



AJUNTAMENT DE
RODA DE BERÀ

Ajuntament de Roda de Berà

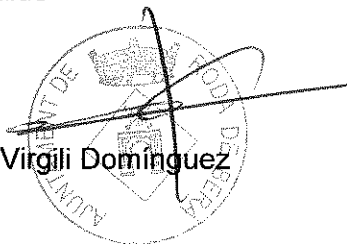
EDICTE

La Junta de Govern Local, en sessió celebrada el 23 de juliol de 2015, ha aprovat inicialment els Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de Compensació del sector "La Plana S12b" presentats per la societat PIC 93 S.L. L'expedient se sotmet a informació pública mitjançant edictes al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, al Butlletí Oficial de la Província de Tarragona, al tauler d'edictes, a la web municipal, i a un dels diaris de màxima divulgació de la província. La documentació es podrà consultar a la web de l'Ajuntament, o bé a Secretaria, durant l'horari d'atenció al públic, pel termini d'un mes, a comptar a partir de l'endemà de l'última publicació d'aquest anunci en els butlletins oficials, a l'efecte de presentació de reclamació i/o al·legacions.

Roda de Berà, 16 de setembre de 2015

L'Alcalde

Pere Virgili Domínguez



BASES D'ACTUACIÓ PER A L'EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL S12b DE RODA DE BERÀ

PRIMERA - Àmbit territorial i finalitat:

1.- Les presents Bases d'Actuació es refereixen al Polígon únic de l'àmbit del Pla Parcial S12b, de Roda de Berà, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona el 23 de març de 2006; i que fou publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 4945 de 10 d'agost de 2007.

2.- La finalitat de les Bases és reglamentar la incorporació dels propietaris de les finques incloses a l'àmbit del Pla Parcial de referència a la Junta de Compensació del Pla parcial S12b de Roda de Berà, fixant la valoració de les seves aportacions, quan a l'execució de l'obra urbanitzadora i a la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant l'assenyalament de les normes referents al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus components, tot això contemplant a l'Ajuntament de Roda de Berà, com a òrgan de fiscalització i com a receptor dels terrenys de cessió obligatòria.

SEGONA - Les bases com a norma de distribució de beneficis i càrregues:

1.- La funció de les Bases és la d'establir un conjunt de regles que permetin, mitjançant la utilització dels seus criteris, el càlcul d'aportacions i adjudicacions.

2.- El Projecte de reparcel·lació, en desenvolupament d'aquestes Bases, servirà de mitjà de distribució de beneficis i càrregues i de títol per a les adjudicacions de terrenys.

No obstant i essent que en data 17 d'octubre de 2007 es va aprovar definitivament escriptura de reparcel·lació voluntària del sector S12B "Eixample Est", i que ja s'han portat a terme pràcticament tota l'actuació pròpia del citat projecte de reparcel·lació, en tot cas, s'haurà de tramitar una operació jurídica complementària per redistribuir els beneficis i les càrregues conforme als informes emesos pels serveis municipals; i finalitzar les obres parcialment executades.

3.- En tot cas, la gestió urbanística s'ajustarà a les determinacions previstes a la normativa aplicable, concretament al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol; en especial a allò previst a l'art. 168 del RLUC referent a les operacions jurídiques complementàries i modificacions dels projectes de reparcel·lació.

TERCERA - Força d'obligar:

1.- L'aprovació de les Bases per part de l'Ajuntament i la incorporació dels propietaris dels terrenys a la Junta de Compensació suposa que els membres de la Junta accepten com a normes d'obligat i ineludible compliment totes les contingudes en les Bases d'actuació en els termes en que foren aprovades.

2.- L'obligatorietat de les Bases no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada en Assemblea General per membres que representin almenys el 60% de les quotes de participació de la Junta, i l'esmentada modificació haurà de ser tramitada seguint el mateix procediment que per l'aprovació de les bases.

QUARTA.- Criteris per a determinar els drets de les persones propietàries dins la reparcel·lació. Drets aportats:

1.- Els drets de cada un dels propietaris incorporats a la comunitat reparcel·latòria serà proporcional a la superfície de les finques originàries respectives, tot seguint el criteri de l'article 126 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

No obstant i en aquest cas existeix una reparcel·lació ja aprovada i inscrita al Registre de la Propietat, l'operació jurídica complementària a tramitar per esmenar les deficiències de dita reparcel·lació, partirà de les finques

inscrites sense modificar-ne la seva configuració física, ni els drets aportats que seran les finques resultants inscrites.

CINQUENA - Criteris per valorar les aportacions de les empreses urbanitzadores:

1.- En el supòsit previst en l'article 12 dels Estatuts de la Junta de Compensació, la valoració de l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostat del projecte d'urbanització o dels sectors o partides que s'hagin d'executar. En el moment de la incorporació, es convindrà amb la Junta si aquesta xifra és definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, adoptant l'acord aprovatori l' Assemblea General.

2.- Per a l'adjudicació de terrenys l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora mitjançant el qual es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa valorant els terrenys bé per remissió als preus de mercat, bé mitjançant un quadre d'equivalències entre les xifres de la inversió a efectuar per l'empresa i els solars i/o edificis, que en el seu cas corresponguin -ja es determinin aquests concretament, o ja se'n indiquin les característiques volumètriques d'ús i l'etapa en que s'entregaran- o bé qualsevol altra circumstància o determinació de futur.

3.- La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta, a excepció dels disconformes amb l'esmentada participació.

4.- Llevat d'acord unànim dels membres de la Junta, serà necessari garantir la concurrència de diverses ofertes d'incorporació, amb un mínim de tres.

SISENA - Finques dels propietaris no adherits. Expropiació i la seva valoració:

1.- D'acord amb el que es preveu a l'article 130.4 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, les persones propietàries de finques que no hagin estat promotores del sistema (Junta de Compensació) si hi poden adherir amb igualtat de drets i deures en el moment que aquesta es constitueixi, moment en què se'ls requerirà per a la seva adhesió.

Si no s'hi incorporen, la Junta- i sense perjudici del previst a l'article 134.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme- pot sol·licitar a l'Administració actuant o bé, que expropii llurs finques, essent beneficiària de l'expropiació la Junta de Compensació; al igual que amb la resta d'expropiacions que s'haguessin de portar a terme per l'incompliment d'obligacions per part dels membres de la Junta, unes i altres, es regiran pel procediment general de la Llei d'Expropiació Forçosa; o bé, en el seu cas, per acord de l'Ajuntament de Roda de Berà, i a petició de la Junta, pel de taxació conjunta.

O bé, es pot optar per l'ocupació de les esmentades finques al seu favor d'acord amb allò previst a l'art. 156 del propi Decret Legislatiu 1/2010.

2.- Les finques expropiades per falta d'incorporació dels propietaris no adherits a la Junta es taxaran d'acord amb els criteris establerts a la base quarta, i al Text Refós de la Llei de sòl, aprovada per Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny.

3.- Les finques expropiades com a sanció als membres de la Junta es valoraran en la forma indicada en el número anterior, addicionant les quantitats satisfetes pel pagament d'expropiacions prèvies i per a les despeses d'urbanització, però sense que hagin de reemborsar-ne altres quotes ordinàries pagades per sufragar les despeses generals de la Junta.

4.- Per analogia de l'article 122.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, l'operació jurídica complementària podrà preveure com 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 el polígon d'actuació i respectant el principi de no discriminació.

SETENA - Elements i activitats existents sobre les finques aportades i la seva indemnització:

1.- Les edificacions existents que hagin d'enderrocar-se seran a càrrec de la Junta de Compensació.

2.- S'entendrà necessari l'enderroc, en primer lloc, quan així ho determini el planejament; quan s'hagin d'eliminar els esmentats elements per a realitzar les obres d'urbanització previstes en el Pla; quan estiguin situats en superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu propietari i quan la seva conservació fos radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.

3.- La indemnització per l'extinció de les activitats existents en el sector, si esdevinguessin incompatibles amb el planejament en procés d'execució, serà a càrrec de la Junta de Compensació.

4.- Les edificacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques que hagin d'ésser conservats d'acord amb el planejament en desenvolupament, no es consideraran en cap cas, com a valor aportat, i sense perjudici de l'indemnització que pertoqui. Excepte aquells elements corresponents a l'obra urbanitzadora, que, es descomptaran, en funció de la seva utilitat, del cost que correspongui assumir al seu titular.

VUITENA - Valoració dels elements indemnitzables.

1.- La valoració es farà d'acord amb els criteris i procediments regulats per la Llei d'Expropiació Forçosa i Llei Estatal de valoració de sòl (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de suelo).

2.- Les edificacions i instal·lacions es taxaran tenint en compte la valoració dels materials emprats i amb deducció d'un percentatge per estat de vida de l'immoble per estat de conservació de l'obra o construcció, d'acord amb el que preveu el Reial Decret 1020/93, o el que, a aquests efectes, el pugui substituir; i en especial el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de suelo.

NOVENA. - Existències de càrregues reals:

1.- El fet que existeixin càrregues reals sobre alguna de les finques incloses en la zona a urbanitzar no altera la seva valoració com a finca aportada, ni l'adjudicació que correspongui a la mateixa, però si cal preveure, i així ho determinarà la futura operació jurídica complementària la subrogació real, passant a gravar la finca adjudicada al propietari, convertint-se, en altre cas, en crèdit sobre la nova finca resultant adjudicada.

2.- Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i procediment a seguir, s'estarà a allò previst als articles 11 i 12 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

DESENA - Altres drets que s'extingeixen i la seva indemnització:

- 1.- L'execució de la urbanització suposa la supressió de les servituds predials incompatibles amb el planejament.
- 2.- El necessari enderrocament d'edificis i l'execució de la urbanització impliquen l'extinció dels arrendaments urbans i rústics existents sobre les finques.

ONZENA - Valoració de càrregues i drets:

- 1.- Per a la valoració de servituds predials i de drets reals sobre immobles s'ajustarà, segons el dret de que es tracti, a allò establert en la legislació expropiatòria, en les normes del Dret Civil o Administratiu i, en el seu defecte, a allò assenyalat pels Impostos de Successions, Transmissions Patrimonials i Actes jurídics Documentats.

DOTZENA - Contractació de les obres d'urbanització:

- 1.- L'execució de les obres d'urbanització es portarà a terme per l'empresa urbanitzadora o contractista adient, per adjudicació directa de la Junta de Compensació, d'acord amb les previsions contingudes al planejament vigent.
- 2.- No obstant l'apartat anterior, quan ho sol·licitin propietaris que representin almenys el 60% de les quotes de participació, la contractació de les esmentades obres s'efectuarà mitjançant licitació pública.
- 3.- Ara bé, si a la Junta de Compensació s'hagués incorporat alguna empresa urbanitzadora per a urbanitzar el sòl, l'execució de l'obra podrà realitzar-se directament per l'esmentada empresa.
- 4.- En qualsevol cas, en el contracte d'execució de les obres es garantirà el compliment de les següents circumstàncies, a més de les que configuren el contingut típic d'aquests contractes:
 - a) Compromís de l'empresa constructora a realitzar les obres de total conformitat amb el Projecte d'Urbanització del sector.

- b) L'obligació de l'empresa a facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant.
- c) Aquells supòsits d'incompliment que poden donar lloc a la resolució del contracte, així com les indemnitzacions que corresponguin per la inobservància de les característiques tècniques de les obres o dels terminis d'execució.
- d) La retenció que, de cada pagament parcial a compte, hagi d'efectuar la Junta, en garantia de la correcta execució de les obres, que es retindran fins a la recepció de les obres per part de l'Administració.
- e) El mode i terminis d'abonament per la Junta de Compensació, de quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.

TRETZENA - Costejament de la urbanització:

1.- Les despeses d'urbanització seran satisfetes pels associats en proporció a les seves respectives quotes de participació determinades d'acord amb la base quarta, i tenint en compte que l'Administració no participa en les mateixes pel seu 10% d'aprofitament urbanístic.

2.- Es computaran com a despeses d'urbanització les que estableix l'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, així com les despeses de tota mena que originin l'adequada execució de la urbanització, segons el projecte aprovat, i el projecte d'urbanització complementari que s'hagi de redactar, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per a realitzar les esmentades obres.

3.- L'import en concepte de preu just o indemnitzacions per les expropiacions que s'hagin de dur a terme seran satisfetes pels associats en proporció a les seves respectives participacions.

4.- La distribució dels costos d'urbanització, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de la quota que correspongui satisfer a cada propietari integrant de la comunitat reparcel·latòria, s'efectuarà en l'operació jurídica complementària que s'elabori en desenvolupament de les presents Bases i en aplicació del criteri de proporcionalitat establert en elles.

5.- Es tindrà en compte i es deduiran proporcionalment els costos d'urbanització corresponents a l'obra urbanitzadora ja realitzada pels propietaris amb anterioritat, i que, total o parcialment es pugui aprofitar.

6.- Es tindrà en compte l'obra executada parcialment, que és aproximadament del 70% i, que hi ha propietaris que no estan al corrent de pagament.

CATORZENA - Termini i forma del pagament de les quotes:

1.- Les quotes ordinàries i extraordinàries i les derrames que procedeixin d'acord amb els Estatuts, seran satisfetes en el termini màxim d'un mes des del requeriment que practiqui a l'efecte l'òrgan de gestió de la Junta.

2.- Transcorregut aquest termini, entraran en joc els efectes que estableix l'article 45 dels Estatuts.

3.- El pagament es farà normalment en metàl·lic, però per acord amb l'obligat, mitjançant acord en Assemblea General, podrà substituir-se pel lliurament d'una part dels terrenys de la seva aportació a la Junta, en la proporció que correspongui a la quota o quotes.

4.- La transmissió de terrenys en ple domini a la Junta implica que ella o el futur adquirent d'aquests, en el seu cas, acrediten la superfície corresponent com a aportació, a resultes de l'actuació de la Junta, en tant que el transmetent es únicament partícip pel terreny que retingui.

QUINZENA - Expropiació per incompliment de les obligacions:

1.- Amb independència de l'expropiació que pot procedir per la falta de incorporació a la Junta, també es pot sol·licitar per la Junta de Compensació, l'expropiació com a sanció respecte dels terrenys dels membres de la Junta en els supòsits d'incompliment d'obligacions que a continuació s'indiquen.

2.- Són causa d'expropiació:

a) La falta de pagament de la quotes de la Junta, transcorregut el termini de pagament voluntari a que al·ludeix l'article 45 dels Estatuts, si en anterior ocasió ha calgut acudir a la via de constrenyiment per al cobrament d'alguna altra quota.

b) En general, l' incompliment reiterat d' alguna o algunes de les obligacions que assenyalen els Estatuts, degudament acreditat en Assemblea General i aprovada la sanció per dita Assemblea i per l'Ajuntament de Roda de Berà.

3.- Respecte del procediment expropiatori i quant als elements personals en el mateix, valoració de terrenys i efectes fiscals, s'estarà a allò assenyalat a les presents bases.

SETZENA - Responsabilitat de la Junta de Compensació:

1.- La Junta de Compensació serà directament responsable davant l'Ajuntament de Roda de Berà de la urbanització complerta, tant pel que fa a les característiques tècniques de les obres com als terminis d'execució i transmissió a l'Entitat Local, així com les altres obligacions que es derivin del planejament i la legislació vigent en cada moment.

2.- En cas de falta d'urbanització, l'Administració actuant podrà exercitar l'execució forçosa i la via de constrenyiment, i en el cas que s'hagués comès alguna infracció urbanística s'estarà a la normativa vigent, si bé la Junta podrà repercutir l'import de les multes quan algun dels seus membres hagués intervingut de forma directa en la comissió de la infracció.

3.- Quan l'anomalia o infracció hagués estat comesa per l'empresa urbanitzadora, ja estigui incorporada a la Junta o sigui contractista de les obres, les responsabilitats es transferiran a l'esmentada empresa.

4.-La Junta de Compensació serà responsable davant cadascun dels seus membres del dany patrimonial que pogués patir per l'actuació d'aquella.

DISSETENA - Afecció real dels terrenys:

1.- D' acord amb allò previst a l' article 134 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, els terrenys inclosos dins de l'àmbit reparcel·lable queden afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, fet que es farà constar en el Registre de la Propietat, a instància de la Junta de Compensació, a la qual s'unirà la certificació administrativa de la constitució de la Junta i d' estar incloses les finques a la unitat d'actuació.

2.- Les finques resultants queden afectades, amb caràcter real, al pagament del costos d'urbanització en la proporció que correspongui, segons el Projecte de Reparcel·lació aprovat i l'operació jurídica complementària que es tramiti, afecció que es cancel·larà segons allò que preveu l'article 20 del Reial Decret 1093/97, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

3.- Les càrregues de les finques, no es podran aixecar fins que les obres hagin estat executades i rebudes per l'Ajuntament.

DIVUITENA - Valoració i criteris d'adjudicació de les finques resultants:

1.- Per a la distribució entre els propietaris integrants de la comunitat reparcel·latòria de les finques resultants- inclosos els corresponents a les finques adquirides mitjançant expropiació per l'Entitat- habitualment es redacta per part de la Junta de Compensació el corresponent Projecte de Reparcel·lació, d'acord amb l'article 119 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

No obstant això, com s'ha esmentat, disposem d'una reparcel·lació voluntària aprovada definitivament per l'Ajuntament de Roda de Berà en data 17 d'octubre de 2007, i per tant les finques resultants ja estan distribuïdes, restant únicament de modificar la participació de l'Administració en les càrregues d'urbanització i finalitzar les obres que resten. Actuacions que es portaran a terme mitjançant la corresponent operació jurídica complementària.

DINOVENA - Moment d'edificació dels terrenys:

1.- En cas que convingués als interessos generals de la Junta, l'edificació d'algun terreny segons el planejament en desenvolupament, el començament de l'edificació serà possible abans de concloure la urbanització, en els termes que resulten de la legislació urbanística aplicable, en especial al Reglament de Protecció de la Legalitat Urbanística aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig.

2.- Els mateixos preceptes són d'aplicació als terrenys adjudicats.

VINTENA.- Transmissió a l'Ajuntament de terrenys i serveis:

1.- La cessió de les obres d'urbanització i instal·lacions, l'execució de les quals fos prevista, s'instarà, en favor de l'Administració actuant, en el termini de tres mesos des de la seva recepció definitiva per la Junta, i podrà referir-se a la part del sòl ordenat que constitueixi una unitat funcional directament utilitzable, si l'Ajuntament ho accepta.

2.- La cessió de terrenys a l'Administració actuant es formalitzarà en escriptura pública o en document expedit per la mateixa amb les solemnitats i requisits de les actes dels seus acords. La cessió de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà amb la Junta de Compensació.

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL S12b DE RODA DE BERÀ

TÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1 – Denominació.

1.- Per a l'execució del Pla Parcial S12b de Roda de Berà pel sistema de reparcel·lació, en la seva modalitat compensació bàsica, es constituirà la **JUNTA DE COMPENSACIO DEL PLA PARCIAL S12b, de Roda de Berà.**

2. - La Junta de Compensació es regirà segons allò establert en els presents Estatuts i, en tot allò que no estigui regulat en els mateixos, es regirà per allò estipulat en el articles 116 i següents, del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme; i concordants del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme; el Reial Decret 1093/97, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística; i el Text Refós de la Llei de sòl 2/2008, de 20 de juny.

Article 2 – Naturalesa.

1.- La Junta de Compensació, en qualitat d'Entitat Urbanística Col·laboradora, tindrà caràcter jurídic administratiu.

2.- Formaran part de La Junta de Compensació els propietaris a que es refereix l'article 11 dels presents Estatuts.

3.- A la Junta de Compensació podran incorporar-s'hi les empreses urbanitzadores, conforme al que preveu l'article 12 dels presents Estatuts.

Article 3 - Personalitat jurídica.

1. - La Junta gaudirà de personalitat jurídica i plena capacitat d'obrar pel compliment dels seus fins, des de la inscripció de la mateixa en el Registre d'Entitat Urbanístiques Col·laboradores.

2. - La Junta podrà gaudir, posseir i alienar béns del seu patrimoni, segons el que disposa l'art. 132 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en relació amb l'art. 173 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

3. - La incorporació dels propietaris a l'Entitat suposa la transmissió, com a fiduciària, de la propietat de les finques situades a la unitat d'actuació, tal i com es preveu a l'article 132 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

Article 4 – Domicili.

1. - El domicili social de la Junta de Compensació serà el del carrer Apel·les Fenosa 2 del municipi de Tarragona.

2. - El trasllat de domicili a un altre lloc requerirà acord de l'Assemblea General, i caldrà assabentar-ne a l'Ajuntament i el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 5 - Objecte i finalitats.

1.- L'objecte de la Junta de Compensació és la tramitació de l'operació jurídica complementària de la reparcel·lació voluntària aprovada el 17 d'octubre de 2007 i la finalització de l'execució de la urbanització dels terrenys inclosos dins l'àmbit del Pla parcial S12b, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en data 23 de març de 2006- i publicat el seu Text Refós en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en data 10 d'agost de 2007, que ha estat executada parcialment.

2. - Són finalitats primordials de l'Entitat per a la consecució de l'objectiu proposat:

a) Redactar l' instrument de gestió urbanística que s'escaigui, en aquest cas, l'operació jurídica complementària que possibilitarà determinar els coeficients de participació dels propietaris en les càrregues urbanístiques; revisar l'estat de les obres i preveure el mode de satisfer les derrames per avançar en l'execució de les mateixes fins a finalitzar la urbanització

b) Impulsar, i redactar una modificació del projecte d'urbanització existent, o fer-ne un de complementari.

c) L'execució de les obres d'urbanització.

d) La seva actuació, a tots els efectes, com a Entitat Urbanística Col·laboradora.

e) La cessió dels terrenys d'ús públic, ja urbanitzats, a l'Ajuntament de Roda de Berà.

f) Interessar la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

g) Sol·licitar, en els casos previstos a les Bases d'Actuació, a l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa, o l'ocupació directa, en benefici de la Junta, tant respecte dels propietaris que no s'incorporin en els terminis adients a la mateixa, com d'aquells que incompleixin les seves obligacions, en els supòsits que es contemplen en les Bases d'Actuació, aplicant el sistema d'expropiació individual o el de taxació conjunta.

h) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats debitades pels membres de la Junta.

En cas que l'Ajuntament tingui delegada la recaptació executiva a l'Organisme de Recaptació i Gestió Tributària (ORGT) de la Diputació de Tarragona, via de constrenyiment s'articularà per l'esmentat organisme en els termes que resultin del conveni corresponent que es formalitzi entre la Junta de Compensació, l'ORGT i l'Ajuntament de Roda de Berà.

i) La gestió i defensa dels interessos comuns dels associats a la Junta, davant qualsevol autoritat o organisme públic, Tribunals i particulars.

j) L'exercici del dret a exigir de les empreses que prestin els serveis, el reembossament de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'aigua i electricitat, excepte en la part, en que, segons la seva reglamentació, han de contribuir els usuaris.

k) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts en la legislació urbanística i qualsevol altra que sigui procedent.

l) L'exercici dels drets i activitats que corresponguin d'acord amb la legislació vigent.

Article 6 - Àrea d'actuació.

Està constituïda per l'àmbit assenyalat al Pla parcial S12b de Roda de Berà, en un únic polígon, delimitat pel propi Pla Parcial.

Article 7 - Tutela administrativa.

1. - L'Entitat actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Roda de Berà.

2. - En l'exercici de la funció de control i fiscalització, correspon a l'Ajuntament:

a) Donar audiència de les Bases i Estatuts als propietaris no promotors de la Junta de Compensació, per a la formulació d'al·legacions i, si s'escau, per llur incorporació a la mateixa i donar audiència de les al·legacions d'aquests als promotors, per a la seva contestació.

b) Aprovar Les Bases d'Actuació i els Estatuts, així com les modificacions de les mateixes que s'acordin per la Junta.

c) Designar un representant municipal per a la seva incorporació a la Junta de Compensació.

d) Aprovar la constitució de la Junta i remetre-la al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per a la seva inscripció.

e) Exercitar la potestat expropiatòria, pel procediment ordinari o el de taxació conjunta, en benefici de la Junta respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella o que incompleixin les seves obligacions, quan aquests Estatuts o les Bases prevegin l'expropiació en cas d'incompliment.

f) Utilitzar la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats debitades per qualsevol dels membres de la Junta.

g) Resoldre els recursos d'alçada interposats contra acords de la Junta.

h) Totes aquelles atribucions que resultin de la legislació urbanística i local, i especialment, la possibilitat d'ocupació directa de sistemes generals i locals, inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació.

Article 8 – Duració.

L'Entitat tindrà una duració indefinida des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores fins al compliment total de l'objecte social, tret del supòsit que es produeixi la dissolució conforme a la normativa vigent i els presents estatuts.

Article 9 - Estatuts i Bases d'Actuació.

1.- Els presents Estatuts són les regles d'organització i funcionament de la Junta, i les Bases d'Actuació són les regles d'incorporació, execució i liquidació dels efectes de l'actuació de la Junta.

2.- La modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació requereix acord en Assemblea General, votat favorablement per membres que representin més del 50% de la participació en la Junta segons la base quarta.

Article 10.- Projecte de Reparcel·lació. Operació Jurídica Complementària.

Atès que existeix una reparcel·lació voluntària aprovada definitivament per l'Ajuntament de Roda de Berà el 17 d'octubre de 2007, i als efectes d'assolir els objectius plantejats, la Junta redactarà, d'acord amb l'art. 168 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, una operació jurídica complementària per tal de rectificar la participació de l'Administració en les despeses de urbanització, i possibilitar la continuació de l'execució de les obres de urbanització.

TÍTOL SEGON ASSOCIATS I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 11 - Requisits per a la incorporació a l'Entitat dels propietaris.

1.- Formen part de la Junta de Compensació les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, ja siguin promotors o adherits a la mateixa, inclosos dins de l'àmbit del Pla parcial S12b, de Roda de Berà, segons consti acreditat al Registre de la Propietat.

2.- Els propietaris no promotors de la Junta de Compensació podran incorporar-s'hi bé durant el període d'informació pública dels Estatuts i les Bases d'Actuació- per a la qual seran citats personalment-; bé, en el termini d'un mes a partir de la notificació individualitzada de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i les Bases d'Actuació; o bé en el termini de quinze dies des de la comunicació fefaent de l'atorgament de l'escriptura pública de constitució de la Junta de Compensació.

Si la incorporació es sol·licités dintre del termini concedit amb posterioritat a l'atorgament de l'escriptura de constitució de la Junta, l'adhesió es realitzarà mitjançant escrit adreçat al Notari que hagi autoritzat l'escriptura, a fi que la protocol·litzi.

3.- La incorporació com a membre de la Junta de Compensació es sol·licitarà per escrit dirigit a l'Ajuntament de Roda de Berà, fent constar expressament l'adhesió als Estatuts i Bases d'Actuació aprovats, la superfície i límits de les finques propietat del sol·licitant i adjuntant la documentació justificativa de la seva propietat, o en el cas d'ocupació directa, els documents administratius propis d'aquesta.

4.- Per a que la incorporació sigui efectiva serà necessari que els propietaris adherits dipositin en el termini d'un mes, des que siguin requerits per la Junta de Compensació i a la seva disposició, la quantitat necessària corresponent a despeses ja efectuades (indemnitzacions, projectes, despeses notariales, etc...) i de previsió immediata, quantitat que no podrà ser superior a la ja satisfeta pels promotors, d'acord amb la proporcionalitat dels terrenys pertanyents a uns i altres.

En concret i essent que el Projecte de Urbanització ha estat executat parcialment, serà necessari que s'abonin les despeses ja efectuades i acreditades mitjançant les factures corresponents.

5.- En qualsevol cas, els propietaris hauran de lliurar en el termini de deu dies des de la data de la seva incorporació a la Junta, els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens, que afectin les seves respectives finques, amb expressió, en el seu cas, de la seva naturalesa, i nom i domicili dels titulars dels drets reals o d'arrendament.

6.- Tant els associats fundadors, com els adherits a la Junta tindran, una vegada incorporats a aquesta, els mateixos drets i obligacions.

Article 12- Incorporació d'empreses urbanitzadores.

1.- D'acord amb el previst a l'art. 130 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, podran incorporar-se a la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin total o parcialment els fons o els mitjans necessaris per a la urbanització. En aquest supòsit, l'empresa urbanitzadora estarà representada a la Junta per una sola persona física.

2.- La incorporació no podrà formalitzar-se abans de la constitució de la Junta de Compensació, reflectint-se en l'acord constitutiu, o bé amb posterioritat a la constitució, essent necessària llavors la convocatòria d'una Assemblea General, l'assumpció en ella per la empresa dels compromisos al respecte i l'adopció de l'acord amb el vot favorable de més del 50% de les quotes de participació de la Junta de Compensació.

3.- Per a la validesa de la incorporació d'empreses urbanitzadores caldrà, a més, que aquestes garanteixin la seva gestió en la forma i quantitat que determini, en el seu cas, la Junta de Compensació. I haurà de garantir que l'execució de les obres de urbanització, parcialment executades, es faci en les millors condicions, tant des d'un punt de vista tècnic com econòmic.

4.- Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora, que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin, no estaran afectats per l'esmentada incorporació, als efectes de les adjudicacions als esmentats propietaris i a l'empresa urbanitzadora.

5.- Per a la valoració de l'aportació de l'empresa i de les adjudicacions al seu favor, s'estarà a allò que preveuen les Bases d'Actuació. I, en especial, la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit es determinarà establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants ja urbanitzats.

Article 13 - Constitució de la Junta de Compensació.

1.- L'escriptura de constitució de la Junta de Compensació haurà de contenir forçosament allò previst a l'art. 190.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. I en concret:

a) Relació de propietaris, i si s'escau, d'empreses urbanitzadores.

b) Relació de les finques de que són titulars, especificant els percentatges de participació en funció de la superfície de terrenys aportada. En aquestes relacions s'han de fer constar les dades identificatives i les adreces de les persones o entitats, així com les descripcions i dades registrals de les finques.

c) Persones designades per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.

d) Acord de constitució previ o bé acord posterior que ratifiqui la constitució.

2.- La còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions, junt a la documentació escaient, es traslladarà a l'Ajuntament, qui adoptarà si procedeix, acord aprovatori i elevarà el mateix i còpia autoritzada de l'escriptura a la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 14 - Incorporació de l'Ajuntament.

Un representant de l'Ajuntament, designat en l'acord d'aprovació inicial d'aquests Estatuts i de les Bases d'Actuació de la Junta, formarà part de l'òrgan rector de la Junta, en tot cas.

Article 15 - Titularitats especials.

1.- Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats formaran part de la Junta els seus representants legals i a la disposició d'aquestes finques per la Junta de Compensació no estarà subjecta a limitacions de caràcter civil.

2.- Si s'adjudiquen quantitats als menors o incapacitats se'ls donarà el destí que assenyala la legislació civil i si s'adjudiquen béns immobles s'inscriuran a favor dels titulars registrals de les finques aportades.

3.- Cas que alguna finca pertanyi en propietat a una persona, tenint un altre persona un dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sens perjudici que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.

Article 16 - Transmissió de béns i drets.

1.- La incorporació dels propietaris a l'Entitat suposa la transmissió com a fiduciària, de la propietat de les finques situades a la unitat d'actuació, tal i com es preveu a l'article 132.2 del de Decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

2.- La Junta de Compensació serà beneficiària de l'expropiació, tant dels béns d'aquells propietaris que no s'incorporin oportunament a la Junta, com en el cas d'incompliment de les obligacions concretes, en els supòsits que s'enumeren a les Bases d'Actuació.

3.- El procediment expropiatori, sense perjudici, en el seu cas, del procediment d'ocupació directa, és l'establert en la legislació urbanística per a actuacions aïllades, o, per acord de l'Ajuntament, i a petició de la Junta, el de taxació conjunta, i pel que fa a la valoració, caldrà ajustar-se a l'establert a les Bases.

TÍTOL TERCER

DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 17 – Drets.

- a) Assistir per si mateix, o mitjançant representant, a les sessions de l'Assemblea General, emetre el seu vot en proporció al dret que ostenti i presentar propostes i/o suggeriments.
- b) Escollir els membres dels òrgans de gestió i administració de l'Entitat, i ser escollits per ells.
- c) Rebre informació sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició de rebuts i justificants, tot això en les condicions que s'acordin en l'Assemblea General.
- d) Interposar els recursos que procedeixin contra els acords de la Junta, d'acord amb el previst als Estatuts i acords de l'Entitat.
- e) Els altres drets que els puguin correspondre, segons els presents Estatuts i les disposicions legals aplicables.

Article 18 – Obligacions.

A més de les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prestacions i normes legals i del planejament urbanístic vigent i dels acords adoptats pels òrgans de govern i administració de la Junta els propietaris inclosos en la unitat reparcel·lable estan obligats a:

- a) 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, dins dels terminis assenyalats per aquesta.
- b) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries de gestió de la Junta de Compensació, per la qual cosa es fixarà

la quantitat corresponent a cada soci, en funció de la quota que li hagués estat atribuïda.

c) Pagar les quotes o quantitats que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització previstes en el Projecte d'Urbanització del sector.

d) Assenyalar un domicili a efectes de notificacions per a constància de la Secretària de la Junta, així com notificar el canvi d'aquest.

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

f) Les altres obligacions que els corresponen d'acord amb els presents Estatuts i les disposicions legals aplicables.

L'incompliment de les seves obligacions per part de qualsevol propietari, legitima a la Junta de Compensació per a promoure l'expropiació, d'acord amb la vigent normativa urbanística.

TÍTOL QUART

ÒRGANS DE L'ENTITAT

Article 19 - Òrgans de gestió i administració de la Junta de Compensació.

1.- Els òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació seran:

a) L'Assemblea General

b) El Consell Rector

2.- També ostentaran facultats:

a) El President

b) El Secretari

c) El Tresorer

3.- Potestativament, quan ho estimi convenient l'Assemblea General, podrà designar-se un Gerent amb les facultats que expressament es determinin.

Article 20 - Assemblea General.

Com a màxima expressió de la voluntat col·lectiva i òrgan suprem de l'Entitat, estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació i tots els associats quedaran sotmesos als seus acords, inclosos els dissidents i els absents, sens perjudici de les accions legals que els hi correspongui.

Seran el seu President i Secretari els que ho siguin del Consell Rector i formarà part de l'Assemblea el representant de l'Ajuntament de Roda de Berà.

Article 21 – Reunions.

- 1.- L'Assemblea celebrarà reunions ordinàries i extraordinàries.
- 2.- L'Assemblea General ordinària es reunirà almenys un cop l'any, en els tres primers mesos de cada exercici, si és possible. En les esmentades reunions, a més dels assumptes que assenyali el President, el Consell Rector o els associats que representin més del 50% de la participació en la Junta, es tractarà de l'aprovació de la memòria i comptes de l'exercici anterior i del pressupost de despeses i inversions de l'exercici d'enguany i de les quotes provisionals o complementàries a satisfer durant el mateix.
- 3.- L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President, el Consell Rector, o, així ho sol·licitin membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 40% de les participacions. En aquest supòsit, haurà de convocar-se l'Assemblea dins dels quinze dies posteriors a la sol·licitud i celebrar-la abans d'uns altres quinze dies.

Article 22 - Assistència i representació.

- 1.- Tots els associats amb dret a assistència podran fer-se representar en l'Assemblea a través d'una altra persona encara que no formi part de l'Entitat.
- 2.- La representació, llevat la de les persones jurídiques, haurà de conferir-se per escrit i amb caràcter especial per a cada Assemblea, requerint-se apoderament en escriptura pública per tot allò que pugui suposar actes de disposició.

Article 23 – Facultats.

Corresponen a l'Assemblea les facultats següents:

- a) La designació i cessament dels membres del Consell Rector.
- b) Aprovació dels pressupostos de despeses i inversions i el nomenament, si cal, de censors de comptes.

- c) Examen de la gestió comú i aprovació, en el seu cas, de la memòria i comptes de l'exercici anterior.
- d) Aprovació de l'operació jurídica complementària del Projecte de Reparcel·lació aprovat en el seu dia.
- e) L'aprovació del corresponent Projecte de Urbanització complementari.
- f) Modificació de les Bases i Estatuts, sens perjudici que sigui necessari posteriorment l'aprovació per part de l'Ajuntament de Roda de Berà.
- g) Imposició de derrames extraordinàries per atendre les despeses no previstes en el pressupost anual.
- h) Contractació de les obres d'urbanització, segons es preveu a la normativa urbanística d'aplicació, si s'escau, per a la finalització de les obres parcialment executades.
- i) Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores i acordar la constitució de societats amb fins d'urbanització o complementaris de la mateixa.
- j) Acordar la constitució de garanties, que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- k) Acordar la dissolució de la Junta de Compensació, d'acord amb allò previst en el títol VIII d'aquests Estatuts.
- l) Distribució de les càrregues i beneficis del planejament entre els associats, conforme a les Bases d'actuació i l'operació jurídica complementària, sens perjudici de l'aprovació per part de l'Administració urbanística competent.
- m) Qualsevol altre assumpte que afecti la vida de l'Entitat.

Article 24 - Consell Rector.

- 1.- El Consell Rector estarà compost pel President de l'Entitat, el Secretari, i un vocal que serà el representant de l'Ajuntament de Roda de Berà que designi.
- 2.- Els membres del Consell seran designats per l'Assemblea General, per majoria de vots.
- 3.- Les persones físiques que ostentin càrrecs dins el Consell Rector, no serà necessari que siguin propietaris de terrenys aportats a la Junta de Compensació.

Article 25 - Duració de càrrecs.

- 1.- Els nomenaments dels membres designats per la Junta tindran una duració de tres anys tot i que es permet la reelecció.
- 2.- En cas de defunció, renúncia o acord de cessament d'algun membre, l'Assemblea designarà un substitut fins a la data de renovació de càrrecs.
- 3.- L'Assemblea podrà rellevar de les seves funcions, amb el quòrum establert en els presents Estatuts, a tots o algun dels delegats elegits, amb simultània designació dels seus substituïts fins a la renovació immediata de la Junta.

Article 26 – Facultats.

1. - Són funcions pròpies del Consell Rector:
 - a) La proposta del acord a l'Assemblea General.
 - b) L'execució dels acord de la mateixa.
 - c) L'administració econòmica de la Junta.
 - d) La representació jurídica de la mateixa.
- 2.- Totes aquelles facultats que li siguin delegades per l'Assemblea.

Article 27 – President.

El President serà designat per l'Assemblea General i el seu nomenament tindrà la duració prevista en l'article 25, podent ésser reelegit indefinidament.

Article 28 – Funcions del President.

El President tindrà les següents funcions:

- a) Convocar, presidir i dirigir les deliberacions de l'Assemblea General i del Consell Rector; executar i fer complir els acords que s'adoptin, i dirimir els empats amb el seu vot qualificat.
- b) Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i del seus òrgans de govern, podent atorgar poders a terceres persones per l'exercici de l'esmentada representació.
- c) Autoritzar les actes de l'Assemblea general i del Consell Rector, les certificacions que s'expedeixin i tots aquells documents que ho requereixen.
- d) Exercir, en la forma que el Consell Rector determini, qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de l'Entitat.
- e) Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o el Consell Rector.

Article 29 – Secretari.

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

Article 30 – Funcions del Secretari.

El Secretari ostentarà les següents funcions:

- a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector.

b) Aixecar acta de les sessions, i transcriure-la en el llibre d'actes corresponent.

c) Expedir certificacions amb el vist i plau del President.

d) Dur un llibre registre on es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstancies personals, domicili, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i totes aquelles dades complementaries que s'estimin procedents.

e) Notificar a tots els membres de la Junta els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector, i en el seu cas als òrgans urbanístics competents, quan per la seva naturalesa o entitat procedeixi.

Article 31 – Tresorer.

Serà designat com a Tresorer de la Junta de Compensació el membre de la mateixa que nomeni l'Assemblea General en la sessió constitutiva o en les successives renovacions.

Article 32 – Funcions del Tresorer.

Seràn funcions del Tresorer realitzar els pagaments i cobraments que corresponguin als fons de la Junta, així com la custòdia d'aquests; retre comptes de la gestió pressupostaria de l'Entitat, i complir totes les altres obligacions que, respecte a la seva comesa, s'estableixin per disposicions legals, o acords de la Junta.

Article 33 – Gerent.

Si l'Assemblea General ho creu convenient podrà, mitjançant acord exprés, nomenar un gerent, càrrec que tindrà duració indefinida, sens perjudici de poder ser rellevat en qualsevol moment, per acord del mateix òrgan.

Article 34 – Funcions del Gerent.

El Gerent, en el seu cas, ostentarà les següents funcions:

a) Executar els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector.

- b) Assistir a les sessions de l'Assemblea General i del Consell Rector amb veu però sense vot.
- c) Representar la Junta de Compensació a efectes purament administratius.
- d) Organitzar els serveis de règim interior de la Junta de Compensació.
- e) Totes aquelles funcions que li siguin encomanades per l'Assemblea General i el Consell Rector.

TITOL CINQUÈ

FUNCIONAMENT DE L'ENTITAT

Article 35 - Convocatòria de sessions.

1.- Els òrgans col·legiats de l'Entitat seran convocats pel Secretari, per ordre del President.

2.- La convocatòria expressarà els assumptes a que s'han de circumscriure les deliberacions i els acords, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, excepte que es declari la urgència per majoria de les quotes de participació que assisteixin.

La convocatòria expressarà, a més, la indicació que, en el domicili social de la Junta es troba a disposició dels associats, fins al dia anterior a la reunió, la documentació relativa als assumptes assenyalats a l'ordre del dia.

3.- La convocatòria de l'Assemblea General o del Consell Rector es farà mitjançant o bé carta tramesa per correu electrònic amb acusament de rebuda; o bé correu certificat o burofax, als domicilis designats pels associats, amb, almenys, vuit dies d'antelació, a la data en que s'hagi de celebrar la reunió quan es tracti de convocatòria de l'Assemblea General; i amb almenys cinc dies si ho és del Consell Rector.

Article 36 - Quòrum de constitució.

1.- L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi concorrin, presents o representats, socis de la Junta de Compensació que representin més del 50% de la participació en la Junta. I, en segona convocatòria, que se celebrarà mitja hora després de la primera, serà vàlida la constitució de la l'Assemblea, qualsevol que sigui el nombre d'associats concurrents a la mateixa i el nombre de quotes de participació que representin, essent preceptiva en qualsevol cas la presència del President i del Secretari o de qui legalment els substitueixi.

2.- El Consell Rector quedarà vàlidament constituït en primera convocatòria, sempre que el nombre de membres assistents sigui superior a la meitat dels que el componen, i en segona convocatòria, mitja hora després, qualsevol que sigui el nombre d'assistents, essent preceptiva la presència del President i del Secretari.

3.- Malgrat el disposat en els apartats anteriors, els òrgans col·legiats s'entendran convocats i quedaran vàlidament constituïts per tractar de qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que hi estiguin presents o representats tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 37 - Adopció d'acords.

1.- Seran vàlids els acords de l'Assemblea que es prenguin per majoria simple de quotes de participació computats segons el previst en aquests Estatuts, amb les excepcions que es determinen en l'apartat següent.

2.- L'adopció del acords en Assemblea General de modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, assenyalament i rectificació de les quotes, fixació d'aportacions extraordinàries, contractació de crèdits i substitució de delegats nomenats abans del venciment del termini del seu mandat, requeriran el vot favorable de socis que representin, com a mínim, el 60% de les quotes de participació.

3.- En el Consell Rector els acords seran adoptats per majoria de vots. Es reconeix la qualitat de vot diriment al President en cas d'empat.

Article 38 - Càmput de vots.

1.- Es farà per les quotes de participació que resulta de les adjudicacions realitzades en el Projecte de Reparcel·lació aprovat.

2.- Cada associat tindrà un vot per cada unitat o fracció superior a la meitat de les quotes de participació base.

3.- Als efectes de quòrum, les quotes de participació corresponents a les finques pertanyents a l'Entitat- en virtut d'adquisició com a beneficiària de l'expropiació- s'atribuiran als propietaris associats en la proporció en que haguessin contribuït a sufragar-ne el cost.

Article 39 - Assistència de personal especialitzat.

Previ acord del Consell Rector podran assistir a les seves reunions i a les de l'Assemblea General, amb veu però sense vot, tècnics o personal especialitzat per informar sobre un assumpte determinat.

Article 40 – Actes.

1.- Dels acords de l'Assemblea i del Consell Rector s'aixecarà acta que, un cop aprovada en la reunió següent, es transcriurà en els respectius llibres que hauran d'estar foliats i enquadernats, i legalitzats en cada full amb la rúbrica del Secretari de la Junta.

2.- En tot allò no previst serà d'aplicació el que disposa la legislació de règim local a aquest respecte.

3.- A requeriment dels associats o dels òrgans urbanístics, el Secretari de la Junta, amb el vist i plau del President, expedirà certificació del contingut del Llibre d'Actes.

TÍTOL SISÈ RÉGIM ECONOMIC

Article 41- Mitjans econòmics.

Els mitjans econòmics estaran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que concertin amb la garantia dels terrenys inclosos al polígon d'actuació urbanística, sens perjudici de qualsevol altre recurs que legalment s'obliguin.

Article 42 - Classes d'aportacions.

Les aportacions dels associats seran de dues classes:

- a) Per la totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació.
- b) Per les quotes ordinàries i extraordinàries.

Article 43 - Aportació de terrenys i existència de drets reals.

1.- La participació en el drets i obligacions comuns i la conseqüent adjudicació de parcel·les resultants de la reparcel·lació, ve determinada pel valor de les finques aportades per cada un dels propietaris, calculat en la forma que assenyalen les Bases d'Actuació; no obstant atès que ja existeix un Projecte de Reparcel·lació aprovat i inscrit aquestes adjudicacions ja estan fetes, restant únicament rectificar la participació de l'Administració en les despeses dels costos de urbanització.

2.- Si els terrenys estiguessin gravats amb alguna càrrega real, el propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota d'urbanització. Si no declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis que en resultin seran a càrrec del propietari que hagués incorregut en omissió i del valor de les parcel·les que li corresponguin es deduirà el que resulti de les càrregues omeses.

3.- El valor dels altres béns i drets afectats per l'execució del Pla, que no hagin de subsistir al portar-se a terme la urbanització, no influirà en la participació, però es determinarà als efectes de la seva indemnització en la forma assenyalada en les Bases d'Actuació.

Article 44 - Quotes i les seves classes.

1.- Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, que es recullen en els pressupostos anuals.

2.- Són quotes extraordinàries les que es fixen en acords específics de l'Assemblea General, amb el quòrum establert en l'article 37.2 d'aquests Estatuts.

L'import de les quotes serà proporcional a la participació de cada membre en la Junta; assumint, proporcionalment, el 10% de l'Ajuntament de Roda de Berà.

Article 45 – Recaptació.

1.- L'Entitat podrà recaptar dels associats les aportacions aprovades per l'Assemblea i el Consell Rector, en el seu cas, per atendre les despeses socials, ordinàries i extraordinàries, fins i tot la constitució de garanties o fiances per assegurar l'assumpció de compromisos per part de l'Entitat en execució directa de les obres.

2.- Les quantitats que s'haguessin fixat com aportacions, seran ingressades pels associats, d'acord amb aquests Estatuts als comptes de les entitats bancàries i d'estalvi que a tal efecte s'obrin a nom de la Junta de Compensació.

3.- El termini per a realitzar aquests desemborsaments serà d'un mes des que es practiqui el requeriment per part del Consell Rector- a partir de la seva comunicació- mitjançant correu electrònic amb acusament de rebut, burofax o carta certificada amb justificant de recepció.

4.- Passat aquest termini sense produir-se el pagament, es produiran les següents conseqüències:

a) Un recàrrec de l'interès bàsic del Banc d'Espanya, incrementat en tres punts si es paga la quota en el termini següent d'un mes.

- b) Passat el nou termini d'un mes que preveu l'apartat a) s'instarà a l'Ajuntament de Roda de Berà, la utilització de la via de constrenyiment. De manera subsidiària, s'emprarà la via judicial.
- c) La utilització de l'expropiació forçosa per part de l'Ajuntament essent-ne beneficiària la Junta i a instàncies d'aquesta, si han passat els terminis de pagament voluntari, i si en anteriors ocasions ha calgut acudir a la via de constrenyiment pel cobrament d'alguna quota.

5.- Per disposar dels fons de la Junta de Compensació, custodiats en establiments bancaris, caldrà la signatura del President i del Tresorer o de qui legalment els substitueixi.

Article 46 - Alienació de terrenys.

- 1.- Amb l'objectiu de fer front a les despeses d'urbanització que resten pendents, la Junta de Compensació podrà alienar algun o alguns dels immobles aportats, previ acord per unanimitat de l'Assemblea General, a propòsit de l'oportunitat de fer-ho i del preu, així com constituir gravàmens reals sobre ells.
- 2.- L'adquirent 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 de la totalitat aportada pels membres de la Junta.

Article 47 – Comptabilitat.

- 1.- L'Entitat portarà la comptabilitat de la gestió en llibres adients per a que, en cada moment, es pugui donar compte de les operacions efectuades i se'n dedueixin els comptes que s'han de retre.
- 2.- Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, que estaran a càrrec del Tresorer de l'Entitat.

TÍTOL SETÈ REGIM JURIDIC

Article 48- Executivitat.

Els acords del òrgans de gestió i administració de l'Entitat, adoptats dintre de les seves respectives atribucions, seran executius sempre que s'hagin adoptat segons tot allò establert als presents Estatuts, i altres normes aplicables, sens perjudici dels recursos i accions que procedeixin.

Article 49 – Recursos.

1.- Els acords del Consell Rector podran ser impugnats, en el termini de quinze dies hàbils des de la seva notificació- que s'entén practicada al moment en el que s'adopta si està present el membre-, davant l'Assemblea General, la qual haurà de resoldre en el termini d'un mes, transcorregut el qual s'entendrà desestimada per silenci.

2.- Contra els acords de l'Assemblea General, expressos o per silenci, es pot interposar recurs d'alçada, davant l'Ajuntament de Roda de Berà, com a Entitat tutelant, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la seva notificació o, en el termini de tres mesos, des de la desestimació presumpta per silenci.

3.- No està legitimat per a la impugnació qui hagués votat a favor de l'acord, per si o mitjançant representant.

TÍTOL VUITÈ DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 50 – Dissolució.

L'Ajuntament de Roda de Berà acordarà la dissolució de la Junta de Compensació en els següents casos:

- a) Quan aquesta hagi complert les seves obligacions i hagi lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.
- b) L'Ajuntament de Roda de Berà hagi rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.
- c) S'hagi pagat el preu just, un cop sigui ferm a tots els efectes, en els casos que la Junta de Compensació fos beneficiària de l'expropiació.

Article 51- Liquidació.

Quan s'extingeixi la personalitat jurídica, tindrà lloc la liquidació de la Junta mitjançant el Consell Rector que procedirà a la liquidació, tot observant les instruccions dictades específicament per l'Assemblea General.