

AL AYUNTAMIENTO DE MONTBRIÓ DEL CAMP

Taylor Wimpey de España, S.A.U., con C.I.F. A07248206, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Cazador nº3 pral, de Palma de Mallorca, Baleares CP 07002, y en su nombre y representación Don Jaume Quart Guitart con DNI 43124625Q, comparezco en el modo y forma más procedente y

DIGO:

Mº Hacienda y Admones. Públicas
REG. GRAL. DE LA DEL. GOB. EN
ILLES BALEARS
ENTRADA
Nº Reg: 000005108e1502829426
Fecha: 21/10/2015 17:21:46

Que se ha recibido notificación de la Alcaldía en relación con la solicitud relativa a la aprobación del proyecto de estatutos y bases de actuación que regirán la constitución y funcionamiento de la futura Junta de Compensación para la urbanización del PP SUD-4 residencial, junto con los informes de los Servicios Técnicos Municipales, en los que se observaban una serie de deficiencias en relación con los Estatutos y Bases presentados.

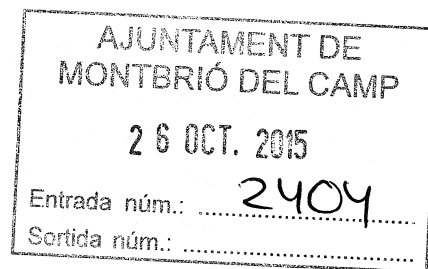
Por tal motivo, se vuelven a presentar nuevos Estatutos y Bases, subsanando las deficiencias observadas.

Y por todo ello

SUPLICO, que admitiendo este escrito junto con los documentos que se adjuntan, y previos los trámites legales de aplicación, apruebe los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del PP SUD-PP-4.

Por ser de justicia que pido, en Palma de Mallorca a 2 octubre de 2015

Jaume Quart



Mº Hacienda y Admones. Públicas
REG. GRAL. DE LA DEL. GOB. EN
ILLES BALEARS
SALIDA
Nº Reg: 000005108s1502833184
Fecha: 21/10/2015 17:21:46

BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR SUD-PP-4.

I.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.-

La gestión y ejecución del Plan Parcial Urbanístico del Sud-PP-4 delimitado en los planos normativos del Plan Parcial se llevará a efecto por el sistema de reparcelación en la modalidad de compensación básica, regulada en los artículos 124 y siguientes de la Ley 1/2005 de 26 de Julio por la cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, las disposiciones aplicables del Reglamento de dicha ley, y demás legislación estatal o de Cataluña que sea aplicable.

Los propietarios de los terrenos afectados, con solidaridad de beneficios y cargas participarán en la urbanización, aportando los terrenos de cesión obligatoria y costeando las obras en las condiciones determinadas en el Plan.

II.- EFECTOS.-

El desarrollo del sistema de reparcelación en la modalidad de compensación básica comprenderá las siguientes actuaciones:

- a) La cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes al Ayuntamiento, los terrenos previstos en la normativa general municipal, así como todas las obras e instalaciones que se hayan de realizar.
- b) La realización a cargo de los propietarios comprendidos dentro del sector mediante la Junta de Compensación, de todas las obras de urbanización del sector.
- c) La expropiación, en su caso, de los terrenos no incorporados a la Junta de Compensación, en los términos fijados por la ley, así como de los de aquellos miembros que incumplan gravemente las obligaciones y cargas impuestas por la ley, por el planeamiento aplicable o por estas bases; o bien su ocupación prevista para la modalidad de compensación básica establecida en la Ley 1/2005 de 26 de Julio por la cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo.
- d) En todo caso la expropiación se realizará por el Ayuntamiento de Montbrió del Camp en beneficio de la Junta de Compensación que tendrá la condición de beneficiaria.
- e) La justa distribución entre todos los propietarios de las fincas incluidas dentro del sector, de las cargas y obligaciones de la ordenación urbanística, mediante las oportunas operaciones de equitativa redistribución.
- f) La formulación y tramitación del Proyecto de Compensación, conforme a las determinaciones de la ordenación a ejecutar.
- g) La realización y ejecución, en su caso, de las obras de edificación siempre que haya acuerdo mayoritario de la Junta de Compensación

III.- URBANIZACIÓN.-

1.- Los gastos de urbanización serán satisfechos por los miembros o asociados de la Junta de Compensación, en proporción a sus respectivos derechos otorgados por el proyecto de reparcelación. Se considerarán gastos de urbanización los siguientes:

- a) El gasto material de las obras de urbanización del Sector.
- b) Las indemnizaciones que se puedan derivar de la demolición de las construcciones y destrucción de las plantaciones o de obras e instalaciones, siempre que así lo exija la ejecución de la actuación, así como el gasto material que ello suponga.

c) Los Honorarios que se hayan de satisfacer por los proyectos a formular para la ejecución de la urbanización, impuestos, tasaciones, arbitrios, que se devenguen por la tramitación y aprobación de los proyectos citados o para la realización de la obra urbanizadora, para la redistribución de los terrenos y los gastos de administración y gestión.

d) Los gastos de cualquier clase, los intereses y amortizaciones de los créditos que se puedan concertar en su caso, para la realización de las obras de urbanización.

e) Los gastos de constitución y gestión de la Junta de Compensación y los gastos de urbanización que se hayan devengado con anterioridad a la aprobación definitiva.

f) Las tasaciones de reparcelación, honorarios y gastos notariales y del Registro de la Propiedad y de cualquier otra clase, y en general todos los gastos previstos en el Reglamento de Gestión.

h) Los gastos pagados por la entidad colaboradora provisional del sector.

2.- Serán gastos que hayan de asumir las personas propietarias como carga individualizada de los correspondientes terrenos y que no van a cargo del conjunto de la comunidad reparcelatoria los referidos en el apartado tercero del artículo 127 del Reglamento de la Ley de Urbanismo.

IV.- CRITERIOS PARA VALORAR LAS FINCAS APORTADAS.

Los derechos de los propietarios respecto a la redistribución de los terrenos susceptibles de aprovechamiento privado, se determinará en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

La cuota de participación de los propietarios de terrenos incluidos dentro del sector, será proporcional a la superficie de sus respectivas parcelas, computándose así mismo las cesiones realizadas anteriormente.

Respecto a la participación de los bienes de dominio público, incluidos en el sector en la distribución de los beneficios y cargas del planeamiento se aplicará la previsión contenida en el artículo 120 apartado 4 del texto refundido de la Ley de Urbanismo.

La relación de los diferentes propietarios afectados es la que figura en el anexo primero que se acompaña a estas bases.

V.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS DERECHOS REALES SERVIDUMBRES Y DERECHOS PERSONALES QUE AFECTEN A LAS FINCAS.

Los derechos y cargas sobre las fincas aportadas que fueran compatibles con el planeamiento urbanístico a ejecutar, aunque no se describan en el Proyecto de Reparcelación se trasladarán a título de subrogación real, a las fincas adjudicadas a los titulares de las primeras, en el mismo concepto en que lo habían estado anteriormente, de conformidad con las reglas fijadas en el artículo 148 del Reglamento de la Ley de Urbanismo y el artículo 11 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio y preceptos concordantes de la legislación hipotecaria.

Si existieran derechos o cargas que fueran incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, el proyecto habrá de declarar de manera justificada y fijar si procede, la indemnización correspondiente.

En todo caso, la valoración de los derechos y cargas constituidos sobre las fincas aportadas se llevará a efecto de acuerdo con las prescripciones del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 209 de junio por el cual se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, de conformidad con las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio, y subsidiariamente según las normas de Derechos Administrativo o Civil que regulen la institución de expropiación, y en su defecto por la normativa reguladora del Impuesto de Sucesiones y Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y demás legislación que sea de aplicación. En todo caso, los derechos o cargas incompatibles se considerarán

extinguídos en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, que así lo habrá de declarar expresamente.

Determinada la incompatibilidad o no de la carga el procedimiento a seguir para su traslado será el previsto en el artículo 148 del Reglamento de la Ley de Urbanismo.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación extinguirá automáticamente las servidumbres de paso que puedan haber, ya sean de personas, animales, vehículos, líneas eléctricas, teléfono, agua o gas siempre que sean incompatibles con la ejecución del planeamiento y así se declare en el proyecto de reparcelación.

Si el propietario afectado no declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad los perjuicios resultantes serán asumidos por el propietario que haya omitido la declaración y se deducirán del valor de las fincas que les correspondan.

No serán indemnizables los derechos reales que tengan la consideración de ilegales. Tampoco tenderán derecho a indemnización por la Junta, los derechos reales posteriores a la aprobación inicial del Plan Parcial Urbanístico del Sector.

VI.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE HAYAN DE SER OBJETO DE DEMOLICIÓN O BIEN QUE SE PUEDAN APROVECHAR PARA SITUARSE EN ZONA DESTINADA A EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

La valoración de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que se hayan de demoler o que no se puedan conservar, o que hayan de ser cedidas al ayuntamiento por imperativo del planeamiento vigente, se valorarán con independencia del suelo de acuerdo con los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el cual se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.

Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones u otros elementos existentes que no estén legalizados o dispongan de licencias concedidos en precario no tendrán derecho a indemnización; así mismo la extinción de licencias de obras y/o actividad sobre terrenos destinados a sistemas por el planeamiento no tendrá derecho a indemnización.

Se entenderá que han de demolerse o que no se podrán conservar las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial Urbanístico, cuando estén situadas en una superficie que no se haya de adjudicar íntegramente a su propietario anterior, o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

Las indemnizaciones por el traslado de las actividades existentes en el ámbito se realizará de conformidad con la normativa en base a dos parámetros: La indemnización por diferencia de rentas o por el cese de actividad; y los gastos por traslado.

VII.- TASACIONES.-

Las tasaciones referidas en las bases V y VI que procedan se efectuarán en el proyecto de reparcelación. Su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo a aquel proyecto y en concepto de gastos de urbanización.

VIII.-PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN O EN SU CASO DE EDIFICACIÓN.

La Asamblea General de la Junta de Compensación acordará el procedimiento para seleccionar a los contratistas que hayan de ejecutar la urbanización y en su caso la edificación.

El criterio que se seguirá será el de mas eficiencia, calidad , economía y garantías de ejecución.

Preferente se procurará recurrir a procedimientos que agilicen la ejecución, para esto se utilizará en primer lugar el procedimiento de adjudicación directa, o concurso en cualquier modalidad, en segundo lugar, procurando facilitar al máximo la concurrencia de ofertas.

IX.-CRITERIOS Y FORMA DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES EN FUNCIÓN DEL APROVECHAMIENTO.

Para la distribución entre los asociados de los solares resultantes, con inclusión de las fincas obtenidas mediante la expropiación se formarán y se aprobará por la Junta de Compensación el correspondiente proyecto de reparcelación.

En el proyecto de reparcelación las fincas resultantes, atendidas las características de las parcelas proyectadas, se valorarán en función de la superficie y su edificabilidad.

X.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS EN SU CASO.

En el supuesto de incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras en la forma prevista en los Estatutos de la Junta, la Asamblea determinará su cuota en función del valor de las obras, en relación al valor del suelo de la actuación.

XI.-REGLAS DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN.

Las adjudicaciones se practicarán en función de los criterios de valoración de las fincas resultantes en proporción a las aportadas.

Las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, y en el proyecto de reparcelación se ha de prever la tasación del valor urbanístico de estas diferencias y su equivalente monetario.

XII.-SUPUESTO DE ADJUDICACIÓN EN CONDOMINIO.

Se procurará adjudicar a cada propietario una finca en exclusiva, aunque cuando sean indivisibles las fincas resultantes de la reparcelación y la cuota de participación de algún propietario no llegue a adjudicarle una finca en exclusiva, podrán ser adjudicadas en cuotas indivisas.

XIII.-SUPUESTO DE INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por las disposiciones legales que sean de aplicación, de los estatutos y bases y de los acuerdos de la Junta, abrirá la vía a la expropiación de bienes y derechos de aquel miembro o asociado y que efectuará el Ayuntamiento; o bien, la propia Junta podrá interponer la correspondiente reclamación en vía de apremio.

Antes de iniciar la expropiación o la vía de apremio será necesario que el deudor sea requerido para el pago por el presidente, para que en los treinta días hábiles siguientes efectúe el pago.

El pago de las deudas a la Junta de Compensación, mas los correspondientes intereses y recargos que procedan, realizados antes de la firma del acta de ocupación supondrá la cancelación del expediente expropiatorio.

XIV.-CRITERIOS PARA LA VALORCIÓN DE LOS INMUEBLES SI ESTOS SON CONSTRUIDOS POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.-

En el supuesto que la Junta de Compensación realice ya sea total o parcialmente la edificación de la actuación, las edificaciones se valorarán según su gasto de construcción que figure en el proyecto que haya servido de base para la obtención de la licencia de obras y las modificaciones posteriores que se hagan en el momento de su construcción y será necesario que tanto el proyecto como las modificaciones, obtengan el visado del Colegio Profesional correspondiente y sea controladas por la dirección facultativa.

XV.-CRITERIOS PARA FIJAR EL PRECIO DE VENTA DE LAS EDIFICACIONES-

La Asamblea de la Junta de Compensación podrá acordar, por mayoría del 50% fijar el precio de venta a terceras personas, y efectuar la venta atendiendo al criterio del precio máximo del mercado, contando al menos con tres ofertas de compra por escrito de las edificaciones que se quieran enajenar.

En el supuesto de que algún miembro de la Junta de Compensación considere que ninguna de las ofertas de compra representa el precio de mercado óptimo, se abrirá un nuevo plazo de 15 días para que presente una nueva oferta que mejora las tres anteriores. Transcurrido el plazo, la Asamblea decidirá por mayoría del 50% lo que corresponda de acuerdo con las ofertas recibidas.

XVI.-FORMA Y TÉRMINO PARA REALIZAR LAS APORTACIONES A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.-

Aprobados los Estatutos, Bases de Actuación y nombrado el Presidente, este confeccionará un presupuesto de los gastos de instalación y funcionamiento administrativo, del personal de gerencia en su caso, de los honorarios de los proyectos ya encargados y de cualquier otra previsión de gasto.

El importe que resulte, será distribuido de acuerdo con las cuotas de cada miembro de la Junta de compensación y se tendrán en cuenta las cantidades aportadas hasta ese momento. La cuota correspondiente será comunicada en el término de quince días, y se deberá hacer el ingreso correspondiente en la caja de la Junta de Compensación o en la cuenta que se abra por la Junta en una entidad bancaria o de ahorro. En caso de que alguna cuota no sea pagada se procederá a hacerla efectiva por vía ejecutiva.

Así mismo el Presidente encargará los proyectos ya sean de planeamiento si todavía no han realizado, de urbanización, o de obras en su caso, y confeccionará los respectivos presupuestos que habrán de contener todas las obras para la ejecución del Sector y que se hayan de someter a la Asamblea General.

Así mismo en el caso de que resulten nuevos gastos no previstos el Presidente confeccionará un nuevo presupuesto adicional para someterlo a la aprobación de la Asamblea de la Junta de Compensación.

XVII.-REGLAS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE LOS BENEFICIOS Y PÉRDIDAS.-

La distribución de los beneficios y pérdidas en el momento de liquidar la Junta de Compensación se efectuará de acuerdo con las siguientes normas:

- a) La Junta de compensación formalizará un balance de liquidación que someterá a la aprobación definitiva de la Asamblea General.
- b) La liquidación comprenderá tanto el beneficio o la pérdida con la participación que en cada caso, corresponda a cada miembro de la Junta de Compensación.
- c) La fijación del beneficio o pérdida se efectuará de acuerdo con los criterios de valoración regidos en las presentes bases.
- d) La distribución de los beneficios o pérdidas se hará a prorrata entre los miembros de la Junta de compensación, adjudicatarios de fincas resultantes y de acuerdo con el valor de estas.

XVIII.-SUPUESTO DE COMPENSACIÓN EN METÁLICO DE LAS DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN.-

El proyecto de reparcelación fijará las compensaciones metálico en el supuesto que haya excesos o defectos en las adjudicaciones. Asimismo, por la proporción entre derechos aportados y derechos resultantes por cada uno de los usos y la fijación porcentual de las propiedades resultantes para cada propietario se intentará evitar que se produzcan estos excesos o defectos.

XIX.- MOMENTO EN EL QUE SE PODRÁ REALIZAR LA EDIFICACIÓN SOBRE LOS SOLARES RESULTANTES.-

No se podrán edificar las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación hasta que el interesado haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal de acuerdo con aquello que se prevé en la normativa urbanística general y la legislación de régimen local, y previo cumplimiento de las obligaciones recogidas en los Estatutos a fin de garantizar y asegurar que el interesado cumpla sus obligaciones urbanísticas, y la compatibilidad con los procesos de urbanización y edificación.

El desarrollo de la edificación se acomodará a lo dispuesto en la normativa urbanística municipal, sin perjuicio de los acuerdos de los órganos competentes de la Junta de Compensación para la ejecución por si misma de la edificación en su caso.

XX.- EXACCION DE LAS CUOTAS DE CONSERVACION.

Hasta el momento de la disolución de la Junta de Compensación o hasta el momento de hacer la cesión al Ayuntamiento, tendrá la Junta a su cargo el mantenimiento de la urbanización y podrá exaccionar a los integrantes de la Junta de los gastos producidos por este concepto en función de la participación que tengan fijada en la Junta de Compensación.

Cualquiera que sea el sujeto a quien corresponda la obligación de mantenimiento a que se refiere el párrafo anterior, el Ayuntamiento en su condición de titular de los terrenos de dominio público, obras, dotaciones e instalaciones objeto de cesión obligatoria, podrá exigir por vía de apremio las cuotas que se puedan deber en cada momento, ya sea de oficio o a instancia de la Junta de Compensación.

Cada propietario hará constar las obligaciones referidas en los párrafos anteriores en el momento de realizar cualquier transmisión de dominio.

XXI.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Antes de proceder a la disolución de la Junta de Compensación y una vez recibidas provisionalmente por el Ayuntamiento las obras de urbanización, la Junta podrá modificar sus Estatutos a fin de quedar transformada en Entidad de Conservación.

XXII.-RECURSOS:

La resolución que ponga fin a la vía administrativa se puede impugnar ejercitando de manera optativa y no simultánea alguno de los siguientes recursos:

- a) Recurso de reposición, que se interpondrá ante el mismo órgano que haya dictado la resolución en plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que se reciba la notificación, con los requisitos del artículo 110 de la ley 30/1992 de 26 de noviembre, y de conformidad a lo que disponen los artículos 116 y 117 del mismo texto legal.
La resolución de este recurso habrá de ser notificado en el plazo de un mes, y contra esta resolución expresa se podrá interponer recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses a partir de su notificación. En el caso de no recibirse notificación de la resolución del recurso de reposición en el plazo de un mes desde su interposición, se entenderá desestimado por silencio administrativo, pudiendo interponerse recurso contencioso administrativo contra el mismo en el plazo de seis meses ante la jurisdicción contencioso administrativa.
- b) Recurso ante la jurisdicción contencioso administrativa, se habrá de formular en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la recepción de la notificación ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo territorialmente competentes.

ESTATUTOS

TITULO I.- DENOMINACIÓN, CARACTERÍSTICAS Y NORMATIVA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

ARTÍCULO PRIMERO.-DENOMINACIÓN, NATURALEZA Y PERSONALIDAD JURÍDICA.

1. La entidad urbanística colaboradora se constituye con la denominación “JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL URBANÍSTICO SUD PP-4 MONTBRIO DEL CAMP”, del municipio de Montbrió del Camp. (De ahora en adelante denominada simplemente como junta de compensación.)
2. La Junta de Compensación según establece el artículo 117.1 del Decreto Legislativo 1/2005 de 26 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo tendrá naturaleza administrativa y personalidad jurídica desde el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalidad de Cataluña.
3. La entidad tendrá plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus objetivos de acuerdo con las disposiciones de carácter legal y reglamentario, así como de conformidad con los presentes estatutos.
4. La Junta de Compensación se registrará por lo dispuesto con carácter imperativo en el Decreto Legislativo 1/2005 de 26 de julio por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo (en adelante TRLU) ; en el Decreto 395/2006, de 18 de julio por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo (en adelante el Reglamento de la Ley de Urbanismo); en el Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio por el cual se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; por lo señalado en estos Estatutos y con carácter supletorio por el Texto Refundido de las Sociedades de Capital.

ARTÍCULO 2.-OBJETO.

1. El objeto de la junta de compensación es la formulación del proyecto de reparcelación y urbanización correspondientes y la gestión y ejecución de la urbanización completa del ámbito que desarrolla y la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los propietarios de los terrenos que forman el ámbito del Plan Parcial.

ARTICULO 3.- DOMICILIO.

1. El domicilio de la Entidad se establece en la calle Cazador nº3 pral, de Palma de Mallorca, CP 07002, a efectos de notificaciones. Ello no obstante las sesiones de la Junta de Compensación tendrán lugar en una sala habilitada al efecto dentro del Ayuntamiento de Montbrió Del Camp.
2. Este domicilio podrá ser traslado, por acuerdo de la junta General notificándolo al Órgano Urbanístico de Control y al Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras.

ARTICULO 4.-FINES.

Los fines primordiales de la Entidad para la consecución del objetivo propuesto son los siguientes:

- a) Presentar la solicitud de inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- b) La incorporación de todos los propietarios de parcelas o de partes de parcelas comprendidas en el ámbito de actuación de la Junta de Compensación, los cuales, conservando la titularidad de sus bienes, distribuirán proporcionalmente los beneficios y las cargas del planeamiento.
- c) Redactar e impulsar la tramitación de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización correspondientes para distribuir equitativamente los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento y la gestión y ejecución de la urbanización completa del ámbito que desarrolla.
- d) La ejecución de las obras de urbanización previstas en la figura del planeamiento derivado y de la gestión urbanística.
- e) Según establece el artículo 124.4 en relación con el 150 del TRLU, solicitar a la Administración actuante el ejercicio de la expropiación forzosa o la ocupación a favor de la Junta de Compensación, tanto de las fincas de los propietarios que no se hayan adherido a la misma en el plazo establecido al efecto, para posibilitar la ejecución de las obras de urbanización, o que no hayan prestado fianza para garantizar el 12% de los gastos de urbanización previstos, correspondientes a la finca de que se trate, en conformidad con la proporción de su superficie respecto al total del sector y dentro del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la Junta para garantizar su compromiso de participar en la ejecución del planeamiento, como de aquellos que incumplan sus obligaciones en los supuestos contemplados en las Bases de Actuación y en estos Estatutos, y en aquellos supuestos en los que se acuerde por la Asamblea General de la Junta de Compensación, como alternativa indicada a la expropiación, el pago de los gastos de urbanización se realizará mediante la entrega de solares situados dentro del polígono de Actuación, conforme a los que prevé el artículo 116.2 de la Ley de Urbanismo.
- f) Su actuación a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.
- g) La cesión obligatoria y gratuita del dominio pleno y libre de cargas gravámenes de los terrenos de uso público, según lo establecido en el planeamiento y en la legislación vigente.
- h) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades debidas por los propietarios miembros de la Junta, de acuerdo con los artículos 116.3, 117.4 y 127.2 del TRLU.
- i) La afectación de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- j) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados a la Junta, ante cualquier Autoridad u organismo público, Tribunal y o particular.
- k) El ejercicio del derecho de exigir a las empresas que prestarán los servicios (excepto en la parte que de acuerdo con su regulación hayan de contribuir los usuarios) al reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica.
- l) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales que procedan.
- m) La configuración de las nuevas parcelas resultantes y la adjudicación de las parcelas resultantes entre los miembros de la Junta.
- n) El ejercicio de cuantos derechos y acciones correspondan en base a la legislación vigente ante cualquier autoridad u organismo de las Administración Central, Autonómica y Local, así como ante cualquier juzgado o tribunal.

ARTÍCULO 5. ORGANO DE CONTROL.

El ayuntamiento de Montbrió del Camp es el órgano de control al que corresponden las funciones de control y fiscalización.

ARTÍCULO 6. SUPERFECIE A QUE SE REFIERE.

La integran todos los terrenos comprendidos en el PLAN PARCIAL URBANISTICO DEL SECTOR "HORTA-FLORIDA", del municipio de Montbrió del Camp.

ARTICULO 7. DURACIÓN.

La Junta de Compensación estará habilitada para empezar sus funciones desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y durará hasta que se complete totalmente su objeto, salvo que se produzca su disolución en la forma establecida en los presentes Estatutos.

ARTICULO 8. ESTATUTOS.

Los presentes estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta. La modificación de los Estatutos requiere el acuerdo de la Asamblea General adoptado con la mayoría fijada en los presentes estatutos.

ARTICULO 9. Proyecto de Reparcelación.

En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases de Actuación, se redactará en su día el Proyecto de Reparcelación en el que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento y el importe de las compensaciones en metálico si fueran procedentes. Aprobado el Proyecto por la Junta y por el Ayuntamiento, servirá de título para la adjudicación de los terrenos.

TITULO II SOCIOS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.

ARTICULO 10.-REQUISITOS PARA LA INCORPORACIÓN DE LOS PROPIETARIOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

La junta se compone inicialmente de las personas, físicas y jurídicas, propietarias de las fincas ubicadas, íntegramente o parcialmente dentro del ámbito del Plan Parcial Urbanístico que promueven su constitución.

Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella durante el plazo de información pública siguiente, a la publicación del acuerdo municipal aprobatorio de los Estatutos y Bases en el Boletín Oficial. Los propietarios promotores y los propietarios no promotores tendrán los mismos derechos y obligaciones.

La incorporación se solicitará por escrito a través del Registro del Ayuntamiento o por cualquier otro medio fehaciente, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos aprobados y la superficie y límites de las fincas propiedad del solicitante y adjuntando la documentación justificativa de esta propiedad.

Transcurrido el plazo legalmente establecido para la adhesión de los propietarios no promotores de la Junta e iniciado el expediente de expropiación al propietario no adherido, la Administración actuante podrá previo acuerdo de la Junta de Compensación y siempre que no se haya levantado el acta de ocupación en los supuestos del procedimiento de tasación conjunta o no se haya determinado el justiprecio con carácter definitivo en vía administrativa en los supuestos de expropiación del procedimiento ordinario, dejar el expediente de expropiación sin efecto, cuando aquel haya solicitado su adhesión, y satisfecho la parte proporcional

de los gastos incurridos más los intereses legales correspondientes, así como los que se hayan producido durante la tramitación del expediente, de acuerdo con lo que prevé el artículo 137 del Reglamento de la Ley de Urbanismo.

ARTICULO 11.-CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

1. La constitución se hará mediante escritura pública en la cual habrá de constar:
 - a) Relación de propietarios y si acaso, de empresas urbanizadoras.
 - b) Relación de fincas de las que son titulares.
 - c) Personas que designen para ocupar los cargos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.
 - d) Acuerdo de constitución.
2. Los interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su adhesión en escritura de adhesión dentro del plazo que al efecto se señale, y si no se adhieren se aplicará lo que dispone el artículo 136 del Reglamento de la Ley de Urbanismo.
3. La copia autorizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento, que adoptará si procede, el acuerdo aprobatorio para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

ARTICULO 12.-INCORPORACIÓN DE EMPRESAS URBANIZADORAS.-

Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización de acuerdo con los artículos 197.e) y 171.4 del Reglamento de la Ley de Urbanismo.

La incorporación se podrá instrumentar antes de la constitución de la Junta, reflejando bien en el acuerdo constitutivo o bien con posterioridad, en cuyo caso será necesaria la convocatoria de una Asamblea General, la asunción de la empresa de los compromisos al respecto, y la adopción del acuerdo con el quórum señalado en estos Estatutos.

Para la validez de la incorporación de las empresas urbanizadoras se exigirá además que éstas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine en su caso la Junta de Compensación.

Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa urbanizadora que se comprometan a pagar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por esta incorporación, a los efectos de las adjudicaciones a estos propietarios y a la empresa urbanizadora.

ARTICULO 13.-TITULARIDADES ESPECIALES.

Cuando las fincas pertenezcan a menores e incapacitados, formarán parte de la Junta sus representantes legales y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación estará sujeta a las limitaciones que para su enajenación establece la legislación civil vigente.

Si se adjudican cantidades a los menores o incapacitados, el destino de los mismos será el que señale la legislación civil vigente, y si se les adjudican inmuebles se inscribirán a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.

En caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar a una persona para el ejercicio de las facultades de asociado, respondiendo solidariamente ante la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designan un representante en el plazo que se señale al efecto por la Junta, éste será nombrado por la Administración actuante de acuerdo con lo que dispone el artículo 197 del Reglamento de la Ley de Urbanismo.

En caso de de nuda propiedad, existiendo cualquier derecho real limitativo del dominio, la representación corresponde al nudo propietario.

ARTICULO 14.-TRANSMISIÓN DE BIENES Y DERECHOS.

Según establece el artículo 126.1 del TRLU, y los presentes Estatutos la incorporación de los propietarios no supone una transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles.

La Junta de Compensación será la beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes de los propietarios que no se incorporen oportunamente a la Junta, como en el caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, en los supuestos que se enumeran en las Bases de Actuación. El procedimiento expropiatorio es el señalado en la legislación urbanística para actuaciones aisladas y en cuanto a la valoración, se estará a lo señalado en las Bases.

La Junta podrá gravar y enajenar terrenos, bien incorporados a ella por expropiación bien aportados por sus miembros, para hacer frente a los gastos de urbanización previo acuerdo adoptado en Asamblea General.

Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar terrenos de su titularidad o su participación en los mismos con las siguientes condiciones y efectos: a) El transmitente notificará de forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente a efectos de su necesaria constancia. b) El adquirente por cualquier título queda subrogado en todos los derechos y obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciendo expresa mención de esta circunstancia en título de transmisión.

TITULO III.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.

ARTICULO 15.-DERECHOS.-

- a) Asistir por si o por medio de representantes a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho o interés económico que ostente y presentar las propuestas y sugerencias que considere oportunas.
- b) Escoger a los miembros de los órganos de gobierno y ser elegidos para el desempeño de estos cargos.
- c) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad en los términos o condiciones señaladas en los presentes estatutos.
- d) Recibir los terrenos que, como resultado de la aplicación del sistema de Reparcelación en su modalidad de compensación básica les sean adjudicados y las diferencias de adjudicación serán satisfechas en metálico.
- e) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de las cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.
- d) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.
- h) Para el ejercicio de sus derechos sociales, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo establecido en estos Estatutos, así como estar al corriente del pago de sus obligaciones económicas.

La cuota de participación de cada asociado en los derechos será proporcional a la superficie de las fincas aportadas por el mismo.

ARTÍCULO 16.-OBLIGACIONES.-

- a) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y si procede indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales expresando su naturaleza y la cuantía de las cargas y gravámenes.
 - b) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para que quede constancia en la secretaría de la Junta.
 - c) Pagar los gastos de urbanización y las cuotas complementarias que se giren, a proporción al valor de las fincas que se les adjudiquen en los términos establecidos y en general los gastos de la Junta de Compensación.
 - c) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que se señalen los órganos de gobierno de la Junta de Compensación
 - d) Permitir la ocupación de sus fincas por la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- En general, la cuota de participación de cada asociado en las obligaciones y cargas será proporcional al valor de las fincas que se le adjudiquen.

TÍTULO IV ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 17.-ENUMERACIÓN.-

Los órganos de gobierno y de Administración de la Junta de Compensación serán:

La Asamblea General.

El Consejo Rector.

El Presidente.

El Vice-Presidente.

El Secretario.

CAPÍTULO I.-DE LA ASAMBLEA GENERAL.-

ARTÍCULO 18.- COMPOSICIÓN Y CLASES DE SESIONES.-

1. La Asamblea General es el órgano deliberante de la Junta y estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación que estén al corriente de sus obligaciones, tendrá carácter deliberante y se reunirá de forma ordinaria como mínimo una vez al año, para aprobar la Memoria anual del Ejercicio anterior, las Cuentas, el Balance y el Presupuesto del programa de actuación siguiente, y la renovación de los miembros del Consejo Rector cuando proceda.

También formará parte de la Asamblea un representante del Órgano de Control, es decir, del Ayuntamiento de Montbrió del Camp.

2. Serán Presidente, Vicepresidente y Secretario de la Asamblea General quienes lo sean del Consejo Rector.

El Presidente, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates.

3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de las cuotas presentes o representadas. No obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos, Bases de Actuación, disolución de la Junta, señalamiento y rectificación de las cuotas, imposición de aportaciones extraordinarias, enajenación de terrenos e incorporación de empresas urbanizadoras requerirán el voto favorable de los propietarios que representen al menos el sesenta por cien de las cuotas de participación.

4. Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que se hayan adoptado de acuerdo con lo que prevén estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.

5. La Asamblea General se podrá reunir con carácter extraordinario cuando lo acuerde su presidente o el Consejo Rector o lo soliciten por escrito dirigido al Presidente los miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el veinte por cien de las cuotas de participación de la Entidad. En este caso se habrá de convocar la Asamblea dentro de los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse en un plazo no inferior a 8 días a partir de la notificación de la convocatoria. Estando reunidos todos los miembros de la Junta, se podrá celebrar la Asamblea si se acuerda por unanimidad sin necesidad de acuerdo previo.

6. En la sesión ordinaria habrán de figurar preceptivamente en el orden del día los siguientes asuntos: Consideración y aprobación si procede del Plan de Actuación y de los Presupuestos del ejercicio siguiente, así como de las cuotas ordinarias o extraordinarias, provisionales complementarias o definitivas a satisfacer durante el año y la designación de los miembros del Consejo Rector si procede.

7. Se podrán adoptar cuerdos sobre otras materias que figuren en el orden del día. Sin embargo, no se podrá deliberar y decidir sobre cualquier otro asunto que no figure incluido en el orden del día, salvo que lo acuerden por unanimidad los miembros presentes.

8. Todos los miembros de la Entidad, incluidos los no asistentes a las reuniones de la Asamblea y los disidentes quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados sin perjuicio de su derecho a interponer los recursos procedentes y a votar en contra haciendo constar en acta su voto contrario y los motivos que lo sustenten a efectos de quedar exentos de responsabilidad.

ARTICULO 19.- FACULTADES.-

Son facultades de la Asamblea General:

a) La designación y el cese de los cargos de Presidente, Vicepresidente y secretario y la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y el nombramiento de los censores de cuentas.

b) Examen de la gestión común y aprobación si procede, de la Memoria y de la Cuentas de ejercicio anterior.

c) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.

d) La imposición de derramas extraordinarias, para atender gastos no previstos en los presupuestos anuales.

e) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.

f) Acordar la constitución de garantías, que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

g) Adjudicar las obras de urbanización a favor de aquella empresa que se considere más adecuada, de acuerdo con los criterios de mayor eficacia, calidad, economía y garantías de ejecución.

h) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados. En esta garantía no podrán incluirse los terrenos de aquellos propietarios disconformes con el acuerdo de formalización de créditos, siempre que aporten consolidación bancaria, o consignen en metálico un importe equivalente al porcentaje que les corresponda.

i) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras y acordar la constitución de sociedades con finalidades de urbanización o complementarias a la misma.

j) Acordar la disolución de la Junta de Compensación de acuerdo con lo que se prevé en Título VI de estos Estatutos.

- k) Formular y aprobar el correspondiente proyecto de Reparcelación y Urbanización
- l) En general, cuantas facultades sean precisas para el normal desarrollo de la Junta.

ARTICULO 20.-CONVOCATORIA.-

- 1) Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Presidente, mediante carta certificada, con constancia en la recepción, transmitida a los socios de la Junta con 8 días naturales de antelación a la fecha en que se hayan de celebrar.
- 2) La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión así como los asuntos que se han de someter a conocimiento y resolución de la Asamblea, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no incluidos en la convocatoria salvo lo establecido en el artículo 18.7 de estos Estatutos.
- 3) En la convocatoria de las Asambleas Generales ordinarias se indicará respectivamente, que en el domicilio social se encuentra a disposición de los socios, la Memoria y las Cuentas del ejercicio anterior con el informe de los Censores y el presupuesto para el ejercicio siguiente.

ARTICULO 21.-CONSTITUCION.-

La asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren presentes o representados los socios de la Junta de Compensación que representen al menos el cincuenta por ciento de las cuotas. Se entenderá válidamente constituida la Asamblea en segunda convocatoria, una hora después de la primera, cualquiera que sea el número de concurrentes y porcentaje que representen. Los socios podrán designar por escrito y para cada reunión a otras personas también asociadas para que les representen en la Asamblea. Las personas jurídicas habrán de designar a una sola persona en su representación.

ARTICULO 22.- SESIONES.-

El Presidente de la Junta de Compensación, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates. Los acuerdos se adoptarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18.3. de estos Estatutos.

ARTICULO 23.-ACTAS.-

De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta que podrá ser aprobada en la misma reunión haciendo constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones..

La Asamblea podrá determinar que la redacción y aprobación del acta se lleve a efecto por el Presidente y el Secretario en el plazo que se señale. Este acta quedará a disposición de todos los miembros de la Junta en el domicilio de la Entidad.

Las actas se transcribirán en el libro de actas, firmadas y legalizada por el Presidente y el Secretario.

A requerimiento de los socios o de los Órganos urbanísticos, el Secretario con el visto bueno del Presidente expedirá certificaciones del contenido de las actas.

CAPÍTULO II.-DEL CONSEJO RECTOR.-

ARTÍCULO 24.-MIEMBROS.-

El Consejo Rector estará constituido por el Presidente, el Vicepresidente, un vocal, el Secretario y el Representante del Ayuntamiento. El secretario no tendrá derecho a voto si no es miembro de la Junta.

ARTICULO 25.-DURACIÓN DE LOS CARGOS.

1.-La duración de los cargos del Consejo Rector con la excepción del representante del Ayuntamiento y del Presidente será de dos años, con la renovación de la totalidad de sus miembros, si bien podrán ser reeligidos sin limitación. Finalizado el plazo de dos años y hasta que se produzca un nuevo nombramiento los cargos se entenderán prorrogados mes a mes.

2.- El Ayuntamiento podrá nombrar un nuevo representante que sustituya al anterior en cualquier momento.

3.-La Asamblea General podrá cesar en sus funciones a todos o algunos de los miembros elegidos del Consejo Rector con simultánea designación de los sustitutos.

4.- Las vacantes que se produzcan durante el mandato del Consejo Rector serán cubiertas provisionalmente por el miembro de la Entidad que nombre el propio Consejo Rector hasta que la Asamblea General, en el plazo de dos meses, nombre al nuevo miembro. Este miembro ostentará el cargo por el plazo que falte para acabar el mandato del Consejo Rector.

ARTICULO 26. COMPETENCIAS.-

1.-Corresponde al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión de los intereses comunes de Junta de Compensación sin más límites que las facultades reservadas a la Asamblea General en estos Estatutos.

2.-Son funciones del Consejo Rector:

a) Proponer los acuerdos a la Asamblea General.

b) Ejecutar los acuerdos adoptados por la Asamblea General.

c) Administrar la Junta y su patrimonio de acuerdo con la leyes y los presentes Estatutos.

d) Formalizar antes de la sesión ordinaria de la Asamblea General, la Memoria de Actuación Anual y las cuentas del ejercicio precedente.

e) Efectuar y exigir los pagos cobros y liquidaciones cualquiera que sea la causa jurídica y la persona o entidad obligada.

f) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos de los mismos.

g) Autorizar el otorgamiento de cualquier tipo de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.

h) Acordar la realización de cualquier tipo de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etc, relativos a los bienes y derechos que pertenezcan a la Junta de compensación; requiriendo para realización de los actos enumerados la previa aprobación de la Asamblea General, excepto dispensa acordada por ésta.

i) Constituir fianzas.

j) Fijar las cantidades para atender los gastos comunes, así como la forma y plazo en que se habrá de proceder contra los socios deudores para hacer efectivas las cantidades que les corresponda.

k) Notificar a los órganos administrativos competentes los acuerdos que les puedan afectar.

- l) Solicitar la concesión de los beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones legales establezcan a favor de la Junta de Compensación.
- m) Solicitar al Ayuntamiento el cobro por la vía de apremio, el ejercicio de la expropiación forzosa por falta de adhesión o falta de cumplimiento de sus obligaciones y su designación como beneficiaria, salvo que el proyecto de reparcelación haya previsto como alternativa a la expropiación.

ARTICULO 27.-SESIONES.-

El Consejo Rector celebrará reuniones ordinarias una vez cada trimestre, y reuniones extraordinarias cuando lo considere necesario el Presidente o la mitad de sus miembros.

ARTÍCULO 28.-CONVOCATORIA.-

Las reuniones del Consejo Rector ya sea ordinaria o extraordinarias serán convocadas por el Secretario, por orden del Presidente, mediante carta, fax o correo electrónico remitidos a los domicilios designados por los miembros del consejo o por cualquier otro medio que deje constancia en la recepción de la notificación, con una antelación mínima de cuatro días, expresando el lugar, día y hora de reunión.

ARTÍCULO 29.-CONSTITUCIÓN.-

El Consejo Rector quedará válidamente constituido en primera o segunda convocatoria, cuando al menos asistan el Presidente, un miembro con derecho a voto pudiendo este ser el Presidente y el Secretario (o quienes estatutariamente les sustituyan).

ARTÍCULO 30.- VOTACIONES.-

Los acuerdos se han de adoptar con un quórum mínimo del 50% de las cuotas de participación totales con las mismas condiciones y requisitos que los regulados en el artículo 22 para la Asamblea.

ARTÍCULO 31.-ACTOS Y CERTIFICACIONES.-

- 1.-De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta con el mismo contenido indicado en el artículo 23.1. de estos Estatutos.
- 2.-Las actas serán redactadas por el Secretario y serán firmadas por todos los asistentes y una vez aprobadas por la siguiente reunión, serán transcritas por el Secretario en el libro de actas correspondiente, que habrá de cumplir los requisitos establecidos en el artículo 23.3 de estos Estatutos.

CAPÍTULO III.-DEL PRESIDENTE.

ARTÍCULO 32.-NOMBRAMIENTO.-

- 1.- El Presidente será nombrado por la Asamblea General por un periodo de 6 años pudiendo ser reelegido por periodos de igual duración. Si transcurrido el plazo de 6 años no se ha nombrado nuevo presidente, el cargo se entenderá renovado hasta la fecha en que se proceda a nombrar nuevo presidente.
- 2.-El Presidente dirimirá los empates con voto de calidad.
- 3.-El Presidente de la Junta de Compensación perderá su condición si pierde la condición de titular de los terrenos, aunque no hay transcurrido el plazo para el cual fue elegido.

ARTÍCULO 33.- FUNCIONES.-

- a) La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
- b) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- c) Dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos, así como dirimir los empates con su voto de calidad.
- d) La administración económica de la Junta; autorizar y liquidar los gastos ordinarios que motive la administración de la Junta, así como la ejecución o previsión de ejecución de las obras de urbanización del polígono.
- e) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de esta representación.
- f) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y todos aquellos documentos que así lo requieran.
- g) Ostentar la representación de la Asamblea General ante las entidades financieras en la forma que la Asamblea General, o el Consejo Rector determinen; abrir, seguir o cerrar cuentas corrientes en cualquier entidad bancaria y/o de ahorro.
- h) El nombramiento y separación del personal administrativo y la designación de su régimen de trabajo.
- i) Interpretar estos Estatutos y resolver las dudas que plantee o suscite su aplicación asesorado por el Consejo Rector.
- j) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General.

ARTÍCULO 34.- DURACIÓN DEL CARGO.-

En cuanto a la duración del cargo de Presidente se estará a lo dispuesto en el artículo 32 de estos Estatutos.

CAPÍTULO IV.-DEL VICEPRESIDENTE.

ARTÍCULO 35.-NOMBRAMIENTO.-

El Vicepresidente será nombrado por la Asamblea General de entre sus miembros.

ARTÍCULO 36.-DURACIÓN DEL CARGO.-

En cuanto a la duración del cargo de Vicepresidente se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de estos Estatutos.

ARTÍCULO 37.- COMPETENCIAS.-

Serán Funciones del Vicepresidente:

- a) Ejercer en los supuestos de vacante, ausencia o enfermedad del Presidente todas las facultades que correspondan según el artículo 35 de estos Estatutos.
- b) Sustituir al Presidente en aquellos supuestos en que éste le delegue sus funciones.

CAPÍTULO V.- DEL SECRETARIO.

ARTÍCULO 38.- NOMBRAMIENTO.-

Actuará como Secretario de la Asamblea y del Consejo Rector la persona física que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones del Consejo Rector.

El Secretario tendrá derecho de voto si es miembro de la Junta.

El Secretario será nombrado de igual forma y por el mismo periodo que el Presidente, y en caso de vacante ausencia o enfermedad, la Junta de Compensación designará al miembro de la Asamblea que sustituya interinamente en sus funciones.

ARTÍCULO 39.-DURACIÓN DEL CARGO.-

En cuanto a la duración del cargo de Secretario se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de estos Estatutos.

ARTÍCULO 40.-FUNCIONES.-

- a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Levantar acta de las sesiones, y transcribirla una vez aprobada en el Libro de Actas.
- c) Expedir certificaciones del contenido de los libros sociales, dando fe de su contenido, previa instancia de persona legítimamente interesada, con el visto bueno del Presidente.
- d) Llevar un Libro-Registro en el cual se relacionará los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y cuantos demás datos complementarios se estimen procedentes.
- e) Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, la convocatoria de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector y los acuerdos de estos órganos, y si procede, a los Órganos Urbanísticos competentes.
- g) Llevar la contabilidad de la Junta.
- h) Guardar bajo su responsabilidad el libro de actas y la documentación de la Junta.
- i) Cualquier otra función que sea inherente a su cargo o le sea delegada por la Asamblea General, el Consejo Rector o por el Presidente.

TÍTULO V.- APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS.

ARTÍCULO 41.-MEDIOS ECONÓMICOS.-

Los medios económicos de la Junta de Compensación son las cuotas de los socios y los créditos que esta pueda obtener para la consecución de sus fines sociales.

ARTÍCULO 42.-CLASES DE APORTACIONES.-

Las aportaciones de los miembros de la Junta están constituidas por:

- a) La totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.
- b) Las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- c) Las aportaciones de las empresas urbanizadoras en caso de incorporación a la Junta.

ARTÍCULO 43.-APORTACIÓN DE TERRENOS Y EXISTENCIA DE DERECHOS REALES.-

1. La participación de cada asociado en los derechos será proporcional a la superficie de las fincas que aporte y su participación en las cargas y obligaciones lo será en relación con el valor de las fincas que se le adjudiquen.

2. Si los terrenos estuvieran gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la compensación serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de los derechos que le correspondan lo que resulte por la redención de las cargas silenciadas.

3. El valor de los otros bienes y derechos afectados para ejecución del Plan, que no se hayan de substituir al llevar a efecto la urbanización no influirá en la participación de los asociados, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma señalada en las Bases.

ARTÍCULO 44.- CUOTAS Y SUS CLASES.-

1. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, así como el pago de las obras de urbanización ejecutadas o que se ejecuten en los siguientes 6 meses que se recogen en los presupuestos anuales.

2. Son cuotas extraordinarias las que se fijan en acuerdos específicos de la Asamblea General entre ellas por su forma, la asunción de compromisos de garantías, avales o fianzas por parte de los miembros en apoyo de los compromisos que pueda contraer la Junta en cumplimiento de sus obligaciones.

ARTICULO 45.-CUANTÍA Y PAGO.-

1)El pago se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se notifique por el secretario el requerimiento por un medio que deje constancia en la recepción y su falta producirá las consecuencias siguientes:

a) Transcurrido este plazo límite sin ser abonada la cantidad exigible, esta quedará automáticamente incrementada en un 15% más las costas de reclamación.

b) Este recargo de demora es compatible con la solicitud por el Secretario de la Junta, al Ayuntamiento para que utilice la vía de apremio, si bien la iniciación por el Ayuntamiento de este procedimiento, llevará aparejada, desde el día que se solicitó, el cese de nuevos incrementos, ya que este procedimiento incluye sus propios gastos y recargos.

c) Lo expuesto en los párrafos precedentes será compatible con la posibilidad de proceder judicialmente contra el moroso y acudir a la jurisdicción civil ordinaria para hacer valer carga real que grava cada una de las fincas incorporadas a la reparcelación, en reclamación de las cantidades e intereses debidos, así como someter a la Asamblea General, si en ocasiones anteriores ha sido necesario recurrir a la vía de apremio o a la judicial, a la utilización de la expropiación forzosa por parte del Órgano Actuante, siendo la Junta beneficiaria.

ARTÍCULO 46.-CONTABILIDAD.-

La contabilidad estará a cargo de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación y le corresponden al presidente todas las disposiciones de fondos.

TÍTULO VI.- RECURSOS, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

ARTÍCULO 47.-IMPUGNACIÓN DEL OS ACUERDOS DE LOS ÓRGANOS DE LA JUNTA.-

Los acuerdos de los órganos de la Entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación. Contra los acuerdos de la Asamblea General expresos o por silencio, procederá la interposición del recurso de alzada ante el Ayuntamiento, en el plazo de un mes desde su notificación o desestimación presunta por silencio.

No están legitimados para la impugnación quienes hayan votado a favor del acuerdo por sí o por representante.

ARTICULO 48.- DISOLUCIÓN.-

Son causas de disolución:

1. Orden Judicial o prescripción legal.
2. Cuando la Junta haya realizado el objeto para el cual se constituyó.
3. En forma voluntaria por acuerdo de la Asamblea General adoptado con el quórum previsto en el artículo 22, sin perjuicio del cumplimiento por subrogación, de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que pueda haber lugar en los supuestos de los dos números precedentes; la disolución habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. No se podrá acordar la disolución de la Junta de Compensación hasta que esta no haya suscrito con la Administración actuante las actas en las cuales se formalicen las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones.

ARTÍCULO 49.- LIQUIDACIÓN.-

Cuando se extinga la personalidad jurídica tendrá lugar la liquidación de la Junta de la forma siguiente:

1. El Presidente de la Junta de Compensación procederá a la liquidación observando las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.
2. El Patrimonio que puede existir en terrenos, derechos o metálico se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Entidad Urbanística.