

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-2.1. AVINGUDA DE REUS.1, DEL TERME MUNICIPAL DE VILANOVA D'ESCORNALBOU

**TÍTOL I**  
**DISPOSICIONS GENERALS**

**Article 1.- Denominació.**

L'Entitat Urbanística Col·laboradora que es constitueix rep la denominació de "Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-2.1. Avinguda de Reus.1", del terme municipal de Vilanova d'Escornalbou.

La Junta de Compensació es regirà per l'establert en els presents Estatuts i, en tot allò que no es trobi regulat en els mateixos, per les estipulacions contingudes en el Decret 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC) i en les demés disposicions vigents aplicables a Catalunya.

**Article 2.- Domicili.**

S'estableix el domicili de la Junta de Compensació a la ciutat de Reus, carrer Terol, número 6, 5è 8a, codi postal 43206.

Aquest domicili podrà ser traslladat a altre lloc per acord de l'Assemblea General, canvi que haurà de ser notificat a tots els seus membres i a l'Ajuntament de Vilanova d'Escornalbou així com al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya.

**Article 3.- Objecte i finalitats.**

És objecte de la Junta de Compensació acabar d'executar les obres d'urbanització de l'àmbit definit a l'article 5 d'aquests Estatuts, segons s'estableix en les normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilanova d'Escornalbou, aprovat definitivament en data 3 de maig de 2016, i en allò que calgui finalitzar les actuacions reparcel·latòries que fossin necessàries.

Són finalitats de l'Entitat, per a la consecució de l'objectiu proposat:

- a. La incorporació de tots els propietaris de finques compreses en l'àmbit d'actuació de la Junta de Compensació, els quals, tot conservant la titularitat dels seus béns, s'integren en la mateixa i es distribueixen proporcionalment els beneficis i les càrregues.
- b. La incorporació, si s'escau, dels terrenys a la Junta, que no pressuposa la transmissió de propietat, sinó la facultat de disposició amb caràcter fiduciari, als efectes de realitzar les ocupacions necessàries per a l'execució de les obres d'urbanització i la cessió a l'Ajuntament dels immobles de cessió obligatòria,

2019.05.18

quedant afectes els terrenys al compliment de les obligacions urbanístiques.

- c. La sol·licitud a l'òrgan actuant de l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, i el seu exercici, tant respecte als propietaris que no s'incorporin en temps oportú a aquesta, com d'aquells que incompleixin les seves obligacions en els supòsits que es contemplen a les Bases d'Actuació. En aquests supòsits la titularitat de les finques expropiades s'atribuirà a la Junta de Compensació que les incorporarà a la gestió comú. No obstant, d'acord amb l'article 122 TRLUC en compliment del pagament de les despeses d'urbanització els propietaris poden acomplir l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització amb la cessió de terrenys edificables, situats dins del polígon d'actuació.
- d. Redactar i impulsar, si s'escau, les actuacions complementàries del Projecte de Parcel·lació i executar-ne les determinacions.
- e. Interessar dels òrgans urbanístics competents l'aprovació dels Projectes que sigui necessari formular, prèvia redacció i aprovació dels mateixos per la Junta.
- f. L'adjudicació de les parcel·les resultants als titulars de les parcel·les aportades que tinguin els drets suficients per a l'adjudicació de les mateixes, per al cas que existissin actuacions d'aquesta naturalesa pendents d'execució.
- g. L'execució de les obres d'urbanització.
- h. La cessió, si s'escau, dels terrenys d'ús públic, ja urbanitzats, a l'Ajuntament.
- i. Interessar la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- j. La seva actuació, a tots els efectes, com Entitat Urbanística Col·laboradora.
- k. Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la via de constreyniment, pel cobrament de les quantitats degudes pels membres de la Junta.
- l. La gestió i defensa dels interessos comuns davant qualsevol autoritat i organisme públic, tant de l'Administració Central, com de l'Administració Autònoma o del municipi de Vilanova d'Escornalbou, així com davant dels Jutjats i Tribunals, davant dels particulars i davant de les empreses que prestessin els seus serveis a l'Entitat.
- m. La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts per la legislació vigent, si és procedent.
- n. La presentació al cadastre de les possibles alteracions cadastrals.
- o. L'exercici de tots aquells drets i activitats no relacionades expressament, i que li corresponguin segons la normativa vigent.

#### **Article 4.- Naturalesa i capacitat.**

La Junta de Compensació tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats.

La personalitat jurídica s'adquirirà en el moment de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

La Junta tindrà plena capacitat per al compliment de les seves finalitats i actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu, sobre les finques aportades pels seus membres, únicament amb les limitacions establertes en aquests Estatuts. Per a l'exercici de les finalitats de la Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar i vendre tot tipus de béns i drets, segregat i agregar terrenys, contractar, obligar-se, executar obres, instal·lacions i dotacions a l'Ajuntament, interposar recursos i exercir accions.

#### **Article 5.- Àmbit.**

L'àmbit territorial en què la Junta actuarà és el que delimita el Planejament vigent de Vilanova d'Escornalbou com a Polígon d'Actuació Urbanística, PAU-2.1 Avinguda de Reus 1, en l'art. 128 del POUM.

#### **Article 6.- Durada.**

La durada de l'Entitat es preveu que sigui indefinida fins el compliment total de l'objecte i finalitats, i, en qualsevol cas, fins la recepció definitiva per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització de l'àmbit, concretades en el Projecte d'Urbanització que haurà d'aprovar en el seu moment l'Ajuntament.

#### **Article 7.- Administració actuant.**

La Junta de compensació té caràcter administratiu, i actuarà, en aquest ordre sota la tutela de l'Ajuntament de Vilanova d'Escornalbou.

En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització correspon a l'Ajuntament:

- a. El tràmit d'audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris de l'àmbit d'actuació.
- b. Aprovar els Estatuts i les Bases d'actuació i les posteriors modificacions.
- c. Designar un representant de l'Administració actuant en l'òrgan rector de la Junta.
- d. Aprovar la constitució de la Junta i trametre la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per sol·licitar-ne la inscripció.
- e. Exercir la potestat d'expropiació forçosa respecte els terrenys dels propietaris no adherits, quan escaigui, i els de membres de la Junta per raó de l'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades pel planejament i per la normativa urbanística, essent beneficiària la Junta de Compensació.
- f. Exercir la via de constreyniment per al cobrament de les quantitats degudes pels membres de la Junta.

- g. Autoritzar en favor de la Junta, l'ocupació de les finques dels propietaris no incorporats a la Junta per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.
- h. Formalitzar l'acta administrativa de recepció de les obres d'urbanització del polígon.
- i. Resoldre els recursos d'alçada interposats contra els acords de la Junta o proposar-ne la resolució, quan actuï una altra administració.
- j. Donar a la Junta de Compensació l'ajut i l'assessorament necessaris per aconseguir els objectius urbanístics fixats.
- k. Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística.

## **TÍTOL II COMPOSICIÓ I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA**

### **Article 8.- Composició.**

La Junta de Compensació estarà formada per:

- a. Totes les persones físiques o jurídiques propietàries de finques incloses en l'àmbit d'actuació del polígon que hagin sol·licitat la seva inclusió a la Junta de Compensació com a promotors i, en el seu cas, també les empreses urbanitzadores que poguessin incorporar-se.
- b. Els propietaris de terrenys que un cop notificada l'aprovació definitiva de la Junta de Compensació, en el termini d'un mes s'incorporin com adherits, sempre que acceptin els Estatuts i les Bases d'Actuació.
- c. Un representant de l'Administració actuant.

### **Article 9.- Condicions d'incorporació a la Junta.**

La incorporació a la Junta de Compensació serà igual per a un propietari promotor com per a un propietari no promotor, amb igualtat de costos.

Els propietaris que no s'hagin incorporat a la Junta de Compensació amb anterioritat a l'aprovació definitiva dels presents Estatuts, ho podran fer dins del termini d'un mes a comptar de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la seva constitució. En aquests supòsit, el propietari haurà d'ingressar a la caixa de la Junta de Compensació la quantitat que li correspongui segons les despeses ja realitzades fins la data d'adhesió amb els interessos legals corresponents i quedarà obligat a assumir el cost de les obres d'urbanització en funció de les quotes respectives.

En qualsevol cas, els propietaris incorporats a la Junta de Compensació han d'aportar els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com també declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques, amb

2019.05.18

expressió de la seva naturalesa i identificació dels titulars de drets real o d'arrendament.

Transcorregut el termini establert per a l'adhesió dels propietaris no promotors i iniciat l'expedient d'expropiació al propietari no adherit, l'Ajuntament podrà, previ acord de la Junta i sempre i quan no s'hagués aixecat encara acta d'ocupació, deixar l'expedient d'expropiació sense efecte, si l'esmentat propietari no adherit sol·licités la seva adhesió i hagués satisfet la part proporcional de les despeses degudes més els interessos legals, així com les despeses produïdes durant la tramitació de l'expedient d'expropiació, d'acord amb el previst a l'art. 137 del RLUC.

#### **Article 10.- Incorporació d'empreses urbanitzadores.**

Els promotors i les empreses urbanitzadores que puguin participar amb els propietaris en la gestió del polígon d'actuació urbanística es poden adherir als Estatuts i a les Bases, de la manera i en les condicions previstes a l'article 9. La incorporació requerirà acord de l'Assemblea General amb el quòrum establert a l'article 23 d'aquests Estatuts.

#### **Article 11.- Participació.**

La participació dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions comuns vindrà definida pel coeficient sobre el total que a cadascun li correspongui.

Per tal de fixar el respectiu coeficient es tindrà en compte la superfície de les finques dels titulars, en relació amb el total de superfície de sòl privat residencial que preveu l'annex III del POUM, per al Polígon d'Actuació Urbanística-PAU 2.1.

La superfície computable s'acreditarà mitjançant la corresponent fitxa cadastral elaborada per la Direcció General del Catastro, llevat que el titular aporti document contradictori suficientment acreditat.

Quan la delimitació de les finques resulti controvertida o la descripció que se'n desprengui dels títols no coincideixi amb la realitat física, es determinarà per conveni entre la Junta i els interessats i, en darrer cas, pel procediment de l'article 132 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Les quotes resultants de la determinació de la superfície dels terrenys definiran el vot percentual de cada un dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions establerts en els Estatuts.

#### **Article 12.- Titularitats especials.**

Els cotitulars d'una finca o dret han de designar, en el moment de la seva incorporació a la Junta, a una sola persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta, responent solidàriament davant d'aquesta de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no designen representant en el termini de 15 dies des de la seva incorporació, ho farà l'Ajuntament de Vilanova d'Escornalbou, d'entre els cotitulars, a requeriment del President de la Junta, d'acord amb el que disposa l'art. 197, d) del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Quan les finques pertanyin a menors o persones incapacitades, estaran representats a la Junta per qui ostenti la seva representació legal.

En cas que sobre una finca hi hagi constituït un usdefruit, la representació correspon al nu propietari.

En el cas de titularitat dubtosa, l'Administració actuant tindrà la condició de titular fiduciària de la finca i en conseqüència podrà portar a terme totes les operacions derivades de l'execució urbanística i en especial, la cessió de la finca per al pagament de les despeses d'urbanització. En el seu cas, la titularitat de les esmentades finques quedarà sota la tutela de l'Administració actuant sense que es paralizzi l'activitat urbanística.

### **Article 13.- Transmissió de la titularitat.**

La condició de membre de la Junta és inherent a la titularitat dels immobles inclosos en l'àmbit d'actuació.

La transmissió de la titularitat dels terrenys implica la subrogació de l'adquirent en els drets i obligacions del transmissor, entenent-se incorporat l'adquirent de la finca a la Junta a partir de la data de la transmissió.

El transmissor queda obligat a fer constar en el títol de transmissió, l'afectació de la finca a la Junta de Compensació així com haurà de fer menció expressa de les obligacions jurídiques i econòmiques pendents.

El transmissor ha de notificar de forma fefaent a la Junta la data i les circumstàncies de l'adquirent als efectes de la seva necessària constància, en el termini màxim de 15 dies des de la seva transmissió.

### **Article 14.- Patrimoni de la Junta.**

La incorporació dels propietaris a la Junta de compensació no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles. La Junta actua com a fiduciària dels terrenys, amb les facultats establertes en aquests estatuts.

La Junta de Compensació és la beneficiària de les expropiacions que sol·liciti a l'Administració actuant per incompliment de les obligacions i càrregues dels membres de la Junta derivades del planejament o altra normativa urbanística. El procediment expropiatori és el regulat a la legislació urbanística per a les actuacions aïllades previst en l'article 137 del RLUC i els criteris de valoració a aplicar seran els establerts al RD. Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

La Junta, amb l'acord previ de l'Assemblea General, pot gravar o alienar tant els terrenys aportats en pagament pels membres o els obtinguts per expropiació per fer front a les despeses d'urbanització.

### **Article 15.- Constitució de la Junta.**

La Junta es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, ja siguin promotores o bé adherides. La constitució es formalitzarà mitjançant escriptura pública, en la que s'ha de fer constar:

- a. Una relació dels propietaris i, si escau, de les empreses urbanitzadores.
- b. Una relació de les finques objecte de reparcel·lació.
- c. Les persones designades per a ocupar els càrrecs del Consell Rector.
- d. L'acord de constitució.
- e. El coeficient provisional de les propietats aportades per cada propietari sobre la totalitat de l'àmbit.

#### **Article 16.- Terrenys amb càrregues reals.**

Si una finca té qualsevol dret real sobre el domini, la qualitat de membre de propietari de la Junta és del propietari, sens perjudici que el titular del dret real n'obtingui el rendiment econòmic derivat del seu dret.

#### **Article 17.- Drets.**

Els membres de la Junta de Compensació tindran els següents drets:

- a. Exercir les facultats de domini sobre els terrenys propis o els que hagin estat fixats per l'Assemblea General en funció de les seves aportacions, sense més limitacions que les establertes a les lleis, en el planejament urbanístic, en aquests Estatuts i pels òrgans de govern de la Junta de Compensació.
- b. Participar a les reunions de l'Assemblea General i intervenir en l'adopció d'acords proporcionalment a les quotes respectives.
- c. Participar com a elector o candidat en la designació dels membres del Consell Rector.
- d. Alienar, gravar o realitzar qualsevol altre acte de disposició amb les limitacions establertes a l'article següent d'aquests Estatuts, dels terrenys de la seva propietat o de les seves quotes respectives, tot subrogant-se l'adquirent, en cas de transmissió, en els drets i obligacions del transmissor respecte la Junta.
- e. Adquirir la titularitat individual, o en copropietat, de la parcel·la o parcel·les que li siguin adjudicades en la compensació, proporcionalment a les seves quotes respectives.
- f. Impugnar els acords i resolucions dels òrgans de govern de la Junta en la forma i requisits establerts en aquests Estatuts.
- g. Ésser informat de les actuacions de la Junta de Compensació.

- h. Rebre, en el moment de la liquidació definitiva, la part del patrimoni de la Junta que li correspongui en proporció a la seva quota, si escau.
- i. Presentar proposicions i suggeriments.
- j. Tots els que els corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.
- k. Exercir els anteriors drets ja sigui directament o mitjançant representant o persona autoritzada per escrit.

### **Article 18.- Obligacions.**

Els socis de la Junta de Compensació s'obliguen a:

- a. Observar les prescripcions del planejament urbanístic vigent.
- b. Lliurar als òrgans rectors, en el termini d'un mes a comptar de la data de la seva incorporació, els documents acreditatius de la seva titularitat i càrregues si en tingués.
- c. La Junta de Compensació interessarà del Registrador de la Propietat la pràctica de l'anotació marginal corresponent, si s'escau.
- d. Complir fidelment els acords adoptats per l'Assemblea General i pel President i acatar l'autoritat dels seus representants, sens perjudici dels recursos pertinents.
- e. Determinar, en el moment de la seva incorporació, un domicili a efectes de notificacions, tot considerant-se ben adreçada qualsevol notificació tramesa a aquell domicili.
- f. Notificar a la Junta de Compensació les modificacions ulteriors; el domicili es farà constar en un registre que a aquests efectes portarà el Secretari del Consell Rector.
- g. Notificar a la Junta qualsevol gravamen o alienació que es produeixi sobre la seva propietat, tot indicant en aquest cas el nom i adreça del nou titular. El nou propietari quedarà subrogat en els drets i obligacions de l'anterior.
- h. Abonar les quotes que li corresponguin en els termes establerts a l'article 122 del TRLUC. El projecte de Reparcel·lació i el d'Urbanització poden determinar el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació.
- i. Regularitzar la titularitat del domini i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta en els terminis indicats en l'Assemblea General o pel President.
- j. Atorgar els documents necessaris per a formalitzar les cessions gratuïtes de vials,

2019.05.18

zones verdes públiques i altres cessions derivades del planejament.

- k. Designar, en cas de copropietat, a la persona que representi als co-titulars en l'exercici dels drets i facultats previstos en els Estatuts, sens perjudici de la responsabilitat solidària d'aquells. En el cas que no s'arribés a un acord entre els interessats, verificarà l'esmentada designació el President del Consell Rector a favor d'un dels copropietaris.
- l. Designar per escrit a un representant en cas de no assistència a l'Assemblea General, o d'ésser el soci una persona jurídica.
- m. Permetre l'ocupació temporal de les seves finques per l'execució d'obres d'urbanització dipòsit de materials i instal·lacions complementàries, sense que això impliqui la constitució de cap servitud o càrrega real.

### **TÍTOL III DELS ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ**

#### **Article 19.- Òrgans de govern i administració de la Junta.**

Els Òrgans de govern i administració de la Junta seran:

1. Preceptius:

- a. L'Assemblea general
- b. El Consell rector
- c. El President
- d. El Secretari

2. Potestativament, quan ho estimi convenient el Consell Rector, podrà designar-se:

- a. un Gerent amb les facultats que expressament es determinen i
- b. un Tresorer, càrrec que serà exercit per un vocal del Consell Rector.

#### **Article 20.- L'Assemblea General.**

És l'òrgan suprem de la Junta de Compensació, i estarà integrat per tots els seus membres, més el representant de l'Ajuntament de Vilanova d'Escornalbou.

Tindrà caràcter decisor i en les matèries de la seva competència i deliberant en tots els restants assumptes.

Seran President i Secretari els que ho siguin del Consell Rector, podent ésser el Secretari una persona aliena als socis, nomenada per l'Assemblea General.

L'Assemblea General celebrarà una reunió ordinària a l'any, durant el primer trimestre, per tal d'aprovar la memòria anual de l'exercici anterior, el pressupost i quotes ordinàries i extraordinàries i el balanç del programa d'actuació següent i la renovació dels membres del Consell Rector quan procedeixi.

L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President, el Consell Rector o ho sol·licitin per escrit adreçat al President membres de la Junta de Compensació que representin almenys el 30% de les quotes de participació, els quals expressaran l'ordre del dia que s'haurà d'incloure necessàriament. En aquest cas s'haurà de convocar l'Assemblea en el termini d'un mes des de la formulació de la sol·licitud i celebrar-se en un termini no superior a quinze dies a partir de la convocatòria.

A les Assemblees Generals, tant a les ordinàries com a les extraordinàries, no es discutiran altres afers que els que estiguin inclosos a l'ordre del dia, excepte que així s'acordés per unanimitat en reunió a què assistissin la totalitat dels seus socis.

#### **Article 21.- Atribucions de l'Assemblea General.**

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a. La designació i cessament dels membres del Consell Rector així com del Gerent.
- b. Examen de la gestió comú i aprovació, si escau, de la Memòria i comptes de l'exercici anterior.
- c. Aprovació del pla d'actuació i del pressupost, amb la determinació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, per a cada exercici.
- d. Aprovació de la modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament.
- e. Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
- f. Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions contretes per la Junta de Compensació.
- g. Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclòs la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- h. Acordar la dissolució de la Junta.
- i. Acordar la tramitació del Projecte de Reparcel·lació i formular, aprovar i adjudicar el projecte d'Urbanització i les seves modificacions.
- j. Sol·licitar a l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa o l'adjudicació de finques resultants en benefici de la Junta o, si s'escau, de l'empresa urbanitzadora, respecte dels propietaris que no s'incorporin a la Junta, i respecte dels propietaris que incompleixin llurs obligacions de pagament de les quotes d'urbanització, aprovant, en aquest cas, l'operació jurídica complementària corresponent.
- k. Sol·licitar a l'Ajuntament de Vilanova d'Escornalbou que procedeixi a fer efectiu el cobrament de les quotes dels socis per la via d'apressament.

- l. Acordar la incorporació d'una empresa urbanitzadora que aporti totalment o parcialment els mitjans necessaris per a la urbanització.
- m. Qualsevol altre facultat que sigui necessària per al compliment de les finalitats de la Junta

#### **Article 22.- Constitució.**

L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan estiguin presents els socis de la Junta de Compensació que representin més del 50% de les quotes de participació, i en segona convocatòria, transcorreguda mitja hora de la primera, qualsevol que sigui el nombre d'assistents o quotes que representin.

L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda, sense necessitat de prèvia convocatòria, si trobant-se presents o representats la totalitat dels socis i el representant de l'Administració, aquests acordessin per unanimitat la seva celebració.

Els membres de la Junta podran ser representats en l'Assemblea General per altres persones, associades o no, mitjançant apoderament o autorització escrita.

#### **Article 23.- Sessions.**

El President del Consell Rector, o qui estatutàriament el substitueixi, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats. Actuarà com a Secretari el que ho sigui del Consell Rector o el seu substitut.

La convocatòria, amb indicació dels assumptes a tractar, lloc, dia i hora, serà cursada pel Secretari amb un mínim de cinc dies hàbils d'antelació, per carta certificada, telefax, correu electrònic, burofax o qualsevol altre mecanisme de notificació fefaent.

Els acords s'adoptaran per majoria de les quotes dels assistents, presents o representades. No obstant, els acords de modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, imposició d'aportacions extraordinàries i/o alienació de terrenys, l'aprovació dels Projectes d'Urbanització, de Reparcel·lació, la incorporació d'empreses urbanitzadores, l'adjudicació de l'execució de les obres d'urbanització així com la dissolució de la Junta, requeriran com a mínim el vot favorable del 50 % de les quotes de participació de la Junta de Compensació.

#### **Article 24.- Actes.**

De cada reunió de l'Assemblea General s'aixecarà acta que podrà ésser aprovada a la mateixa reunió, fent-se constar en ella els acords adoptats i el resultat de les votacions.

Les Actes figuraran en el llibre corresponent, i seran signades pel President i pel Secretari.

A requeriment dels socis o dels òrgans urbanístics, el Secretari amb el vistiplau del President, haurà d'expedir certificacions del contingut del llibre d'actes.

### **Article 25.- Composició del Consell Rector.**

El Consell Rector estarà compost per un President i un Secretari, i un màxim de tres vocals, designats per majoria de quotes a l'Assemblea general, en el supòsit que se'n decideixi la seva existència, un dels quals serà designat Tresorer. Així mateix, formarà part del Consell Rector un representant de l'Ajuntament com a un dels tres vocals.

A excepció del membre designat per l'Ajuntament i del Gerent, si fos el cas, els membres del Consell hauran de tenir la condició de propietaris de terrenys de l'àmbit.

El Gerent, en cas que existeixi aquest darrer, assistirà a les reunions, sense dret a vot, si fos persona aliena de la Junta de Compensació.

### **Article 26.- Càrrecs del Consell Rector.**

El nomenament o cessament dels representats del Consell Rector serà notificat a l'Ajuntament en el termini d'un mes des que es produeixi.

Excepte el de Gerent, l'exercici de tots els càrrecs serà gratuït.

### **Article 27.- Durada.**

Els càrrecs del Consell Rector, amb l'excepció del representant de l'Ajuntament, tindran una durada de quatre anys, podent ésser reelegits indefinidament, per períodes iguals i mitjançant acord exprés de l'Assemblea General.

En cas de mort, malaltia, incapacitació, renúncia o acord de separació d'algun membre, l'Assemblea designarà un substitut pel temps que resti fins la renovació dels càrrecs.

### **Article 28.- Atribucions.**

El Consell Rector representa els interessos comuns de la Junta de Compensació.

Corresponen al Consell Rector les més àmplies facultats de gestió dels interessos comuns de la Junta de Compensació, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General en aquests Estatuts.

Són funcions específiques del Consell Rector:

- a. La proposició d'acords a l'Assemblea General.
- b. L'execució dels acords adoptats per l'Assemblea General.
- c. L'administració dels fons de la Junta de Compensació i la formalització de la memòria i comptes de cada exercici que hauran de sotmetre's a l'Assemblea General.
- d. La formalització del pressupost anual d'ingressos i despeses.
- e. Fer i exigir pagaments, cobraments i qualsevol liquidació, sigui quina sigui la

2019.05.18

- causa jurídica i la persona o entitat obligada.
- f. Obrir i mantenir comptes i dipòsits a establiments bancaris o de crèdit, que sempre seran a nom de la Junta, amb dos firmes autoritzades entre els membres del Consell, entre les quals ha de concórrer forçosament la de la persona que ocupa el càrrec de President.
  - g. Constitució de fiances.
  - h. El nomenament i separació del Gerent i de la resta del personal administratiu la contractació del qual hagi estat autoritzat per l'Assemblea, en cas de que existissin, i l'assenyalament del seu règim de treball.
  - i. Totes aquelles facultats que li siguin delegades per l'Assemblea.
  - j. Pressupostar i exigir les quantitats per atendre a les despeses comunes, així com la forma i terminis en què s'hauran de satisfer i procedir contra els socis morosos per fer efectives les quantitats que els correspongui.
  - k. Notificar als òrgans administratius competents els acords que els puguin afectar.
  - l. Sol·licitar la concessió dels beneficis fiscals i exempcions tributàries que les disposicions legals estableixin a favor de la Junta de Compensació.
  - m. Sol·licitar de l'Ajuntament, prèvia autorització de l'Assemblea, el cobrament per via de constrenyiment de les quotes que no hagin estat ateses en període voluntari.
  - n. Executar qualsevol acte o acció, extrajudicial o judicial, que en cas d'urgència sigui necessària en defensa dels interessos de la Junta de Compensació, donant-ne compte en la propera Assemblea.

#### **Article 29.- Sessions.**

El Consell Rector es reunirà, sempre que sigui necessari per als interessos de la Junta de Compensació, a iniciativa del President o a petició de dos dels seus membres. La convocatòria, amb indicació dels assumptes a tractar, lloc, dia i hora, serà cursada pel Secretari amb un mínim de cinc dies hàbils d'antelació, per carta certificada, telefax, correu electrònic, burofax o qualsevol altre mecanisme de notificació fefaent. La sessió quedarà vàlidament constituïda quan assisteixin almenys la meitat més un dels seus membres.

Els acords s'adoptaran per majoria de vots.

#### **Article 30.- Actes.**

De cada sessió del Consell s'aixecarà Acta, en la qual es faran constar els acords adoptats i el resultat de les votacions, podent ésser aprovada a la mateixa reunió o a la següent.

Les Actes figuraran en el llibre corresponent, degudament diligenciat, i seran signades pel

2019.05.18

President i el Secretari.

A requeriment dels socis o dels òrgans urbanístics, el Secretari, amb el vistiplau del President, haurà d'expedir certificacions del contingut del llibre d'actes.

#### **Article 31.- Nomenament del President.**

El President serà nomenat per l'Assemblea General i el seu nomenament durarà quatre anys, podent ésser reelegit indefinidament per períodes d'igual durada. Conjuntament amb el President es pot nomenar a un altre membre del Consell Rector, qui tindrà la condició de Vicepresident, el qual substituirà al President en supòsits de malaltia, mort o absència, i en les funcions que específicament li delegui el President.

#### **Article 32.- Funcions del President.**

Seràn les següents:

1. Per sí sol:

- a. Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea i del Consell Rector, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords.
- b. Autoritzar les actes de l'Assemblea General i del Consell Rector, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.
- c. Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o el Consell Rector.
- d. Ostentar la representació de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern davant l'Administració, així com la judicial i extrajudicial, podent atorgar poders, per l'exercici d'aquesta representació, a favor de terceres persones.
- e. Executar qualsevol acte o acció, extrajudicial o judicial, que en cas d'urgència sigui necessària en defensa dels interessos de la Junta de Compensació, donant-ne compte en la propera Assemblea.

2. Mancomunadament amb el Tresorer:

- a. Ostentar la representació de la Junta de Compensació davant les entitats financeres, en la forma que l'Assemblea General o el Consell Rector determinin.

#### **Article 33.- Tresorer.**

Serà designat d'igual forma i pel mateix període que el President i en cas de vacant, absència o malaltia, el càrrec serà exercitat per un membre vocal del Consell Rector designat pel President.

#### **Article 34.- Funcions del Tresorer.**

Seràn funcions del Tresorer realitzar, de forma conjunta amb el President, els pagaments

2019.05.18

i actes de disposició que corresponguin als fons de la Junta, així com la custòdia d'aquests; retre comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat, i complir totes les altres obligacions que, respecte a la seva comesa, s'estableixin per disposicions legals, o acords de la Junta.

Per al compliment d'aquestes funcions, el Tresorer podrà comptar amb els serveis d'administració econòmica d'una empresa externa que designarà el Consell Rector.

### **Article 35.- Nomenament i funcions del Secretari.**

Nomenament:

El Secretari serà nomenat per l'Assemblea General per un període de quatre anys, podent ésser reelegit indefinidament, per períodes iguals.

En cas d'absència o malaltia del Secretari, el Consell Rector designarà entre els seus membres a qui el substitueixi interinament en les seves funcions.

Funcions del Secretari:

- a. Assistir a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector, aixecar Acta de les sessions i transcriure-les al llibre d'actes.
- b. Expedir les certificacions del llibre d'actes amb el vistiplau del President.
- c. Dur un registre en el qual es relacionaran tots els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i totes aquelles dades complementàries que s'estimin pertinents.
- d. Notificar d'acord amb els terminis previstos en aquests Estatuts als socis de la Junta de compensació la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General i del Consell Rector i els acords d'aquests òrgans urbanístics competents i els acords adoptats en el termini màxim d'un mes des del seu tancament.

### **Article 36.- Nomenament i funcions del Gerent.**

El càrrec de Gerent és potestatiu.

Si es decidís la seva existència, serà designat per l'Assemblea General a proposta del Consell Rector, podrà ser persona física o jurídica. L'Assemblea, determinarà la durada del contracte i la seva remuneració, podent ésser remogut del càrrec en qualsevol moment per la pròpia Assemblea General.

Funcions del Gerent:

- a. Gestionar l'execució dels acords de l'Assemblea General i del Consell Rector que li correspongui.
- b. Assistir a les sessions del Consell Rector, sense dret a vot si fos persona aliena

2019.05.18

- als socis de la Junta de Compensació.
- c. Representar a la Junta de Compensació a efectes purament administratius.
  - d. Organitzar els serveis de règim interior de la Junta de Compensació.
  - e. Totes les funcions que li encarreguin l'Assemblea General o el Consell Rector.

#### **TÍTOL IV RÈGIM ECONÒMIC I JURÍDIC**

##### **Article 37.- Aportacions.**

Seran aportacions a la Junta de Compensació:

- a. La totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació.
- b. Les quotes ordinàries i extraordinàries.
- c. Les subvencions, donatius, crèdits, o qualsevol altre ingrés.
- d. El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.
- e. Les rendes productes del seu patrimoni.
- f. Les participacions i ingressos que procedeixin de convenis amb d'altres entitats i organismes per a la realització de les seves finalitats urbanístiques.
- g. Les aportacions de les empreses urbanitzadores, en cas d'incorporació a la Junta.

##### **Article 38.- Despeses.**

Seran despeses de la Junta de Compensació:

- a. Les de la promoció de l'actuació urbanística.
- b. Les de l'execució de les obres d'urbanització i d'altres a que es refereix l'article 120 del TRLUC.
- c. El pagament d'honoraris professionals, sous i altres despeses derivades de l'administració de la Junta.
- d. Les indemnitzacions per expropiació de béns i drets.
- e. Totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.

##### **Article 39.- Quantia i pagament.**

Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, que

2019.05.18

es recullen en els pressupostos anuals.

Són quotes extraordinàries les que es fixin en els acords específics de l'Assemblea General o, per delegació, el Consell Rector o el President. Figuren entre elles l'assumpció de compromisos de garanties, avals o fiances per part dels membres en recolzament d'aquelles que pogués contraure la Junta en compliment de les seves obligacions.

La quantia de les aportacions serà proporcional al percentatge que cada soci tingui a la Junta de Compensació.

El pagament de les quotes d'urbanització es realitzarà en el termini màxim d'un mes des del requeriment notificat per la Junta de Compensació.

La manca de pagament de la quota dins del termini establert en els presents estatuts produirà les conseqüències següents:

- a. A comptar de l'endemà en que s'exhaureixi el termini acordat, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec equivalent a l'interès legal del diner, fins que es faci efectiva.
- b. Transcorregut un altre període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al soci morós d'un segon requeriment, sense que s'efectuï el pagament, el Secretari podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-hi els interessos de demora vençuts, i presentar a l'Ajuntament perquè segueixi la via de constrenyiment, essent compatible l'interès de demora i les despeses que comporti aquesta via de recaptació.

Tot el precedent serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com de sotmetre a l'Assemblea General les següents opcions:

- a. La possibilitat d'instar a el pagament mitjançant la cessió de finques en pagament de les quotes d'urbanització.
- b. La possibilitat d'instar davant l'Ajuntament l'expropiació forçosa, essent beneficiària la Junta de Compensació.

#### **Article 40.- Règim Jurídic.**

Els presents Estatuts, un cop aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran caràcter executiu i vinculant per l'Administració i per als socis de la Junta de Compensació.

Qualsevol modificació dels Estatuts que s'acordi per l'Assemblea General requerirà l'aprovació de l'Administració i la posterior inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya.

#### **Article 41.- Règim de responsabilitat.**

La Junta de Compensació serà directament responsable davant els òrgans urbanístics

2019.05.18

tutelants de la urbanització complerta de l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-2.1. Avinguda de Reus, de Vilanova d'Escornalbou, i de les obligacions i càrregues imposades pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, o preceptes que els substitueixin en el futur.

#### **Article 42.- Impugnació dels acords.**

Els acords dels òrgans de l'Entitat seran immediatament executius llevat que precisin l'autorització ulterior d'òrgans urbanístics, sempre que hagin estat adoptats de conformitat amb el que preveuen aquests Estatuts i sens perjudici dels recursos i accions procedents.

La interposició de qualsevol recurs no suspendrà l'execució de l'acte impugnat, excepte que així ho acordi l'òrgan que ha de resoldre el recurs o la llei o una resolució judicial ho determinin.

El règim de recursos serà el següent:

- a. Els acords del Consell Rector podran ésser impugnats potestativament en el termini de quinze dies des de la seva notificació, davant l'Assemblea General, que haurà de resoldre en el termini de dos mesos, transcorregut el qual s'entendrà desestimada la impugnació.
- b. Contra els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector, expressos o per silenci, es pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament, en el termini d'un mes des de la seva notificació o de tres mesos en cas de desestimació presumpta per silenci.

No estaran legitimats per impugnar aquells que, per si o mitjançant representant, haguessin votat a favor de l'acord.

Per a l'exercici pels socis d'accions civils o mercantils contra la Junta de Compensació serà necessària la prèvia formalització dels recursos interns i administratius previstos. Els socis no podran promoure interdictes de retenir i recobrar la possessió davant la Junta, quan aquesta exerceixi les seves facultats de disposició fiduciària o ocupi temporalment béns per a executar les obres d'urbanització.

## **TÍTOL V DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ**

#### **Article 43.- Dissolució.**

La Junta de Compensació es dissoldrà per les següents causes:

- a. Pel compliment de l'objecte i finalitats per a què fou constituïda.
- b. Per acord de l'Assemblea General adoptat per la majoria qualificada establerta a l'article 23 dels presents Estatuts, sens perjudici de les obligacions concretes i de les responsabilitats corresponents, i sempre que consti el compliment de les obligacions que restin pendents.

2019.05.18

- c. Per mandat judicial o prescripció legal.

**Article 44.- Liquidació.**

Acordada vàlidament la dissolució de la Junta de Compensació, l'Assemblea General facultarà al Consell Rector o a tres liquidadors als efectes de què per majoria procedeixin a portar a terme tots els tràmits necessaris per a la liquidació dels béns de la Junta amb la corresponent cancel·lació de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

**Article 45.- Destí del patrimoni comú.**

En el supòsit que existís patrimoni comú, es distribuirà entre els membres de la Junta en proporció a les aportacions efectivament realitzades pels mateixos.

Vilanova d'Escornalbou, a 20 de maig de 2019.