ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA "JUNTA DE COMPENSACIÓN PAU-8 PINS DE MIRAMAR"

Artículo 1. Denominación

1. La entidad urbanística colaboradora se constituye con la denominación de *"Junta de compensación PAU-8 Pins de Miramar"*, en el ámbito delimitado con el mismo nombre por el Plan de Ordenación urbanística Municipal del municipio de Montroig del Camp, para la ejecución de las determinaciones del referido plan por el sistema de reparcelación, en la modalidad de compensación básica.

2. La Junta se regirá por lo establecido en los presentes Estatutos. En todo lo que no esté previsto, se aplicará el texto refundido de la Ley de Urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010 de 3 de agosto (en adelante, TRLU), el Reglamento de la Ley de Urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio (en adelante RLU), las disposiciones relativas al funcionamiento de los órganos administrativos colegiados contenidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y, supletoriamente, la legislación de sociedades de capital.

Artículo 2. Naturaleza

1. La Junta de compensación tiene naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. La personalidad jurídica se entiende adquirida desde la inscripción de la Junta en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Departamento de Vicepresidencia y de Políticas Digitales y Territorio de la Generalidad de Cataluña, en los términos previstos en el artículo 123 del TRLU.

2. La Junta puede adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar, vender, segregar o agregar todo tipo de bienes, celebrar contratos, ejecutar obras, obligarse, interponer los recursos oportunos y ejercitar las acciones previstas legalmente. Actúa como fiduciaria de las fincas propiedad de los socios que sean miembros de la Junta, sin más limitaciones que las establecidas en estos Estatutos, las Bases de actuación y la legislación aplicable.

3. La Junta de compensación funciona de acuerdo con los principios de economía, celeridad y eficacia.

Artículo 3. Domicilio

El domicilio de la Junta establece en la calle Montaña, número 4, Chalet 37-1 de la Urbanización Pins de Miramar, Miami Playa, del municipio de Montroig del Camp. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, debiendo comunicarlo al órgano urbanístico tutelar, quien lo remitirá, a los efectos oportunos, en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 4. Objeto de la Junta

Constituye el objeto principal de la Junta de compensación la ejecución del PAU-8 Pins de Miramar del POUM de Montroig del Camp.

Artículo 5. Finalidades de la Junta

Para la consecución del objeto propuesto, la Junta procederá a:
a) Redactar e impulsar la tramitación del proyecto de reparcelación.
b) Redactar e impulsar la tramitación del proyecto de urbanización y cualesquiera otros proyectos necesarios para la
ejecución del Plan.
c) La ejecución de las obras de urbanización.
d) La cesión y adjudicación de los terrenos que legalmente correspondan.
e) Interesar su inscripción en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras.
f) En relación con las fincas de los propietarios que no se incorporen a la Junta de compensación, llevar a cabo las actuaciones necesarias para proceder a su reparcelación, con pago de los gastos de urbanización a cargo de su titular o mediante la cesión de terrenos edificables, o solicitar a la administración actuante que el Departamento de Vicepresidencia y de Políticas Digitales y Territorio ejerza la expropiación forzosa, según lo acuerde la Junta.
g) Solicitar de la Administración actuante el inicio de la vía de apremio, el ejercicio de la expropiación forzosa, a través del Ayuntamiento de Montroig del Camp, o la adjudicación de fincas resultantes en beneficio de la Junta, mediante la correspondiente operación jurídica complementaria, respecto de los propietarios que incumplan sus obligaciones, en los supuestos que se contemplan en las bases de actuación.
h) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales establecidos en la Ley.
i) Asumir la representación y defensa de los intereses comunes de sus miembros ante cualquier autoridad u organismo del Estado, Comunidad Autónoma, municipio u órganos autónomos de cualquier clase, así como ante los Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones y respeto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.
j) El ejercicio de los derechos que le correspondan de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 6. Tutela y funciones de la Administración actuante

Corresponde al Ayuntamiento de Montroig del Camp, como administración actuante, el ejercicio, en general, de las
funciones de tutela y fiscalización de la Junta de Compensación y, en particular:
a) La aprobación de los presentes Estatutos, de las Bases de actuación y de sus modificaciones que previamente apruebe la Junta.
b) La designación de un representante en la Junta de compensación.
c) La aprobación de la constitución de la Junta y la remisión del acuerdo municipal aprobatorio y escritura de constitución al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras para su inscripción.
d) La aprobación de los proyectos de reparcelación y de urbanización del sector.
e) La utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades debidas por cualquier miembro de la Junta en beneficio de la misma Junta, y la aprobación de la adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización mediante la correspondiente operación jurídica complementaria en los supuestos contemplados en las Bases de

actuación y en la legislación urbanística.
f) La resolución de los recursos de alzada interpuestos contra los acuerdos de los órganos de la Junta.
g) La autorización de la disolución de la Junta de compensación.
h) Todas las demás atribuciones que resulten de la legislación urbanística vigente.

Artículo 7. Ámbito territorial

El ámbito territorial de actuación de la Junta comprende la superficie de los terrenos incluidos en el PAU-8 Pins de Miramar delimitado por el Plan de Ordenación Urbanística Municipal del municipio de Montroig del Camp.

Artículo 8. Duración de la Junta

La Junta tiene una duración indefinida hasta que lleve a cabo el cumplimiento total de sus objetivos y su disolución requerirá, en todo caso, el acuerdo del Ayuntamiento de Montroig del Camp, según lo dispuesto en el artículo 195.1 del RLU.

Artículo 9. Proyecto de reparcelación

En desarrollo de los criterios fijados en las Bases de Actuación, se redactará el proyecto de reparcelación, con el objeto de distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Una vez aprobado y firme en vía administrativa el proyecto, este servirá de título para la adjudicación de los terrenos a los propietarios y para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO II. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.

Artículo 10. Propiedades incorporadas.

1. Forman parte de la Junta las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos incluidos dentro del PAU-8 Pins de Miramar, delimitado por el Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Montroig del Camp, bien sean promotores, bien sean adheridos.

2. Los propietarios podrán incorporarse a la Junta bien en el plazo conferido por el Notario que otorgue la escritura de constitución de la misma, bien dentro del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los presentes Estatutos.

3. Cuando las personas propietarias no se incorporen a la Junta pero hayan manifestado en el trámite de audiencia de los presentes estatutos y de las bases de actuación su compromiso de participar en la ejecución del planeamiento, deben prestar la garantía que establecido en el artículo 136.2 del RLU, en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la Junta. En caso de que no depositen la garantía en el plazo indicado, se les conferirá un plazo de un mes para incorporarse a la Junta, transcurrido el cual se les tendrá a todos los efectos por no incorporados a la misma.

4. Tanto los propietarios asociados promotores de la Junta, como los adheridos posteriormente, tienen, una vez se hayan incorporado, los mismos derechos y obligaciones, sin perjuicio de que estos últimos deban satisfacer la parte proporcional que les corresponda de los gastos realizados hasta la fecha de adhesión, con los intereses legales correspondientes.

5. En cualquier caso, los propietarios incorporados a la Junta deben aportar los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes que afecten sus respectivas fincas, con expresión, en cada caso, de su naturaleza, nombre y domicilio de los titulares de los derechos reales o de arrendamiento, en el plazo máximo de 15 días desde su incorporación.

6. La transmisión de la titularidad de las fincas de personas o entidades propietarias incorporadas a la Junta, supone la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente de la finca a la Junta desde el mismo momento de la transmisión.

7. Los cotitulares de una finca o derecho designarán una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a esta de todas las obligaciones que deriven de su condición. Si no designan representante en el plazo de 15 días desde su incorporación, lo hará el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Montroig del Camp, de entre los cotitulares, a requerimiento del presidente o presidenta de la Junta.

8. Cuando las fincas pertenezcan a personas menores o incapacitadas, estarán representadas en la Junta por quien ostente la representación legal de las mismas.

9. En caso de que sobre una finca haya constituido un usufructo, la representación corresponde a la persona nuda propietaria.

10. Además, la Junta está integrada por un representante del Ayuntamiento de Montroig del Camp , que tendrá voz en
las reuniones de los órganos sociales de la Junta, y también voto en el supuesto que el Ayuntamiento de Montroig del Camp sea propietario de fincas incluidas en el sector.

11. En todo caso, los terrenos comprendidos en el ámbito del polígono quedan directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones del sistema de reparcelación, en la modalidad de compensación básica, en los términos de la legislación urbanística vigente.

Artículo 11. Incorporación de empresas urbanizadoras

1. La incorporación a la Junta de una empresa urbanizadora que aporte total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para ejecutar la urbanización, requiere el acuerdo favorable de la Asamblea General, según el quórum establecido en el artículo 27.2 de los presentes Estatutos, en el que se determinen las condiciones de la incorporación, conforme a las bases de actuación y, en especial, los compromisos y las garantías de su gestión, en la forma y cuantía que determine la Junta de compensación.

2. La Empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física

según lo establecido en el artículo 197.e del RLU.

Artículo 12. Cuota de participación

La cuota de participación de los propietarios de los terrenos incluidos en el sector que se ejecuta, es proporcional a la superficie total de las fincas con aprovechamiento urbanístico aportadas por cada uno de los propietarios. En este sentido, para calcular la cuota de participación no se tendrán en cuenta los viales o espacios de naturaleza pública en general, tanto si han sido formalmente cedidos con carácter previo cómo si no lo han sido. Una vez aprobado el Proyecto de reparcelación, la cuota de participación en los gastos comunes será proporcional a la superficie de los terrenos adjudicados y la misma se ajustará, en caso de incorporación a la Junta de una empresa urbanizadora.

La cuota de participación se irá actualizando a medida que el Ayuntamiento de Montroig del Camp vaya recepcionando las obras de urbanización de las diferentes unidades funcionales delimitadas, en su caso, y, por tanto, los propietarios de estas queden excluidos de su participación en la Junta, siempre que hayan cumplido las obligaciones urbanísticas que les correspondan.

Artículo 13. Prerrogativas de la Junta

1. La Junta de compensación será beneficiaria, en su caso, de la expropiación de los bienes de los propietarios que incumplan sus obligaciones urbanísticas. Asimismo la Junta resultará adjudicataria de las fincas de resultado de los propietarios no adheridos, en concepto de pago de los gastos de urbanización.

2. Previo acuerdo de la Asamblea General, con el quórum previsto en el artículo 27.2 de estos Estatutos, la Junta puede gravar o enajenar los bienes a que se refiere el apartado anterior, de acuerdo con lo que establece el artículo 173 del RLU. En este último caso, la enajenación se debe producir en régimen de publicidad y concurrencia, a fin de garantizar el mejor precio de venta. El precio obtenido será adjudicado a los propietarios que hayan cumplido con sus obligaciones, en proporción a su participación.

3. Lo previsto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de la adjudicación de fincas de resultado a la empresa urbanizadora que se incorpore a la Junta, en su caso, en los términos que se prevean en el convenio en el que se fijen las condiciones de incorporación.

TÍTULO III. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

Artículo 14. Derechos de los miembros de la Junta

1. Los miembros de la Junta tienen los siguientes derechos:
a) Asistir por sí mismos o mediante representante a las sesiones de la Asamblea General, y emitir su voto en proporción al derecho o interés económico que ostenten.
b) Elegir los miembros del órgano de gobierno y ser elegidos para el ejercicio de estos cargos.
c) Recibir información sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas,

solicitando para ello la exhibición de recibos y justificantes, en las condiciones establecidas por la Asamblea General.
d) Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos de los órganos de la Junta.
e) Presentar propuestas y sugerencias.
f) Separarse de la Junta una vez hayan sido recepcionadas las obras de urbanización de la unidad funcional en la que se ubique su finca, en su caso.
g) Y, en general, todos aquellos derechos derivados de la legislación urbanística y de los presentes Estatutos.

2. El derecho de voto quedará suspendido para todos los miembros de la Junta que no estén al corriente en el pago de las cuotas vencidas, a menos que las hayan impugnado y hayan garantizado el pago o bien que hayan consignado notarialmente o judicialmente.

Artículo 15. Obligaciones de los miembros de la Junta

1. Los miembros de la Junta tienen las obligaciones siguientes:
a) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes, de acuerdo con lo que establece el artículo 10.5 de estos Estatutos.
b) Señalar un domicilio y una dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones. En caso de cambio de domicilio o de correo electrónico, se deberá notificar a la Secretaría de la Junta. Los extranjeros designarán un domicilio situado en territorio español.
c) En el caso de cotitulares de bienes o derechos, deberán designar una persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, de acuerdo con lo que prevé el artículo 10.7 de estos Estatutos.
d) Pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias que acuerde la Asamblea General.
e) Notificar a la Junta, de forma fehaciente, la transmisión de los terrenos o su participación en la Junta, indicando la fecha de la misma y el adquirente, en el plazo máximo de 15 días desde su transmisión.
f) Regularizar la titularidad y la situación registral de los terrenos aportados, en el plazo que señale el Consejo Rector
g) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
h) Y, en general, todas aquellas obligaciones derivadas de la legislación vigente y los presentes Estatutos.

2. En caso de incumplimiento de las obligaciones de pago de las cuotas de urbanización, la Junta puede pedir al Ayuntamiento de Montroig del Camp , bien que exija su pago por la vía de apremio, bien que ejecute la expropiación de la finca adjudicada, o bien que acuerde la adjudicación de fincas de resultado a favor de la Junta o de la empresa urbanizadora que en su caso se incorpore, mediante la correspondiente operación jurídica complementaria, hasta cubrir la cuantía de las mismas.

TÍTULO IV. ÓRGANOS DE LA ENTIDAD.

Artículo 16. Órganos de gestión y administración

1. La Junta de compensación se regirá por los siguientes órganos:
a) La Asamblea General
b) El Consejo Rector
c) El presidente o presidenta.
d) El secretario o secretaria.

2. La Asamblea General podrá un administrador o administradora, con las facultades que se determinen expresamente. En caso de que no sea un asociado o asociada, el cargo de administrador o administradora podrá ser retribuido y asistirá con voz, pero sin voto, a las reuniones de los órganos colegiados de la Junta.

3. En caso de que los cargos recaigan en personas jurídicas, éstas deberán designar una persona física que ejerza en su nombre las funciones que correspondan.

Artículo 17. Asamblea General

1. Está constituida por todos los asociados que estén al corriente de sus obligaciones, más un representante del Ayuntamiento de Montroig del Camp designado por éste y, en su caso, por una persona física en calidad de representante de la empresa urbanizadora.

2. La Asamblea tiene carácter deliberante y decisorio sobre todos los asuntos propios de su competencia.

3. Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a las reuniones, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

Artículo 18. Reuniones de la Asamblea

1. La Asamblea General celebrará una reunión ordinaria al año, dentro del primer trimestre del ejercicio, en la que se tratarán, además de los asuntos señalados en la convocatoria, la aprobación de la Memoria y del Balance del ejercicio anterior, así como el presupuesto de gastos e inversiones.

2. La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando así sea acordado por el Presidente o la Presidenta, o por el Consejo Rector, o cuando sea solicitado por los miembros de la Junta de compensación que representen, al menos, el 25% de las cuotas de participación. En este supuesto, la Asamblea se convocará dentro de los 15 días siguientes a la solicitud. Cuando se encuentren reunidos todos los miembros de la Junta se puede celebrar la Asamblea si así es acordado por unanimidad, sin que sea necesaria convocatoria previa.

Artículo 19. Facultades de la Asamblea

La Asamblea General tiene las siguientes facultades:
a) Proponer la modificación de los Estatutos y de las Bases de actuación, sin perjuicio de su necesaria aprobación por el Ayuntamiento de Montroig del Camp.
b) Nombrar y revocar (o destituir) los miembros del Consejo Rector.
c) Nombrar al presidente y el secretario o secretaria.
d) Examinar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria anual, el estado de

cuentas y el presupuesto.
e) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.
f) Aprobar el proyecto de urbanización, así como el proyecto de reparcelación que en su momento se redacte en los términos que derivan de las Bases de actuación que acompañan a los presentes Estatutos, y las modificaciones u operaciones jurídicas complementarias que sean necesarias, y remitirlos al Ayuntamiento de Montroig del Camp para su tramitación y aprobación.
g) Fijar las cuotas ordinarias así como las extraordinarias destinadas a la financiación de las obras de urbanización y las indemnizaciones que correspondan y los plazos para hacerlas efectivas.
h) Aprobar las derramas extraordinarias para atender los gastos no previstos en el presupuesto anual.
i) Adjudicar la ejecución de las obras de urbanización.
j) Acordar la incorporación de una empresa urbanizadora que aporte total o parcialmente los medios
necesarios para la urbanización, en su caso.
k) Acordar la concertación de créditos para ejecutar las obras de urbanización
l) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de compensación.
m) Solicitar al Ayuntamiento de Montroig del Camp que ejerza la expropiación forzosa y la adjudicación de fincas resultantes en beneficio de la Junta o, en su caso, de la empresa urbanizadora, respecto de los propietarios que no se incorporen a la Junta, y respecto de los propietarios que incumplan sus obligaciones de pago de las cuotas de urbanización, aprobando, en este caso, la operación jurídica complementaria correspondiente.
n) Promover ante el Ayuntamiento de Montroig del Camp convenios urbanísticos, así como presentar a trámite los instrumentos de planeamiento y gestión que en su caso sean precisos.
o) Resolver los asuntos que sean propuestos por el Consejo Rector.
p) Delegar expresamente en el Consejo Rector la gestión de todas las facultades reconocidas a la Junta salvo las indelegables por ley.
q) Proponer la disolución de la Junta.
r) Cualesquiera otras que afecten con carácter relevante la vida de la Junta y que estén previstas en la vigente normativa.

Artículo 20. Consejo Rector. Composición y cargos.

1. El Consejo Rector es el órgano supremo directivo de la Junta.

2. El Consejo Rector está constituido por el Presidente de la Junta, el secretario o secretaria, el número de
vocales que designe la Asamblea, un vocal en representación del Ayuntamiento de Montroig del Camp, y, en su caso, un vocal representante de la Empresa urbanizadora. En caso de que la Asamblea acuerde nombrar un administrador o una administradora, éste o ésta también formará parte del Consejo Rector con voz pero sin voto.

3. Los miembros del Consejo Rector son designados por la Asamblea General por mayoría de cuotas de participación.

4. Los cargos del Consejo Rector tienen una duración de dos años, siendo posibles una o varias reelecciones.
5. La Asamblea puede relevar de sus funciones todos o algunos de los miembros del Consejo Rector, con simultánea designación de los sustitutos hasta la renovación inmediata del Consejo. Para poder hacerlo se exige el quórum establecido en el artículo 27.2 de estos Estatutos.

6. En caso de fallecimiento o de renuncia de algún miembro, el Consejo designará un sustituto provisional hasta la próxima reunión de la Asamblea, salvo en el caso de los representantes del Ayuntamiento de Montroig del Camp y, en su caso, de la empresa urbanizadora.

Artículo 21. Facultades del Consejo Rector

1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión de los intereses comunes de la Junta, sin más límite que las facultades reservadas a la Asamblea General en estos Estatutos.

2. Son funciones específicas del Consejo Rector las siguientes:
a) Administrar la Junta de compensación de acuerdo con la legislación vigente y con los presentes estatutos.
b) Realizar actos de gestión.
c) Proponer la adopción de acuerdos en la Asamblea General.
d) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
e) Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea y contabilizar los resultados.
f) Fijar las cantidades para atender los gastos generales de la Junta, y los plazos para hacerlas efectivas, conforme a los presupuestos aprobados por la Asamblea General.
g) Contratar la ejecución de las obras, una vez se haya acordado su adjudicación por la Asamblea General.
h) Avalar y contratar créditos para ejecutar las obras de urbanización, previa aprobación de la Asamblea General.
i) Solicitar al Ayuntamiento de Montroig del Camp el cobro de las deudas de los socios por la vía de apremio.
j) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos, a excepción de los actos dispositivos sobre bienes y derechos de la Junta.
k) Presentar a la Asamblea General la Memoria anual, el estado de cuentas y el presupuesto.
l) El resto de facultades de gobierno y administración de la Junta no reservadas expresamente para la Asamblea General y las que ésta le delegue.

Artículo 22. Presidente o presidenta

1. El Presidente de la Junta de Compensación es designado por la Asamblea General.

2. El Presidente tiene las siguientes atribuciones:
a) Convocar, presidir, suspender, levantar las sesiones y dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Junta, resolver los posibles empates con voto de calidad y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.

b) Representar a la Junta de Compensación ante terceros, bien se trate de entidades, organismos o autoridades de carácter público o bien de personas privadas y, por ello, representar la Junta en todo tipo de negocios jurídicos, con facultad de conferir mandato a terceras personas para el ejercicio de esta representación, bien sea en el ámbito judicial bien al extrajudicial.
c) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se tramiten y todos los documentos que lo requieran.
d) Acordar el ejercicio de acciones legales en interés de la Junta, sin perjuicio de su posterior ratificación por la Asamblea General o el Consejo Rector según corresponda.
e) Todas las funciones que sean inherentes a su cargo o que le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

3. En caso de ausencia o enfermedad, el presidente o presidenta es sustituido o sustituida por el miembro del Consejo Rector de más edad, excluidos el secretario o secretaria, los vocales designados por el Ayuntamiento de Montroig del Camp y, en el su caso, los designados por la empresa urbanizadora.

Artículo 23. Secretario o secretaria

1. Actúa como secretario o secretaria de la Junta aquella persona que designe la Asamblea General.

2. El Secretario o Secretaria realiza las siguientes funciones:
a) Levantar acta de las reuniones, tanto de la Asamblea General como del Consejo Rector y transcribirlas en el Libro de Actas correspondiente.
b) Expedir certificaciones con el visto bueno del presidente o presidenta.
c) Llevar un Libro Registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de compensación y expresarán sus circunstancias personales, su cuota de participación y todos los datos complementarios que se consideren procedentes.
d) Notificar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, a todos los miembros de la Junta y, si procede, a los órganos urbanísticos competentes.
e) Realizar pagos o cobros que correspondan a los fondos de la entidad.
f) Desarrollar las funciones administrativas y de gestión de la Junta, así como las que le sean encargadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.
g) Custodiar los documentos de la Junta de compensación.

3. En caso de ausencia o enfermedad, el Secretario o Secretaria es sustituido o sustituida por el miembro del Consejo Rector de menos edad, excluidos el Presidente, los representantes de la empresa urbanizadora, en su caso, y el Vocal de designación para parte del Ayuntamiento de Montroig del Camp.

Artículo 24. Medios personales

1. La Junta funciona a través de la prestación personal de sus miembros, a no ser que esta prestación sea insuficiente o demasiado onerosa para los que tengan cargos sociales, lo que supondrá que el Consejo Rector pueda acordar la contratación del personal que se estime necesario. Asimismo, el Consejo Rector podrá contratar los servicios de los técnicos y profesionales especializados que sean necesarios.

2. El ejercicio de los cargos sociales es gratuito. En cualquier caso, los cargos sociales

podrán resarcirse de los gastos generales de su gestión con cargo a los presupuestos de la Junta.

TÍTULO V. FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 25. Convocatoria de sesiones

1. Los órganos colegiados de la Junta son convocados por el Secretario por orden del presidente o de la presidenta.

2. La convocatoria se remitirá por correo electrónico con una antelación mínima de diez días naturales respecto a la fecha en que haya de celebrarse la Asamblea General y de cinco días naturales para las reuniones del Consejo Rector.

3. La convocatoria se remitirá a la dirección de correo electrónico señalada a tal efecto por los miembros de la Junta. En caso de que los correos no se puedan entregar al destinatario en dos ocasiones consecutivas o tres alternas, las convocatorias sucesivas pasarán a realizarse por edictos.

4. La convocatoria indicará el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos a tratar.

5. Se incluirán en el orden del día los asuntos que, con anterioridad a la convocatoria formal, sean comunicados por los miembros de la Junta que representen, como mínimo, un 25% de las cuotas de participación.

6. En las convocatorias de las Asambleas Generales se adjuntará la documentación relativa a los asuntos objeto del orden del día. En el supuesto que por las características o volumen de la documentación no fuera posible adjuntarla a los correos de la convocatoria, se indicará el lugar donde la documentación estará a disposición de los asociados hasta el día anterior a la reunión.

Artículo 26. Quórum de constitución

1. La Asamblea General se constituye válidamente con independencia del número de asociados que asistan y del número de cuotas que representen, siendo preceptiva, en cualquier caso la asistencia de la mitad más uno de los miembros del Consejo Rector, y la presencia del presidente o presidenta y del secretario o secretaria o de quien legalmente los sustituyan.

2. Para que el Consejo Rector quede válidamente constituido, es necesaria la concurrencia de la mitad más uno de sus miembros, los cuales pueden delegar su voto a algún otro miembro, por escrito y para cada reunión, siendo preceptiva en todo caso la presencia del presidente o presidenta y del secretario o secretaria, o de quienes les sustituyan.

3. Sin perjuicio de que se dispone en los párrafos anteriores, los órganos colegiados se consideran convocados y quedaran válidamente constituidos para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que estén presentes todos sus miembros y así se acuerde por

unanimidad.

Artículo 27. Adopción de acuerdos y cómputo de votos

1. Quórum ordinario: los acuerdos de los órganos colegiados se adoptan por mayoría simple de cuotas de participación presentes o representadas, contadas según lo previsto en estos estatutos, con las excepciones que se determinan en el apartado siguiente.

2. Quórum especial: la adopción de los acuerdos de modificación de los Estatutos y de las Bases de actuación, la aprobación y modificación de los proyectos de reparcelación y de urbanización, la aprobación de operaciones jurídicas complementarias, la contratación de la empresa encargada de la ejecución de las obras de urbanización, la incorporación de una empresa urbanizadora, la contratación de créditos, la propuesta de modificación de planes y proyectos, la ejecución de las obras de urbanización por unidades funcionales y la fijación de aportaciones extraordinarias y de cuotas para la financiación de las obras de urbanización, requieren el voto favorable de los miembros que representen, al menos, el 30% de las cuotas de participación.

3. Cómputo de votos: Se hará en función de las cuotas de participación indicadas en el artículo 12 de estos Estatutos en proporción al derecho de cada asociado. Los cotitulares de una finca ejercerán sus facultades de asociados de acuerdo con lo establecido en estos Estatutos.

Artículo 28. Asistencia de personal especializado

Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector, con voz pero sin voto, técnicos y personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Artículo 29. Actos

1. De los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector se levantará acta que, una vez aprobada en la misma reunión o en la siguiente reunión, se transcribirá en el respectivo libro de actas, el cual ha ser foliado y encuadernado y cada página legalizada con el sello del Ayuntamiento de Montroig del Camp, y en el que se indicará, en la primera página, a través de diligencia de apertura firmada por el secretario de la Junta, el número de folios y la fecha de apertura. Las actas serán firmadas por el Presidente y por el Secretario.

2. A requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos competentes, el secretario o secretaria de la Junta, con el visto bueno del presidente o presidenta, emitirá certificaciones del contenido del Libro de Actas.

TÍTULO VI. RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 30. Ejercicio económico

El ejercicio económico de la Junta inicia el día 1 de enero de cada año y termina el día 31 de diciembre del mismo año. Excepcionalmente, el primer ejercicio se inicia con la

inscripción de la Junta de compensación en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras y concluye el día 31 de diciembre siguiente.

Artículo 31. Medios económicos.

1. Los medios económicos de la Junta están constituidos por las aportaciones de los asociados y de las asociadas y por los créditos que se concierten sin perjuicio de cualesquiera otros recursos que legalmente se obtengan.

2. Las aportaciones de los asociados y de las asociadas son de dos tipos:
a) Ordinarias o de gestión, dirigidas a sufragar los gastos generales de la Junta de compensación, conforme al presupuesto anual aprobado por la Asamblea General.
b) Extraordinarias, con destino a la financiación de los gastos de la gestión y la ejecución de la urbanización, al pago de justiprecios e indemnizaciones de las parcelas pertenecientes a propietarios incorporados que incumplan sus obligaciones, y en la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización mientras no sean recepcionadas.

3. La distribución de las aportaciones entre los asociados y asociadas y los propietarios o propietarias que, sin incorporarse a la Junta, garanticen su participación, se efectuará en proporción a las fincas de las que son titulares y, una vez aprobado el Proyecto de reparcelación, en proporción al derecho que tenga cada uno, determinado en función de los coeficientes asignados a las fincas resultantes del proyecto de reparcelación.
En caso de que las aportaciones vengan referidas exclusivamente a las obras de urbanización de una unidad funcional, se exigirá el pago sólo a los propietarios de la unidad y en proporción a la superficie de la finca resultante que ostenten en esta.

4. El pago de las aportaciones se debe realizar en el plazo máximo de un mes a contar desde que se practique el correspondiente requerimiento. La falta de pago en este plazo produce las siguientes consecuencias: un recargo del interés básico del Banco de España incrementado en dos puntos, si se pagara la cuota en el plazo de un mes; y, pasado este periodo, la Junta puede optar entre solicitar del Ayuntamiento de Montroig del Camp el cobro por la vía de apremio, la adjudicación de fincas de resultado o la expropiación de los bienes o derechos del socio moroso o socia morosa.

Artículo 32. Contabilidad

1. La Junta debe llevar la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan las cuentas a rendir.

2. La contabilidad debe constar, necesariamente, de Libros de ingresos, gastos y caja, que están a cargo del secretario o secretaria de la Junta.
3. Para disponer de fondos de la Junta, es necesaria la firma conjunta del presidente y del secretario o secretaria.

TÍTULO VII. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

Artículo 33. Disolución.

1. La disolución de la Junta de compensación se acordará en el momento en que se haya dado cumplimiento a las finalidades para las que ha sido constituida, requiriéndose, en todo caso, el acuerdo del Ayuntamiento de Montroig del Camp , en su calidad de administración actuante.

2. No procede la aprobación de la disolución de la Junta mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes, ni cuando ésta tenga procedimientos pendientes de sentencia firme, salvo que la disolución sea por mandato judicial o por prescripción legal.
No obstante, los propietarios o propietarias de fincas incluidas, en su caso, en una unidad funcional las obras de urbanización de la que hayan sido ya recepcionadas, quedarán separados de la Junta, por haber cumplido con sus obligaciones urbanísticas.

3. Acordada la disolución, el Consejo Rector de la entidad se transformará en órgano de liquidación para hacer frente al pago de las deudas o el cobro de ingresos pendientes, y para la distribución del remanente, en su caso, de acuerdo con lo previstos en los presentes Estatutos.

Artículo 34. Liquidación.

Una vez acordada la disolución, se procederá a su liquidación en la forma siguiente:

1. La Asamblea procederá a adoptar acuerdos sobre la liquidación.

2. El patrimonio que exista, ya sea en terrenos, en derechos o en metálico, se distribuye entre los asociados en proporción a su participación en la Junta, incluyendo la de los miembros que se hayan separado previamente, por haber sido recepcionadas las obras de urbanización de la respectiva unidad funcional. En cualquier caso, la enajenación de los terrenos se efectuará en régimen de publicidad y concurrencia, a fin de garantizar la obtención del mejor precio de venta.

TÍTULO VIII. RÉGIMEN JURÍDICO.

Artículo 35. Recursos.

1. Los acuerdos de la Junta son directamente ejecutivos y no se suspenden debido a que se recurran, a menos que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso que establecerá, en su caso, la garantía económica a prestar por el recurrente

2. Contra los acuerdos de la Junta se puede interponer recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Montroig del Camp,
en el plazo de un mes desde su notificación.

3. No están legitimados para impugnar los acuerdos de la Junta de compensación aquellos que hayan votado a favor del acuerdo, por sí o mediante su representante.

4. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de reparcelación, los miembros de la Junta no podrán promover acciones para retener o recobrar la posesión cuando la Junta

proceda a la ocupación de bienes que sea necesaria para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el proyecto de urbanización aprobado.

Disposición transitoria única

Los actos y contratos celebrados antes de la inscripción de la Junta en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras se ajustan al régimen establecido por la legislación aplicable en materia de sociedades anónimas sobre sociedades en formación.