

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Denominació

L'Entitat Urbanística Col·laboradora es constitueix amb la denominació de "Junta de Compensació del SECTOR 4 ELS ANTÍGONS DE CAMBRILS", en el municipi de Cambrils.

Article 2. Naturalesa

1. La Junta tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de la seva finalitat. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

2. La Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregar, agregar tota classe de bens, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar recursos establerts i exercitar les accions previstes legalment. La capacitat s'exercitarà amb sujecció al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i la resta de normativa urbanística vigent a Catalunya.

Article 3. Domicili

El domicili de la Junta es fixa a Quatre Carreteres S/N, de Vila-seca. Aquest domicili podrà ser traslladat per acord de l'Assemblea General. El trasllat de domicili s'haurà de comunicar a l'Ajuntament de Cambrils.

Article 4. Objecte i finalitat

L'Entitat tindrà per objecte l'actuació pel sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica en l'àmbit de la SECTOR 4 ELS ANTÍGONS DE CAMBRILS del terme municipal de Cambrils, i amb aquest fi portarà a terme totes les operacions necessàries per a distribuir entre els associats els beneficis i càrregues fixades pel planejament, configurar les noves parcel·les adjudicant-les i urbanitzar el sector, podent amb aquest objectiu, encarregar la redacció de projectes d'urbanització i reparcel·lació, executar les obres, contractar-les i totes aquelles activitats que siguin necessàries, com a entitat urbanística col·laboradora, per a la defensa dels interessos comuns de l'entitat i els seus associats i tots els altres objectius previstos en la legislació sobre urbanisme.

Article 5. Administració actuant

1. La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Cambrils.
2. En l'exercici de la tutela mencionada, correspon a l'Ajuntament:

- a) Donar audiència dels Estatuts i les Bases de Compensació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i, en el seu cas, per a la incorporació a la Junta.
- b) Aprovar els Estatuts, les Bases d'Actuació i les modificacions que siguin acordades per la Junta.
- c) Designar un representant a la Junta de Compensació.
- d) Aprovar la constitució de la Junta i remetre l'acord i l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.
- e) L'exercici de l'ocupació directa i/o de l'expropiació forçosa, a benefici de la Junta, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats o que incompleixin les seves obligacions.
- f) Utilitzar la via de constrenyiment per al cobrament de les quanties degudes per qualsevol dels membres de la Junta.
- g) Resoldre els recursos d'alçada presentats contra els acords de la Junta.
- h) Quantes altres atribucions resultin de la legislació urbanística vigent.

Article 6. Durada

La Junta tindrà una durada indefinida fins el compliment total del seu objecte i finalitats.

Article 7. Àmbit d'actuació

L'àmbit d'actuació de la Junta són tots els terrenys compresos dins de l'àmbit de la Sector 4 Els Antígons del municipi de Cambrils, segons la delimitació de l'esmentat sector.

CAPITOL II – ASSOCIATS

Article 8. Associats

Formen part de la Junta els propietaris de les finques incloses en l'àmbit del Sector 4 Els Antígons del municipi de Cambrils i que s'adhereixin. Les persones propietàries de les finques afectades podran decidir la seva incorporació a la junta de compensació i manifestar l'esmentada decisió en el tràmit d'audiència, al si de la tramitació de les bases i els estatuts, i, posteriorment, en qualsevol moment fins transcorregut un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la constitució de la junta de compensació.

Les finques de les persones propietàries que no s'incorporin a la junta de compensació, podran ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació.

Les persones propietàries incorporades a la Junta de Compensació que incompleixin l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització, l'Ajuntament de Cambrils, a instància de la junta de compensació acordarà exigir el pagament de les quotes urbanístiques per la via de constrenyiment.

Tots els associats, siguin fundadors o adherits tindran, una vegada incorporats a la Junta, els mateixos drets i obligacions.

La incorporació a la Junta s'ha de sol·licitar per escrit a través de l'Administració actuant, fent-hi constar expressament l'adhesió als Estatuts aprovats i la superfície i límits de les finques aportades, aportant la documentació que n'acrediti la propietat.

Per a l'efectivitat de la incorporació, cal que els propietaris adherits dipositin la quantitat corresponent a les despeses ja realitzades i les que siguin de previsió immediata, en el termini d'un mes des del requeriment de la Junta. Aquesta quantitat no podrà ser més gran que la satisfeta pels propietaris promotors, en proporció a la superfície de terrenys.

Article 9. Empreses urbanitzadores

1. La incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta, que aportin total o parcialment els fons necessaris per a la urbanització o que procedixin a la seva execució, requerirà l'aprovació de l'Assemblea General. En aquest acord es determinaran les condicions de la incorporació, d'acord amb el que es regula a continuació en aquest article, i, en especial, els compromisos i garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que es determini per la Junta.

2. Per a la validesa de la incorporació de l'empresa urbanitzadora caldrà que aquesta garanteixi la seva gestió en la forma i quantitat que determini, en el seu cas, la Junta de Compensació en l'esmentat acord de l'Assemblea General.

3. Aquesta incorporació requerirà l'acord favorable de l'Assemblea General amb el quòrum assenyalat a l'article 24 d'aquests Estatuts, en el que es determinaran les condicions de la incorporació, d'acord amb el que es dirà als apartats següents, i en especial, els compromisos i garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que es determini per la Junta de Compensació. S'assenyalarà també que el pagament podrà fer-se en solars o en diners.

4. Si s'acorda per la Junta i l'empresa urbanitzadora la contraprestació de les despeses efectuades per aquesta mitjançant l'adjudicació de terrenys resultants de la urbanització, es valoraran aquest d'acord amb el valor urbanístic, en base a un quadre d'equivalències que s'haurà d'aprovar en el moment de l'acord de la incorporació.

La valoració de l'aportació d'aquestes es determinarà tenint en compte el cost del pressupost del Projecte d'urbanització o del sector o partides que es vagin a executar, convenint-se amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra es definitiva o si seran d'aplicació les clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, adoptant l'acord aprovatori l'Assemblea General. Per a l'adjudicació de terrenys en compensació a l'execució d'obra l'assemblea general de la Junta de Compensació aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora per mitjà del qual es determinarà la contrapartida a la seva aportació. Aquesta es calcularà, com s'ha dit, en funció d'un quadre d'equivalències entre les possibles xifres

d'inversió i els solars que en cada cas corresponguin, tant si es determinen concretament com si se n'estableixen les característiques volumètriques, d'ús i l'etapa en que se li lliuraran, bé per remissió a preus de mercat bé per la decisió adoptada per tècnics imparcials o a qualsevol altra circumstància o determinació de futur.

La participació de l'empresa urbanitzadora en la Junta de Compensació disminuirà proporcionalment la dels altres membres de la Junta, llevat dels disconformes amb aquesta participació, i que optin, en els terminis i formes que a tal fi s'assenyalin, per costejar directament la part que els hi correspongui d'aquelles obres o despeses.

Els representants de l'empresa urbanitzadora, en la seva condició de membres de la Junta de compensació, no podran optar a ser President de la Junta de Compensació.

En cap supòsit podrà considerar-se com a valor d'aportació de l'empresa urbanitzadora els increments en els costos d'execució que es produïssin per motiu de defectuosa execució de l'obra, dilació o altra causa imputable a la mateixa.

5. L'empresa urbanitzadora que executi directament les obres d'urbanització assumirà aquella execució al seu risc i ventura.

Article 10. Drets

1. Els membres de la Junta tenen els següents drets:

- a) Participar amb veu i vot a l'Assemblea General. El vot serà ponderat amb les respectives quotes de participació.
- b) Ser elector i elegible per als càrrecs socials.
- c) Presentar propostes i suggeriments.
- d) Participar en els resultats de la gestió, d'acord amb les Bases d'Actuació i amb els principis de solidaritat de beneficis i càrregues.
- e) Obtenir informació de la Junta i dels seus òrgans.
- f) Tots els altres drets que els corresponguin d'acord amb els presents Estatuts i les disposicions legals aplicables.

2. Els cotitulars d'una quota de participació hauran de designar, mitjançant document fefaent, un representant amb facultats suficients per a l'exercici dels drets i obligacions com a associat, responnent solidàriament de les obligacions derivades de la seva condició. En cas d'usdefruit, la representació correspon a la nua propietat. Quan les finques pertanyin a menors d'edat o a

persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representats a la Junta de Compensació pels seus representants legals.

Article 11. Obligacions

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

2. Els associats estaran especialment obligats a:

a) Atorgar els documents necessaris per a la formalització de les cessions obligatòries i gratuïtes fixades pel planejament vigent, així com a regularitzar la titularitat i situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació en els terminis que aquesta assenyali.

b) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per a atendre despeses ordinàries de gestió de la Junta. A tal efecte l'Assemblea General fixarà la quantia corresponent a cada membre, en funció de la quota de participació que tingui atribuïda.

c) Pagar les quotes o quantitats que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització.

d) Permetre l'ocupació de les finques per a l'execució de les obres d'urbanització o altres activitats inherents als objectius i finalitats de la Junta, en els termes establerts per la legislació urbanística.

3. Els propietaris incorporats a la Junta hauran de fer-se càrrec de les càrregues i gravàmens que afecten als terrenys de la seva titularitat, així com les indemnitzacions que resultin pel desnonament d'ocupants o inquilins de les seves finques, per l'extinció d'arrendaments i altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació definitiva del pla parcial urbanístic amb sistema d'actuació per a reparcel·lació, amb terminis convencionals de durada incompatible amb els terminis d'execució del planejament.

4. L'incompliment de les seves obligacions per a qualsevol dels associats, determinarà la responsabilitat definida en els articles 122.4 i concordants del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

5. La incorporació dels propietaris a la Junta no pressuposa la transmissió a la mateixa dels immobles afectats als resultats de la gestió comú, però, en tot cas, els terrenys queden directament afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació, amb anotació al Registre de la Propietat.

Article 12. Transmissions

Els membres de la Junta podran alienar el seus terrenys o participació en ella, amb les següents condicions i efectes:

- a) El transmissor haurà de notificar de manera fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent.
- b) L'adquirent, per qualsevol títol, queda subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la participació alienada, havent de fer constar aquesta circumstància en el títol de transmissió.

CAPÍTOL III - ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 13. Òrgans de l'entitat

1. Regeixen la Junta els següents òrgans:

- a) Assemblea General
- b) President
- d) Secretari

2. Potestativament, quan ho estimi convenient l'Assemblea General, es podrà designar un tresorer de la Junta, càrrec que serà exercit per un vocal del propi òrgan o pel propi secretari.

Article 14. L'Assemblea General

Estarà constituïda per tots els associats i un representant de l'Ajuntament de Cambrils, designat expressament per aquest.

Tots els membres de la Junta, inclòs els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, quedaran sotmesos als acords vàlidament adoptats.

Article 15. Reunions de l'Assemblea General

L'Assemblea General es reunirà en sessió ordinària un cop l'any i en sessió extraordinària, quan ho estimi necessari el President o ho sol·licitin per escrit qualsevol dels associats que representin el 25 % de les quotes de participació. En aquest últim supòsit, el President haurà de convocar la reunió sol·licitada dins del mes següent a la sol·licitud. La convocatòria haurà de fer constar quins han de ser els assumptes de l'ordre del dia a tractar.

A l'Assemblea General ordinària que es celebri anualment s'haurà de sotmetre a aprovació la Memòria, el Balanç de Situació i els Comptes de despeses i ingressos de l'any anterior, així com el pressupost de l'exercici en el que es celebri i les quotes ordinàries i/o extraordinàries.

Article 16. Facultats de l'Assemblea General

Correspon a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) Proposta de modificació dels Estatuts.
- b) Nomenament i cessament del Secretari, President i, si escau, del Tresorer.
- c) Aprovació de la Memòria Anual i els comptes.
- d) Proposta de dissolució de la Junta.
- e) Distribució de beneficis i pèrdues segons allò establert a les Bases d'Actuació.
- f) Formulació del Projecte de Reparcel·lació i tramitació davant l'Ajuntament.
- g) Incorporació d'empreses urbanitzadores i constitució de societats amb finalitats d'urbanització o complementàries.
- h) Administrar la Junta d'acord amb el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, el seu Reglament i els presents Estatuts.
- i) Formulació del Projecte d'Urbanització i tramitació davant l'Ajuntament.
- j) Contractació de l'execució d'obres.
- k) Fixació dels mitjans econòmics i aportacions ordinàries i extraordinàries, així com els terminis per a efectuar-los.
- l) Venda dels terrenys que es pugui reservar la Junta en el Projecte de Reparcel·lació per a fer front a les despeses d'urbanització.
- m) Concertació de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització amb garantia, inclús hipotecària, dels terrenys inclosos al sector.
- n) Desenvolupar la gestió econòmica i comptabilitzar els resultats de la Gestió.
- o) Exercitar totes les demes facultats de govern i administració.

Article 17. President

1. La Presidència de l'Entitat i dels seu òrgan col·legiats correspondrà al membre que designi l'Assemblea General:

2. Tindrà les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir i dirigir les deliberacions dels òrgans col·legiats de l'Entitat i dirimir els empats amb vot de qualitat.
- b) Representar a la Junta en tota classe de negocis jurídics, podent conferir poders a terceres persones per l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com extrajudicial.
- c) Donar el vist i plau a les Actes de l'Assemblea General i a les certificacions que s'emetin y a tots aquells documents que necessiten la seva autorització.
- d) Exercir, en la forma que l'Assemblea General determini, qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de l'Entitat.
- e) Totes les demes funcions inherents al seu càrrec que li delegui l'Assemblea General.

3. En cas d'absència o malaltia, el President serà substituït per aquell vocal que ell designi, exclòs el Secretari.

Article 18. Secretari

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

Aixecarà acta de cada sessió dels esmentats òrgans, que serà firmada per ell mateix, amb el vist i plau del president i s'aprovarà a la mateixa o a la següent reunió.

Article 19. Tresorer

Serà designat, en el seu cas, per l'Assemblea General, i les seves funcions consistiran en la realització dels pagaments i cobraments que corresponguin als fons de la Junta, així com a la seva custòdia, rendir comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat i complir totes les altres obligacions que, respecte a les seves funcions, s'estableixin per la Junta.

Article 20. Durada

Els òrgans de l'entitat, 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 21. Mitjans personals

La Junta funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus associats. Però, si la prestació esmentada fos injustificada o massa onerosa per a qui ostenti càrrecs socials, podrà procedir-se, per acord de l'Assemblea General, la contractació del personal que s'estimi necessari, el qual serà retribuït amb càrrec als recursos econòmics autoritzats a l'efecte.

CAPÍTOL IV - FUNCIONAMENT DE L'ENTITAT

Article 22. Convocatòria de sessions

Els òrgans col·legiats de l'Entitat seran convocats pel Secretari, per ordre del President. La convocatòria expressarà els assumptes a tractar, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, llevat que, essent presents tots els components del respectiu òrgan col·legiat, així ho acordin per unanimitat.

Les convocatòries es realitzaran mitjançant qualsevol sistema que permeti acreditar la seva recepció, inclòs el correu electrònic, a les adreces designades pels interessats i amb quinze dies naturals d'antelació a la data de la reunió.

Article 23. Quòrum de constitució

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan assisteixin, presents o degudament representats (per escrit i per a cada reunió) la majoria dels membres o qualsevol que sigui el número, si representen al menys el 50% de les quotes de participació.

En segona convocatòria, que es celebrarà mitja hora després de la primera, serà vàlida la constitució de l'Assemblea, qualsevol que sigui el número d'assistents o quotes de participació representades, essent preceptiva la presència del President i del Secretari o de qui els substitueixi.

2. No obstant allò expressat en el paràgraf anterior, l'Assemblea General es tindrà per convocada i vàlidament constituïda per a tractar qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que estiguin presents o representats tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 24. Adopció d'acords

Els acords de l'Assemblea General s'adoptaran pel vot favorable dels membres que assisteixin a la sessió corresponent, que representin la majoria dels seus drets i que estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i hagin garantit el pagament o ho hagin consignat notarialment o judicialment. Als efectes de quòrum, les quotes de participació que corresponguin a la Junta, en virtut d'adquisicions com a beneficiària d'expropiacions, s'atribuiran als membres de la Junta en la proporció de la seva quota de participació.

No obstant l'anterior, els acords de modificació dels Estatuts, imposició de quotes extraordinàries i/o alienació de terrenys, l'aprovació dels Projectes d'Urbanització, de Reparcel·lació, l'adjudicació de l'execució de les obres d'urbanització, la participació d'empreses urbanitzadores, 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 25. Actes

De cada sessió, el Secretari aixecarà acta que contindrà la indicació dels assistents, lloc i data, ordre del dia, punts tractats en la deliberació, forma i resultat de la votació i el contingut dels acords.

Les actes seran firmades pel Secretari, amb el vist i plau del President i s'aprovaran a la següent sessió, llevat que els assistents acordin que sigui aprovada a la mateixa sessió.

CAPÍTOL V - RÈGIM ECONÒMIC

Article 26. Mitjans econòmics

1. Els mitjans econòmics estaran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos al Sector.

2. Les aportacions dels associats seran de dos classes:

- a) Ordinàries, destinades a sufragar les despeses generals i de gestió de la Junta o les que resultin dels pressupostos aprovats per l'Assemblea General.
- b) Extraordinàries, que es fixin per acords específics de l'Assemblea General i no estiguin contemplades al pressupost anual.

Article 27. Recaptació

1. L'exacció d'aportacions la farà la Junta en la quantia i termini acordats i segons termes dels presents Estatuts i les Bases d'Actuació mitjançant requeriment individual.

2. Transcorregut un mes des del requeriment de pagament, quan algun membre incompleixi la seva obligació, fent-se notòria la seva negativa o retràs en el pagament de les quantitats endeutades a la Junta, aquesta podrà optar entre sol·licitar a l'Ajuntament de Cambrils que s'apliqui l'expropiació al membre morós o que es procedeixi al cobrament per la via de constrenyiment. Les quantitats percebudes aplicant aquest procediment s'entregaran a la Junta.

En tot cas, transcorregut el termini referit a l'apartat anterior, la quantitat endeutada quedarà automàticament incrementada en un percentatge equivalent a l'interès legal en concepte de sanció per demora. Aquest recàrrec per demora és compatible amb la sol·licitud que es pugui efectuar a l'Ajuntament de Cambrils per a l'autorització per la via de constrenyiment.

L'inici per l'Ajuntament del procediment de constrenyiment comportarà el cessament de la meritació d'interessos de demora.

Article 28. Comptabilitat

1. La Junta portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats, per a que en tot moment pugui donar-se compte de les operacions realitzades i es dedueixin d'aquests els comptes que han de rendir.

2. La comptabilitat estarà a càrrec d'un vocal o d'una empresa especialitzada, sota la supervisió del President.

CAPITOL VI - RÈGIM JURÍDIC

Article 29. Executivitat

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

Article 30. Recursos

Els acords de caràcter administratiu que adopti l'Assemblea General podran ser impugnats en alçada davant l'Ajuntament de Cambrils, d'acord amb l'article 193.8 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. El recurs haurà d'interposar-se en el termini d'un mes des de la seva adopció o notificació. S'entendran desestimats per silenci negatiu si en el termini de tres mesos no s'ha efectuat resolució expressa.

CAPITOL VII - DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 31. Dissolució

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

2. No procedirà l'aprovació de la dissolució mentrestant no consti l'acceptació de les obres d'urbanització i els terrenys objecte de cessió per part de l'Ajuntament, tanmateix haurà de constar el compliment de les obligacions pendents.

3. La liquidació es portarà a terme conforme a instruccions dictades per l'Assemblea General i l'atribució de les facultats de liquidació seran realitzades conforme allò previst a la normativa societària.

DISPOSICIÓ FINAL

1. Els presents Estatuts, una vegada aprovats i inscrits al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran naturalesa obligatòria per a l'Administració i per als membres de la Junta.

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

DISPOSICIÓ ADICIONAL

En tot el no previst a aquests Estatuts s'aplicarà el que disposi la normativa urbanística aplicable.