

# ESTATUTOS JUNTA DE COMPENSACION UA31 "EL CONGOST"

## TITULO I

### Artículo 1. DENOMINACION

La Entidad Urbanística Colaboradora proviene de la reconversión de la Junta de Compensación del Polígono Congost -Sector J- en la Junta de Compensación de la Unitat d' Actuació 31 del municipio de Montornés del Vallés.

### Artículo 2. DOMICILIO

Se establece el domicilio de la entidad en calle Camí Ral Polígono Industrial Congost de Montornés del Vallés.

### Artículo 3. AMBITO

El ámbito territorial en que la Junta actuará es el que delimita la Unidad de Actuación UA31 "El Congost".

### Artículo 4 NATURALEZA

La Junta tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y capacidad plena para el cumplimiento de su objetivo y fines la personalidad jurídica se entenderá adquirida desde la inscripción de la transformación de la Junta de Compensación del Polígono Congost en la Junta de Compensación de la UA31, en el Registre d' Entitats Urbanístiques Col.laboradores.

Se registrá según lo establecido en los presentes Estatutos y en todo lo que no esté recogido en los mismos, por lo que se establece en el Decret Legislatiu 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, el Decret 305/2006 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo, y Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La Junta podrá adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar, vender, segregare, toda clase de bienes, celebrar contratos, ejecutar obras, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas legalmente. Además, podrá actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes y los propietarios que son sus miembros, sin más limitaciones que las establecidas en estos estatutos. La capacidad se ejercerá con sujeción a los textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística y en los presentes Estatutos.

### Artículo 5 OBJETO Y FINES

1. La Entidad tiene por objeto desarrollar el Proyecto de reparcelación en la modalidad de compensación básica del Polígono de actuación UA31, en el ámbito delimitado por la Modificación puntual del Pla General d'ordenació per a la

adequació dels paràmetres urbanístics del polígons industrials al terme municipal de Montornés del Vallés, cuyo texto refundido se aprobó definitivamente por la Comissió Territorial d' Urbanisme de Barcelona en sesión de 19 de marzo de 2015.

2. Para la consecución de dichos objetivos son fines de la Entidad:
  - a) La formulación del Proyecto de Reparcelación
  - b) Ejecución de la Modificación puntual del Pla Parcial Sector J aprobado el 16 de julio de 2014, modificada en su ámbito de actuación por la Modificación puntual del Plan General de Ordenación para la adecuación de los parámetros urbanísticos de los Polígonos industriales en Montornés del Vallés y del Proyecto de Urbanización de los dos fragmentos de las calles Congost y Curt.
  - c) Interesar la inscripción de la transformación de la Junta de Compensación del Polígono Congost -Sector J- en la Junta de Compensación de la UA31 "El Congost" en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
  - d) La incorporación de todos los propietarios de parcelas comprendidas dentro del ámbito de actuación de la Junta de Compensación, lo cual no supone la transmisión de la propiedad, sino la facultad de disposición con carácter fiduciario, quedando afectos al cumplimiento de las obligaciones y cargas urbanísticas.
  - e) Actuar a todos los efectos como Entidad Urbanística Colaboradora.
  - f) Ceder los terrenos de uso público ya urbanizados, al Ayuntamiento.
  - g) Solicitar del órgano actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta de Compensación, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquellos que incumplan las obligaciones que se contemplen en la Bases de actuación.
  - h) La formalización de operaciones de crédito para la ejecución de las obras de urbanización, con garantía de los terrenos afectados.
  - i) La solicitud a la Administración actuante del ejercicio de la vía de apremio para el cobro de cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.
  - j) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados de la Junta de Compensación ante cualquier autoridad, organismo público, Tribunales y particulares.
  - k) La solicitud y gestión del otorgamiento de beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.
  - l) La adjudicación de las parcelas resultantes entre los miembros de la Junta de Compensación.
  - m) Ejecutar cuantos derechos y actividades puedan corresponder a la Junta con arreglo a la legislación vigente.

## ARTICULO 6 ADMINISTRACION ACTUANTE

La entidad desarrollará su actividad bajo la tutela del Ayuntamiento de Montornés del Vallés, el cual controlará la gestión de la Junta y ante él podrá interponerse el recurso de alzada previsto en el artículo 38 de los Estatutos.

#### ARTICULO 7 DURACION

La Entidad tendrá una duración limitada hasta el total cumplimiento del objeto y fines citados en el artículo 5 de los presentes Estatutos.

### TITULO II ASOCIADOS, DERECHOS Y OBLIGACIONES

#### ARTICULO 8 COMPOSICION

1. La Junta de Compensación quedará integrada por las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación, que has aceptado el sistema de compensación.
2. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a la Junta llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir de la transmisión.

#### ARTICULO 9: INCORPORACION A LA JUNTA DE COMPENSACION

1. La relación de propietarios y demás asociados es la que consta en la escritura de constitución de la Junta de Compensación del Polígono Congost -Sector J- hoy transformada en la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación UA31.
2. Las condiciones o requisitos para la incorporación a la Junta, que no son más gravosos para unos propietarios que para otros, consisten en ostentar la titularidad de la finca incluida en la Unidad de actuación y aceptar tanto los presentes Estatutos como las Bases de Compensación.
3. Los propietarios no promotores de la Junta, podrán incorporarse a la misma durante el plazo de información pública o en el plazo de un mes a partir de la notificación por el Ayuntamiento del acuerdo de aprobación definitiva por éste del Acuerdo de modificación de los Estatutos. Tanto en este caso como en el de subrogación, la incorporación no tendrá plena efectividad sino hasta el ingreso del nuevo asociado en la Caja de la Junta de las cantidades que le corresponden con arreglo a los gastos ya realizados en proporción a su cuota de participación. A tal fin, el Consejo Rector, una vez producido el acto forma de incorporación o subrogación, requerirá al nuevo asociado para que realice el indicado desembolso en el plazo de un mes. La incorporación a la Junta en los términos descritos en este apartado deberá realizarse mediante la correspondiente escritura de adhesión.
4. Asimismo, los propietarios o interesados que no otorguen la escritura de constitución de la Junta, podrán consentir su incorporación a la misma, también mediante escritura de adhesión, hasta el momento de la remisión de los documentos establecidos en el apartado número 6 del presente artículo.

5. Asimismo, podrán también incorporarse a la Entidad, en cualquier momento, empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística de la Unidad de Actuación, en las condiciones que se establezcan, siendo en todo caso representadas por una sola persona con capacidad y título para ello. Para que dichas incorporaciones tengan validez será preciso que aquellas empresas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine en su caso la Junta de compensación.
6. La Junta remitirá copia autorizada de la escritura y de las posibles adhesiones a la misma al Ayuntamiento de Montornés del Vallés a fin de que éste adopte, si procede, el acuerdo aprobatorio correspondiente.

#### ARTICULO 10: TITULARIDADES ESPECIALES

1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados formarán parte de la Junta de Compensación sus representantes legales. En caso de que se adjudiquen cantidades a los menores o incapacitados, se les dará el destino que señala la legislación civil y si se adjudican inmuebles se inscribirán a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.
2. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de las facultades como asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición.

#### ARTICULO 11: PARTICIPACION

1. Los derechos y obligaciones de los asociados en la Entidad, se determinarán en proporción a la cuota de participación de cada uno, la cual será proporcional a la superficie de los terrenos incorporados por cada uno de ellos a la gestión común de la Entidad y se fijará conforme a los criterios establecidos en las Bases de Actuación. A los efectos del señalamiento de las indicadas cuotas de participación, no se tendrá en cuenta el valor de las edificaciones y obras ya existentes.
2. La Asamblea General, atendiendo a la adecuada proporcionalidad con las aportaciones de terrenos de los asociados y con las aportaciones dinerarias que éstos hubieren realizado, determinará la cuota de participación de cada una de las personas físicas o jurídicas que intervengan en la urbanización o edificación.
3. La superficie computable se acreditará mediante certificación registral, sin perjuicio de cualquier otro medio que la Junta considere aceptable, especialmente el plano parcelario debidamente aprobado por la Asamblea General.

#### ARTICULO 12: DERECHOS.

Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Asistir por si o por medio de representante con capacidad y título para ello a las Asambleas Generales de la Junta, emitiendo en ellas el voto necesario, en proporción al derecho o interés económico que represente.
- b) Elegir a los cargos sociales y ser elegibles para ellos.
- c) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad, en los términos y condiciones señalados en los presentes Estatutos.
- d) Recibir los terrenos que, como resultado de la aplicación del sistema de compensación, les correspondan, y en metálico, las diferencias de adjudicación.
- e) Percibir los beneficios que resulten de la venta de terrenos por la Junta de Compensación, cuando se haya acordado dicha enajenación, así como participar en los beneficios que, por cualquier otra causa pudieran obtenerse de la gestión de la Junta.
- f) Informarse sobre la actuación de la Junta de Compensación y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, en la forma y con los requisitos previstos en el artículo 36 de los presentes Estatutos.
- g) Transmitir, juntamente con sus bienes afectados, sus derechos en la Entidad.
- h) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta, o de sus órganos de gobierno.
- i) Presentar proposiciones y sugerencias.

Para el ejercicio de los derechos indicados y cualesquiera que legal o reglamentariamente se hallen reconocidos, los miembros de la Junta de Compensación tendrán que seguir los trámites y procedimientos contenidos en los presentes Estatutos.

#### ARTICULO 13. OBLIGACIONES

Serán obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

- a) Acudir a las reuniones de la Junta o de sus órganos de gobierno cuando sean citados para ello.
- b) Determinar, en el momento de su incorporación, un domicilio a efectos de notificaciones, considerándose bien dirigida cualquier notificación transmitida a aquella dirección.
- c) Transmitir a la Junta el poder fiduciario de disposición de las fincas propiedad de cada uno de ellos, a los efectos del justo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento y conforme a lo dispuesto en las Bases de Actuación y en el Proyecto que se formule por la propia Entidad.
- d) Aceptar los terrenos que se le adjudiquen en compensación como consecuencia de la ejecución del Plan Parcial, incluso en el caso de adjudicación de fincas en comunidad y/o la indemnización en metálico compensatoria. Todo ello sin perjuicio de ejercitar los recursos previstos en los presentes Estatutos o los regulados en la Ley, así como el establecimiento sobre los mismos con carácter de garantía real, de las cuotas de urbanización.

- e) Abonar los gastos de urbanización o las cuotas complementarias que se giren por la Junta de Compensación, en proporción al valor de las fincas o derechos adjudicados.
- f) Abonar los gastos de conservación que sean procedentes mientras dure la ejecución del Plan y con posterioridad en los casos señalados en las Bases de Actuación.
- g) Permitir la ocupación de sus fincas por la empresa urbanizadora en lo necesario para la ejecución de las obras y para depósitos de materiales e instalaciones complementarias, congruentes con tales obras.
- h) Cumplir fiel y puntualmente los acuerdos de la entidad.
- i) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- j) Comunicar al Consejo Rector la transmisión, en todo o en parte, del dominio de sus fincas, y hacer constar de modo expreso en la escritura pública de transmisión el carácter de asociado a la Entidad, el testimonio literal de los presentes Estatutos y la aceptación íntegra de los mismos por el adquirente.
- k) Cumplir cualquier otra obligación y carga impuesta por la legislación urbanística vigente.

### **TITULO III. DE LOS ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION**

#### **ARTICULO 14: ENUMERACION**

Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:

- a) La Asamblea General
- b) El Consejo Rector
- c) El presidente
- d) Dos vicepresidentes
- e) El secretario
- f) El Tesorero
- g) Seis Vocales

#### **CAPITULO I DE LA ASAMBLEA GENERAL**

##### **ARTICULO 15: ASAMBLEA GENERAL**

1. La Asamblea General constituye el órgano al que corresponden las facultades de gobierno y dirección de la Junta de compensación.
2. Está constituida por todos los miembros o asociados de la Junta que estén al corriente del cumplimiento de sus cargas y obligaciones y por un representante del Ayuntamiento de Montornés del Vallés, que tendrá voz en todo caso, y voto en los casos previstos en la ley.
3. La Asamblea General tiene carácter deliberante, y sus decisiones obligan a todos los asociados, presentes, ausentes y disidentes. Se exceptúa del citado sometimiento a los acuerdos, al representante del Ayuntamiento de Montornés del Vallés, que actúa con carácter de órgano público de control.

4. Todos los asociados con derecho a asistencia podrán hacerse representar en la Asamblea por medio de otra persona, debiéndose tal representación conferirse por escrito y con carácter especial para cada Asamblea, requiriéndose apoderamiento en escritura pública para cuanto pueda suponer acto de disposición o de gravamen. Asimismo, todos los asociados podrán acudir a las Asambleas acompañados de Asesor Técnico libremente elegidos por ellos. Respecto al representante de la Corporación local, bastará para legitimar su representación con el nombramiento por el Alcalde certificado por el Secretario General del mismo Ayuntamiento.

#### ARTICULO 16: SESIONES.

La Asamblea General podrá ser ordinaria y Extraordinaria.

- a) La Asamblea Ordinaria se reunirá una vez al año, antes del día 30 de junio, en el lugar, día y hora que señale el Consejo Rector, a los fines de aprobación de la Memoria de actuación anual, de las cuentas y balances y del programa de actuación del siguiente ejercicio, así como de la renovación de los consejeros en los ejercicios que proceda.
- b) La Asamblea General Extraordinaria se reunirá siempre que la convoque el Consejo Rector, por propia iniciativa u obligatoriamente, lo que deberá efectuar siempre que lo soliciten por escrito, como mínimo, un tercio de los asociados que representen al menos el 10% de los votos ejercitables, concretando en dicha petición el objeto de la convocatoria. En este último supuesto la Asamblea deberá ser convocada para celebrarla dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que hubiese sido requerido el Consejo Rector, y se incluirán en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de dicha petición. Si el Consejo no hiciese la convocatoria en el plazo indicado, los solicitantes podrán dirigirse al Ayuntamiento de Montornés para que sea éste el que la curse. En las Asambleas Generales no podrán discutirse más que los temas incluidos en el orden del día.

#### ARTICULO 17: FACULTADES.

1. Corresponden a la Asamblea General las siguientes facultades:
  - a) Propuesta de modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior por el Ayuntamiento de Montornés del Vallés.
  - b) Nombramiento y cese de las personas encargadas de la administración y gobierno de la Entidad, señalándose los cargos a ocupar.
  - c) Formulación y aprobación por la Junta del Proyecto de Compensación y fijación de ellas etapas de urbanización conforme a lo dispuesto en el Plan Parcial y Bases de Actuación.
  - d) Distribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los asociados, mediante la realización de redistribución de terrenos.
  - e) Fijación de los medios económicos y aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, así como los plazos para efectuarlas.

- f) El examen de la gestión común, y la aprobación, en su caso de la Memoria y cuentas del ejercicio anterior.
- g) Constitución de las garantías personales y reales que hayan sido exigidas para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.
- h) Contratación de crédito para realizar las obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en el polígono de actuación, en su caso.
- i) Incorporación de empresas urbanizadoras que hayan de participar en la gestión urbanística del polígono y la constitución de Sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios.
- j) Aprobación de los costes de urbanización fijados en el correspondiente Proyecto.
- k) Contratación de la ejecución de las obras de urbanización.
- l) Realización de la edificación de todos o parte de los terrenos del polígono por cuenta de la Entidad, si así se acordase.
- m) Enajenación de los solares resultantes, no adjudicados concretamente a los asociados, así como la de edificaciones construidas a cargo de la Junta de Compensación.
- n) Solicitud de concesión preferente para construir y explotar cualesquiera servicios públicos.
- o) Acordar la disolución o transformación de la Junta de Compensación.
- p) Cualesquiera otros actos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad.

Los acuerdos de la Asamblea serán sometidos a la aprobación de los Órganos urbanísticos competentes cuando así proceda conforme a las normas legales o reglamentarias.

2. De acuerdo con lo establecido con el apartado 1c) del presente artículo, la Asamblea de la Junta se obliga a la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA31 El Congost. Tras la aprobación por la Junta del proyecto, ésta elevará dicho documento al Ayuntamiento de Montornés del Vallés para su aprobación definitiva.  
Asimismo, la Junta se obliga también a la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

#### ARTICULO 18: CONVOCATORIA

1. Las reuniones de la Asamblea General Ordinarias o Extraordinarias, serán convocadas por el presidente del Consejo Rector mediante cédulas que se remitirán por correo certificado, con ocho días de antelación como mínimo, al domicilio que previamente habrán designado los componentes de la Junta de compensación.

2. En la convocatoria habrá de constar el lugar, día y hora, además del orden del día, el cual, en su caso, habrá de tener en cuenta las peticiones de los demás miembros formuladas con suficiente antelación.

#### ARTICULO 19: CONSTITUCION

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, al menos, los asociados que representen el 60% de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, la Asamblea quedará constituida cuando el número de cuotas representadas sea como mínimo del 50%.
2. No obstante, lo dispuesto en el apartado anterior, la Asamblea General al igual que el resto de órganos colegiados de la Junta de Compensación, se entenderán válidamente convocados y quedarán a su vez válidamente constituidos para tratar de cualquier asunto, siempre que se hallen reunidos, presentes o representados, todos los miembros y así lo acuerden por unanimidad.

#### ARTICULO 20: ACUERDOS

1. El número de votos ejercitables por cada asociado en la Asamblea General será coincidente con la cuota de participación atribuida a cada uno conforme a los presentes Estatutos y a las Bases de actuación.
2. Serán válidos los acuerdos que se tomen por la mitad más uno de los votos presentes o representados computados según lo previsto en el apartado anterior de este artículo y con las excepciones establecidas en el siguiente.
3. Se precisa un quorum especial, que requerirá el voto favorable de los asociados que representen, cuando menos, el 50% de las cuotas de participación de la entidad, para que la Asamblea General pueda tomar acuerdos sobre las facultades señaladas en los apartados a), c), h) i), l) y o) del artículo 17 de los presentes Estatutos, así como la fijación de las aportaciones extraordinarias que se señalan en el apartado e) del mismo artículo.

#### ARTICULO 21: DELIBERACIÓN Y ACTAS

1. El presidente del Consejo Rector, o quien estatutariamente lo sustituya, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates. Actuará como secretario el que lo sea del Consejo Rector o su sustituto.
2. Antes de entrar en las deliberaciones de los asuntos del orden del día, se formará por el secretario la lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno, determinando al final el número de asociados presentes o representados, así como el porcentaje total de votos que concurren.
3. Asimismo, el secretario llevará los libros de Actas requisitados por personas u Organismo competente en los que se harán constar todos los acuerdos íntegros de la Asamblea General de la Junta de Compensación. Las Actas se aprobarán al final de la reunión.

4. Las Actas estarán firmadas con el Visto Bueno del presidente.
5. Los asociados podrán solicitar que por el secretario se les expida certificación de los acuerdos adoptados por la Asamblea General.

## CAPITULO II- DEL CONSEJO RECTOR.

### ARTICULO 22: COMPOSICION

1. El Consejo Rector será el órgano normal de gobierno, administración y representación de la Junta de Compensación
2. Estará compuesto por el presidente, secretario, vicepresidente, un Tesorero seis vocales representantes del resto de sociedades y particulares propietarios de terrenos incluidos en el Polígono y por un representante del Ayuntamiento de Montornés del Vallés. No obstante, la Junta podrá aprobar que la composición del Consejo Rector recaiga en la persona del Presidente y del Secretario de la Junta.
3. Los cargos habrán de recaer necesariamente en personas físicas, y sus nombramientos y ceses se inscribirán en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
4. Para incorporarse a la Entidad una empresa urbanizadora, la Asamblea podrá otorgarle el derecho a designar a uno de los miembros del Consejo Rector, quedando aumentado en uno el número de miembros de este órgano social.

### ARTICULO 23: DURACION

1. Los cargos del Consejo Rector tendrán una duración de dos años, y serán renovados por mitad cada año. Por excepción, el primer Consejo cesará, en cuanto a una mitad designada por sorteo, al año de su primer nombramiento. De ser número impar, la primera renovación afectará a la mitad más uno de sus miembros. No obstante, los miembros del Consejo, en cualesquiera de sus cargos, podrán al cesar, ser reelegidos.
2. Lo anteriormente estatuido no será de aplicación en los supuestos del representante del Ayuntamiento de Montornés del Vallés, al secretario, ni en su caso, al delegado de la empresa urbanizadora incorporada.
3. En casos de fallecimiento o incapacidad permanente, física o jurídica, el Consejo Rector de la Junta de Compensación designará sustitutos provisionales entre los miembros de la Entidad, los cuales ejercerán sus funciones y cargos hasta que los sucesores acrediten su calidad de herederos o hasta su primera reunión de la Asamblea General.

### ARTICULO 24: FACULTADES: El Consejo Rector tendrá las siguientes facultades:

- a) Administrar la Entidad de acuerdo con las leyes, disposiciones generales y los presentes Estatutos.

- b) La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
- c) La ejecución de los acuerdos de la misma.
- d) Realizar los actos de gestión sin excepción alguna.
- e) Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea General, y contabilizar el resultado de su gestión.
- f) Comunicar al Ayuntamiento los acuerdos que hayan de hacerse constar en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- g) Trasladar el domicilio de la Entidad avisando previamente a los asociados con un mes de antelación al cambio efectivo, mediante una carta certificada.
- h) Tramitar la solicitud de concesión de beneficios y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación, respecto de las operaciones que la misma realice dentro del sistema del mismo nombre, o de los que puedan establecerse en el futuro.
- i) Interpretar los Estatutos, resolviendo las dudas que pueda suscitar su aprobación.
- j) Ejercer todas las demás facultades de gobierno y administración de la Entidad no reservadas expresamente a la Asamblea General, incluyendo la designación del personal técnico, administrativo, etc., y la contratación de servicios, proyectos, y de toda clase de obras dentro de los límites o cuantías señalados para cada ejercicio por aquélla.

#### ARTICULO 25: SESIONES.

1. El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del presidente o a petición de cinco de sus miembros.
2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el secretario en carta certificada con una antelación mínima de tres días salvo en los casos de urgencia en que el plazo será de 48 horas.
3. El Consejo Rector quedará válidamente constituido siempre que el número de asistentes a la misma sea igual o superior al de los ausentes, estando entre aquéllos el presidente o en su defecto el vicepresidente.

#### ARTICULO 26: ACTAS:

1. De cada sesión del Consejo se levantará Acta en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobado en la misma reunión.
2. Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el presidente y el secretario.
3. A requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos deberá el secretario, con el Visto Bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

#### CAPITULO III- DEL PRESIDENTE

#### ARTICULO 27: NOMBRAMIENTO

1. El presidente será designado por la Asamblea General, por mayoría de votos, y lo será al propio tiempo, de aquélla y del Consejo Rector, por un espacio de dos años, pudiendo ser reelegido una o varias veces.
2. Representará a la Junta y tendrá campo función propia la de asegurar el cumplimiento de las leyes y la regularidad de las deliberaciones, que podrá suspender en cualquier momento por causa jurídica.

#### ARTICULO 28: FACULTADES. El presidente tendrá las siguientes facultades:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.
- b) Ostentar l representación judicial y extrajudicial de la Entidad, pudiendo conferir mandatos para el ejercicio de dicha representación.
- c) Autorizar con su Visto Bueno las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- d) De forma conjunta con el Tesorero o uno de los vicepresidentes: abrir, seguir y cancelar en nombre de la Entidad, cuentas corrientes en toda clase de Bancos o instituciones de crédito y ahorro, disponer de esas cuentas mediante talones, y demás instrumentos de pago, firmar correspondencia, recibos y resguardos, librar, aceptar, avalar y descontar efectos mercantiles, protestar por la falta de aceptación o pago de letras de cambio y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca.
- e) Cuanta funciones inherentes a su cargo, le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

#### CAPITULO IV- DE LOS VICEPRESIDENTES.

ARTICULO 29: NOMBRAMIENTO. Los vicepresidentes serán nombrados de igual forma y por el mismo período que el presidente.

#### ARTICULO 30: FACULTADES.

1. Los vicepresidentes tendrán las siguientes facultades:
  - a) Ejercer en caso de vacante, ausencia o enfermedad del presidente todas las facultades que a aquél le correspondan conforme al artículo 28 de los presentes Estatutos, a la vez que sustituirlo en los casos en que le delegue sus funciones.
  - b) Mancomunadamente con el secretario y un vocal del Consejo, las facultades reseñadas en el apartado del Artículo 32 de los presentes Estatutos.

2. Las indicadas funciones serán ejercitadas por el vicepresidente de menor edad, a no ser que el Consejo Rector establezca un criterio distinto.

## CAPITULO V. DEL SECRETARIO

### ARTICULO 31: NOMBRAMIENTO

1. El secretario será designado por la Asamblea General, por el mismo período que el presidente, pudiendo ser reelegido, y lo será a la vez que todos los órganos colegiados de la Entidad. Asistirá a las reuniones con voz, pero sin voto.
2. Este nombramiento podrá recaer en un asociado de la Junta de Compensación que forme parte del Consejo Rector o bien en una persona ajena a la Junta de Compensación.

### ARTICULO 32: FACULTADES. El secretario tendrá las siguientes facultades:

- a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Levantar Acta de cada sesión de los órganos colegiados, que contendrá la indicación de las personas que hayan intervenido, así como las circunstancias de lugar y tiempo en que se ha celebrado, los puntos principales de deliberación, la forma y resultado de la votación y el contenido de los acuerdos. Dichas Actas firmadas por el mismo secretario y por el presidente, serán transcritas al Libro de Actas, del cual expedirá certificaciones con el Visto Bueno del presidente.
- c) Notificar a los asociados de la Junta de Compensación la convocatoria de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector y los acuerdos de estos órganos, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- d) El secretario será depositario de toda la documentación de la Junta. En caso de ausencia o enfermedad, el cargo de secretario será ejercido por uno de los miembros del Consejo Rector.

## CAPITULO VI EL TESORERO

### ARTICULO 33: NOMBRAMIENTO

1. El Tesorero de la Junta de Compensación será designado por la Asamblea General por mayoría de votos, por el mismo período que el presidente y los dos vicepresidentes pudiendo ser reelegido, y lo será a la vez que todos los órganos colegiados de la Entidad.
2. El tesorero será gestor de la parte económica de la Junta de Compensación de acuerdo con la normativa fiscal vigente.

### ARTICULO 34: FACULTADES

La facultad del tesorero será la de preparar y presentar antes del día 30 de abril de cada año, una Memoria, un Balance de situación y la Cuenta de ingresos y gastos para su examen y aprobación por el consejo Rector, siendo posteriormente sometido a la

aprobación de la Asamblea general Ordinaria, cuya sesión se celebrará en los términos previstos en el apartado a) del artículo 16 de los presentes Estatutos.

#### **TITULO IV. REGIMEN ECONOMICO**

##### **ARTICULO 35: MEDIOS ECONOMICOS**

1. Los medios económicos de la Junta de Compensación están constituidos por:
  - a) Las aportaciones de los asociados.
  - b) El producto obtenido por la enajenación de los bienes no adjudicados individualmente a los asociados.
  - c) Los créditos que se puedan concertar con la garantía de los terrenos incluidos en el polígono.
2. Las aportaciones de los asociados serán de dos clases:
  - a) Ordinarias, destinadas a sufragar los gastos generales de la Entidad de conformidad con las previsiones a tal efecto señaladas por la Asamblea General, y que se fijarán en proporción a la cuota de participación de cada asociado conforme se establece en el artículo 11 de los presentes Estatutos.
  - b) Extraordinariamente, que serán las correspondientes al coste de gestión y ejecución de la urbanización, formulación de proyectos, justiprecios, indemnizaciones y demás gastos complementarios con cargo a la Entidad. Las aportaciones de esta clase las señalará la Asamblea General por acuerdo adoptado conforme al apartado 3) del artículo 20 de los Estatutos, siguiendo las reglas establecidas en la legislación urbanística y lo previsto en las Bases de actuación.
3. En el supuesto de incorporación a la Entidad de una empresa urbanizadora, las cuotas ordinarias a satisfacer por la misma serán en proporción al valor de su aportación.

##### **ARTICULO 36: CUANTIA Y PAGO**

1. El Consejo Rector podrá recaudar de sus asociados, ingresando en la caja social, las cantidades que se hubiesen fijado como aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias.
2. El plazo para realizar estos desembolsos será de treinta días a partir del requerimiento individual a los interesados, transcurrido el cual quedarán automáticamente incrementados en el 5% trimestral de la cuantía.
3. El Consejo Rector podrá solicitar del Ayuntamiento de Montornés del Vallés la recaudación de las cantidades impagadas, por la vía administrativa de apremio o proceder judicialmente contra el asociado moroso, En ambos casos librará certificación del descubierto el secretario, con el Visto Bueno del presidente. Así, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de éste,

quedará en suspenso el derecho del asociado moroso a emitir los votos que le correspondan en la Asamblea general.

4. Sin perjuicio de la reclamación judicial y suspensión anteriores, el Consejo Rector podrá solicitar, alternativamente a la exacción en vía de apremio, la expropiación de la finca del asociado moroso, conforme a los establecidos en las Bases de Actuación.
5. La actuación de la Entidad se desarrollará con arreglo a las normas de economía, celeridad y eficacia y mediante la prestación personal de sus componentes salvo que dicha prestación fuese insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales, en cuyo supuesto, el Consejo Rector de la Junta de Compensación acordará lo procedente dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General.

#### **ARTICULO 37: CONTABILIDAD**

1. La contabilidad será llevada por el Consejo Rector, pudiendo contratar para su realización material los servicios de un contable.
2. El ejercicio económico se cerrará el 31 de diciembre de cada año, debiendo redactar el Consejo Rector la correspondiente Memoria, Balance de situación y Cuenta de gastos e ingresos, con los detalles que se juzguen pertinentes para ser sometidos posteriormente a la consideración de la Asamblea General.

#### **TITULO V- REGIMEN JURIDICO**

##### **ARTICULO 38: IMPUGNACION DE ACUERDOS.**

1. Contra los actos de la Junta de Compensación cabrá recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Montornés del Vallés.
2. No estarán legitimados para interponer el recurso de alzada los asociados que hubieren votado a favor del acuerdo.
3. Los recursos no suspenderán la ejecutividad de los acuerdos.

##### **ARTICULO 39: LIBROS**

1. El Consejo Rector de la Junta de Compensación deberá llevar un libro especial en el que se relacionarán todos los asociados integrantes de la Entidad, con expresión de sus respectivos nombres, denominaciones sociales, domicilio, fecha de incorporación, cuotas de participación, y cuantas otras circunstancias procedan.

##### **ARTICULO 40: MODIFICACION ESTATUTOS**

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán naturaleza obligatoria para la administración y para los socios de la Junta de Compensación.

2. Cualquier modificación de Estatutos que se acuerde por la Asamblea General requerirá la aprobación de la Administración y la posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas.

## **TITULO VI- RESPONSABILIDADES**

### **ARTICULO 41: RESPONSABILIDADES**

1. La Junta de compensación será directamente responsable frente a la Administración competente, de la completa urbanización del Polígono.
2. La Junta podrá repercutir el importe de las multas impuestas a la misma, como consecuencia de las responsabilidades en que hubiera podido incurrir a aquéllos de sus miembros que directamente intervinieran en la comisión de la infracción, tanto por acción como por omisión, o bien solicitar a la Administración actuante la expropiación de la finca del infractor.
3. Cuando la infracción haya sido cometida por la Empresa >urbanizadora incorporada a la Junta de Compensación, las responsabilidades económicas que pudieren determinarse se transferirán a dicha empresa, pudiendo acordar la Asamblea General su exclusión de la actuación.

### **ARTICULO 42: URBANIZACION.**

Mientras no se finalice en su totalidad la urbanización del polígono y se haga entrega al Ayuntamiento de Montornés del Vallés de los suelos destinados a dominio público de las obras de urbanización realizadas, no podrá separarse la titularidad de las parcelas resultantes, del resto de derechos y obligaciones correspondientes a los miembros de la Entidad por su participación en la misma.

## **TITULO VII DISOLUCION Y LIQUIDACION**

### **ARTICULO 43: DISOLUCION**

1. La disolución de la Entidad se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fue creada. Para que ello tenga efectividad será necesario tanto el acuerdo unánime de todos los miembros de la Asamblea General, así como el acuerdo del Ayuntamiento de Montornés del Vallés.
2. En cualquier caso, el acuerdo de disolución lo tomará la Asamblea General y necesitará la conformidad expresa del Ayuntamiento.
3. Se entenderá que se ha acabado la urbanización, cuando el Ayuntamiento firme el Acta de recepción definitiva de toda la urbanización.

### **ARTICULO 44: LIQUIDACION**

1. El acuerdo de disolución abrirá la fase de liquidación.
2. En dicha fase subsistirán todos los órganos de la Junta de Compensación, limitando su función a la práctica de la función liquidadora. El Haber liquidado se

aplicará, en primer lugar, al pago de las deudas pendientes. Si existiere remanente, éste se distribuirá entre los miembros de la Entidad en proporción a la cuantía de sus respectivas cuotas de participación.

3. Cumplimentada la fase liquidadora se procederá a la aprobación por la Asamblea General del Balance final, y seguidamente se solicitará de los correspondientes registros, la cancelación de las inscripciones de la Junta de Compensación.

#### DISPOSICION ADICIONAL

En lo no previsto en los presentes Estatutos, se aplicará lo dispuesto en el DL 1/2010, el Reglamento aprobado por Decreto 305/2006, y resto de disposiciones generales sobre urbanismo.

/



---

AIRFO, S.A.U

---

CODINA MIRET, S.L.

---

ALIBUS LOGISTICA, S.L.

---

HERPRICA, S.L.

---

MARKWINSLOGISTIC EUROPE, S.L.U

---

PATEL, S.A.U

---

AUMA, S.L.

---

MAÑOSA, S.L.

---

INVERSIONES BITE, S.L.

---

SERAFIN GARCIA/ CARMEN LARINTO

---

CANEFORA, S.L.

---

GESPATER, S.L.



PAUL HARTMANN IBERIA, S.A.U

---

BINICALAF NOU, S.L.

---

SAICA NATUR, S.L.

---

LES GAVINES DE TALAMANCA, S.L.

