulte de la legislación urbanística o local.

CAPÍTULO III EXPRESIÓN DE LA SUPERFICIE A QUE SE REFIERE

ARTÍCULO 6 SUPERFICIE

La integran todos los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Actuación SUO1/PA, con una superficie, según las NN.SS de Andratx, de 66.658 m², o los que resulten de la medición real una vez levantado el plano topográfico.

CAPÍTULO IV DURACIÓN

ARTÍCULO 7 DURACIÓN

La JUNTA DE COMPENSACIÓN tendrá una duración indefinida hasta el total cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50 de estos Estatutos.

TÍTULO II

CAPÍTULO I

DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA, INCORPORACIÓN, PATRIMONIO, DERECHOS Y DEBERES

ARTÍCULO 8

MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

La JUNTA DE COMPENSACIÓN se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos en el SUO1/PA, incorporados a aquella en forma reglamentaria, así como aquellos a los que legalmente se les reconozca tal derecho.

ARTÍCULO 9

INCORPORACIÓN A LA JUNTA

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

Si no lo hicieren, de acuerdo con el artículo 84.1 de la LUIB, y art 127 y 128 del RLUIBM, sus fincas serán expropiadas a favor de la JUNTA DE COMPENSACIÓN, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. No obstante, cabrá una incorporación tardía si no se hubiera instado la expropiación o si, una vez instada, la JUNTA DE COMPENSACIÓN la acepta y desistiera del procedimiento expropiatorio.

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

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

ARTÍCULO 10

TRANSMISIÓN DE BIENES Y DERECHOS. PATRIMONIO DE LA JUNTA

1.- La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles, pero la JUNTA DE COMPENSACIÓN, de conformidad con el artículo 137 c.) del RLUIBM, actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.

En caso de finca de titularidad desconocida, de conformidad con el artículo 123.4. del RLUIBM, la Administración actuante tendrá la condición de titular fiduciario de la finca y a tal efecto podrá realizar todas las operaciones propias de la reparcelación. La inmatriculación se practicará de conformidad con la legislación hipotecaria.

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

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

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

ARTÍCULO 11

TITULARIDADES ESPECIALES

1.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la JUNTA DE COMPENSACIÓN por quienes ostenten la representación legal de los mismos y la disposición de tales fincas por la JUNTA DE COMPENSACIÓN no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

2.- En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, aun cuando todos los cotitulares respondan solidariamente frente a la entidad del cumplimiento de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale por la Junta, será nombrado por ésta, con aprobación municipal.

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

CAPÍTULO II

DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

ARTÍCULO 12

ACTO DE CONSTITUCIÓN

Una vez aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento los Estatutos y las Bases de Actuación, la Junta presentará el borrador de la escritura de constitución para su aprobación y una vez aceptado, se procederá a la constitución de la JUNTA DE COMPENSACIÓN que se realizará en Escritura Pública.

ARTÍCULO 13 CONVOCATORIA

1.- Los propietarios promotores de la Junta convocarán a todos los propietarios adheridos e incluidos dentro del ámbito del **SUO1/PA** a la Asamblea General constituyente. La convocatoria se realizará mediante carta certificada, burofax o correo electrónico con comprobante de recepción, remitida, con una antelación de 9 días naturales, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.

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

2.- La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión con indicación de que la Asamblea General constituyente habrá de resolver la constitución de la **JUNTA DE COMPENSACIÓN**.

3.- Excepcionalmente, la sesión constitutiva de la **JUNTA DE COMPENSACIÓN** será convocada por el Ayuntamiento en la forma, y con la antelación señalada en el apartado 1 y con indicación, asimismo, del lugar en que la reunión ha de celebrarse con asistencia de Notario previamente designado para formalizar la constitución de la Junta mediante Escritura Pública.

ARTÍCULO 14 CONSTITUCIÓN

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

ARTÍCULO 15 ADOPCIÓN DE ACUERDOS

1.- La Asamblea General constituyente, acordará la constitución de la **JUNTA DE COMPENSACIÓN** y designará las personas que han de conformar los órganos de gobierno y administración de la **JUNTA DE COMPENSACIÓN**.

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

ARTÍCULO 16 ACTO DE SESIÓN DE CONSTITUCIÓN

1.- El Secretario levantará acta de la Asamblea General constituyente en que se acuerde la constitución de la **JUNTA DE COMPENSACIÓN**, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, siendo firmada también por el Presidente.

2.- En el acta se hará constar:

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

b).- Acuerdos tomados.

c).- Constitución de la JUNTA DE COMPENSACIÓN.

3.- Del contenido del acta se librará certificación para su incorporación en la escritura pública de constitución de la JUNTA DE COMPENSACIÓN la que deberá efectuarse en la forma prevista en la legislación autonómica propia o de la legislación subsidiaria que sea de aplicación.

CAPÍTULO III DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

ARTÍCULO 17 CUOTAS SOCIALES

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

2.- Para fijar las respectivas cuotas, como consecuencia de ser un ámbito con fincas colindantes con viales urbanos y otras sin colindar con vial, se atenderá proporcionalmente a la superficie de las fincas aportadas fiduciariamente a la JUNTA DE COMPENSACIÓN por cada uno de los propietarios integrados en la misma, ponderada en función de su valor urbanístico según se establece en las Bases de Actuación, en relación con la superficie de la totalidad del ámbito del **SUO1/PA**.

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

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

ARTÍCULO 18 DERECHOS DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

Serán derechos de los miembros de la JUNTA DE COMPENSACIÓN:

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

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

c).- Participar, como elector o candidato en la composición de los órganos de gobierno y administración de la JUNTA DE COMPENSACIÓN.

- d).- Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones contenidas en estos Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas.
- e).- Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en vía de reparcelación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- f).- Impugnar los acuerdos y resoluciones de la JUNTA DE COMPENSACIÓN, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.
- g).- Ser informados en todo momento de la actuación de la JUNTA DE COMPENSACIÓN y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden por la Asamblea General.
- h).- Percibir al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la JUNTA DE COMPENSACIÓN que les correspondiere.
- i).- Presentar proposiciones y sugerencias.
- j).- Satisfacer las cuotas de urbanización totalmente o parcialmente mediante cesión a la Junta de parte de su terreno o cuota si esta así lo acepta y según valoración que también acuerde.
- k).- Los demás derechos que les corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 19

OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

- 1.- Los miembros de la JUNTA DE COMPENSACIÓN vendrán obligados a:
 - a).- Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
 - b).- Facilitar a la JUNTA DE COMPENSACIÓN, en los correspondientes plazos, los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
 - c).- Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por el Plenario y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
 - d).- Determinar, en el momento de su incorporación a la JUNTA DE COMPENSACIÓN un domicilio a efectos de notificaciones, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.
 - e).- Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la JUNTA DE COMPENSACIÓN, a cuyo fin se fijará por la Asamblea General, la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.
 - f).- Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.

g).- Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la JUNTA DE COMPENSACIÓN.

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

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

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

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

TÍTULO III DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO

ARTÍCULO 20 ÓRGANO DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

El órgano de gobierno y administración de la JUNTA DE COMPENSACIÓN será la Asamblea General.

También ostentarán facultades:

El Presidente.

El Secretario.

El Tesorero.

CAPÍTULO I LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO 21 NATURALEZA

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

ARTÍCULO 22 CLASES DE ASAMBLEAS

Las Asambleas plenarias podrán ser ordinarias y extraordinarias.

ARTÍCULO 23

LA ASAMBLEA ORDINARIA

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

ARTÍCULO 24

LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

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

2.- Serán atribuciones de la Asamblea General:

- a).- Aprobación de la memoria de actuación.
- b).- Aprobación de las cuentas y balances del ejercicio anterior.
- c).- Aprobación del Programa de actuación del ejercicio siguiente y de las cuotas ordinarias.
- d).- La modificación de los Estatutos y de las Bases, sin perjuicio de su aprobación posterior.
- e).- La imposición de las derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de éste.
- f).- Disponer el cese del Presidente y del Secretario y el nombramiento de quienes hubieran de sustituirles.
- g).- Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, dentro de las previsiones del Plan de Etapas.
- h).- Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la JUNTA DE COMPENSACIÓN.
- i).- Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- j).- Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.

k).- Acordar la disolución de la JUNTA DE COMPENSACIÓN con arreglo a lo previsto en el Título V de estos Estatutos.

l).- Acordar la venta, cesión, permuta o gravamen de los bienes patrimonio de la Junta.

ll).- Acordar la retribución, en su caso, del Presidente o Secretario y Tesorero.

m).- Acordar encargar y aprobar el Proyecto de Reparcelación que se elabore en desarrollo de las Bases de Actuación que acompañan a los presentes Estatutos, así como el Proyecto de Urbanización y tramitar su aprobación administrativa. También la contratación de las obras de urbanización, conforme a lo previsto en la Base 9a.

n).- La decisión sobre la vía de apremio y/o expropiación de terrenos pertenecientes a miembros de la Junta por incumplimiento de sus obligaciones.

o).- Cuantas sean precisas para la gestión común.

ARTÍCULO 25

DERECHO DE ASISTENCIA

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

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

ARTÍCULO 26

CONVOCATORIA

1.- Las reuniones de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, serán convocadas por el Presidente o el Secretario de la JUNTA DE COMPENSACIÓN por correo certificado con acuse de recibo, burofax, correo electrónico con las direcciones que hayan designado cada uno de los miembros de la Junta a tales efectos, o cualquier medio del que exista constancia, con antelación cuanto menos a 9 días naturales a la fecha en que hayan de celebrarse.

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

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

ARTÍCULO 27

CONSTITUCIÓN

1.- La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando concurran a ella por sí o por representación, miembros de la JUNTA DE COMPENSACIÓN, que representen al menos el 60% de las cuotas definidas en el artículo 17 de estos Estatutos.

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

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

4.- Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta y por unanimidad acuerdan celebrar la Asamblea General, ésta quedará válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

ARTÍCULO 28

RÉGIMEN DE SESIONES

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

2.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes o representadas, a no ser que por razón de la materia tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por estos Estatutos un quórum específico, en cuyo caso se regularán por éste. Las participaciones se computarán en la forma señalada en estos Estatutos.

3.- Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la JUNTA DE COMPENSACIÓN, designación y cese del Presidente y Secretario, señalamiento de cuotas y rectificación de éstas, formalización de operaciones de crédito o emisión de títulos de deuda, requerirán en todo caso el voto favorable de la mayoría de las cuotas de participación.

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

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

ARTÍCULO 29

REAJUSTE DE CUOTAS

Si a consecuencia de aportaciones en terrenos o expropiaciones que hayan tenido que efectuarse, o después de practicada la reparcelación y como resultado de las compensaciones que se acuerden, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas que correspondan, a cuya cuantía habrá de referirse en cada momento el ejercicio de

los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la JUNTA DE COMPENSACIÓN.

ARTÍCULO 30 **ACTAS Y CERTIFICACIONES**

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

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

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

CAPITULO II **EL PRESIDENTE, SECRETARIO Y TESORERO**

DEL PRESIDENTE

ARTÍCULO 31 **PRESIDENTE**

El Presidente será designado por la Asamblea General entre quienes ostenten la cualidad de miembros de la JUNTA DE COMPENSACIÓN, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

ARTÍCULO 32 **DURACIÓN DEL CARGO**

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

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

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

ARTÍCULO 33 **COMPETENCIA**

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

ARTÍCULO 34

FUNCIONES

1.- Serán funciones del Presidente.

a).- Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de la Asamblea General y dirimir los empates con voto de calidad.

b).- Representar a la JUNTA DE COMPENSACIÓN en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandamientos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.

c).- Autorizar las actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

d).- Ejercer, en la forma que la Asamblea General determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta.

e).- Cuantas funciones sean inherentes a su cargo y le sean delegadas por la Asamblea General, así como las siguientes:

- La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
- La ejecución de los acuerdos de la misma.
- La administración económica de la Junta.
- El nombramiento y cese del personal administrativo que, en su caso, sea necesario.
- Elaborar y proponer a la Asamblea General la propuesta de presupuesto y de memoria anual.
- Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones.
- Elaborar y proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta, así como las modificaciones que fueren pertinentes.
- Fijar las cantidades a satisfacer por los socios para atender los gastos ordinarios y extraordinarios necesarios para el funcionamiento de la JUNTA DE COMPENSACIÓN.
- Requerir a la administración para que cobre por vía de apremio a los miembros de la Junta morosos.
- Realizar actos de gestión no económica sin excepción alguna.
- Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- Las demás facultades de gobierno y administración de la Junta no reservados expresamente a la Asamblea General.

DEL SECRETARIO

ARTÍCULO 35

NOMBRAMIENTO

El Secretario será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración indefinida. No será preciso que sea socio y, en el caso de no serlo, actuará con voz pero sin voto. En el caso de ser persona que tenga acreditada competencia en materia jurídica podrá ser un cargo retribuido.

ARTÍCULO 36

FUNCIONES

Serán funciones del Secretario:

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

ARTÍCULO 37

SUSTITUCIÓN

En caso de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por otra persona, sea o no socio, excluido el Presidente, designada por la Asamblea General.

DEL TESORERO

ARTÍCULO 38

NOMBRAMIENTO

El Tesorero será designado por la Asamblea General entre los socios y su nombramiento tendrá una duración indefinida. Este cargo podrá ser retribuido.

ARTÍCULO 39

FUNCIONES

La realización de los pagos y cobros que correspondan al fondo de la JUNTA DE COMPENSACIÓN, así como en la custodia de éste, en la rendición de cuentas de la gestión presupuestaria de la entidad y en el cumplimiento de todas las demás obligaciones que, respecto de sus funciones, establezca la Junta.

TÍTULO IV

DEL RÉGIMEN ECONÓMICO

ARTÍCULO 40

INGRESOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Serán ingresos de la JUNTA DE COMPENSACIÓN:

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

ARTÍCULO 41

GASTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Serán gastos de la JUNTA DE COMPENSACIÓN los de:

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

ARTÍCULO 42

CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

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

ARTÍCULO 43

PAGOS DE CUOTAS O APORTACIONES

1.- La Asamblea General señalará las cantidades que deben satisfacer los miembros integrados en la JUNTA DE COMPENSACIÓN con sujeción a los presupuestos y plazos aprobados.

2.- La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la Asamblea General, con arreglo a lo dispuesto en estos Estatutos, o a sus modificaciones ulteriores, y sustituible en la cesión de terrenos en la forma y condiciones fijadas en estos Estatutos y en las Bases adjuntas.

3.- Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta se realizará dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación del acuerdo de la Asamblea General, acordando el pago. Transcurrido dicho plazo, el miembro de la Junta que no haya ingresado la cantidad acordada será automáticamente sancionado con un recargo del diez por ciento (10%) de la cantidad o fracción no abonada. Dicha sanción será reiterada por cada sesenta (60) días o fracción que transcurran hasta su completa liquidación.

4.- Dicho recargo es compatible con la solicitud del presidente o secretario al Ayuntamiento para la utilización de la vía de apremio o la delegación prevista en el artículo 87.2 de la LUIB. El inicio por el Ayuntamiento de este procedimiento llevará aparejada desde el día en que se solicitó el cese de los recargos aún no devengados a que se refiere el anterior apartado, pues dichos recargos serán sustituidos por los que ya contiene la vía de apremio.

5.- En el caso de que en anterior ocasión ya haya sido necesario acudir a la vía de apremio contra un miembro moroso de la Junta, la Asamblea General, ante un nuevo incumplimiento de éste, podrá decidir entre iniciar una nueva vía de apremio, o acordar la cesión de fincas de resultado en pago de las cuotas de urbanización, o acudir a la expropiación forzosa, de conformidad a lo establecido en el artículo 127.6 del RLUIBM, de la que será beneficiaria la Junta. En este supuesto, al justiprecio se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas, ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización, que quedarán a beneficio de la Junta.

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

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

ARTÍCULO 44

ACTUACIÓN

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

TÍTULO V DEL RÉGIMEN JURÍDICO

ARTÍCULO 45 VIGENCIA DE LOS ESTATUTOS

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

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

ARTÍCULO 46 EJECUTORIEDAD

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la JUNTA DE COMPENSACIÓN serán ejecutivos desde el momento de su adopción y, caso de que sea preceptivo la publicación o notificación personal, se contará a partir de la práctica de la misma, salvo aquéllos que precisen autorización ulterior de Órganos Urbanísticos.

ARTÍCULO 47 EJERCICIO DE ACCIONES

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

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

ARTÍCULO 48 RECURSOS ADMINISTRATIVOS

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

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

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

ARTÍCULO 49

RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

La JUNTA DE COMPENSACIÓN será directamente responsable de la urbanización completa del sector frente a los Órganos Urbanísticos.

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

TÍTULO VI

DE LA DISOLUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

ARTÍCULO 50

CAUSAS DE DISOLUCIÓN

La JUNTA DE COMPENSACIÓN se disolverá de conformidad a lo establecido en el artículo 87.4 de la LUIB y artículo 156. 2 del RLUIBM y sólo podrá acordarse por el órgano competente de la Administración actuante y se registrará por las disposiciones generales establecidas en el artículo 172 del Reglamento indicado y de acuerdo con las reglas que, en aplicación del artículo 173 del RLUIBM, prevean los Estatutos. De acuerdo con el artículo 180 del RLUIBM, el acto o el acuerdo de disolución, se comunicará al Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras del Consejo Insular de Mallorca.

En concreto, los Estatutos de la JUNTA DE COMPENSACIÓN establecen que ésta a se disolverá también, por las siguientes causas:

- a).- Por orden judicial o prescripción legal.
- b).- Cumplimiento del objeto por el cual fue creada.
- c).- Acuerdo de la Asamblea General, una vez cumplidos sus fines, adoptado por el voto del 60% de la totalidad de las cuotas de la JUNTA DE COMPENSACIÓN.
- d).- Transformación en sociedad civil o mercantil, por acuerdo adoptado por el voto del 60% de la totalidad de los miembros de la JUNTA DE COMPENSACIÓN y aprobación del órgano urbanístico actuante.
- e).- Resolución firme de la Administración sustituyendo el sistema de compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.

ARTÍCULO 51 LIQUIDACIÓN

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la JUNTA DE COMPENSACIÓN, se procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la misma.

ARTÍCULO 52 DESTINO DEL PATRIMONIO COMÚN

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

Andratx, a 24 de mayo de 2.023.