

# ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR C-6 " CAMÍ DEL ROQUÍS " DEL TERME MUNICIPAL DE REUS.

## **TÍTOL I. DENOMINACIÓ, NATURESA, PERSONALITAT JURÍDICA I DOMICILI**

### **Article 1. Denominació**

1. Amb la denominació de "Junta de Compensació del Sector C-6 " Camí del Roquís"" del terme municipal de Reus (d'ara endavant JUNTA DE COMPENSACIÓ) es constitueix una entitat urbanística de compensació de caràcter administratiu.

2. La JUNTA DE COMPENSACIÓ es regirà segons allò establert en els presents Estatuts i, en tot el que no sigui recollit en els mateixos, d'acord amb allò estipulat als articles 124 a 129 del text consolidat del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprovà el Text refós de la Llei d'urbanisme, així com pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme..

### **Article 2. Naturalesa**

1. La Junta de Compensació en la seva qualitat d'entitat urbanística col·laboradora tindrà caràcter jurídic administratiu, personalitat jurídica pròpia i capacitat plena per al compliment de les seves finalitats. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció de la Junta al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, en la forma que preveu el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

2. Formaran part de la Junta de Compensació els propietaris als que es refereix l'article núm. 10 d'aquests Estatuts.

### **Article 3. Personalitat jurídica**

1. La Junta de Compensació gaudirà de personalitat jurídica i plena capacitat de disposició des de la seva inscripció en el Registre General d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, en la Direcció General d'Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

2. La Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregar o agregar tota classe de béns, fer contractes, executar obres d'urbanització i edificació, obligar-se, interposar recursos establerts a les lleis i exercitar les accions previstes legalment, segons el que disposen els presents Estatuts i la normativa vigent a Catalunya en matèria urbanística. 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 subjecció al Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprovà el Text refós de la Llei d'urbanisme, i el seu reglament parcial (Decret 305/2006 de 18 de juliol), els presents Estatuts, i a la resta de normativa urbanística vigent a Catalunya.

#### **Article 4. Domicili**

S'estableix el domicili a l'Avinguda Prat de la Riba núm. 9 bi, 2n 2a de Reus.

El trasllat del domicili a un altre lloc, requerirà acord de l'Assemblea General, donant compte a l'Ajuntament de Reus i al Registre General d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya.

### **CAPÍTOL II. CAPACITAT, TUTELA, OBJECTE I FINS, ÀMBIT I DURADA**

#### **Article 5. Capacitat**

1. La Junta de Compensació tindrà plena capacitat jurídica de conformitat a la legislació vigent en matèria urbanística i a aquests Estatuts.
2. L'entitat podrà adquirir, tenir i alienar bens del seu patrimoni.
3. La incorporació dels propietaris a l'Entitat no pressuposa la transmissió a aquesta del domini dels immobles afectats als resultats de la gestió comú, sinó la facultat de disposició amb caràcter fiduciari, quedant afectats aquests al compliment de les obligacions urbanístiques.

#### **Article 6. Tutela**

La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Reus, qui controlarà la seva gestió dins de les seves específiques competències. En exercici d'aquesta funció de control, correspondrà a aquest òrgan urbanístic:

- a) Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i, en el seu cas, per a la seva incorporació.
- b) Aprovar els Estatuts, les Bases d'Actuació i les modificacions que s'acordin per la Junta.
- c) Designar representant en la Junta de Compensació.
- d) Aprovar la constitució de la Junta de Compensació i trametre l'acord i l'escriptura pública de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.
- e) L'exercici de l'expropiació forçosa, a benefici de la Junta de Compensació, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a aquesta o que incompleixin les seves obligacions.
- f) Utilitzar la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol dels membres de la Junta.
- g) Resoldre els recursos contra acords de la Junta, previstos en l'article 36 d'aquests Estatuts.
- h) Altres obligacions que resultin de la legislació urbanística i local.

## **Article 7. Objecte i finalitats**

La Junta de Compensació tindrà per objecte l'actuació per compensació bàsica en el sector delimitat en l'article 8 d'aquests Estatuts, i amb aquesta finalitat practicarà les operacions necessàries per distribuir entre els associats els beneficis i càrregues de la urbanització, i més explícitament per:

- a) Redactar el Projecte de Reparcel·lació per a la seva tramitació i posterior inscripció en el Registre de la Propietat, amb adjudicació de les parcel·les resultants als membres de la Junta de Compensació.
- b) Redactar i tramitar el Projecte d'Urbanització, i contractar i executar les obres d'urbanització.
- c) Realitzar totes les activitats necessàries per a la defensa dels interessos de la Junta de Compensació i dels seus associats i resta de drets i obligacions previstos en la legislació vigent.
- d) Vetllar pel correcte ús dels elements de la urbanització, fixant els drets i obligacions dels seus partícips.
- e) Atendre a la conservació de la xarxa viària i a la prestació i manteniment dels serveis urbanístics en els termes establerts en aquests Estatuts.
- f) Subvenir a les despeses produïdes pel manteniment dels serveis i instal·lacions comuns.
- g) Representar als membres de la Junta de Compensació davant l'Administració i Tribunals de Justícia, mitjançant els òrgans unipersonals designats per això o mitjançant el seu President.
- h) Portar a terme allò que acordin l'Assemblea General o la Junta de Delegats en ús de les facultats que estatutàriament li estiguin atribuïdes.
- i) Cessió dels béns afectats a ús públic i els de servei públic a l'Ajuntament de Reus.

## **Article 8. Àmbit**

L'àmbit territorial en què la JUNTA DE COMPENSACIÓ actuarà és el que delimita el sector C-6 " Camí del Roquís" del Pla General d'Ordenació Urbana General de Reus.

## **Article 9. Durada**

L'entitat tindrà una durada indefinida des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores fins el total compliment de l'objecte social.

## **CAPÍTOL III. MEMBRES I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ**

### **Article 10. Associats i participació.**

1.- Formaran part de la JUNTA DE COMPENSACIÓ totes les persones físiques o jurídiques, propietàries de finques, que demanin la seva inclusió com a promotors, de conformitat amb l'article 130.5 del Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Així mateix, formaran part de l'Entitat, els propietaris de les finques que un cop notificada l'aprovació definitiva de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, i previ requeriment, en el termini de quinze dies d'acord amb el Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme s'incorporin com a adherits a la Junta, sempre i quan acceptin els seus Estatuts i Bases d'Actuació.

D'acord amb el que estableix l'article 122.2 del Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, el Projecte de Reparcel·lació pot determinar com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins del polígon d'actuació.

En tot cas, es podrà autoritzar l'adhesió de propietaris de les finques del Polígon d'Actuació esmentat, un cop finalitzats els terminis indicats, per acord de l'Assemblea General i abans de concloure's l'expedient d'expropiació o de sotmetre's per la seva aprovació a la Junta, el Projecte de Reparcel·lació.

Un cop adquirida la condició d'associat, que sempre ho és "*propter rem*", serà irrenunciable.

La incorporació es sol·licitarà per escrit adreçat al Registre de l'Ajuntament fent constar expressament l'adhesió als Estatuts i Bases aprovats, i la superfície i l'indici de les finques propietat del sol·licitant i adjuntant el Certificat de Domini i Càrregues del Registre de la Propietat, justificatiu d'aquesta propietat. O bé a la Junta quan aquesta estigui ja constituïda. En aquest darrer supòsit, i per tal que la incorporació surti efecte serà necessari que els propietaris adherits disposin a disposició de la Junta, i en la forma que aquesta disposi, en els deu dies següents a la seva incorporació, la quantitat necessària corresponent a despeses ja realitzades i de previsió immediata, quantitat que no podrà ser superior a la ja satisfeta pels promotors, atesa la proporcionalitat dels terrenys que pertanyen a uns i a d'altres.

2.- La participació dels components de la JUNTA DE COMPENSACIÓ en els drets i les obligacions comuns vindrà definida pel coeficient que a cadascú li correspongui.

La fixació definitiva dels coeficients s'efectuarà en el moment d'aprovar-se el Projecte de Reparcel·lació d'acord amb el que disposi la legislació aplicable. Fins aquell moment, per al càlcul de les quotes dels membres als efectes de la constitució i votacions, s'estarà al que resulti respecte el total Polígon, d'acord amb la superfície de les finques afectades.

La titularitat dominical computable s'acreditarà mitjançant certificació registral o, en el seu defecte, mitjançant testimoni notarial del títol d'adquisició. En cas que no pugui aportar cap dels documents anteriorment esmentats, el propietari haurà de presentar declaració jurada en què es faci constar la superfície,

propietaris veïns i títol d'adquisició, així com un croquis de situació dels terrenys i la resta de documents de què disposi que puguin acreditar la seva condició de propietari, sense perjudici de qualsevol altre mitjà en dret admès.

Quan la superfície acreditada en els títols no coincideixi amb la realitat física resultant de l'aixecament topogràfic, que haurà d'encarregar la Junta, es determinaran les respectives quotes per conveni entre la JUNTA DE COMPENSACIÓ i els interessats i, en darrer cas, prevaldrà la realitat física.

Les quotes resultants de les regles que precedeixen definiran el vot percentual de cadascun dels components de la JUNTA DE COMPENSACIÓ en els drets i obligacions establerts en els presents Estatuts.

### **Article 11. Constitució.**

1. Determinats en forma definitiva els elements personals, els promotors convocaran a tots els propietaris per a la constitució definitiva de l'Entitat mitjançant carta certificada, almenys deu dies hàbils abans de la data prevista i indicant l'objecte de la convocatòria.

2. La constitució es farà mitjançant escriptura pública, en la que constarà:

- a) Relació dels propietaris
- b) Relació de les finques de les que són titulars
- c) Persones que es designen per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.
- d) Acord de constitució.

3. Els interessats que no atorguen l'Escriptura Pública, podran consentir la seva incorporació en escriptura d'adhesió, dins del termini que a l'efecte s'indiqui, i si no s'adhereixen se'ls tindrà per no incorporats a la Junta de Compensació.

4. Còpia autoritzada de l'Escriptura Pública i de les adhesions s'enviarà a l'Ajuntament, qui adoptarà, si procedeix, acord aprovatori i elevarà l'acord i còpia autoritzada de l'escriptura a la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

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

1. Quan les finques pertanyin a menors d'edat que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representats en la Junta de Compensació per aquells que ostentin la seva representació legal.

2. En el cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per l'exercici de les seves facultats com associat, responent solidàriament davant de l'Entitat de les obligacions que dimanen de la seva condició. Si no designaren representant en el termini que a l'efecte s'indiqui per la Junta, serà nomenat per aquesta, amb aprovació municipal.

3. Cas que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, tenint altre qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la

primera, sense perjudici que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.

4.- En el supòsit de propietaris en règim de proindivís, aquests nomenaran un sol representant, de conformitat amb l'article 50.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006).

5.- En el supòsit de finques amb drets de superfície, la condició de membre de la Junta l'ostentarà el superficiari.

### **Article 13. *Transmissions***

1. Cada associat tindrà l'obligació de comunicar a la Junta de Compensació les variacions que concorrin en la titularitat dominical, tant en el cas d'adquisició de noves propietats, com en el d'alineació de tot o part de les que tingués.

2. L'associat notificarà en els 15 dies següents a l'acte translatiu, de forma fefaent a la Junta de Compensació, el nom i adreça de la persona o entitat de qui s'adquireix o alieni, el del Notari autoritzant de l'Escriptura Pública i la data, així com la identificació de les finques transmeses.

3. L'adquirent, per qualsevol classe de títol, quedarà subrogat en els drets i obligacions pendents per raó de la participació adquirida.

## **CAPÍTOL IV. DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.**

### **Article 14. *Drets***

Els associats tindran els següents drets:

- a) Participar, amb veu i vot, en l'Assemblea General, emetent el seu vot proporcionalment a les seves respectives quotes de participació.
- b) Elegir i ser elegibles pels càrrecs socials.
- c) Presentar proposicions i suggeriments.
- d) Participar en els beneficis que s'obtinguin per la Junta de Compensació com a resultat de la seva gestió urbanística en la mida en que s'hagués contribuït en les despeses.
- e) Obtenir informació de l'actuació de la Junta de Compensació y dels seus òrgans.
- f) Concertar crèdits amb garantia hipotecària destinats a la urbanització, quan el projecte hagués estat degudament aprovat.
- g) La resta de drets que els corresponguin, conforme a aquests Estatuts i a les disposicions legals aplicables.

### **Article 15. *Obligacions***

1. A més de les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i de planejament urbanístic vigents i dels acords adoptats pels òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació, els associats estaran obligats a:

a) Ficar a disposició de la Junta els documents acreditatius de la seva titularitat i, en el seu cas, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens.

b) Assenyalar un domicili i els seus canvis, a efectes de notificacions, per a constància de la Junta de Compensació.

c) Atorgar els documents necessaris per a formalitzar les cessions obligatòries i gratuïtes derivades de la legislació i del planejament urbanístic, així com regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació.

d) Satisfer les quotes que s'acordin per l'Assemblea General o Junta de Delegats en els terminis establerts, en proporció a la seva quota de participació. Mentre s'estigui incurs en mora, l'associat tindrà en suspens l'exercici dels seus drets.

e) Complir, encara que no s'assisteixi, els acords de l'Assemblea General o de la Junta de Delegats.

f) Permetre l'ocupació de les seves finques per l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials e instal·lacions complementàries.

g) Compartir la fiança que ugui exigir l'Administració, guardant la proporció entre aquella i els terrenys de la seva propietat mitjançant qualsevol dels procediments establerts en la Llei.

h) La resta d'obligacions que els correspongui conforme als presents Estatuts i a les disposicions legals aplicables.

2. L'incompliment de les seves obligacions per qualsevol associat, legitimarà a la Junta de Compensació per promoure l'expropiació conforme a la normativa vigent, o a instar el corresponent procediment de constrenyiment, una vegada transcorregut un mes des del requeriment efectuat per la Junta de Compensació a l'associat.

3. La mora en satisfer les quotes liquidades per la Junta deixarà en suspens els drets de vot.

## **CAPÍTOL V. ÒRGANS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ**

### **Article 16. Òrgans de Govern i d'Administració.**

La Junta de Compensació es regirà pels següents òrgans de govern i administració:

a) Assemblea General.

- b) Junta de Delegats
- c) El president
- d) El secretari

#### **Article 17. *Assemblea General***

1. És l'òrgan suprem deliberant de la Junta de Compensació i estarà format per tots els associats i un representant de l'Ajuntament de Reus, i decidirà sobre els assumptes propis de la seva competència.
2. Tots els associats, inclosos els dissidents i els que no hagin assistit a la reunió, queden sotmesos als acords vàlidament adoptats, sense perjudici de les accions que pugui correspondre.

#### **Article 18. *Reunions Assemblea General.***

1. Realitzarà reunions ordinàries dos cops a l'any, una dintre del primer trimestre de l'any natural i altra durant l'últim, i extraordinàries quan ho estimi convenient el president o la Junta de Delegats, o ho sol·licitin per escrit associats que representin una tercera part de les quotes de participació. En aquest cas el president haurà de convocar la reunió extraordinària sol·licitada dintre dels quinze dies següents a la sol·licitud.
2. En les esmentades reunions, a més dels assumptes que senyalin el president, la Junta de Delegats o els associats que la hagin sol·licitat, es tractarà especialment, en la ordinària del primer trimestre, de l'aprovació de la Memòria i els comptes de l'exercici anterior, i en l'ordinària de l'últim trimestre de l'any natural, del pressupost de despeses i inversions per l'exercici següent i de les quotes provisionals o complementàries, a satisfer durant el mateix.

#### **Article 19. *Facultats Assemblea General:***

- a) Aprovació dels pressupostos de despeses e inversions.
- b) Nomenament i destitució de les persones encarregades del govern i administració de la Junta de Compensació.
- c) Distribució de les càrregues i beneficis del planejament entre els associats.
- d) Aprovació del Projecte de Reparcel·lació, en desenvolupament de les Bases d'Actuació que completen aquests Estatuts.
- e) Modificació dels Estatuts, sense perjudici de la seva posterior aprovació per l'Ajuntament de Reus.
- f) Fixació dels medis econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries.
- g) Autoritzar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta de Compensació.

h) Contractació de les obres d'urbanització, conforme al previst en l'art. 172 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

i) Execució per gestió privada de les obres d'urbanització anteriorment especificades.

j) Aprovació de la memòria anual i dels comptes.

k) Acordar la constitució de les garanties que exigeixin els òrgans urbanístics per a assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.

l) Aprovació de la dissolució de la Junta de Compensació.

m) Qualsevol altra que afecti amb caràcter rellevant a la Junta de Compensació i no estiguin atribuïda a altres òrgans.

### **Article 20. Convocatòria Assemblea General.**

Les reunions de les Assemblees Generals, ordinàries i extraordinàries, seran convocades pel President amb una antelació mínima de set dies.

A la convocatòria es farà constar el lloc, dia i hora, així com l'ordre del dia. En la convocatòria d'Assemblees Generals ordinàries també s'indicarà a quin lloc es troben a disposició dels socis la memòria, comptes, balanç de l'exercici anterior, així com, quan sigui menester, l'informe dels censors de comptes.

### **Article 21. Constitució Assemblea General.**

1. Quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan assisteixin a ella membres de la Junta de Compensació que representin, com a mínim, la meitat de les quotes de participació.

2. Transcorreguda mitja hora sense tenir el "quòrum" indicat en l'apartat anterior, s'entendrà que l'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda qualsevol que sigui el percentatge de quotes de participació representat.

3. Els associats podran designar, per escrit i per a cada reunió, a altres persones que els representin en l'Assemblea General, havent de designar les persones jurídiques un sol representant.

### **Article 22. Adopció d'acords per l'Assemblea General.**

1. El president de la Junta de Delegats, o qui estatutàriament el substitueixi, presidirà l'Assemblea General, dirigirà els debats i declararà els assumptes suficientment discutits, passant a la votació de l'acord si procedeix.

Actuarà com a secretari el que ho sigui de la Junta de Delegats, o qui estatutàriament el substitueixi.

2. Els acords s'adoptaran per majoria simple de quotes de participació, presents o representades.

3. No obstant, la modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, i l'alienació de terrenys, requerirà el vot favorable d'associats que representin el 60 per 100 de les quotes de participació de la Junta de Compensació.

4. Els acords de l'Assemblea General seran immediatament executius, sempre que hagin estat adoptats segons el previst en aquests Estatuts i sense perjudici dels recursos i accions procedents.

### **Article 23. Actes de l'Assemblea General.**

1. De cada reunió s'estendrà acta fent constar els acords adoptats i el resultat de les votacions celebrades

2. L'Assemblea podrà determinar que la redacció i aprovació de l'acta es porti a terme pel president i el secretari i dos interventors, designats a la pròpia sessió, en el termini màxim de 10 dies. En el seu defecte serà aprovada a la propera assemblea general.

3. Les actes figuraran al llibre corresponent, degudament diligenciat, i seran signades pel president i el secretari i dos dels socis assistents.

4. A requeriment dels associats i dels òrgans urbanístics, el secretari haurà de, amb el vistiplau del president, expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes.

## **CAPÍTOL VI. JUNTA DE DELEGATS**

### **Article 24. Composició.**

1. Estarà integrada per un president i un secretari, que seran els de la Junta de Compensació, dos vocals dels quals un podrà fer les funcions de tresorer, i un representant de l'Ajuntament de Reus, designat per aquest.

2. Els membres de la Junta de Delegats seran designats per l'Assemblea General, per majoria de vots. Hauran d'ostentar la qualitat d'associats, a excepció del secretari i del vocal de designació municipal.

3. Els càrrecs de la Junta de Delegats tindran una durada de quatre anys i podran ser reelegits una o varies vegades. L'Assemblea General podrà acordar en qualsevol moment la destitució d'un o més components de la Junta de Delegats, i la designació del seu substitut.

4. Les vacants que es produeixin durant el mandat de la Junta per mort, renúncia o qualsevol altra causa, es cobriran, provisionalment, entre els associats, triats per la pròpia Junta fins que no es convoqui l'Assemblea General i aquesta triï els nous membres de la Junta, els quals ostentaran el càrrec pel termini del mandat legal que resti per cobrir al substituït.

5. Si fos designada membre de la Junta de Delegats, una persona jurídica, serà ella la que designarà a la persona física que hagi d'actuar en la Junta de Delegats.

### **Article 25. Facultats Junta de Delegats.**

1. Li corresponen les més àmplies facultats de govern, administració, gestió i representació de la Junta de Compensació sense més limitacions que la necessitat de sotmetre a coneixement i resolució de l'Assemblea General els assumptes que estatutàriament li estan reservats.

2. Funcions específiques:

a) Executar els acords de l'Assemblea General.

b) Proposar a l'Assemblea General el pressupost anual d'ingressos i despeses, i aplicar-ho en la mesura corresponent.

c) Imposar derrames per atendre a despeses no previstes en el pressupost anual, o per a fer front al dèficit temporal.

d) Ordenar i vigilar l'execució de les obres.

e) Administrar els fons de la Junta de Compensació formalitzant la Memòria i comptes corresponents a cada exercici econòmic.

f) Nomenar i separar al personal administratiu de la Junta de Compensació i fixar la seva retribució i règim de treball.

g) Autoritzar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.

#### **Article 26. Sessions Junta de Delegats.**

1. Es reunirà una vegada cada trimestre, i quantes vegades sigui necessari per a l'interès de la comunitat, a iniciativa del president o a petició de dos dels seus membres.

2. La convocatòria, amb indicació dels assumptes a tractar i del lloc, data i hora de sessió, serà cursada amb un mínim de quatre dies d'antelació, quedant vàlidament constituïda la Junta quan assisteixin a la reunió, presents o representats, la meitat dels seus membres, que podran delegar per escrit i per a cada sessió, en la resta de components de la Junta de Delegats.

3. Cada membre de la Junta de Delegats és titular d'un vot, qualsevol que sigui la seva quota de participació en la Junta de Compensació. Quan les funcions de secretari les tingui un no associat, aquest tindrà dret de veu, però no de vot.

4. Els acords seran adoptats per majoria de vots, reconeixent-se la qualitat de vot diriment el del president o el del que li substitueixi en cas d'empat, i seran immediatament executius sense perjudici de l'exercici de les accions i recursos que siguin procedents.

5. Previ acord de la Junta de Delegats podran assistir a les seves reunions i a las de l'Assemblea General, amb veu però sense vot, tècnics o personal especialitzat, per a informar sobre un assumpte o assumptes determinats.

6. De cada sessió s'estendrà acta, que podrà ser aprovada en la mateixa reunió o en la següent, fent-se constar en ella els acords adoptats i el resultat de les votacions.

7. Les actes de la Junta de Delegats figuraran amb la signatura del president i del secretari, en el llibre corresponent, diferent a aquell en què constin les de l'Assemblea General, que haurà d'estar foliat i enquadernat, i legalitzat cada full amb el segell de l'Ajuntament i en el que s'expressarà a la seva primera pàgina mitjançant diligència d'obertura signada pel secretari de la Junta de Delegats, el nombre de folis i data d'obertura.

8. A requeriment dels socis o dels òrgans urbanístics el secretari, amb el vistiplau del president, expedirà certificacions del contingut del Llibre d'Actes.

#### **Article 27. President.**

1. La presidència de l'Entitat i dels seus òrgans col·legiats correspondrà al membre de la Junta de Compensació que sigui triat per l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions. El president de la Junta de Compensació ostentarà també la presidència de la Junta de Delegats.

2. En cas d'absència o malaltia, el president serà substituït pel vocal de la Junta de Delegats de major edat, exclòs el que actuï com a secretari.

#### **Article 28. Atribucions del president:**

a) Convocar, presidir, dirigir les deliberacions i decidir els empats amb el seu vot de qualitat.

b) Representar a la Junta de Compensació en tota classe de negocis jurídics, podent-se conferir manaments a terceres persones per a l'exercici de l'esmentada representació, tant en l'àmbit judicial com extrajudicial.

c) La gestió i administració social.

d) Autoritzar les actes de l'Assemblea General i de la Junta de Delegats, les certificacions que s'expedeixin i quants documents ho requereixin.

e) Exercir, en la forma que la Junta de Delegats determini, qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de la Junta de Compensació.

f) Quantes funcions siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o Junta de Delegats.

#### **Article 29. Secretari.**

1. Actuarà com a secretari de l'Assemblea General i de la Junta de Delegats, i serà designat per l'Assemblea General en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions.

Podrà ser una persona aliena a la Junta de Compensació contractada a aquest efecte.

2. En casos d'absència o malaltia, el secretari serà substituït pel membre de la Junta de Delegats de menys edat, exclòs el president.

#### **Article 30. Funcions del secretari.**

a) Estendre acta de les sessions, tant de l'Assemblea General com de la Junta de Delegats, i transcriure-les al Llibre d'Actes corresponent, fent constar el resultat de les votacions i els acords adoptats.

b) Expedir certificacions, amb el vistiplau del president.

c) Organitzar els serveis de règim interior de la Junta de Compensació.

d) Realitzar per ordre del president, els actes de gestió i tenir cura dels fons socials, juntament amb ell.

e) Portar el Llibre-Registre en el que es relacionaran els membres de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i aquelles dades complementàries que s'estimin procedents.

## **CAPÍTOL VII. RÈGIM ECONÒMIC**

### **Article 31. *Mitjans econòmics.***

1. Estaran constituïts per les aportacions dels associats i pels crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos al polígon, sense perjudici de qualsevol altre recurs que legalment pugui obtenir-se.

2. Les aportacions dels associats seran de dues classes:

a) Ordinàries, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, conforme al pressupost anual aprovat per l'Assemblea General.

b) Extraordinàries, amb destinació al pagament del preus justos i indemnitzacions.

3. Les aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, es fixaran per l'Assemblea General, amb els quòrums marcats per a cada cas en aquests Estatuts.

4. La distribució de les aportacions entre els associats, s'efectuarà en proporció al dret o interès econòmic de cada associat, definit per les quotes de participació de que sigui titular.

### **Article 32. *Recaptació.***

1. La Junta de Compensació podrà recaptar dels associats les aportacions aprovades per l'Assemblea General per atendre les despeses socials, ordinàries o extraordinàries, incloses les de constitució de garanties o fiances per a assegurar l'assumpció de compromisos per part de la pròpia Junta en l'execució directa de les obres. Els propietaris ingressaran la quantitat que cadascun hagi de satisfer en el compte obert en entitat financera.

2. Transcorregut el termini d'abonament de les quotes, el soci morós serà requerit pel secretari amb el vistiplau del president perquè, en un nou termini de 15 dies aboni la quantitat total endeutada. Un cop transcorregut aquest nou termini sense fer efectiu el pagament, s'expedirà la corresponent certificació de descobert i es lliurarà a l'Ajuntament de Reus, perquè la Corporació expedeixi

providència de constrenyiment per al desenvolupament de les ulteriors fases del procediment conforme a l'establert al Reglament General de Recaptació.

3. Transcorregut el termini de pagament voluntari indicat, si no s'hagués efectuat l'ingrés de la quota, quedarà en suspens l'exercici pel soci morós dels seus drets a la Junta de Compensació, fins el moment en què aquella es faci efectiva.

4. Els fons de la Junta de Compensació seran custodiats en establiment bancaris, designats per la Junta de Delegats, a nom de la Junta de Compensació.

5. Per a disposar d'aquests serà necessària la signatura del president i del vocal de la Junta de Compensació que estableixi la Junta de Delegats, o de qui legalment els substitueixi.

### **Article 33. Alienació de terrenys.**

1. Amb l'objecte de fer front a les despeses d'urbanització, i en ús del seu caràcter de fiduciària, la Junta de Compensació podrà alienar algú o alguns dels immobles aportats, previ acord de l'Assemblea General, sobre l'oportunitat de fer-ho i del preu, així com constituir gravàmens reals sobre ells.

2. L'adquiridor queda subrogat en tots els drets i obligacions que correspondrien al titular primitiu del terreny en relació amb la Junta de Compensació, i atesa la proporció dels terrenys adquirits, respecte del total aportat pels membres de la Junta de Compensació.

## **CAPÍTOL VIII. RÈGIM JURÍDIC**

### **Article 34. Modificació d'Estatuts.**

Tindrà que ser acordada per l'Assemblea General de la Junta de Compensació, en sessió extraordinària convocada a l'efecte i amb el quòrum previst a l'article núm. 22 d'aquests Estatuts.

### **Article 35. Recursos administratius.**

Contra els acords dels òrgans rectors de la Junta de Compensació en matèries que siguin purament administratives, es podrà interposar recurs davant l'Ajuntament de Reus dintre del mes següent a la seva adopció, per qualsevol associat que no hagués votat a favor de l'acord que s'impugna.

### **Article 36. Accions judicials.**

En matèria civil, els membres de la Junta de Compensació se sotmeten expressament als Jutjats i Tribunals de Reus, per les qüestions que es derivin de les seves relacions amb la Junta de Compensació, amb renúncia expressa de qualsevol altre "fur personal" que pogués correspondre-li.

### **Article 37. Executivitat.**

Els acords dels òrgans de la Junta de Compensació seran executius, excepte suspensió acordada per l'Ajuntament o per l'òrgan jurisdiccional en cas de recórrer a aquesta via.

### **Article 38. *Suspensió.***

La seva petició, a instància de part, requerirà fiança en quantia suficient per a respondre dels danys que puguin produir-se a la Junta de Compensació. Si la petició versés sobre aportacions ordinàries o extraordinàries, la suspensió exigirà el previ dipòsit, a disposició de la Junta de Compensació i sense perjudici del que resulti del recurs, de l'import de l'aportació més un 25% per a respondre dels danys i perjudicis que es produeixin per la demora, que si no fossin més grans, s'estimaran en els interessos legals de la quantitat objecte del recurs.

## **CAPÍTOL IX. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.**

### **Article 39. *Dissolució.***

1. La Junta de Compensació es dissoldrà i quedarà en període de liquidació voluntària o legal per algun dels següents motius:

a) Pels establerts a l'article 131.2 Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprovà el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i l'article 195 del Decret 305/2006 de 18 de juliol.

b) Per impossibilitat manifesta o causa de força major o impossibilitat legal de complir l'objecte social.

c) Quan ho decideixi l'autoritat competent i sense perjudici dels recursos establerts en l'esmentada decisió, per precepte legal.

2. Per avançar la dissolució serà necessari que tots els associats es subroguin individualment en proporció a les seves respectives quotes de participació en els compromisos de tot gènere que la Junta de Compensació hagués contret, amb l'abast, garantia i condicions que cobreixin total i absolutament els esmentats compromisos, així acordat per l'Assemblea General.

3. En tot cas, la dissolució requerirà per a la seva efectivitat, l'aprovació de l'òrgan sota el control del qual actuï la Junta de Compensació. La dissolució de l'Entitat requereix l'aprovació de l'Ajuntament de Reus.

### **Article 41. *Liquidació.***

Acordada vàlidament la dissolució de la Junta de Compensació, per la seva assemblea general, la Junta de Delegats procedirà a la liquidació, mitjançant el cobrament de crèdits i pagament de deutes, i el romanent, si hi fos, es distribuirà entre els associats en proporció al dret e interès econòmic de cadascun d'ells, segons les respectives quotes de participació.