



Acord d'aprovació definitiva del projecte d'estatuts i bases d'actuació del pla parcial del polígon Auximasa-sector VII del pla general d'ordenació urbana de Lluçmajor.

La Junta de Govern Local, en sessió ordinària, celebrada el 30 de maig de 2018, per unanimitat va adoptar el següent acord:

Primer: Desestimar les al·legacions segona i tercera presentades per EARLWOODE PARTNERS SL, basant-se en l'argumentació continguda en aquest informe, estimar en part l'al·legació quarta i introduir les modificacions i les correccions en determinats articles dels estatuts i les bases d'actuació.

Segon: APROVAR definitivament els estatuts i les bases d'actuació de la Junta de Compensació del Pla Parcial dels polígons 14-16 i un sector del 15 del PGOU de Lluçmajor (sector VII-AUXIMASA), promogut per Asesoramientos Financieros Profesionales, SA, amb les modificacions i les rectificacions introduïdes d'acord amb les al·legacions presentades, que s'adjunten com a document annex.

Tercer: PUBLICAR aquest acord, així com el text íntegre dels estatuts i de les bases d'actuació de la junta aprovats definitivament en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en l'adreça o punt d'accés electrònic municipal, de conformitat amb el que estableix l'article 245.2.c) del Reglament de la LOUS.

Quart: NOTIFICAR aquest acord als promotors i als altres propietaris afectats per aquest sector urbanitzable que no hagin promogut el sistema, a l'efecte del que preveu l'article 265 en relació amb l'article 246 del reglament esmentat, i indicar que es poden incorporar voluntàriament a la junta de compensació que es constitueixi amb igualtat de drets i obligacions, EN EL TERMINI D'UN MES a partir de la notificació d'aquest acord.

S'adverteix que la falta d'incorporació faculta la Junta de Compensació per sol·licitar l'expropiació de les finques, supòsit en el qual tindrà la condició de beneficiària de l'expropiació, o bé l'ocupació de les finques esmentades referides al seu favor, d'acord amb el que estableix l'article 268 del Reglament, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització

Cinquè: Tenir per manifestat el ferm propòsit d'EARLWOODE PARTNERS, SL UNIPERSONAL d'integrar-se en la Junta de Compensació un cop que els seus estatuts s'aprovin definitivament.

Així mateix, es fan públics els estatuts i les bases d'actuació:

**ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL POLÍGON
AUXIMASA-SECTOR VII**

CAPÍTOL I

**CONCEPTE, RÈGIM, DENOMINACIÓ, DOMICILI, NATURALESA, PERSONALITAT, OBJECTE,
FINALITAT, ÀMBIT TERRITORIAL, CONTROL I DURADA**

Article 1.- Constitueixen aquests Estatuts la regla d'organització i funcionament de la Junta, que per tant es regirà per aquests estatuts, i el que no estigui previst en els estatuts, es regirà per la Llei 2/2014 d'Ordenació i Usos del Sòl, Reglament general per a l'illa de Mallorca i altres disposicions legals i reglamentàries d'aplicació general, i supletòriament per la vigent Llei de Societats Anònimes.



Article 2.- Aquesta Junta de Compensació constitueix una Associació Administrativa, que girarà sota el nom de JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON AUXIMASA-SECTOR VII.

Article 3.- El seu domicili es fixa a Barcelona, Carrer Bona vista, núm. 28, 4º 1ª, CP 08012.

Article 4.- Tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida a partir del moment de la inscripció, en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Exercirà la seva capacitat amb subjecció a la Llei 2/2014 d'Ordenació i Usos del Sòl, i el seu Reglament General per a l'illa de Mallorca i els presents Estatuts.

En conseqüència tindrà tantes facultats com siguin necessàries per al compliment de les seves finalitats. Amb caràcter enunciatiu i no limitatiu, tindrà entre altres, les següents:

a) Adquirir, posseir, alienar, reivindicar, permutar i gravar béns del seu patrimoni, que podrà administrar i gestionar, qualsevol que sigui el títol o concepte pel qual hagués adquirit tals béns, siguin mobles o immobles.

b) Concertar préstecs, crèdits i emprèstits amb particulars, bancs, Caixes i Entitats d'Estalvi o Crèdit, fins i tot oficials, per atendre a les despeses de l'Associació i realitzar les obres d'urbanització del Pla Parcial.

c) Celebrar tota classe de contractes, executar obres, assumir tota classe d'obligacions, interposar els recursos establerts i exercitar les accions previstes a les Lleis.

d) Promoure i instar de l'Ajuntament, les expropiacions de béns i drets situats en el Pla Parcial, en els casos, forma i condicions que estableixen les normes aplicables.

i) Instar de l'Ajuntament, la utilització de les vies de constrenyiment, per al cobrament de les quotes que deuen els associats morosos.

f) Resoldre quantes altres qüestions es plantegin fins aconseguir la seva finalitat, omplint, gestionant, complint i executant quants requisits, tràmits, formalitzacions i altres, siguin precises, sense limitació o excepció.

g) La gestió i defensa dels interessos comuns dels associats a la Junta, davant qualsevol Autoritat, Organisme Públic, Tribunal i particular.

h) L'exercici del dret a exigir de les empreses que prestessin els serveis, exceptuant la part que segons la seva reglamentació, hagin de contribuir els usuaris, el reemborsament de les despeses d'instal·lacions de les xarxes d'aigua i energia elèctrica.

i) La gestió dels beneficis fiscals sobre l'Impost sobre Béns Immobles, en el seu cas, de la Llei 2/2004, Reguladora de les Hisendes Locals i altres que siguin procedents.

j) L'exercici de quants drets, accions, excepcions i activitats corresponguin, en base a la legislació vigent i per tant la seva actuació amb caràcter general, com Entitat Urbanística Col·laboradora, la inscripció de la qual interessarà del Registre pertinent.

k) Adjudicar les parcel·les d'aprofitament privat que resultin del Projecte de Compensació entre els membres de la junta de Compensació. Les adjudicacions de les finques resultants, una vegada s'hagin determinat les cessions i aprofitaments, compliran el que s'estableix a l'article 81 de la LOUS.

l) Complir i fer complir els compromisos i obligacions contrets per la mateixa o assumits pels promotors, en convenis urbanístics amb l'Ajuntament de Lluçmajor.

Article 5.- Tindrà per objecte i finalitat la gestió i urbanització del Pla Parcial al que es refereix l'article següent d'aquests Estatuts, pel sistema de compensació regulat a la Llei 2/2014 d'Ordenació i Usos del Sòl, i el Reglament General per a l'illa de Mallorca.

Per a la realització del seu objecte, la Junta desenvoluparà les determinacions contingudes a les Bases d'Actuació, impulsarà la tramitació del Projecte d'Urbanització, executarà les obres d'urbanització i cedirà a l'Administració Urbanística Actuant, les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions, l'execució de les quals estiguin previstes en el Pla Parcial, així com el projecte d'urbanització aplicable, i els altres terrenys, que conforme a la Llei o conveni/s urbanístic/s procedís.



Article 6.- Constitueix el seu objecte el Pla Parcial del POLÍGON AUXIMASA-SECTOR VII, del terme de Lluçmajor. Té una superfície total de 62.869m². La situació, límits i característiques de la superfície esmentada estan indicats al plànol n° 2 del Pla Parcial.

Article 7.- L'Òrgan Urbanístic, sota la tutela del qual actuarà és l'Ajuntament de Lluçmajor, a qui correspon controlar la gestió de la Junta, i davant el qual, podrà interposar-se el recurs d'alçada previst en aquests Estatuts i la legislació vigent.

Correspon a aquest Òrgan (Ajuntament de Lluçmajor), en l'exercici de la seva funció de control i fiscalització, entre altres facultats:

- 1) L'aprovació dels Estatuts i Bases d'Actuació i de les modificacions que s'acordin per la Junta.
- 2) Designació de la constitució de la Junta i remissió de l'acord i de l'escriptura fundacional, al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.
- 3) L'exercici de la facultat expropiatòria a benefici de la Junta, que només procedirà per als supòsits recollits legalment.
- 4) Resolució de Recursos d'alçada contra acords de la Junta.
- 5) Utilització de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats que es deuen per qualsevol dels membres de la Junta.
- 6) Quantes altres atribucions resultin de les legislacions urbanística i local.

Article 8.- La seva durada serà indefinida, fins el compliment del seu objecte, sense perjudici de la seva dissolució en els termes prevists en aquests Estatuts.

CAPÍTOL II

ASSOCIATS, DRETS I OBLIGACIONS

Article 9.- Tindran la condició de membres de la Junta, les persones físiques o jurídiques que, a cada moment resultin propietaris dels terrenys, inicialment, i solars, una vegada aprovat el projecte de compensació, i que estiguin integrats a la Junta posteriorment. Podrien incorporar-se a la Junta les Empreses Urbanitzadores si així ho decidís l'Assemblea General. Els requisits per a la incorporació d'aquestes empreses es fixen a les Bases d'Actuació i aquestes empreses estaran representades per una única persona segons el que estableix l'art. 270 e) del Reglament de la LOUS.

Article 10.- Els cotitulars d'una finca, solar o dret, hauran de designar una única persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta, responent solidàriament davant la Junta de quantes obligacions resultin de la seva condició. Sinó designen representant en el termini que a aquest efecte s'assenyali, el nomenarà l'Òrgan Actuant.

Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar estaran representats en la Junta de Compensació per qui ostentin la representació legal dels mateixos.

Article 11.- Els propietaris o titulars de terrenys que sol·licitin la incorporació de la Junta, ho hauran de fer, en els terminis i forma prevists a la Legislació vigent, i a més hauran d'expressar les seves circumstàncies personals, domicili, D.N.I. així com N.I.F., passaport o N.I.E., i el títol que ostentin sobre la finca inclosa en el Polígon. Els requisits econòmics d'incorporació, seran els mateixos que els membres que en aquell moment existeixin.



Els propietaris que no atorguin l'escriptura de constitució de la Junta, podran incorporar-se a la mateixa, mitjançant escriptura d'adhesió dintre del termini de trenta dies des de que se'ls faci saber la formalització de l'escriptura constitucional, comunicació que podrà dur-se a terme, mitjançant requeriment notarial, o sinó se'l localitzés en el seu domicili, mitjançant anuncis publicats a dos periòdics dels del domicili social i Butlletí Oficial de les Illes Balears.

La comunicació a la que es refereix aquest article se farà degudament quedant garantida la recepció dels requeriments o notificacions que s'efectuïn segons el que determina el procediment administratiu.

Article 12.- La Junta de Compensació serà beneficiària de l'expropiació, tant dels béns dels propietaris els quals no atorguin l'escriptura fundacional o que no s'adhereixin a ella en el termini indicat, com en cas d'incompliment de les obligacions contretes, en els supòsits enumerats a la legislació vigent. El procediment expropiatori serà indistintament el de taxació conjunta o individual, regulat en els articles 124-126 de la Llei 2/2014 d'Ordenació i Usos del Sòl.

Article 13.- Tots els membres de la Junta tindran els mateixos drets i obligacions.

Són drets dels membres de la Junta:

- a) Participar amb veu i vot a les Assemblees Generals.
- b) Elegir els càrrecs socials, podent també ser elegits per a ells.
- c) Participar en els beneficis que es van obtenir per l'entitat com a resultat de la seva gestió urbanística en la mesura que haguessin contribuït en les despeses.
- d) Presentar proposicions i suggeriments.
- i) Exercitar els recursos que procedeixin contra els acords de la Junta.
- f) Qualsevol altres derivats de les Lleis i els Reglaments aplicables.

Article 14.- Seran obligacions dels membres de la Junta de Compensació, les quals resultin de les Lleis, Reglaments i disposicions d'aplicació, i especialment, les següents:

- a) Acatar i complir els Estatuts i els acords dels Òrgans de la Junta, presos dins l'esfera de la seva respectiva competència.
- b) Contribuir a les despeses de la Junta, en la proporció que correspongui, així com en el compliment de les obligacions i despeses imposades per la Llei 2/2014 d'Ordenació i Usos del Sòl, Reglament General per a l'illa de Mallorca, dintre dels terminis assenyalats. L'incompliment determinarà la responsabilitat definida en el citat Reglament.
- c) Informar a la Junta dels seus canvis de domicili de forma immediata, a l'efecte de notificacions, citacions, convocatòries i requeriments, així com informar-la de les transmissions de les finques afectades pel pla Parcial i de la constitució sobre les mateixes de qualsevol càrrega o gravamen.
- d) Posar a disposició de la Junta, tots els documents de titularitat, càrregues, i altres que se'ls requereixi.
- i) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
- f) Regularitzar la titularitat i situació dels terrenys afectats, dintre dels terminis que assenyali el Gerent.

Article 15.- La incorporació dels propietaris de la Junta, no pressuposa la transmissió a la mateixa dels immobles inclosos a l'àmbit del sector de sòl urbanitzable, però en tot cas, els terrenys quedaran directament afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació, fent-se constar tal extrem per nota marginal en el Registre de la Propietat, en la forma assenyalada a la Legislació Urbanística.

CAPÍTOL III

ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ



Article 16.- Els òrgans de la Junta, són:

- a) L'Assemblea General.
- b) El President.
- c) El Gerent.
- d) El Secretari.

DE L'ASSEMBLEA GENERAL

Article 17.- L'Assemblea General és l'Òrgan al que corresponen les facultats de govern i direcció de la Junta de Compensació, amb caràcter sobirà, obligant les seves decisions a tots els membres, presents, dissidents, representats i absents. Està constituït per tots els membres de la Junta.

L'assemblea General es l'òrgan col·legiat de Govern que determina l'art. 270 f) del reglament de la LOUS.

Article 18.- L'Assemblea General tindrà, amb caràcter enunciatiu i no limitatiu, les següents facultats:

- a) La modificació dels Estatuts, sense perjudici de la seva aprovació posterior per l'Administració Actuant.
- b) El nomenament de President i la designació del Gerent.
- c) Formulació i aprovació del Projecte de Compensació i la Modificació, si escau, d'aquest Projecte segons les Bases.
- d) La contractació de les obres d'execució de la urbanització.
- i) Fixació dels mitjans econòmics i aportacions tant ordinàries com extraordinàries, així com els terminis per a efectuar-les.
- f) L'aprovació de la memòria anual i dels comptes de l'exercici anterior, l'examen i l'aprovació de la gestió comuna i igualment del pressupost de cada exercici, així com el nomenament de censors de comptes.
- g) Acordar la dissolució i liquidació de la Junta, de conformitat amb el previst en aquests Estatuts.
- h) La distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els membres de la Junta, sense perjudici de l'aprovació per l'Òrgan Urbanístic Actuant, segons les regles contingudes a les Bases d'Actuació.
- i) Sol·licitar a l'Òrgan Urbanístic Actuant, per a que procedeixi a l'expropiació forçosa per incompliment de les obligacions pels membres de la Junta, o acudir a l'execució forçosa per a exigir el compliment de les obligacions segons els casos; així com l'expropiació forçosa de les finques incloses en l'àmbit, els propietaris del qual no hagin formalitzat l'escriptura constitucional i no s'adhereixin a la Junta, en la forma i terminis prevists.
- j) La constitució de garanties o caucions que puguin exigir els Organismes Urbanístics, per assegurar les obligacions corresponents a la Junta de Compensació.
- k) La modificació de les Bases, sense perjudici de l'aprovació per l'Òrgan Actuant.
- l) Autoritzar la formalització dels actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta, de qualsevol classe.
- m) Imposició de vesses extraordinàries, per atendre a despeses no previstes en el pressupost anual.
- n) Fixar la remuneració del gerent.
- ñ) En general, quantes facultats siguin precises per a la gestió, desenvolupament i execució de la urbanització, que no estiguin atribuïdes al Gerent, sense excepció, i tots els que siguin sotmesos a la consideració de l'Assemblea, pel propi Gerent.

Article 19.- Les reunions de l'Assemblea es celebraran en el domicili de la Junta, o en el que es designi a la convocatòria, el qual, en tot cas i circumstància, haurà de ser a la Península o a les Illes Balears.



Article 20.- L'Assemblea es reunirà amb caràcter ordinari, com a mínim, dues vegades a l'any; una en els tres primers mesos de cada exercici per a aprovar la memòria, comptes, balanç i la gestió de l'exercici anterior i una altra, en els tres darrers per a aprovar el pressupost de l'exercici següent.

Article 21.- L'Assemblea Ordinària serà convocada mitjançant correu electrònic remès als socis de la Junta, amb vuit dies d'antel·lació a la data que s'hagi de celebrar. També podrà realitzar-se la convocatòria amb aquesta antel·lació, per qualsevol altre mitjà que acrediti la recepció per part de l'interessat, en cas de no disposar d'adreça electrònica.

A la convocatòria s'expressarà el lloc, dia i hora de la celebració, així com els assumptes que s'hagin de tractar, establerts a l'ordre del dia.

No podran ser objecte d'examen altres assumptes no recollits a l'ordre del dia de la convocatòria. A la convocatòria de les Assemblees Generals Ordinàries, s'indicarà que en el domicili social es troba a la disposició dels membres, la totalitat de documentació que estarà sotmesa a l'aprovació, és a dir, la memòria i comptes de l'exercici anterior, amb l'informe dels censors o el pressupost per a l'exercici següent. El mateix, haurà de fer-se constar a la convocatòria de les Assemblees Extraordinàries a les que es sotmeti a aprovació propostes d'acords en els que s'hagi de tenir en compte el contingut de determinada documentació.

Article 22.- Es reunirà l'Assemblea amb caràcter extraordinari quan ho determini el President o Gerent, per pròpia iniciativa, o a sol·licitud d'un nombre de membres que representin com a mínim un 5% de les quotes de participació.

A la sol·licitud per part dels membres, haurà d'expressar-se el que hagi de constituir l'Ordre del Dia, devent ser convocada l'Assemblea, dins del mes següent a la recepció de la sol·licitud i quant als altres extrems es regirà per l'establert per a les ordinàries.

Presidirà les Assemblees el propietari que ostenti major quota de participació a la Junta i actuarà de Secretari el Gerent de la Junta.

Article 23.- L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria, quan concorrin per si, o per representació, membres de la Junta que representen almanco els dos terços de les quotes. En segona convocatòria, que se celebrarà en el mateix lloc, mitja hora més tard que la fixada per a la celebració en primera convocatòria, s'entendrà vàlidament constituïda, quan concorrin membres que representin més de la meitat de les quotes.

Els acords es prendran per majoria de quotes presents o representades.

No obstant els acords de modificació d'estatuts i/o bases, fixació i rectificació de quotes, imposició d'aportacions extraordinàries i alienació, disposició o gravamen de béns immobles, requeriran el vot favorable de socis que representin el setanta cinc per cent de les quotes, sent necessari també el setanta cinc per cent per acordar la dissolució de la Junta.

L'aprovació del Projecte de Compensació o, si escau, modificació, requeriran les majories previstes en la Llei 2/2014 d'Ordenació i Usos del Sòl i Reglament General per a l'illa de Mallorca.

No serà precisa convocatòria i quedarà vàlidament constituïda l'Assemblea, amb caràcter d'Universal, quan es trobin reunits personalment o degudament representats la totalitat de membres de la Junta i decideixin celebrar l'Assemblea, amb acceptació de l'Ordre del Dia.

Article 24.- Els membres de la Junta podran fer-se representar lliurement en l'Assemblea General, per qualsevol persona major d'edat. La representació tindrà caràcter especial per a cada reunió i s'atorgarà per escrit, excepte la realitzada mitjançant poder notarial, que podrà efectuar-se de forma general.

Les persones jurídiques hauran de designar a una sola persona física en la seva representació.

Article 25.- La convocatòria de l'Assemblea es practicarà pel gerent.



Article 26.- De cada reunió de l'Assemblea General, s'aixecarà una acta que podrà ser aprovada a la mateixa reunió, fent constar en ella, els acords adoptats, els assistents, representats, quotes de participació i el resultat de les votacions celebrades. L'Assemblea General podrà determinar que la redacció i aprovació de l'acta es dugui a terme pel president i el Gerent –en funcions de secretari- en un termini de deu dies.

Les actes figuraran en el llibre corresponent, degudament diligenciades i seran signades pel president i el Secretari.

A requeriment dels membres o dels Òrgans Urbanístics, el Secretari amb el vistiplau del President, haurà d'expedir certificats del contingut del llibre d'actes.

DEL PRESIDENT

Article 27.- El President, com a propietari que ostenta la major quota de participació a la Junta, serà nomenat per l'Assemblea General, qui tindrà com a funcions:

- a) Presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords.
- b) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i quants documents ho requereixin.
- d) Quantes funcioni siguin inherents al seu càrrec, o li siguin delegades per les Assemblees Generals.

DEL GERENT-SECRETARI

Article 28.- El Gerent-Secretari serà designat, per unanimitat dels membres de la Junta, en primera votació, i pels vots a favor que representin el setanta cinc per cent dels membres de la Junta, en segona votació.

El càrrec de gerent serà remunerat. La seva remuneració i revisió seran determinades per acord de l'Assemblea General.

El Gerent farà les funcions de Secretari.

Article 29.- El nomenament del gerent tindrà una durada de dos anys, si bé pot ser indefinidament reelegit per períodes d'igual durada. Això sense perjudici de la facultat de la Junta, per a procedir a la seva separació.

En cas de defunció, incapacitat, separació o renúncia, l'Assemblea designarà un substitut.

Article 30.- Facultats.

Són atribucions peculiars del Gerent:

- 1) La proposició d'acords a l'Assemblea General.
- 2) L'execució dels acords de la citada Assemblea.
- 3) L'administració econòmica de la Junta.
- 4) Desenvolupar la gestió econòmica, a mesura que a les previsions acordades per l'Assemblea, i la comptabilitat dels resultats de la gestió.
- 5) La representació jurídica de la Junta davant qualsevol persona, entitat, Autoritat, Organisme i Dependències de l'Estat, província, Municipi o Comunitats Autònomes, i igualment davant Jutjats i Tribunals de qualsevol ordre, grau i jurisdicció, en relació a tota sort d'assumptes, judicis, expedients o procediments, civils, penals, administratius, contenciós-administratius, econòmic-administratius, governatius, laborals o de qualsevol altra classe, iniciant-los, seguint-los i acabant-los per tots els seus tràmits, incidències i instàncies, amb les més àmplies facultats que es requereixin i que comprèn el poder general per a plets i les especials de celebrar actes de



conciliació, amb avinença o sense ella; presentar escrits i ratificar-los, documents i proves; transigir i desistir procediments; aplanar-se, renunciar accions, absoldre posicions, recórrer resolucions, fins i tot en cassació i revisió, i en general, practicar quant permetin les respectives lleis de procediment, per sí o per mitjà de Lletrats i Procuradors que lliurement designi, conferint-los a aquest efecte els oportuns poders.

6) La contractació de serveis, assegurances, projectes, estudis de tota classe, dintre dels límits i quanties assenyalats per a cada exercici per l'Assemblea General.

7) El nomenament, si ho estima oportú, de personal administratiu i assenyalament del seu règim de treball.

8) Efectuar tota classe de cobraments i pagaments, per qualsevol títol o concepte.

9) Obrir, seguir i cancel·lar comptes corrents en qualsevol Banc Caixes d'Estalvi o Crèdit, ingressar diners i xecs, signar xecs, ordenar pagaments i transferències, sol·licitar saldos i talonaris i en general, disposar dels saldos, realitzant quant la pràctica bancària permeti.

10) Les quals li delegui l'Assemblea General, temporal o permanentment.

11) Informar a tots els membres de la Junta dels comunicats, informes o resolucions emanats de l'Administració Pública que tinguin a veure amb la Junta o la Urbanització, i això en el termini de tres dies a comptar des de la recepció.

12) Convocatòria de les Assemblees Generals.

13) Assistir a les reunions de l'Assemblea General en qualitat de secretari.

14) Aixecar les actes de sessions, transcrivint-les en el llibre corresponent.

15) Expedir certificacions, amb el vistiplau del President.

16) Dur un llibre Registre, en el qual es relacionin els membres de la Junta, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, quota de participació i quantes dades complementàries s'estimin procedents.

17) Notificar a tots els membres de la Junta, tots els acords de l'Assemblea quan escaigui per la seva naturalesa o entitat.

Article 31.- Totes les decisions del gerent es faran constar en el Llibre de Gerència i seran comunicades als propietaris mitjançant correu electrònic, entenent-se que estan conformes amb tals decisions si no han al·legat en contra en el termini de deu dies des de la recepció de la comunicació.

Les comunicacions que es realitzin per correu electrònic, o per qualsevol altre mitjà, hauran de constar de la recepció de les mateixes.

A requeriment dels membres de la Junta o de l'Administració Urbanística, el Gerent haurà d'expedir, amb el visat del President, certificacions del contingut del Llibre de Gerència.

CAPITULO IV

APORTACIONS I MITJANS ECONÒMICS

CLASSE D'APORTACIONS



Article 32.- Les aportacions dels membres de la Junta estan constituïdes:

- 1.- Per la totalitat de terrenys i drets afectats per l'Actuació.
- 2.- Per les quotes ordinàries i extraordinàries.
- 3.- Se contenen amb els mitjans econòmics necessaris, tal com es justifica a l'Annex de La Memòria del Pla Parcial.

Article 33.- Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, que es recullen en els pressupostos anuals.

Són quotes extraordinàries, les quals es fixin en acords específics d'Assemblea General.

Article 34.- L'import de les quotes serà proporcional a la participació de cada membre de la Junta de compensació. El pagament es realitzarà en el termini màxim d'un mes, des de que es practiqui el requeriment per part del Gerent, a aquest efecte, i la falta de pagament, produeix les conseqüències següents:

- a) Si transcorregués el termini de pagament que es considerarà límit, ense que sigui abonada la quantitat exigible, passat aquest termini, la Junta a través del Gerent sol·licitarà de l'Ajuntament la reclamació per via de constreyniment de conformitat amb el disposat a la legislació vigent.
- b) Tot el precedent serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com de sotmetre's a l'Assemblea General, si en anterior ocasió ha calgut acudir a la via de constreyniment o a la judicial, la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'Òrgan Actuant, sent beneficiària la Junta de Compensació.

INTERDICTES

Article 35.- Els membres de la Junta no podran promoure interdictes de retenir i recobrar la possessió enfront de les decisions de l'Assemblea o del Gerent, adoptades en virtut de la facultat fiduciària de disposició sobre les finques d'aquells, i d'acord amb el procediment establert en els presents Estatuts.

CAPITULO V

RECURSOS, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 36.- Els acords dels òrgans de la Junta són executius i no se suspendran per la seva impugnació, tret que així ho acordi l'Òrgan que hagi de resoldre el recurs.

Contra els acords dels Òrgans de la Junta de compensació es podran interposar els següents recursos:

- 1.- Els acords del Gerent podran ser impugnats en el termini de deu dies hàbils des de la seva notificació, davant l'Assemblea General, que haurà de resoldre en el termini de dos mesos, transcorregut el qual s'entendrà desestimada la impugnació.
- 2.- Contra els acords de l'Assemblea General, expressos o per silenci, recurs d'alçada davant l'Ajuntament, en el termini de deu dies des de la seva notificació o desestimació presumpta per silenci.

No estan legitimats per a la impugnació, qui haguessin votat a favor de l'acord, per si o per mitjà i els seus representants.

Article 37.- La Junta es dissoldrà:

- 1.- Per mandat judicial o prescripció legal.
 - 2.- Quan la Junta hagi realitzat l'objecte per al qual es va crear.
- En el supòsit precedent, la dissolució haurà de ser aprovada per l'Ajuntament.



Article 38.- Quan s'extingeixi la personalitat jurídica tindrà lloc la liquidació de la Junta, en la següent forma:

- 1.- El gerent procedirà a la liquidació, amb observança de les instruccions dictades específicament per l'Assemblea General.
- 2.- El patrimoni que pugui existir en terrenys, drets o metàl·lic es distribuirà entre els associats en proporció a la seva participació en l'Entitat Urbanística.

Article 39.- La Junta de Compensació es transformarà en el seu moment en una Entitat de Conservació de conformitat amb l'article 276 del Reglament de la LOUS per a l'illa de Mallorca.

DISPOSICIO FINAL:

Els presents Estatuts quedaran sotmesos en qualsevol cas al compliment del que es disposa en la Llei del Sòl Balear 2/2014 LOUS i en el seu Reglament de desenvolupament, així com a la resta de la normativa urbanística vigent, prevalent aquesta en cas de discordança amb la redacció de qualsevol article.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON AUXIMASA-SECTOR VII

Base 1. Forma d'execució de la urbanització.

La Urbanització dels terrenys englobats en el Polígon Auximasa-Sector VII s'executarà per l'iniciativa privada, mitjançant Sistema de Compensació regulat en la Llei 2/2014 d'Ordenació i Usos del Sol, Reglament general per a l'illa de Mallorca.

Base 2. Desenvolupament del sistema de compensació.

El desenvolupament del sistema de compensació comprendrà les següents actuacions:

- a) La redacció del Projecte d'Urbanització d'acord amb la normativa urbanística vigent.
- b) La realització de les obres d'Urbanització.
- c) L'expropiació de les finques dels propietaris que no s'incorporin a la Junta.
- d) La distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada entre els propietaris i altre participis de la Junta, en proporció a les seves participacions.
- e) La cessió a l'Ajuntament de tots els terrenys ocupats pels vials, zones verdes i el sol corresponent al 15% de l'aprofitament lucratiu o l'equivalent en metàl·lic segons el que disposa el Reglament de la LOUS, segons les determinacions de l'ordenació a executar.

Base 3. Costos d'urbanització del polígon.

Els costos de la Urbanització seran satisfets proporcionalment entre els Associats, en funció als seus drets.

S'estimaran despeses de la urbanització els següents:

- a) Les modificacions puntuals del Pla Parcial.
- b) La preparació i redacció dels Estatuts i Bases de la Junta de Compensació i Projecte de Compensació.
- c) La redacció del Projecte d'Urbanització.
- d) El cost de les obres d'urbanització fins la seva finalització i la seva recepció per l'Excm. Ajuntament de Lluçmajor.



e) El pagament de preu just d'edificacions, obres, plantacions, i instal·lacions o qualsevol altra, que hagués de destruir-se, demolir-se o ocupar-se, amb les corresponents despeses derivats d'aquesta gestió.

f) Les despeses de gestió i administració, així com qualsevol altre procedent per al desenvolupament de la Junta de Compensació.

g) Els costos, interessos i despeses financeres dels crèdits que, si escau, puguin ser concertats per la Junta per a la realització de la Urbanització i qualsevol altre que fos de legal procedència.

Base 4. Valoració de les finques.

Les finques aportades es valoraran per un preu per metre quadrat unitari, igual per a tots els terrenys compresos en el Polígon. El valor de les plantacions, obres, edificacions i instal·lacions que existeixen en el sòl i que deguin derruir-se o demolir-se, es determinarà conformement als criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa, o en cas de disconformitat, s'estarà a les valoracions que efectuïn perites tercers dels Col·legis Professionals que corresponguin, segons l'objecte i l'expropiació.

Les valoracions a que es refereix el primer paràgraf d'aquesta Base, serviran per a determinar el coeficient de participació de cada membre de la Junta, i les recollides en el paràgraf anterior seran motiu d'indemnització als seus titulars, sense que això afecti al referit percentatge de participació.

No s'estableix res pel que fa a la determinació de les indemnitzacions arrendatàries, ja que les finques es troben lliures d'arrendataris.

Això no obstant, l'entitat podrà modificar d'ofici o a instància de part, l'assignació d'unitats de valor quan s'acrediti l'existència d'errors materials, o del mesurament.

En tot cas la valoració de les finques es farà conforme l'article 222 del Reglament de la Llei 2/2014.

Base 5. Valoració d'altres drets.

La valoració dels drets reals, de les servituds predials i de qualssevol drets expropiables, s'efectuarà de conformitat a les disposicions sobre expropiació forçosa, sense perjudici de l'establert en la Base 4.

Base 6. Taxació.

Les taxacions que es refereixen les bases precedents, s'efectuaran en el Projecte de Compensació. El pagament dels imports derivats d'expropiació, indemnitzacions o costos d'urbanització, correran a càrrec sempre de la Junta de Compensació.

Base 7. Valoracions en cas d'incorporació d'empreses urbanitzadores.

La selecció de les empreses urbanitzadores per participar a la Junta de Compensació serà segons el seu pes dintre el Projecte de Compensació, en el cas de participar més d'una empresa, només podrà ser membre de la Junta una sola persona en representació de les empreses urbanitzadores, tal com s'especifica en els Estatuts.

Per valorar les aportacions de les empreses urbanitzadores, s'estarà a lo disposat en l'apartat 1 del art. 223 del Reglament de la LOUS.

La valoració de l'aportació d'Empreses Urbanitzadores, es determinarà tenint en compte el cost pressuposat del Projecte d'Urbanització, o dels sectors o partides que executi, convenint-se amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva, o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, adoptant l'acord aprovatori l'Assemblea General.



Per a l'adjudicació de terrenys, l'Assemblea General aprovarà el Conveni amb l'Empresa Urbanitzadora, que fixarà la contrapartida a l'aportació de l'Empresa, la qual es determinarà: bé mitjançant un quadre d'equivalències entre les possibles xifres d'inversió i els solars que en cada cas corresponguin, ja es determinin concretament, ja s'indiquin les característiques volumètriques d'ús i l'etapa que se li lliuraran, bé per remissió als preus de mercat, a la decisió adoptada per Tècnics imparcials, o a qualsevol altra circumstància o determinació de futur. La participació de l'Empresa disminuirà proporcionalment dels membres de la Junta, llevat de els disconformes amb aquesta participació, que podran aportar la tresoreria suficient per a realitzar les obres en la proporció que els correspongui en funció al seu percentatge en la Junta.

Base 8. Contractació de les obres d'urbanització.

L'execució de les obres d'urbanització podrà realitzar-se, en tot o en part, per Empreses Urbanitzadores incorporades a la Junta, amb els requisits i efectes que es recullen en els Estatuts i en la present Base.

En altre cas, es faran per l'Empresa o Empreses que es determinin, en virtut d'acord de l'Assemblea General, entre un mínim de dues Empreses, consignant-se en el contracte d'execució d'obres, a més de les clàusules típiques, les circumstàncies següents:

- a) El compromís de l'Empresa d'ajustar-se en el termini i correcte d'execució del Projecte d'Urbanització, i de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant, i del representant de la Junta, respecte a les obres.
- b) Els supòsits d'incompliment que donaran lloc a la resolució del contracte, i les indemnitzacions a satisfer per la inobservança de les característiques tècniques o terminis d'execució.
- c) Manera i terminis d'abonament per la Junta de quantitats a compte de l'obra realitzada.
- d) La retenció que pugui efectuar la Junta de cada pagament parcial, com garantia de l'execució de les obres, retencions que no seran retornades fins que s'hagin rebut definitivament les obres.

El procediment per a contractar les obres d'edificació, si escau, serà l'establert en la present Base, entenent-se que l'Empresa deurà ajustar-se als projectes d'edificació que resultin aprovats.

Base 9. Possibilitat de subcontractació d'obres.

Les empreses constructores o urbanitzadores podran concertar o subcontractar amb tercers la realització de

determinades unitats d'obra, però per a la celebració d'aquests subcontractats deurà posar-lo en coneixement per escrit de la Junta, amb indicació dels parts d'obra, a realitzar i les seves condicions tècniques econòmiques i de temps, a fi que la Junta les autoritzi.

En cap cas podrà subcontractar-se més d'un 50 per cent del total pressuposat de l'obra principal.

Base 10. Valoració de les finques resultants.

Les finques resultants es valoraran d'acord amb aprofitament del Polígon i amb criteris objectius i generals per a tot el.

La valoració de cada solar es farà mitjançant una valoració de mercat basada en els m² que s'hi puguin edificar, empleant el mètode de l'Ordre ECO 805/2003.

La valoració haurà de taxar-se en diners, a l'efecte de determinar les indemnitzacions que procedeixin per diferències d'adjudicació.

En tot cas la valoració es farà conforme el que determina l'art. 222 del Reglament de la Llei 2/2014.



Base 11. Adjudicació de finques resultants.

L'adjudicació de les finques resultants als membres de la Junta s'efectuarà en proporció als béns i drets aportats.

Es procurarà sempre que ho permetin les exigències de la parcel·lació que les finques adjudicades estiguin situades en el lloc més pròxim al de les antigues propietats dels mateixos titulars.

No podran adjudicar-se com finques independents, superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable, o que no reuneixi la configuració i característiques adequades per a la seva edificació, segons el planejament.

Base 12. Drets d'escassa quantia.

Quan, per exigències de la parcel·lació, els drets d'alguns propietaris no quedi esgotat amb l'adjudicació de

finques independents, si la quantia dels no arribés a el 15 per cent de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació, deurà substituir-se per una indemnització en metàl·lic.

En qualsevol cas es tindrà en compte l'establert la Llei 2/2014 d'Ordenació i Usos del Sol, Reglament general per a l'illa de Mallorca.

Base 13. Dret d'expropiació.

L'incompliment pels membres de la Junta de Compensació de les obligacions i càrregues imposades per la Llei 2/2014 d'Ordenació i Usos del Sol, Reglament general per a l'illa de Mallorca, fins i tot quan l'incompliment es refereixi als terminis per a complir dits deures i càrregues, habilitarà a l'Administració Actuant per a expropiar els seus respectius drets en favor de la Junta de Compensació, que tindrà la condició jurídica de beneficiària.

A l'expropiat per incompliment se li abonarà el valor dels terrenys, addicionant les quantitats satisfetes per al pagament d'expropiacions i per a despeses d'urbanització, però sense que hagin de reemborsar-se altres quotes ordinàries pagades, tals com despeses de gestió o administració.

Quan l'incompliment consisteixi en la negativa o retard en el pagament de les quantitats degudes a la Junta, aquesta podrà optar entre sol·licitar de l'Administració Actuant l'aplicació de l'expropiació al membre morós o interessar de la mateixa el cobrament del deute per mitjà de constrenyiment. Les quantitats percebudes aplicant aquest últim procediment es lliuraran per l'Administració Actuant a la Junta de Compensació.

No podrà instar-se cap dels procediments assenyalats en l'apartat anterior, fins transcorregut un mes des del requeriment de pagament efectuat per la Junta de Compensació.

El pagament de les quantitats degudes a la Junta, amb els interessos i recàrrecs que procedeixin, realitzat en qualsevol moment anterior a l'aixecament de l'acta d'ocupació, donarà lloc a la cancel·lació de l'expedient expropiatori.

El procediment d'expropiació serà l'establert en el Reglament general per a l'illa de Mallorca per a actuacions aïllades.

Base 14. Aportacions dels membres de la Junta.

Els membres de la Junta, propietaris de terrenys o titulars de drets, han de realitzar les seves aportacions, bé en metàl·lic, bé en terreny, dintre dels terminis fixats per l'Assemblea General. S'entendrà que existeix incompliment per part de l'associat a les obligacions establertes per l'Assemblea, quan deixés d'atendre o ingressar les quantitats necessàries per un termini superior als 30 dies del terme establert.



Base 15. Avanços en les aportacions dels membres de la Junta.

L'Assemblea podrà exigir dels associats l'avanç de quantitats per al pagament de preu justos, indemnitzacions i despeses complementàries. Dit avanç s'efectuarà almenys 30 dies abans de l'obligació de pagament, però l'Assemblea deurà requerir el mateix amb un mes d'antelació com a mínim als 30 dies que precedeixin a l'obligació de pagament.

Igualment podrà sol·licitar l'ingrés de quantitats per a atendre les despeses previsibles del desenvolupament de la urbanització amb 30 dies d'antel·lació.

Base 16. Distribució de beneficis o pèrdues.

La distribució dels beneficis o pèrdues es farà a prorrata entre tots els membres integrants de la Junta en proporció als seus percentatges.

Base 17. Edificació de solars.

Els solars aportats o adjudicats per la Junta, podran edificar-se des del moment que hagués guanyat fermesa, en via administrativa, l'acte d'aprovació del Projecte d'Urbanització i del Projecte de Compensació sense perjudici de la sol·licitud de la Llicència Municipal d'obres de l'Ajuntament, i sempre que l'Administració consideri previsible que a la terminació de l'edificació, la parcel·la que es tracti contarà amb tots els serveis necessaris per a tenir la condició de solar, en l'escrit del qual el peticionari haurà de comprometre's a no utilitzar la construcció fins tant, no estiguin concloses les obres d'urbanització, i a establir tal condició en les cessions de drets de propietat o d'ús, que duguin a efecte per a tot o part de l'edifici.

Qualsevol obra de construcció o edificació deurà sotmetre's a les limitacions constructives i d'ús que s'estableixin en les Ordenances Municipals, i a l'Assemblea General quan afectin al ornat, aspecte exterior, acabats i altres circumstàncies que puguin perjudicar l'entorn ornamental del Polígon.

Base 18. Quotes de conservació de les obres.

Les quotes de conservació de les obres d'urbanització, el pagament de la qual correspondrà als adjudicataris de les finques en proporció al valor de les finques rebudes, mentre no s'haguessin formalitzat les cessions en les corresponents actes i certificat de final d'obra, fins la dissolució de la Junta, seran satisfetes per la Junta de Compensació o Entitat de Conservació, sense perjudici que la mateixa pugui interessar de l'Ajuntament el cobrament dels morosos per mitjà de constrenyiment. En tot cas s'estarà al disposat en la Memòria del Pla Parcial.

Base 19. Incorporació de nous participis.

La incorporació de qualsevol un altre participi suposarà l'acceptació de les Bases.

BASE ADDICIONAL FINAL

En qualsevol cas, les anteriors bases d'actuació no podran vulnerar normes de superior rang, i en cas de contradicció o de possible conflicte normatiu prevaldrà sempre la normativa legal vigent i que li sigui d'aplicació.

Lluçmajor, 12 de juny de 2018.

Regidor, d'Urbanisme,
Ordenació del Territori, Entorn Urbà,
Medi Ambient i Medi Rural.
(Delegació per Decret 621/2018,
de 20 de febrer de 2018)

Jaume Tomás Oliver