

## ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE FONTSCALDETES (Sector Nord-Mas del Plata)

### 1. DISPOSICIONS GENERALS

#### 1.1. DENOMINACIÓ

Per a la gestió i execució de la urbanització de la Unitat d'Actuació del Sector Nord de Mas del Plata, de Cabra del Camp (Tarragona), es constitueix, mitjançant l'aprovació d'aquests Estatuts i de les corresponents Bases la que es denominarà Junta de Compensació de Fontscaldetes, que es regirà pels següents Estatuts.

#### 1.2. OBJECTE

##### 1.2.1. Caracter

La Junta tindrà caracter administratiu, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats.

##### 1.2.2. Personalitat jurídica

La personalitat jurídica s'entendrà adquirida a partir del moment de la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col.laboradores.

##### 1.2.3. Capacitat

La capacitat l'exercirà conforme a la Llei del Sol, el Reglament de Gestió Urbanística i els presents Estatuts. En conseqüència podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, alienar tota classe de béns, celebrar contractes, executar obres, interposar recursos establerts i exercitar les accions previstes a les Lleis. Demés actuarà com a fiduciària amb plé poder dispositiu sobre les finques que pertanyin als propietaris que en són, sense més limitacions que les establertes als presents Estatuts.

#### 1.3. DOMICILI

Es fixa a 08007 Barcelona, Gran Via de les Corts Catalanes 617, 1er 2a.

#### 1.4. OBJECTE I FINALITATS

##### 1.4.1. Definició de finalitats socials

La Junta tindrà com a finalitat la gestió i la urbanització del sòl comprés a la Unitat d'Actuació delimitada al Pla General d'Ordenació de Cabra del Camp aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona.

##### 1.4.2. Definició d'objectius socials

Per a la realització del seu objecte La Junta desenvoluparà les determinacions contingudes a les Bases d'Actuació, formularà i tramitarà el Projecte de Compensació, executarà les obres d'urbanització i cedirà a l'Ajuntament de Cabra del Camp les obres de la urbanització i instal.lacions i dotacions si l'execució estigués prevista al Pla d'Ordenació i al Projecte d'Urbanització aplicables al polígon.

#### 1.5. ADMINISTRACIO URBANISTICA QUE ACTUA

És l'Ajuntament de Cabra del Camp, qui controlarà la gestió de la Junta i davant del qual es podran interposar els recursos que preveu l'apartat 6.1 d'aquests Estatuts.

#### 1.6. DURADA

La Junta tindrà vigència fins l'acompliment total del seu objecte social.

### 2. DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES

#### 2.1. MEMBRES

##### 2.1.1. Persones que poden ser membres

La Junta resta integrada per tots els propietaris dels terrenys inclosos en el polígon esmentat que han acceptat el sistema de compensació.

##### 2.1.2. Identificació dels membres

La relació de propietaris i demés associats es farà constar a l'escriptura de constitució de la Junta, conforme al que preveu l'article 163.4 del Reglament de Gestió Urbanística.

##### 2.1.3. Subrogació

La transmissió de la titularitat del sòl, que determini la pertinença a la Junta, portarà amb sí mateixa la subrogació en els drets i obligacions del causant, entenent-se incorporat l'adquirent a l'Entitat a partir del moment de la transmissió.

#### 2.2. INCORPORACIONS

##### 2.2.1. Persones que es poden incorporar

Es podran incorporar a la Junta els demés propietaris de finques situades a la Unitat d'Actuació.

##### 2.2.2. Condicions i requisits d'incorporació

Les condicions i requisits per a la incorporació en igualtat de condicions per a tots els membres, consisteixen en ostentar la titularitat d'una finca inclosa en el polígon i acceptar tant els presents Estatuts com les Bases d'Actuació per compensació.

#### 2.3. DRETS I OBLIGACIONS

##### 2.3.1. Drets

Els membres de la Junta tindran els següents drets:

- Participar amb veu i vot a l'Assemblea General.
- Escollir i ser escollits per a càrrecs socials.
- Presentar proposicions i suggeriments.
- Participar en els resultats de la gestió, d'acord a les Bases d'Actuació, amb solidaritat de beneficis i càrregues.

##### 2.3.2. Obligacions

Els membres de la Junta estan obligats al pagament de les càrregues degudes a aquesta, i també al compliment de les obligacions i càrregues imposades per la Llei del Sol i desenvolupades pel Reglament de Gestió Urbanística, dins dels terminis fixats. L'incompliment determinarà la responsabilitat definida a l'article 181 de l'esmentat Reglament.

##### 2.3.3. Afectació dels terrenys



La incorporació dels propietaris a la Junta no pressuposa la transmissió a la mateixa dels béns immobles afectats als resultats de la gestió comú; però en tot cas els terrenys resten directament afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació amb anotació el Registre de la Propietat en la forma assenyalada en el Reglament de Gestió Urbanística.

## 2.4. EXERCICI DE FACULTATS

### 2.3.1. Representació de comunitats de béns

Els cotitulars d'una finca o dret cal que designin una sola persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta, i responen solidàriament davant ella en totes aquelles obligacions vinculades a la seva condició de propietaris. Si no es designa representant en el termini que a l'efecte es fixi, l'anomenarà l'Ajuntament.

### 2.3.2. Representació de menors

Quan les finques pertanyin a menors o a persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representats a la Junta per qui n'ostenti la representació legal.

## 3. ORGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIO

### 3.1. ORGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIO

#### 3.1.1. Descripció dels òrgans

Regiran la Junta els següents òrgans:

- L'Assemblea General.
- El representant de l'Ajuntament de Cabra del Camp.
- El President.
- El Secretari.
- El Tresorer

#### 3.1.2. Persones que poden ostentar els càrrecs

Els càrrecs els ostentaran solament persones físiques conforme a l'article 163.1 del Reglament de Gestió Urbanística.

### 3.2. ASSEMBLEA GENERAL

#### 3.2.1. Composició

Estarà constituïda per tots els membres de la Junta.

#### 3.2.2. Facultats

L'Assemblea tindrà les següents facultats:

- A. Proposta de modificació dels Estatuts.
- B. Nomenament i cessament del President i del Secretari.
- C. Formulació i aprovació per la Junta del Projecte de Compensació.
- D. Formulació d'avenços de Pla Parcial i de la proposta definitiva del Pla Parcial.
- E. Encàrrec dels Projectes d'Urbanització.
- F. Contractació per l'execució d'obres.
- G. Fixació dels mitjans econòmics i aportacions tant ordinàries com extraordinàries, i dels terminis per a l'execució.
- H. Alienació dels terrenys que es reservin a la Junta en el projecte de Compensació per a fer front a les despeses d'urbanització.
- I. Concertació de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització, amb garantia, fins i tot hipotecària, dels terrenys inclosos al polígon.
- J. Aprovació de la Memòria Anual i de Comptes.
- K. Proposta de dissolució de la Junta.
- L. Distribució de beneficis i pèrdues, segons les regles contingudes a les Bases d'Actuació.

M. Qualsevol altre que afecti, amb caràcter rellevant, a la vida de la Junta.

### 3.3. REPRESENTANT DE L'AJUNTAMENT

Serà nomenat pel Ple de la Corporació Municipal; i actuarà als òrgans de govern amb veu i vot.

### 3.4. EL PRESIDENT

#### 3.4.1. Forma de designació

Serà designat per l'Assemblea per majoria de vots.

#### 3.4.2. Funcions genèriques

El President, que ho serà de l'Assemblea General, representarà a la Junta i tindrà com a funció pròpia la d'assegurar el compliment de les lleis i la regularitat de les deliberacions, que podrà suspendre en qualsevol moment per causa justificada.

#### 3.4.3. Facultats

Tindrà, demés, les següents facultats:

- A. Administrar la Junta d'acord amb la Llei del Sol, el Reglament de Gestió Urbanística, altres normes aplicables i els presents Estatuts.
- B. Executar els acords de l'Assemblea General.
- C. Desenvolupar la gestió econòmica conforme a les previsions acordades per l'Assemblea General i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- D. Exercitar totes les demés facultats de govern i d'administració no reservades expressament a l'Assemblea General i les que aquesta li encarregui.

#### 3.4.4. Substitució

En casos d'absència o enfermetat, i en general, quan hi hagi causa justificada, el President serà substituït pel Secretari.

### 3.5. SECRETARI

#### 3.5.1. Designació

Serà designat per l'Assemblea General per majoria de quotes de participació.

#### 3.5.2. Funcions genèriques

De cada sessió dels òrgans de govern, el Secretari aixecarà acta que contindrà la indicació de les persones que hagin intervingut, i les circumstàncies del lloc i temps en que s'hagin celebrat, els punts principals de la deliberació, la forma i el resultat de la votació i el contingut dels acords. Les actes seran signades pel Secretari amb el vist-i-plau del President, i s'aprovaran a la mateixa o posterior sessió.

## 4. FUNCIONAMENT DELS ORGANS COL.LEGIATS

### 4.1. CONVOCATORIA DELS ORGANS COL.LEGIATS

#### 4.1.1. Iniciativa de la convocatòria

La convocatòria dels òrgans col·legiats correspon al President i ha d'ésser acordada i notificada amb una antelació mínima de quaranta vuit hores, llevat dels casos d'urgència. A la convocatòria es farà constar l'ordre del dia.

#### 4.1.2. Ordre del dia

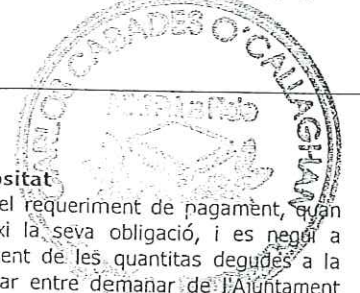
L'ordre del dia el fixarà el President que tindrà presents, si era del cas, les peticions que amb l'antelació suficient hagin fet els membres de la Junta.

#### 4.1.3. Junta universal

No obstant, quedaran vàlidament constituïts els òrgans col·legiats, tot i que no s'haguessin acomplert els requisits de



229820403



la convocatòria, quan estiguin reunits tots els membres de la Junta i ho acordin per unanimitat.

## 4.2. ADOPCIO D'ACORDS

### 4.2.1. Forma d'adopció

Amb excepció del que disposa l'apartat següent, els acords es prenen, amb vot individualitzat, per majoria de quotes de participació, i dirimirà els empats el vot del President.

### 4.2.2. Vinculació a l'ordre del dia

No es podrà decidir res sobre cap assumpte que no estigui inclòs a l'ordre del dia, si no es que estan presents tots els membres del respectiu òrgan col·legiat i es declarada la urgència de l'assumpte pel vot favorable de la majoria.

### 4.2.3. Quorums per adopció d'acords

Per a prendre els acords ordinaris és suficient l'assistència de la meitat dels membres dels respectius òrgans col·legiats, i, en tot cas, un número no inferior a dos.

### 4.2.4. Discrepàncies amb el criteri de la majoria

Els membres del respectiu òrgan col·legiat podran fer constar en acta el seu vot contrari a l'acord adoptat i els motius que el justifiquin. Quan un membre voti en contra i facin constar la seva motivada oposició no se li podrà exigir cap responsabilitat de les que, si és del cas, derivarien de l'acord de l'òrgan col·legiat.

## 4.3. QUORUMS ESPECIALS

Per a l'adopció dels acords de l'Assemblea General a que es refereixen els apartats A, C, D, H, i L de l'apartat 3.2.2 d'aquests Estatuts, caldrà el vot individualitzat de la majoria dels membres de la Junta, que, a la vegada, representi els dos terços de les quotes de participació (article 174.1 del Reglament de Gestió Urbanística).

## 5. MITJANS ECONOMICS

### 5.1. MITJANS ECONOMICS

#### 5.1.1. Definició

Estaran constituïts per les aportacions dels associats i pels crèdits que s'acordin amb la garantia dels terrenys inclosos al polígon.

#### 5.1.2. Forma de les aportacions

Les aportacions dels associats seran de dues classes:

A. Ordinàries: Destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, conforme a les previsions fixades per l'Assemblea General.

B. Extraordinàries: Destinades al pagament del cost de la gestió i de l'execució de la urbanització segons el que s'ha establert a les Bases d'Actuació en relació amb la forma i terminis d'aquestes aportacions

### 5.2. EXACCIO DE LES APORTACIONS

#### 5.2.1. Forma i terminis

Les farà la Junta en la quantia i terminis acordats i mitjançant requeriment individual.

### 5.2.2. Accions per morositat

Passat un mes a partir del requeriment de pagament, quan algun membre incompleixi la seva obligació, i es negui a pagar o retardi el pagament de les quantitats degudes a la Junta, aquesta podrà optar entre demanar de l'Ajuntament l'aplicació de l'expropiació al membre morós o demanar-li el cobrament del deute per la via d'apressament amb els interessos i recàrrecs que siguin del cas. Les quantitats percebudes s'entregaran per l'Ajuntament a la Junta (article 181 del Reglament de Gestió Urbanística).

## 5.3. COMPTABILITAT

### 5.3.1. Generalitats

La Junta portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en els llibres adequats per tal que, en tot moment puguin donar-se raons de les operacions realitzades i es dedueixi d'aquests els comptes que s'han de rendir.

### 5.3.2. Control i supervisió

La comptabilitat estarà a càrrec del Tresorer, qui portarà els llibres, i tindrà la custòdia dels fons, sota la supervisió del President. Un cop l'any haurà de presentar un informe detallat a la Junta per a la seva aprovació.

## 6. RECURS I INTERDICTES

### 6.1. RECURS

Contra els actes i acords de la Junta l'interessat podrà fer ús dels recursos que preveuen els articles 107 i següents de la Llei 30/92 de 26 de Novembre de Règim Jurídic de les Administracions Públiques del Procediment Administratiu Comú.

### 6.2. PROHIBICIO D'INTERDICTES

Els membres de la Junta no podran promoure interdictes de retenció i recobriment de la possessió o obra nova respecte de les resolucions de la Junta que es prenguin en execució de les facultats fiduciàries de disposició sobre les finques d'aquells i d'acord amb el procediment establert en els presents Estatuts. Tampoc procedirà l'acció interdictal quan la Junta ocupi béns que siguin precisos per a l'execució de les obres d'urbanització, de conformitat amb el Pla que s'executi. (art. 185 del Reglament de Gestió Urbanística)

## 7. DISOLUCIO I LIQUIDACIO

### 7.1. DISOLUCIO

#### 7.1.1. Causes i procediment

La dissolució de la Junta es produirà pel compliment de les finalitats per a les que fou creada la Junta i requerirà, en tot cas, acord de l'Ajuntament.

En cap cas la Junta no podrà acordar o demanar l'aprovació de la dissolució mentre no consti el compliment de les obligacions que estiguin pendents i la Inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores (art. 30 del Reglament de Gestió Urbanística).