

ESTATUTS JUNTA DE COMPENSACIÓ

CAPÍTOL I – Disposicions general.

Article 1er.- Denominació.

L'Entitat Urbanística Col·laboradora es constitueix amb la denominació de **Junta de Compensació del PLA DE MILLORA URBANA SMU-03 "BUJONIS INDUSTRIAL NORD."** delimitat en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Feliu de Guíxols.

Article 2n.- Naturalesa

La Junta tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i capacitat plena per l'acompliment de les seves finalitats. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Es regirà segons s'estableix en els presents Estatuts i Bases d'Actuació, i, en tot el que no estigui recollit en aquests, pel que disposen els arts. 130 a 134 del Decret Legislatiu 1/2010, i Decret 305/2006, que aprova el Reglament que desenvolupa la Llei d'Urbanisme.

Els actes i contractes que subscrigui la Junta abans de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores s'ajustaran al règim establert per la legislació aplicable en matèria de societats anònimes sobre societats en formació. Així mateix, per a la gestió d'interessos propis que no suposin exercici directe de funcions públiques, la Junta se sotmetrà al Dret Privat (art. 193.1 Decret 305/06).

La Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregar, tota classe de béns, formalitzar contractes, executar obres, obligar-se, interposar recursos establerts i exercitar les accions previstes legalment. A més actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents als propietaris que són els seus membres, sense més limitacions que les establertes en aquests estatuts. La capacitat s'exercirà amb la subjecció als texts legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i als presents Estatuts.

Article 3r.- Domicili.

El domicili de la Junta es fixa a Aquest domicili podrà ser traslladat per acord de l'Assemblea General donant compte a l'Ajuntament i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 4art.- Objecte i finalitat.

L'Entitat tindrà per objecte l'execució pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica del PLA DE MILLORA URBANA SMU-03 "BUJONIS

INDUSTRIAL NORD" del terme municipal de Sant Feliu de Guíxols, i amb aquesta finalitat durà a terme totes les operacions necessàries per a distribuir entre els associats els beneficis i càrregues fixats pel planejament, configurar les noves parcel·les tot adjudicant-les i urbanitzar el polígon, podent amb aquest objectiu, encarregar la redacció de projectes de planejament, compensació i d'urbanització, executar les obres, contractar-les, constituir servituds i totes aquelles activitats que siguin necessàries, com a entitat urbanística col·laboradora, per a la defensa dels interessos comuns de l'entitat i els seus associats i tots els altres objectius previstos al Decret Legislatiu 1/2010, Decret 305/06 i Real Decreto 1093/97.

Article 5é.- Administració actuant.

1.- La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols.

2.- En l'exercici de la tutela esmentada, correspon a l'Ajuntament:

- Donar audiència dels Estatuts i les Bases d'actuació de la junta de Compensació als propietaris no promotors de la Junta, per la formulació d'al·legacions i, en el seu cas, per a la incorporació a la junta.

- Aprovar els Estatuts, les Bases d'actuació i les modificacions que siguin acordades per la Junta.

- Designar un representant a la Junta de Compensació.

- Aprovar la constitució de la Junta i remetre l'acord i l'escriptura de constitució al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, per a la seva inscripció.

- Aprovar els projectes d'urbanització i de reparcel·lació d'acord amb el procediment previst en l'art. 119 del DL 1/2010.

- L'exercici de l'expropiació forçosa, a benefici de la junta, respecte dels terrenys dels propietaris que incompleixin llurs obligacions, d'acord amb el que disposa el Decret 305/2006.

- Utilitzar la via del constrenyiment per al cobrament de les quantitats adeudades per qualsevol dels membres a la Junta.

- Resoldre en alçada els recursos contra els acords de la Junta.

- Autorització en favor de la Junta per a l'ocupació de les finques dels propietaris no incorporats a la mateixa per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

- Quantes altres atribucions en resultin de la legislació urbanística vigent.

Article 6è.- Durada

La Junta tindrà una durada indefinida fins a l'acompliment total del seu objecte i finalitats, a excepció que es produeixi la seva dissolució, d'acord amb allò que estableix l'article 30è, dels presents Estatuts.

CAPÍTOL II – Associats

Article 7è.- Associats

Els propietaris de les finques incloses en el sector i que han promogut el sistema i que representin més del 50% de la propietat total del polígon d'actuació. En el supòsit de titulars de finques parcialment situades en l'àmbit d'actuació es determinarà la part concreta afectada precisant el límit per on es practica la segregació respecte de la finca matriu, així com la reducció de la seva cabuda i sol·licitud de segregació, en els termes establerts en l'art. 146 Decret 305/06.

La resta de propietaris de finques incloses en el polígon d'actuació que sol·licitin l'ingrés a la Junta en el període d'informació posterior a l'aprovació inicial dels Estatuts i Bases d'Actuació o en el termini d'un mes a partir de la notificació personal per l'Ajuntament de l'acord d'aprovació definitiva dels esmentats documents i escriptura de constitució. La incorporació es sol·licitarà per escrit a través del Registre de l'Ajuntament o davant Notari, fent constar expressament l'acceptació dels presents Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta, de conformitat amb el que disposen els arts. 136 i 171 del Decret 305/06. Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat poden ser inadmeses per la Junta

En qualsevol cas, els propietaris incorporats a la Junta hauran d'aportar, en el termini de deu dies des de la seva incorporació, els títols i documents acreditatius de la seva titularitat. També hauran de declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques, amb expressió, en el seu cas, de la naturalesa, nom i adreça dels titulars dels drets.

Tots els associats, siguin fundadors o adherits tindran, un cop incorporats a la Junta, els mateixos drets i obligacions, sens perjudici del que es disposa en les Bases d'Actuació.

En relació als propietaris no adherits es procedirà, de conformitat amb el que disposen les Bases, a la reparcel·lació de llurs finques, amb pagament de les corresponents despeses d'urbanització a càrrec de llurs titulars.

En cas de titularitat desconeguda s'estarà al que disposa l'art. 132.4 Decret 305/06.

Article 8è.- Empreses urbanitzadores

1. La incorporació d'empreses urbanitzadores a la junta, que aportin totalment o parcialment els fons necessaris per a la urbanització o que procedeixin a la seva execució, requerirà l'aprovació de l'Assemblea General amb el quòrum assenyalat a l'article 22è. A l'esmentat acord es determinaran les condicions

de la incorporació, d'acord amb les Bases d'actuació i, en especial, els compromisos i garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que es determini per la Junta.

Cas d'incorporar-se una empresa urbanitzadora a la Junta de Compensació aquesta haurà d'estar representada per una única persona.

Per a la incorporació d'una empresa urbanitzadora caldrà, llevat acord unànim de la Junta, la prèvia concurrència de tres ofertes d'incorporació, que seran valorades per l'assemblea.

Per efectuar aquesta valoració, caldrà que l'oferta d'incorporació inclogui:

1.- Un currículum de l'empresa, indicant les actuacions similars que ha portat a terme i, per tant, l'experiència en el sector, amb indicació dels mitjans personals i materials que compta i si té prevista o no la subcontractació de partides d'obra.

2.- Si la incorporació es produeix abans de l'aprovació del projecte d'urbanització, caldrà presentar un avantprojecte que descrigui les obres d'urbanització a executar, àdhuc les complementàries.

3.- Un pressupost de les obres d'urbanització que constin en el projecte o en l'avantprojecte, àdhuc les complementàries.

4.- Termini d'execució de les obres de conformitat amb el que estableixi el planejament i projecte d'urbanització.

5.- Proposta de contracte d'acord amb el que estableix la Llei i Reglament.

6.- Proposta de percentatge de participació i d'adjudicació de finques de resultat, i forma de pagament de les quotes d'urbanització respecte als propietaris que optin pel pagament de les quotes.

L'empresa urbanitzadora haurà d'executar les obres d'urbanització d'acord amb el que determina el Decret 305/06, i estaran representades per una única persona.

En qualsevol cas, la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'ha de determinar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats. En la determinació del percentatge als efectes d'adjudicació de finques resultants a l'empresa, com adquisició originària, es tindrà en compte els propietaris que desitgen l'atribució de la totalitat de l'aprofitament urbanístic que els hi correspon en funció de la seva participació mitjançant el pagament de les quotes d'urbanització.

Article 9è.- Drets

Els membres de la Junta gaudeixen dels drets següents:

a) Participar amb veu i vot a l'Assemblea General.

El vot serà ponderat amb les respectives quotes de participació.

b) Ser elector i elegible pels càrrecs socials.

c) Presentar propostes i suggeriments.

d) Participar en els resultats de la gestió, d'acord amb les Bases d'actuació i amb els principis de solidaritat de beneficis i càrregues.

e) Obtenir informació de la Junta i dels seus òrgans.

f) Rebre les finques resultants que, en aplicació del sistema de reparcel·lació per compensació bàsica, els poden correspondre i les diferències d'adjudicació en metàl·lic.

g) Tots els altres drets que els corresponguin d'acord amb els presents Estatuts i les disposicions legals aplicables.

2. Els cotitulars d'una quota de participació hauran de designar, mitjançant document fefaent, un representant amb facultats suficients per a l'exercici dels drets i obligacions com a associat, responent solidàriament de les obligacions derivades de la seva condició. Si no designen representant en el termini que designi la Junta, ho farà, a petició d'aquesta, entre els cotitulars, l'Ajuntament. El designat en aquest cas exercirà les seves funcions mentre els interessats no en designin un altre.

Pel cas que sobre alguna finca hi figuri constituït algun dret real, la qualitat de soci correspondrà al titular del domini, sense perjudici dels drets econòmics del titular del dret real, en els termes que procedeixin, d'acord amb el que disposa l'article 11 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol i 197 del Decret 305/06.

Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar estaran representants en la Junta de Compensació pels que ostentin la seva representació legal.

En cas que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, havent-n'hi una altra que gaudeixi de qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sens perjudici que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.

Article 10è.- Obligacions

Els associats estan sotmesos a les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i de planejament urbanístic vigent, així com dels acords adoptats per òrgan de govern i d'administració de la junta.

Els associats estan especialment obligats a:

a) Atorgar els documents necessaris per a la formalització de les cessions obligatòries i gratuïtes fixades pel planejament vigent, així com a regularitzar la

titularitat i situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la junta de compensació en el termini que aquesta assenyali.

b) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries de gestió de la junta, així com les quotes complementàries que es girin, si s'escau. A aquest efecte l'Assemblea General fixarà la quantia corresponent a cada membre, en funció de la quota de participació que tingui atribuïda.

c) Pagar les quotes, bestretes o quantitats que els correspongui per a l'execució de les obres d'urbanització, d'acord amb allò que estableix els arts. 120 i 122 del DL 1/2010.

d) Comunicar a la junta, amb un mes d'antelació, el propòsit de transmetre els terrenys o la participació en la junta.

e) Permetre l'ocupació de les finques per a l'execució de les obres d'urbanització o altres activitats inherents als objectius i finalitats de la Junta. L'aprovació del projecte de reparcel·lació implicarà que els propietaris deixaran de ser propietaris i posseïdors de les finques inicials.

f) Els propietaris incorporats a la Junta hauran de fer-se càrrec de les càrregues i gravàmens que afectin els terrenys de la seva titularitat, a excepció de les indemnitzacions corresponents a obres o instal·lacions afectades per l'execució de la urbanització.

g) L'incompliment de les seves obligacions per qualsevol dels associats incorporats a la Junta determinarà la responsabilitat definida a l'article 122 del DL 1/2010 i 136.6 del Decret 1/2005.

h) La incorporació dels propietaris a la junta no pressuposa la transmissió a aquesta dels immobles afectats als resultats de la gestió comuna, però en tot cas, els terrenys resten directament afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació, amb anotació al Registre de la Propietat en la forma assenyalada al Reglament de gestió urbanística.

I) Determinar, en el moment de la seva incorporació a la Junta un domicili a efectes de notificacions, així com les modificacions posteriors del mateix per a constància de la Secretaria de la Junta.

Article 11è.- Transmissions

Els membres de la junta podran alienar els seus terrenys o participació en ells, amb les següents condicions i efectes:

a) El transmissor haurà de notificar de manera fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de la transmissió.

b) L'adquirent, per qualsevol títol, resta subrogat en els drets i en totes les

obligacions pendents per raó de la participació alienada, havent-se de fer constar aquesta circumstància en el títol de transmissió, mitjançant l'aportació d'una certificació sobre l'estat de deutes amb la Junta coincident amb la seva declaració, llevat que hagi estat exonerat expressament d'aquesta obligació per l'adquirent (art. 194 Decret 305/06).

CAPITOL III – Òrgans de Govern i Administració

Article 12è. Òrgans de govern i administració.

D'acord amb el que disposa l'art. 197 f) Decret 305/06, regeixen la junta els següents òrgans:

Assemblea General

President

Secretari.

No es preveu el nomenament de Gerent

Potestativament, un Consell Rector, que estarà format pel President, Secretari, dos vocals o els vocals que es designin per l'Assemblea i el representant de l'Ajuntament. No cal que el Secretari o, en el seu cas, Tresorer, ostenti la qualitat de propietari.

Article 13è.- L'Assemblea

Estarà constituïda per tots els associats i un representant de l'Ajuntament, designat expressament per aquest, i serà presidida pel President, que també ho és del consell Rector, en cas de constituir-se.

Tots els membres de la junta, àdhuc als dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, restaran sotmesos als acords vàlidament adoptats. A aquests darrers els hi seran convenientment notificats els acords adoptats de forma individualitzada.

Article 14è.- Reunions

L'Assemblea General és reunirà en sessió ordinària una vegada l'any i, en sessió extraordinària quan ho estimin necessari el President, el consell Rector i ho sol·licitin per escrit associats que representin, com a mínim, el 40% de les quotes de participació. En aquest darrer supòsit, el President haurà de convocar la reunió sol·licitada dins els quinze dies següents a la sol·licitud.

Article 15è.- Facultats

Correspon a l'Assemblea General les facultats següents:

Proposta de modificació dels Estatuts i Bases.

Nomenament i cessament del President, Sotspresident, Secretari i Consell Rector, si s'escau.

Aprovació de la Memòria i dels comptes.

Proposta de dissolució de la junta.

Distribució de beneficis i pèrdues segons s'estableix en les Bases d'Actuació.

Aprovació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

Incorporació d'empreses urbanitzadores i constitució de societats amb finalitats d'urbanització o complementàries.

Contractació de les obres d'urbanització d'acord amb el que disposa el Decret 305/06.

Acordar la realització de qualsevol classe d'acte de domini tal com adquisicions, alineacions, segregacions, divisions, agrupacions, permutes, obres, plantacions, declaracions d'obra nova, etc. relatius als béns i drets que pertanyin a la Junta de Compensació.

Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.

Solicitar de l'Ajuntament el cobrament de les quotes d'urbanització, tant dels membres com dels no adherits, per via de constrenyiment.

Qualsevol altre assumpte que afecti amb caràcter rellevant la vida de l'Entitat.

Article 16è.- Consell Rector

El Consell Rector, en cas de constituir-se, és l'òrgan directiu de la junta i estarà constituït per un President, un Secretari, que ho seran de l'Entitat, i per dos vocals, o els que designi l'assemblea, en representació dels associats i el vocal de l'Administració actuant. Els membres del consell Rector seran designats per l'Assemblea General, havent de ser necessàriament socis amb plenitud de drets dins la Junta de Compensació, a excepció del Secretari o, en el seu cas, Tresorer. La durada dels càrrecs serà de quatre anys i podran ser reelegits indefinidament. En cas de malaltia o absència del President serà substituït per la persona designada per aquest supòsit. El mateix s'acordarà en cas d'absència o malaltia del Secretari.

En tot cas, els designats podran ser rellevats dels seus càrrecs per acord de l'Assemblea general amb el quòrum especial que es preveu a l'article 22.

El Consell té les atribucions següents:

a) Administrar la Junta d'acord amb DL 1/2005, el reglament aprovat pel Decret 305/06 i els presents Estatuts.

b) Execució dels acords de l'Assemblea General.

c) Formulació i tramesa a l'Assemblea General del projecte de reparcel·lació.

d) Encàrrec del projecte d'urbanització complementari, si s'escau.

e) Fixació dels mitjans econòmics i aportacions ordinàries i extraordinàries, així com el terminis per efectuar-los.

f) Venda dels terrenys que es reservi la Junta en el projecte de reparcel·lació per fer front a les despeses d'urbanització.

g) Concertació de crèdits per realitzar les obres d'urbanització amb garantia, fins i tot hipotecària, dels terrenys inclosos al sector.

h) Desenvolupar la gestió econòmica i comptabilitzar els resultats de la gestió.

i) Exercitar totes les altres facultats de govern i administració no reservades expressament a l'Assemblea General i les que aquesta li delegui.

El Consell Rector es reunirà almenys dues vegades a l'any, per tal de tenir coneixement del desenvolupament de la junta i adoptar els acords pertinents. També es reunirà sempre que sigui necessari, per a adoptar els acords que requereixin la seva intervenció i quan ho consideri adient el President o l'Assemblea General, o ho demanin per escrit dos o més vocals. En aquest supòsit, el President haurà de convocar el consell dins dels quinze dies següents a la data en què es rebí la sol·licitud.

Acords. Les decisions es prendran per majoria de vots d'entre els consellers, corresponent a cada conseller un vot. En cas d'empat decidirà el President.

Article 17è.- President

La presidència de l'Entitat i dels seus òrgans col·legiats correspondrà al propietari que designi l'Assemblea General.

Tindrà les atribucions següents:

a) Convocar, presidir i dirigir les deliberacions dels òrgans col·legiats de l'Entitat i dirimir els empats amb vot de qualitat.

b) Representar a la junta en tota la classe de negocis jurídics, podent conferir poders a terceres persones per l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit administratiu, el judicial i l'extrajudicial.

c) Donar el vistiplau a les actes de l'Assemblea General i el Consell Rector, si s'escau, i a les certificacions que s'expedeixin i a tots aquells documents que necessitin la seva autorització.

d) Exercir qualsevol activitat bancària que s'exigeixi pel funcionament de l'Entitat.

Totes les altres funcions inherents al seu càrrec que li delegui l'Assemblea General i les assenyalades com a pròpies del Consell Rector, en cas que aquest òrgan no és constitueixi.

En el moment del seu nomenament, és designarà a la persona que l'haurà de substituir en cas de malaltia o absència.

Article 18è.- Secretari.

Actuarà de Secretari aquella persona que designi l'Assemblea General, no essent necessari que sigui un associat de la Junta, en quin supòsit assistirà amb veu i sense vot a les reunions dels òrgans col·legiats.

Aixecarà acta de cada sessió dels òrgans col·legiats, que serà signada per ell mateix i pel President. Les actes s'han de tancar en acabar la reunió o bé dins els deu dies naturals següents a la seva celebració, i des d'aleshores seran executives, llevat que hi hagi una previsió estatutària en sentit contrari. En les actes hi haurà de constar el resultat de les votacions i els acords adoptats, i a petició dels interessats, una explicació succinta del seu parer. Les certificacions s'expediran amb el vistiplau del President.

Les actes s'hauran de notificar als membres de l'òrgan col·legiat. La notificació es podrà efectuar per mitjans telemàtics (correu electrònic, fax, etc.).

Advertirà de tota manifesta il·legalitat en els acords que es pretenguin adoptar. Si, malgrat aquesta advertència, fos pres l'acord, el Secretari ho comunicarà a l'Ajuntament en la seva qualitat d'Administració actuant.

En l'acte de designació del Secretari, es designarà un substitut pels supòsits d'absència o malaltia. Aquesta designa la podrà fer l'Assemblea o el Consell Rector, cas de constituir-se.

Article 19è.- Mitjans personals

La Junta funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus associats. Tanmateix, si la prestació esmentada fos injustificada o massa onerosa per a qui ostenti càrrecs socials, podrà procedir-se, per acord de l'Assemblea, a la contractació del personal que s'estimi necessari, el qual serà retribuït amb càrrec als recursos econòmics autoritzats a l'efecte. En funció de la seva complexitat es podran contractar externament les gestions comptable de l'entitat.

CAPITOL IV – Funcionament de l'Entitat

Article 20è.- Convocatòria de sessions

Els òrgans col·legiats de l'Entitat seran convocats pel Secretari, d'ordre del President. La convocatòria expressarà els assumptes a tractar, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, a excepció d'allò que es disposa en l'article 21 dels presents Estatuts, i que es declari la urgència per unanimitat de les quotes d'assistència.

Les convocatòries es realitzaran mitjançant carta per correu certificat als domicilis designats per a notificacions pels interessats i amb vuit dies natural d'antelació a la data de la reunió.

Així mateix es podrà utilitzar per a notificar mitjans telemàtics com el fax o el correu electrònic.

Article 21è.- Quòrum de constitució

L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi assisteixin presents o degudament representats (per escrit i per cada reunió) la majoria dels membres o qualsevol que sigui el nombre, si representen almenys el 50% de quotes de participació. En segona convocatòria, que se celebrarà mitja hora després de la primera, serà vàlida la constitució de l'Assemblea, qualsevol que sigui el nombre d'assistents o quotes de participació representades, essent preceptiva la presència del President i del Secretari o de qui els substitueixi.

En cas de constituir-se, el Consell Rector quedarà vàlidament constituït en primera convocatòria, sempre que el nombre d'assistents sigui superior a la meitat dels components i, en segona convocatòria mitja hora després, qualsevol que sigui el nombre d'assistents, essent preceptiva la presència del President i del Secretari o de les persones que els substitueixin.

No obstant l'expressat en els paràgrafs anteriors, els òrgans col·legiats s'entendran convocats i vàlidament constituïts per a tractar qualsevol assumpte de llur competència, sempre que estiguin presents o representats tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 22è.- Adopció d'acords

Quòrum ordinari. Els acords dels òrgans col·legiats s'adoptaran per majoria simple de quotes de participació, amb les excepcions que es determinen a l'apartat següent.

Quòrum especial. L'adopció d'acords, per part de l'òrgan col·legial que correspongui, referents a modificació dels Estatuts i Bases d'Actuació, proposta de modificació del planejament, incorporació d'empreses urbanitzadores, i proposta de

dissolució, requeriran el vot favorable dels membres que representin el 60% de les quotes de participació.

Còmput de vots. Es farà per quotes de participació en proporció al dret o interès econòmic de cada associat (coeficient proporcional a la superfície fins a l'aprovació del projecte de reparcel·lació). A partir de l'aprovació del projecte, d'acord amb el coeficient que representin les finques adjudicades, que és igual al valor d'aquestes finques.

Als efectes de quòrum, les quotes de participació que corresponguin a la Junta, en virtut d'adquisicions com a beneficiària d'expropiacions, s'atribuiran als membres de la Junta en la proporció que hagin contribuït a sufragar els costos d'expropiació.

Per exercir el dret de vot serà necessari que el propietari i membre de la Junta estigui al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament mitjançant aval bancari comprensiu de l'import de les quotes més els seus interessos. O bé que l'hagin consignat notarialment o judicialment. En aquest supòsit, l'acta de la sessió ha de reflectir les persones propietàries privades del dret de vot; les seves quotes de participació no es computen als efectes d'assolir les majories que calguin.

Article 23è.- Assistència de personal especialitzat

Previ acord del President o Consell Rector, podran assistir a les reunions de l'Assemblea General, amb veu i sense vot, els tècnics i personal especialitzat que es consideri necessari per a informar sobre els diversos assumptes.

Els membres de la Junta es poden fer representar a l'assemblea per altres propietaris, aportant un document d'apoderament subscrit pel representat, en el que s'ha de fer constar la data de l'assemblea i la facultat d'intervenir en la mateixa i votar els punts de l'ordre del dia.

Article 24è.- Actes

Dels acords de l'Assemblea i del Consell Rector s'aixecarà acta d'acord amb el que s'ha indicat en l'art. 18 que es transcriurà en el respectiu Llibre d'Actes, el qual haurà d'estar degudament foliat, enquadernat i legalitzat.

Qualsevol correcció de defectes o errades en les actes directament apreciades pel President i pel Secretari o bé posades en relleu per qualsevol membre que ha assistit a la sessió, ha de ser signada pel President i pel Secretari, ha d'expressar inequívocament la sessió de què es tracta i l'assumpte de l'ordre del dia que afecta i s'ha de fer abans de la següent sessió i s'ha de sotmetre a la seva ratificació.

CAPÍTOL V – Règim econòmic

Article 25è. INGRESSOS I DESPESES

Els mitjans econòmics estaran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que es concertin amb garantia dels terrenys inclosos en el Polígon.

Seran ingressos de la Junta de Compensació:

Les aportacions inicials dels membres

Les aportacions o quotes abonades pels membres amb caràcter ordinari o extraordinari.

Els crèdits que s'obtinguin

Productes de les alineacions de béns propis de l'entitat

Rendes de capital d'imposicions en establiments bancaris.

Seran despeses de la Junta:

La promoció de l'actuació urbanística

Els costos d'urbanització

L'abonament d'honoraris professionals i administratius

Just preu per expropiació de béns i drets que en sigui beneficiària

Remuneracions o dietes del President, Sotspresident i Secretari, en la quantia que acordi l'Assemblea General

Quantes vinguin exigides pel compliment de l'objecte de l'entitat, incloses les quotes de conservació.

La quantia i terminis per efectuar les aportacions dels associats seran acordades per l'assemblea general o, en el seu cas, Consell Rector.

Article 26è. Recaptació

L'execució d'aportacions en la quantia i termini acordats, precisarà requeriment individual.

Transcorregut un mes d'ençà del venciment del pagament en període voluntari, quan algun membre incompleixi la seva obligació, la Junta, podrà optar entre sol·licitar a l'Ajuntament que s'apliqui l'expropiació al membre morós o que procedeixi al cobrament per la via de constrenyiment. Les quantitats percebudes aplicant aquest procediment es lliuraran a la Junta, i seran les equivalents al principal del deute més els interessos de demora vigents en cada moment.

A part de sol·licitar la via d'apressament, la Junta podrà optar per reclamar judicialment les quotes impagades

Article 27è. Comptabilitat

La Junta portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats, perquè en tot moment pugui donar-se raó de les operacions fetes i es dedueixin d'aquestes els comptes que s'han de rendir, d'acord amb la legislació comptable vigent.

La comptabilitat serà a càrrec de la persona o entitat que designi la Junta, no essent necessari que sigui membre d'aquesta. La persona entitat responsable participará

en els òrgans de govern amb vot però sense veu.

CAPÍTOL VI- Règim Jurídic

Article 28è.- Executivitat

Els acords dels òrgans de govern i administració de la Junta seran executius, sense perjudici dels recursos i accions que procedeixin.

Article 29è.- Recursos i suspensió

Contra els actes i acords de la Junta, els interessats podran interposar recurs d'alçada davant l'Administració actuant, en el termini d'un mes. Sens perjudici dels recursos o accions que puguin interposar els associats contra els acords adoptats pels òrgans de l'entitat, el representant de l'Ajuntament advertirà dels acords adoptats pels òrgans socials quan consideri que no s'ajusten a la legalitat, donant compte immediatament al President de l'òrgan tutelar per a la resolució que procedeixi.

L'Alcalde podrà revisar d'ofici els actes nuls de naturalesa administrativa (no simplement anul·lables) de la Junta i serà en el si del procés de revisió on, en el seu cas, s'adoptarà la decisió de suspensió.

La suspensió, a petició de part, queda vinculada a la interposició del corresponent recurs, i requerirà la constitució de fiança en quantia suficient per a respondre dels danys que puguin produir-se a l'entitat. Si el recurs versés sobre aportacions, la suspensió exigirà el previ dipòsit, a disposició de l'entitat i de resultes del recurs, de l'import de l'aportació més un 25% per respondre dels perjudicis, despeses i interessos que es produeixin. El dipòsit es podrà substituir per un aval bancari solari amb renúncia als drets d'ordre, divisió i exclusió, i a primer requeriment. La mera petició de suspensió no comportarà la seva efectivitat automàtica, sinó que caldrà justificar-la de conformitat amb el que disposa la legislació vigent.

La interposició del recurs no suspensarà l'execució dels acords impugnats, sens perjudici del que s'ha consignat en l'anterior apartat.

CAPÍTOL VII – Dissolució i liquidació

Article 30è. DISSOLUCIÓ

La dissolució es produirà pel compliment dels fins pels quals fou creada la Junta i es requerirà, en tot cas, acord de l'Ajuntament, i el compliment del que disposa l'art. 131.3 del Decret 1/2010 i 195 Decret 305/06.

En tot cas, s'hauran d'haver produït les següents circumstàncies:

- Que la Junta hagi realitzat l'objectiu pel qual fou creada, havent complert les seves obligacions i havent lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.

- Que la Junta hagi fet cessió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

- Que la Junta hagi pagat el preu just, un cop sigui ferm a tots els efectes, si la Junta és la beneficiària de l'expropiació.

Un cop s'hagi produït el compliment dels fins de la Junta, previstos a l'article 4 dels Estatuts, la Junta obligatòriament s'haurà de transformar en Junta de Conservació o constituir-se en una entitat de conservació durant els cinc anys següents a la recepció de cada una de les fases de les obres d'urbanització.

Art. 31 LIQUIDACIÓ

Quant s'extingeixi la personalitat jurídica, tindrà lloc la liquidació de la Junta. El patrimoni que pogués existir en terrenys, drets o metàl·lic es distribuirà entre els associats de la Junta de Compensació en proporció a la participació que hagi tingut. L'assemblea general nomenarà una Comissió Liquidadora. En cas d'haver-se constituït el Consell rector, aquest es constituirà automàticament en òrgan de liquidació

El procediment de liquidació és regularà per allò que estableix la legislació de societats mercantils.

DISPOSICIO FINAL

Els presents Estatuts, una vegada aprovats i inscrits en el Registre d'entitats Urbanístiques col·laboradores, tindran naturalesa obligatòria per l'Administració i per als membres de la Junta.

Qualsevol modificació dels Estatuts que s'acordi per l'Assemblea General requerirà l'aprovació de l'Administració actuant i la seva inscripció en el Registre esmentat.

DISPOSICIO ADDICIONAL

En tot el que no estigui previst en aquests Estatuts s'aplicarà allò que disposi el DL 1/2010, el Reglament aprovat per Decret 305/2006, Real Decreto 1093/97 i la resta de disposicions generals sobre urbanisme, la Llei 39/2.015, i, en el seu defecte, la Llei de Règim Jurídic de les Societats de Capital.

