

**Estatutos de la Junta de Compensación del Polígono de actuación urbanística PAU – 22.1 del
PGOU de Gólmés**

ÍNDICE

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.....	3
Artículo Preliminar.....	3
Artículo 1. Denominación y regulación.	3
Artículo 2. Naturaleza y personalidad jurídica.	3
Artículo 3. Domicilio.	4
Artículo 4. Objeto de la Junta de Compensación.	4
Artículo 5. Fines de la Junta de Compensación	4
Artículo 6. Administración Urbanística actuante.....	5
Artículo 7. Ámbito de aplicación.	6
Artículo 8. Duración.....	6
TÍTULO II CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.....	6
Artículo 9. Composición y requisitos para la incorporación a la Entidad de los propietarios.	6
Artículo 10.-Supuestos de no incorporación a la Junta de Compensación.	7
Artículo 11. Constitución de la Junta de Compensación.	8
Artículo 12. Incorporación de empresas urbanizadoras.....	9
Artículo 13. Participación.	9
Artículo 14. Transmisión de la propiedad.....	10
Artículo 15. Titularidades especiales.....	11
Artículo 16. Patrimonio de la Junta.	11
TÍTULO III DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.....	12
Artículo 17. Derechos.	12
Artículo 18. Obligaciones.....	12
TÍTULO IV ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA.....	14
Capítulo I. Disposiciones generales.	14
Artículo 19. Órgano de Gobierno y Administración.	14
Capítulo II. La Asamblea General.....	14
Artículo 20. Composición.....	14
Artículo 21. Facultades.	15
Artículo 22. Reuniones.	16
Artículo 23. Convocatoria.	17
Artículo 24. Constitución.....	17

Artículo 25. Sesiones y adopción de acuerdos.	18
Capítulo III. El Consejo Rector	19
Artículo 26. Composición.....	19
Artículo 27. Duración de los cargos.	19
Artículo 28. Facultades.	19
Artículo 29. Sesiones.	21
Artículo 30. Actos.	21
Capítulo IV. El Presidente.	22
Artículo 31. Nombramiento.....	22
Artículo 32. Funciones.	22
Capítulo V. El Vicepresidente-Tesorero.	23
Artículo 33. Nombramiento.....	23
Artículo 34. Funciones.	23
Capítulo VI. El Secretario.	23
Artículo 35. Nombramiento.....	23
Artículo 36. Funciones.	24
Artículo 37. Nombramiento y funciones del Gerente. Nombramiento:	24
TÍTULO V RÉGIMEN ECONÓMICO	25
Artículo 38. Ingresos.....	25
Artículo 39. Gastos.	25
Artículo 40. Cuotas y sus tipos.....	25
Artículo 41. Cuantía y pago.....	26
Artículo 42. Contabilidad.	26
TÍTULO VI REGIMEN JURÍDICO.....	27
Artículo 43. Régimen Jurídico.	27
Artículo 44. Ejecutividad.....	27
Artículo 45. Recursos. Impugnación de los acuerdos.....	27
Artículo 46. Régimen de responsabilidad.	28
TÍTULO VII DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN	28
Artículo 47. Disolución.....	28
Artículo 48. Transformación en Junta de Conservación.....	28
Artículo 49. Liquidación.	29
Disposición adicional.	29

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo Preliminar.

La finalidad de estos estatutos es la organización y funcionamiento de la **Junta de Compensación del Polígono de actuación urbanística PAU-22.1 del PGOU de Golmés**, regulación de las relaciones entre sus miembros y órganos, y de estos entre sí, y las relaciones de la Junta con terceros en cumplimiento del artículo 171 y de acuerdo con el Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña.

Artículo 1. Denominación y regulación.

1. La Entidad Urbanística Colaboradora que se constituye se denomina “Junta de Compensación del Polígono de actuación urbanística PAU-22.1 del POUM de Golmés” (la **“Junta de Compensación”**).
2. La Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos y, en todo lo que no esté incluido en los mismos, por las siguientes normas, y en el orden de prelación por la que son citadas: Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Catalunya; Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana ("**TRLSRU**"); Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo de Cataluña ("**RLU**"); Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana ("**RGU**"); y el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
3. En cuanto a los aspectos procesales, será de aplicación la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas ("**LPAC**").

Artículo 2. Naturaleza y personalidad jurídica.

1. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

La personalidad jurídica se adquirirá en el momento de la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras ("**REUC**").

La Junta tendrá plena capacidad para el cumplimiento de sus finalidades y actuará como fiduciaria, con total poder dispositivo, sobre las fincas dispuestas por sus miembros, únicamente con las limitaciones establecidas en estos Estatutos.

2. La Junta podrá adquirir, vender, poseer, reivindicar, permutar, gravar, segregar o agregar toda clase de bienes, suscribir contratos, ejecutar obras, obligarse, interponer recursos y

ejercitar las acciones previstas legalmente. La capacidad se ejercerá con sujeción a la TRLU, a los presentes Estatutos y al resto de normativa urbanística vigente en Cataluña.

La incorporación de los propietarios a la Junta no implica la transmisión a la misma de la propiedad de las fincas situadas en este Polígono de actuación, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con total poder dispositivo.

Artículo 3. Domicilio.

1. La dirección de la Junta de Compensación se establece en Mollerussa -25230(Lleida), Calle Ferrer i Busquets nº 125.
2. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar, por acuerdo de la Asamblea General, informando al Órgano Urbanístico de control y al REUC.

Artículo 4. Objeto de la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación tiene por objeto la formulación de los proyectos de reparcelación y urbanización, y la gestión y ejecución de la urbanización y la actuación compensatoria sobre los terrenos incluidos en el ámbito del Polígono de Actuación Urbanística PAU-22.1 del PGOU de Golmés.

Artículo 5. Fines de la Junta de Compensación.

Además de los establecidos en la normativa urbanística, son fines esenciales de la Entidad para la consecución del objetivo propuesto, los siguientes:

- a) La incorporación de los propietarios de fincas incluidas en el ámbito de actuación de la Junta de Compensación, quienes manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se integran y se distribuyen, entre ellos, equitativamente los beneficios y las cargas.
- b) Actuar, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.
- c) Solicitar la inscripción de la Junta en la REUC, así como en el Registro Mercantil si se emiten obligaciones o se considera conveniente.
- d) La ejecución de las obras de urbanización del Polígono de Actuación Urbanística; la realización de las operaciones técnicas, jurídicas y materiales previstas en el mismo, que se realizarán de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.
- e) La cesión del suelo de uso público, ya urbanizado, al Ayuntamiento.
- f) Solicitar al Ayuntamiento de Golmés el ejercicio de la expropiación forzosa y/o en su caso, la tramitación del procedimiento de tasación conjunta previsto en el artículo 113 del TRLU, siendo beneficiario la Junta, tanto respecto de sus miembros como de los propietarios que no se hayan adherido, por razón del incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y el planeamiento urbanístico, o bien la ocupación a favor

de la Junta de sus fincas para posibilitar la ejecución de las obras de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 del TRLU.

El procedimiento de expropiación es el establecido en la legislación urbanística para actuaciones aisladas y en cuanto a la valoración se estará a aquello señalado en las Bases.

- g) Solicitar al Ayuntamiento de Golmés el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por sus miembros.
- h) La incorporación de terrenos a la Junta, quedando afectados los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- i) La formalización de operaciones de crédito para el ejercicio de las obras de urbanización, con la garantía de las fincas afectadas, de forma que, si se emiten títulos, será necesario cumplir con lo establecido para la constitución de hipoteca en garantía de títulos, transmisibles por endoso o al portador, en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.
- j) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados de la Junta, ante cualquier Autoridad y Organismo Público, Tribunales, particulares y empresas que presten sus servicios a la Entidad.
- 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.
- m) Solicitar la aprobación del Proyecto de Reparcelación y de los proyectos que sea necesario formular, previa redacción y aprobación de estos por parte de la Junta.
- n) El ejercicio de todos aquellos derechos y acciones no relacionados expresamente y que le correspondan, según la normativa vigente.

Artículo 6. Administración Urbanística actuante.

1. La Junta de Compensación actuará bajo la tutela y control del Ayuntamiento de Golmés, que intervendrá como Administración Urbanística actuante.
2. En ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento de Golmés especialmente las siguientes funciones:
 - a) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Actuación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de observaciones y para incorporarse y dar audiencia de sus alegaciones a los promotores, para su contestación.

- b) Aprobación definitiva de los Estatutos, las Bases de Actuación, las modificaciones acordadas por la Junta, y los proyectos de reparcelación y urbanización del Polígono de actuación.
- c) Designación de su representante para formar parte de la Asamblea General.
- d) Aprobación de la constitución de la Junta y remisión del acuerdo y de la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.
- e) Ejercicio de expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados o que incumplan sus obligaciones, cuando estos Estatutos o las Bases prevean su expropiación en caso de incumplimiento.
- f) Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por sus miembros.
- g) Resolución de los Recursos de Alzada contra acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Entidad.
- h) Requerir a la Junta de Compensación la presentación de certificaciones, documentos, memorias, planos, etc., así como tramitar en la medida y diligencia conveniente, aquellos que interesen a la Junta de Compensación.
- i) Dar a la Junta de Compensación la ayuda y el asesoramiento necesarios para alcanzar los objetivos urbanísticos marcados.
- j) Todas aquellas otras atribuciones derivadas de la legislación urbanística y local vigente.

Artículo 7. Ámbito de aplicación.

Integran la Junta de Compensación todos los terrenos incluidos en la delimitación del polígono de actuación urbanística PAU-22.1 del PGOU de Golmés, situados entre las vías del tren y los PAU 22.2, 22.3 y 22.4, en el sector oeste del municipio, y la zona situada a continuación del suelo urbano de Mollerussa.

Artículo 8. Duración.

La Junta de Compensación estará habilitada para empezar sus funciones desde su inscripción en el REUC y hasta que se cumpla su objetivo, salvo que la disolución se produzca en los términos señalados en el artículo 49 de los Estatutos.

**TÍTULO II
CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA**

Artículo 9. Composición y requisitos para la incorporación a la Entidad de los propietarios.

1. La Junta se compone de:

- a) Los propietarios de fincas comprendidas en el Polígono de actuación que hayan solicitado su inclusión en la Junta de Compensación como promotores; los destinados a sistemas generales, que tengan que hacer efectivo su derecho en el Polígono; y, en su caso, también las empresas urbanizadoras que pudieran incorporarse, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de estos Estatutos.
 - b) Los propietarios de terrenos que una vez notificada la aprobación definitiva de la Junta de Compensación y previo requerimiento, en el plazo de un mes se incorporen como adheridos, siempre que acepten los Estatutos y las Bases de Actuación.
 - c) Un representante de la Administración actuante.
2. Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse durante el plazo de información pública o en el plazo de un mes a contar desde la notificación por parte del Ayuntamiento del acuerdo de aprobación por su parte de los Estatutos y Bases, que se les hará personalmente, además de publicarse en el "Boletín Oficial de la Provincia".
3. La incorporación se solicitará por escrito a través del Registro del Ayuntamiento de Golmés, haciéndose constar expresamente la adhesión a los Estatutos aprobados y la superficie y límites de las fincas propiedad del solicitante, adjuntando la documentación acreditativa de la propiedad, y declarando las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes que afecten a sus respectivas fincas, con manifestación, en su caso, de la naturaleza, nombre y dirección de los titulares de derechos.
4. Para que la incorporación surta efecto, los propietarios adheridos deberán depositar en el plazo de un mes, desde que los requiera la Junta y a su disposición, la cantidad necesaria correspondiente a gastos ya realizados, y de previsión inmediata, cantidad que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los promotores, teniendo en cuenta la proporcionalidad de los terrenos pertenecientes a unos y otros.
5. Todos los asociados, sean fundadores o adheridos, tendrán una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en las Bases de actuación.
6. Los propietarios que no se hayan adherido podrán ser expropiados a favor de la Junta en la forma indicada en el artículo 5.f) de estos Estatutos.
7. En todo caso se podrá autorizar la adhesión de propietarios de las fincas del polígono de actuación una vez finalizados los plazos indicados, por acuerdo de la Asamblea General y antes de la finalización del expediente de expropiación.

Artículo 10.-Supuestos de no incorporación a la Junta de Compensación.

Los propietarios de fincas incluidas dentro del ámbito de actuación pueden expresar su voluntad de no adherirse a la Junta de Compensación, pero al mismo tiempo garantizar el compromiso de participación en la ejecución del planeamiento. En este caso, deberán aportar la garantía en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las

administraciones públicas por un importe del 12% de las obras estimadas de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, de acuerdo con la proporción de su superficie respecto al total del Sector y en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la Junta de Compensación.

Cuando los propietarios no se incorporen a la Junta de Compensación y no garanticen su participación en las modalidades de compensación básica, sus bienes podrán ser expropiados o bien podrán ser objeto de reparcelación, sin previa expropiación, según corresponda.

En el caso de que sean objeto de reparcelación, el proyecto de reparcelación determinará como alternativa a la obligación de pago de los gastos de urbanización y a la expropiación de las fincas de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, el pago de los gastos de urbanización a través de solares situados dentro del polígono de actuación, hasta cubrir la cuantía de los gastos, a favor de la Junta de Compensación, de la empresa urbanizadora -si forma parte -, de la Administración actuante o del titular de la gestión urbanística integrada, según corresponda. La adjudicación de las fincas resultantes antes mencionadas se otorga por título de cesión en pago de los gastos de urbanización.

La adjudicación se realizará sin perjuicio de la correspondiente liquidación que corresponda a favor del propietario de manera que cubra los gastos de urbanización necesarios. Los propietarios que no se hayan adherido podrán ser expropiados a favor de la Junta en la forma indicada en el artículo 137 del RLUC teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 136 del mismo texto legal en cumplimiento del pago de los gastos de urbanización, los propietarios pueden cumplir con la obligación de abonar los gastos de urbanización con la cesión de terrenos edificables, situados dentro o fuera del polígono de actuación.

Artículo 11. Constitución de la Junta de Compensación.

1. Determinados definitivamente los elementos personales, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la Entidad en el plazo establecido por el Ayuntamiento, realizándose la convocatoria por carta certificada, con al menos **15 días naturales** de antelación a la fecha prevista e indicando el objeto de esta convocatoria.
2. La constitución se hará en escritura pública, debiendo incluir:
 - a) Relación de los propietarios y, si procede, de las empresas urbanizadoras.
 - b) Relación de las fincas de las que son titulares.
 - c) Personas designadas para ocupar los cargos del órgano rector.
 - d) Acuerdo de Constitución.
3. Los interesados que no comparezcan en el acto de otorgamiento de la escritura podrán consentir su incorporación en una escritura de adhesión dentro del plazo indicado al efecto, y si no se adhieren, se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación.

4. Se trasladará copia autorizada de la escritura y de las adhesiones al Ayuntamiento, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y de la copia autorizada de la escritura al REUC para su inscripción.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, cuando se presenten a trámite simultáneamente los estatutos, las bases de actuación, si procede, y la constitución de una entidad urbanística colaboradora, estos se podrán tramitar en un solo expediente y la aprobación definitiva de los estatutos y las bases así como la aprobación de la constitución de la entidad urbanística colaboradora se podrá producir, si procede, en un solo acto, de conformidad con el artículo 125.2 del RLU.

Artículo 12. Incorporación de empresas urbanizadoras.

1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o medios necesarios para la urbanización.

2. La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitucional, o bien posteriormente, para lo cual será necesaria la convocatoria de la Asamblea General y la asunción en ella por parte de la empresa de los correspondientes compromisos, requiriéndose la adopción del acuerdo con el voto favorable del 50% de las cuotas de participación.

3. Para la válida incorporación de las empresas urbanizadoras será necesario, además, que estas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.

4. Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa urbanizadora que se comprometan a sufragar los costes de urbanización que les correspondan, no se verán afectados por el reajuste de las participaciones porcentuales entre los restantes propietarios y la Empresa Urbanizadora incorporada, en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización del polígono.

5. Para la valoración de la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se atenderá a lo indicado en las Bases de actuación.

Artículo 13. Participación.

1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrá definida por el coeficiente o porcentaje que sobre el total que a cada uno le corresponda.

2. La fijación definitiva de los coeficientes se realizará en el momento de la aprobación del proyecto de reparcelación, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente. Hasta ese momento, para el cómputo de las cuotas de los miembros a los efectos de constitución y votación, se estará a lo que resulte de la superficie real de las fincas afectadas respecto del total del ámbito en conformidad con el plano topográfico levantado al efecto.

3. La titularidad dominical de las fincas se acreditará mediante certificación registral o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. En el caso de que no se pueda aportar ninguno de los documentos antes mencionados, el propietario deberá presentar una declaración jurada en la que conste la superficie, los propietarios vecinos y el título de adquisición, así como un plano del terreno y cualquier documento que pueda acreditar su condición de propietario.
4. En caso de discrepancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, se determinarán las respectivas cuotas de acuerdo a lo establecido al efecto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística y el 146 del RLU.
5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. En el supuesto de no declararse alguna carga, o que las declaraciones no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieren resultar en el momento de la equidistribución serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de la finca de resultado que le correspondan.
6. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectados por el Proyecto de Compensación no influirá en el coeficiente de participación de los miembros de la Junta y se satisfarán con cargo al Proyecto de Urbanización.
7. Las cuotas resultantes de las reglas que preceden definirán el porcentaje de voto de cada uno de los componentes de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones establecidos en los Estatutos.
8. En el supuesto de la incorporación a la Junta de Compensación de Empresas Urbanizadoras, en el momento de la integración de éstas, o bien en el supuesto de venta de terrenos por parte de la Junta de Compensación, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los miembros de la Junta, asignándose la cuota correspondiente a la Empresa Urbanizadora incorporada en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización del polígono miembros.

Artículo 14. Transmisión de la propiedad.

- A) La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los inmuebles incluidos en el ámbito de ejecución. En caso de transmitirse la propiedad por actos inter-vivos o mortis-causa, operará automáticamente la subrogación del adquirente. Subrogación real en todos los derechos y obligaciones del transmitente, de conformidad a lo dispuesto en estos Estatutos y en la legislación autonómica propia y subsidiariamente en el art. 28 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- B) El transmitente y en su defecto el adquirente, deberán comunicar al Presidente las circunstancias personales del nuevo propietario, así como su domicilio. Mientras no sea cumplido este requisito, la Junta de Compensación sólo reconocerá como miembro al primitivo propietario.

C) Transmisión de terrenos y de obras e instalaciones al Ayuntamiento. La transmisión al municipio correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras o instalaciones que deban ejecutar a su cargo las personas propietarias tendrá lugar por ministerio de la ley en el momento de la aprobación de la reparcelación mediante el proyecto correspondiente, en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Artículo 15. Titularidades especiales

1. Cuando las fincas pertenezcan a menores de edad o incapacitados, formarán parte de la Junta sus representantes legales y la disposición que se haga de las fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

Si se adjudican cantidades a los menores de edad o incapacitados, se les dará el fin que prevé 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 deberán designar a una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de todas las obligaciones que se deriven de su condición por la Junta.

3. En el caso de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y cualquier otro derecho real limitativo del dominio a otra, corresponderá al propietario la cualidad de miembro de la Junta de compensación, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que constituya el contenido del mismo

4. Si una finca tiene cualquier derecho real sobre el dominio, la cualidad de miembro de la Junta es del propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real obtenga el rendimiento económico derivado de su derecho.

Artículo 16. Patrimonio de la Junta.

La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone la transferencia a la Junta de la propiedad de los terrenos, quien actúa como mera fiduciaria de los mismos, con las facultades establecidas en estos estatutos.

La Junta de Compensación es la beneficiaria de las expropiaciones solicitadas a la Administración actuante por incumplimiento de las obligaciones y cargas de los miembros de la Junta derivadas del planeamiento u otra normativa urbanística. El procedimiento expropiatorio es el regulado por la legislación urbanística para las actuaciones aisladas previstas en el artículo 137 del RLUC y los criterios de valoración a aplicar serán los establecidos en el TRLSRU.

La Junta, previo acuerdo de la Asamblea General o Pleno, podrá gravar o vender tanto los terrenos aportados en pago por los miembros como los obtenidos por expropiación para hacer frente a los gastos de urbanización.

TÍTULO III DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

Artículo 17. Derechos.

Los miembros de la Junta de Compensación tendrán los siguientes derechos:

- a) Ejercer las facultades de dominicales -incluida la de cobro de los frutos hasta la aprobación del proyecto de reparcelación- sobre los terrenos de su propiedad o los que hayan sido establecidos por la Asamblea General en función de sus aportaciones, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico, en estos Estatutos y por los órganos de gobierno de la Junta.
- b) Asistir por sí mismo o a través de representante, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho o interés económico que ostente y presentar proposiciones y sugerencias.
- c) Participar como elector o candidato en el nombramiento de los miembros de los Órganos de gobierno y a ser elegido para el ejercicio de los cargos.
- d) Previa comunicación formal al Presidente de la Junta, vender, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición de las fincas de su propiedad o de sus respectivas cuotas, subrogándose el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del alienado respecto de la Junta.
- e) Adquirir la titularidad individual, o en copropiedad, de la parcela o parcelas que hayan sido adjudicadas en la compensación, proporcionalmente a sus derechos, y recibir las diferencias de adjudicación en metálico, en su caso.
- f) Ser informado de las actuaciones de la Junta de Compensación y conocer el estado de las cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.
- g) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno de la Junta en la forma y requisitos establecidos en los presentes Estatutos.
- h) Participar, en el momento de la liquidación definitiva, en los resultados de la gestión de acuerdo con las Bases de actuación en proporción a su cuota.
- i) Todos los que les correspondan de acuerdo con los presentes Estatutos y las disposiciones legales aplicables.

Artículo 18. Obligaciones.

1. Con carácter general, los miembros de la Junta de Compensación están obligados a observar las prescripciones generales derivadas de las normas legales y de planeamiento urbanístico, así como los acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta.

2. Especialmente los miembros estarán obligados a:
- a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
 - b) Facilitar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes, a partir de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos que acrediten su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza e importe de las cargas y gravámenes.
 - c) Indicar, en el momento de su incorporación a la Junta, un domicilio a efectos de notificaciones, considerando que ha sido bien dirigida cualquier notificación enviada a dicha dirección, así como notificar a la Junta las modificaciones posteriores, para constancia en la Secretaría de la Junta.
 - d) Cumplir fielmente con los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos pertinentes.
 - e) Abonar los gastos de urbanización y las cuotas complementarias que se giren, en proporción al valor de su participación y dentro de los plazos establecidos, bajo sanción, en caso de incumplimiento, de suspensión del derecho de voto y del derecho a participar como elector o candidato en el nombramiento de los órganos de dirección.
 - f) Designar por escrito un representante en caso de no asistencia a la Asamblea General o de ser el socio una persona jurídica.
 - g) Designar, en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquéllos, verificando dicha designación -en caso de no existir acuerdo entre los interesados- el Presidente, a favor necesariamente de uno de los copropietarios, pudiendo representar cada copropietario su parte proporcional de su derecho de propiedad.
 - h) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados y notificar a la Junta cualquier variación que pueda afectar a su propiedad o a sus derechos y obligaciones con la Junta.
 - i) Otorgar los documentos necesarios para formalizar la cesión obligatoria de terrenos.
 - j) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de obras de urbanización, depósito de materiales, e instalaciones complementarias.
 - k) Comunicar a la Junta, con un mes de antelación, la intención de transmitir los terrenos incluidos en el ámbito del Polígono de actuación o la participación en la Junta. El nuevo propietario quedará subrogado en los derechos y obligaciones del anterior.

3. El incumplimiento de los deberes en el alcance definido en las Bases adjuntas, legitima a la Junta para promover la expropiación.

TÍTULO IV ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA

Capítulo I. Disposiciones generales.

Artículo 19. Órgano de Gobierno y Administración.

1. Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:
 - a) La Asamblea General.
 - b) El Consejo Rector.
 - c) El Presidente.
 - d) El Vicepresidente-Tesorero.
 - e) El Secretario.
2. Potestativamente, cuando el Consejo Rector lo considere conveniente, podrá designarse:
 - a) Un gerente con las facultades que expresamente se determinen y
 - b) Un Tesorero, cargo que será ejercido por un miembro del Consejo Rector.
3. Las comunicaciones entre los miembros del Órgano de Gobierno y los miembros del Órgano de Administración Comunicaciones se realizarán, preferentemente, por medios telemáticos. Así, los miembros de la Junta de Compensación y los miembros del Consejo Rector, por el mero hecho de adquirir dicha condición, aceptan que las comunicaciones entre ellos y con la Junta de Compensación puedan realizarse por medios telemáticos y están obligados a notificar a la Junta de Compensación una dirección de correo electrónico y sus posteriores modificaciones si se producen.

Las de los miembros se anotarán en el Libro Registro de Miembros. Las de los miembros del Consejo Rector, se anotarán en el acta de su nombramiento y podrán consignarse en el documento de inscripción de su cargo en el REUC.

Capítulo II. La Asamblea General.

Artículo 20. Composición.

1. La Asamblea es el órgano supremo y de carácter deliberante de la Junta. Estará constituida por todos los miembros de ésta, más un representante del Ayuntamiento de Golmés designado expresamente por éste.

2. No tendrán derecho a voto, pero sí de voz, aquellos miembros de la Junta que no estén al corriente de sus obligaciones.
3. Todos los miembros de la Junta, incluidos los disidentes y los que no hayan asistido a las reuniones, estarán sujetos a los acuerdos válidamente adoptados.

Artículo 21. Facultades.

Corresponde a la Asamblea:

- a) La propuesta de modificación de los presentes Estatutos y de las Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior por parte del Ayuntamiento.
- b) El nombramiento y cese del Presidente, Vicepresidente-Tesorero, Secretario, de los miembros del Consejo Rector y, en su caso, del Gerente.
- c) El examen de la gestión común y la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y, en su caso, de la Memoria y de las cuentas del ejercicio anterior.
- d) El establecimiento de medios económicos y aportaciones ordinarias y extraordinarias - estas últimas para cubrir gastos no previstos en el presupuesto anual- y los plazos en los que deberán satisfacerse y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivas las cantidades correspondientes.
- e) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.
- f) Proponer a la Administración competente, para su tramitación y aprobación, en su caso, el proyecto de reparcelación y sus operaciones jurídicas complementarias y los proyectos de urbanización y complementarios. Acordar la tramitación del Proyecto de Reparcelación y de Urbanización ante el Ayuntamiento.
- g) Acordar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos y la constitución de garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- h) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- i) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanísticas.
- j) La selección de la empresa que ejecutará las las obras en base a las propuesta del Consejo Rector.
- k) Proponer y acordar la disolución de la Junta de Compensación, en las condiciones establecidas por estos estatutos y el RLU.
- l) Acordar, en su caso, la edificación total o parcial de las parcelas resultantes.

- m) En general, todas aquellas competencias con carácter relevante que sean necesarias para el normal desarrollo de la Junta.

Artículo 22. Reuniones.

1. La Asamblea se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, durante el primer trimestre, con el fin de aprobar la memoria anual del año anterior, el presupuesto y el balance del programa de actuación siguiente y la renovación de los miembros del Consejo Rector cuando proceda.
2. Estarán presentes el Presidente, Vicepresidente-Tesorero y el Secretario que pertenezca al Consejo Rector, pudiendo ser el Secretario una persona ajena a los miembros, nombrado por la Asamblea General.
3. La Asamblea podrá reunirse extraordinariamente cuando así lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector, o lo soliciten los miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 25 por ciento de las participaciones. En este caso, deberá ser convocada la Asamblea dentro de 15 días hábiles desde la formulación de la solicitud y celebrarse antes de 1 mes desde su convocatoria.
4. Reunidos todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse la Asamblea si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.
5. En las Asambleas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, no se discutirán otros asuntos que los incluidos en el orden del día, salvo acuerdo unánime en una reunión alcanzada por la totalidad sus miembros.
6. El Presidente podrá acordar la celebración de la Asamblea sin asistencia física de los miembros o sus representantes por medios telemáticos. Las Asambleas exclusivamente telemáticas se someterán a las reglas generales aplicables a las Asambleas presenciales, adaptadas en su caso a las especialidades que derivan de su naturaleza.
7. La celebración de la Asamblea exclusivamente telemática estará supeditada en todo caso a que la identidad y legitimación de los socios y de sus representantes se halle debidamente garantizada y a que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante medios de comunicación a distancia apropiados, como audio o video, complementados con la posibilidad de mensajes escritos durante el transcurso de la Asamblea, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos de palabra, información, propuesta y voto que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados. A tal fin, el Presidente deberá facilitar las medidas necesarias con arreglo al estado de la técnica y a las circunstancias de la Junta de Compensación, especialmente el número de sus miembros.
8. La junta exclusivamente telemática se considerará celebrada en el domicilio social con independencia de dónde se halle el presidente de la Asamblea.

Artículo 23. Convocatoria.

1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinarias o extraordinarias serán convocadas por el Presidente, por correo electrónico a la dirección de correo electrónico consignada por cada miembro con acuse de recibo y confirmación de lectura, en los términos dispuestos en el artículo 19. En caso de que el miembro no haya facilitado un correo electrónico, se le remitirá carta certificada o cualquier medio que permita dejar constancia en los domicilios designados para notificaciones por parte de los interesados, y con una antelación mínima de 15 días hábiles. Subsidiariamente, en el caso de no comunicarse ninguna dirección, se enviarán al elemento privativo del cual es titular. Además, el anuncio de convocatoria se publicará con la misma antelación en el tablero de anuncios del Ayuntamiento o lugar habilitado a tales efectos. Este anuncio produce efecto de notificación efectiva cuando la telemática o la personal no haya tenido éxito

La convocatoria indicará: a) el lugar, día y hora de la reunión; b) el orden del día, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no incluidos en la convocatoria, salvo que así se acuerde por unanimidad en una reunión a la que asistan la totalidad de sus miembros. c) Lista de los propietarios con deudas con la Junta que tienen voz pero no tendrán derecho a voto si no regularizan su situación con la Junta veinticuatro horas antes del inicio de la Asamblea, extremo que, en su caso, deberá ser acreditado documentalmente ante el Presidente. d) En caso de celebración por medios telemáticos, en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los miembros previstos por el Presidente para permitir el adecuado desarrollo de la junta. En particular, el Presidente podrá determinar que las intervenciones y propuestas de acuerdos que tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Junta de Compensación con anterioridad al momento de la constitución de la Asamblea. Las respuestas a los miembros o sus representantes que, asistiendo telemáticamente, ejerciten su derecho de información durante la Asamblea se producirán durante la propia reunión o por escrito durante los siete días siguientes a la finalización de la Asamblea.

2. En la convocatoria de las Asambleas Generales Ordinarias se indicará, respectivamente, dónde se encuentran a disposición de los miembros la Memoria, las cuentas y el balance del año anterior, así como, cuando sea necesario, el informe de los Censores de Cuentas, el presupuesto para el año siguiente y el resto de documentos relacionados con los asuntos a tratar.

Artículo 24. Constitución.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren, presentes o representados, miembros de la Junta de Compensación que representen al menos el 50 por cien del total de votos inherentes a las cuotas de participación.

2. En la segunda convocatoria, que se celebrará transcurrida media hora después de la primera, se entenderá válidamente constituida la Asamblea, sea cual sea la representación de la superficie total del sector.

3. La Asamblea General quedará válidamente constituida, sin necesidad de previa convocatoria, si estando presentes o representados todos los miembros y el representante de la Administración, acuerdan por unanimidad su celebración.

4. Los miembros podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas para que les representen en la Asamblea, mediante designación expresa, debiéndose de designar las personas jurídicas a una sola persona en su representación.

Artículo 25. Sesiones y adopción de acuerdos.

1. El Presidente del Consejo Rector, o quien estatutariamente le reemplace, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates.

2. Actuará como Secretario quien lo sea del Consejo Rector o su sustituto.

3. Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación de los asistentes presentes o representados. No obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos, imposición de aportaciones extraordinarias y/o venta de terrenos, la aprobación de los Proyectos de Urbanización, de Reparcelación, la adjudicación de la ejecución de las obras de urbanización así como la disolución de la Junta, requerirán como mínimo el voto favorable del 50 % de las cuotas de participación de la Junta de Compensación.

Para los acuerdos que requieran esta mayoría cualificada, si en la Asamblea no participa el quórum suficiente para adoptarlos, cuando han votado favorablemente la mayoría simple de las cuotas participantes en la votación y, en el plazo de un mes desde la notificación de la acuerdo, se entenderá que se ha alcanzado esta mayoría cualificada contando como voto favorable la posición de los propietarios ausentes que, en este plazo, no se han opuesto al acuerdo mediante un escrito enviado a la secretaría por cualquier medio fehaciente

4. Será necesario para el ejercicio del derecho a voto, que las personas propietarias estén al corriente en el pago de las cuotas vencidas al inicio de cada Asamblea General, excepto que las hayan impugnado y hayan garantizado el pago o consignado notarialmente o judicialmente. En estos supuestos, el acta de la sesión deberá de determinar las personas propietarias vetadas del derecho de voto. Sus cuotas de participación no se computan a efectos de alcanzar las mayorías necesarias.

5. A efectos de quórum, las cuotas de participación que correspondan a la Junta en virtud de adquisiciones como beneficiarios de expropiaciones, se atribuirán a los miembros de la Junta en la proporción que hayan contribuido a sufragar los costos de expropiación.

6. Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos salvo que requieran de autorización posterior de los órganos urbanísticos, y siempre que hayan sido adoptados de conformidad con lo dispuesto en los presentes Estatutos, sin perjuicio de los recursos y actuaciones procedentes.

7. De cada reunión se levantará acta que será aprobada en la siguiente reunión, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones.

8. Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

9. A petición de los miembros o de los Órganos urbanísticos, el Secretario, con la aprobación del Presidente, deberá expedir certificados del Libro de Actas. Además, se distribuirá copia de cada Acta a simples efectos informativos en el plazo de 1 mes entre todos los miembros.

Capítulo III. El Consejo Rector

Artículo 26. Composición.

1. El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente y un Secretario, y un máximo de tres vocales, designados por mayoría de cuotas en la Asamblea General, en el caso de que se decida su existencia, uno de los cuales será nombrado Tesorero. Asimismo, formará parte del Consejo Rector un representante del Ayuntamiento de Golmés como uno de los tres vocales.

En el caso de que más propietarios se adhieran a la Junta, se podrá modificar la composición del Consejo Rector.

2. A excepción del Vocal de designación municipal, del Secretario y del Gerente, que podrán ser personas ajenas a la Junta, los miembros de la Junta deben tener la condición de miembros, o ser propuestos por ellos, representándolos uno solo, a los miembros minoritarios.

3. El Secretario y el Gerente, en caso de que este último exista, asistirán a las reuniones, sin derecho a voto, si fueran personas ajenas a los miembros de la Junta de Compensación.

4. Excepto el de Gerente, el ejercicio de todos los cargos será gratuito.

Artículo 27. Duración de los cargos.

1. Los nombramientos de los miembros designados por la Junta tendrá una duración de cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente, por períodos iguales y mediante acuerdo de la Asamblea General.

2. En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de alguno de los miembros, el Consejo nombrará un sustituto provisional hasta la primera reunión de la Asamblea General.

3. El nombramiento o cese de los representantes del Consejo Rector será notificado al Ayuntamiento en el plazo de un mes desde el momento en que se produzca.

Artículo 28. Facultades.

El Consejo Rector representa los intereses comunes de la Junta de Compensación.

Corresponde al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin más límites que las facultades reservadas a la Asamblea General en estos Estatutos.

Son funciones específicas del Consejo Rector:

- a) La proposición de acuerdos en la Asamblea General.
- b) La ejecución de los acuerdos adoptados en la Asamblea General.
- c) La administración económica de la Junta.
- d) La formalización de la Memoria y cuentas de cada ejercicio que deberá someterse a la Asamblea General.
- e) La formalización del presupuesto anual de ingresos y gastos.
- f) Hacer y exigir pagos, cobros y cualquier liquidación, cualquiera que sea la causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- g) Abrir y mantener cuentas e ingresos en establecimientos bancarios o de crédito, que siempre estarán a nombre de la Junta, con dos firmas autorizadas de entre los miembros del Consejo, entre las que deberá coincidir forzosamente la de la persona que ocupe el cargo de Presidente.
- h) Constitución de fianzas.
- i) El nombramiento y separación del Gerente y del resto del personal administrativo cuya contratación haya sido autorizada por la Asamblea, y la señalización de su régimen de trabajo.
- j) Presupuestar y exigir las cantidades para hacer frente a los gastos comunes, así como la forma y plazos en los que deben satisfacerse y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivas las cantidades que les correspondan.
- k) Solicitar la concesión de los beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones legales establezcan a favor de la Junta de Compensación.
- l) Solicitar al Ayuntamiento, previa autorización de la Asamblea, el cobro por vía de apremio de las cuotas que no hayan sido atendidas en periodo voluntario.
- m) Solicitar al Ayuntamiento, previa autorización de la Asamblea, el ejercicio de la expropiación forzosa, en los supuestos contemplados en los artículos 10 y 42 de estos Estatutos.
- n) La representación jurídica de la Junta.
- o) La interpretación de los presentes estatutos.
- p) Todas aquellas facultades que le sean delegadas por la Asamblea.

Artículo 29. Sesiones.

1. El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del Presidente o a petición de un tercio de sus miembros.
2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y el lugar, fecha y hora de la sesión, será tramitada por el Secretario con al menos cinco (5) días hábiles de antelación a la dirección de correo electrónico consignada por cada miembro con acuse de recibo y confirmación de lectura, en los términos dispuestos en el artículo 19. correo electrónico. En caso de que el miembro no haya facilitado un correo electrónico, se le remitirá carta, e-mail, telefax u otro mecanismo de notificación fehaciente.
3. El Consejo quedará válidamente constituido cuando asistan a la reunión como mínimo dos tercios de sus miembros, pudiendo delegarse en alguno de los miembros restantes, por escrito y para cada reunión.
4. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al Presidente, en el caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos que procedan.
5. El Presidente podrá acordar la celebración del Consejo Rector sin asistencia física de los miembros o sus representantes por medios telemáticos. Las reuniones del Consejo Rector exclusivamente telemáticas se someterán a las reglas generales aplicables a las reuniones de este órgano presenciales, adaptadas en su caso a las especialidades que derivan de su naturaleza.
6. La celebración de la reunión del Consejo Rector exclusivamente telemática estará supeditada en todo caso a que la identidad y legitimación de sus miembros se halle debidamente garantizada y a que todos ellos puedan participar efectivamente en la reunión mediante medios de comunicación a distancia apropiados, como audio o video, complementados con la posibilidad de mensajes escritos durante el transcurso de la reunión, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos de palabra, información, propuesta y voto que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados. A tal fin, el Presidente deberá facilitar las medidas necesarias con arreglo al estado de la técnica y a las circunstancias de la Junta de Compensación, especialmente el número de sus miembros.
7. La reunión del Consejo Rector exclusivamente telemática se considerará celebrada en el domicilio social con independencia de dónde se halle el Presidente.

Artículo 30. 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 aprobadas en la misma sesión o en la siguiente.

2. Las actas figurarán en el Libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.
3. A petición de los miembros o de los Órganos urbanísticos, el Secretario, con la aprobación del Presidente, deberá expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Capítulo IV. El Presidente.

Artículo 31. Nombramiento.

1. El Presidente será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 28, pudiendo ser reelegido por períodos iguales y mediante acuerdo expreso.
2. El nombramiento o cese del Presidente se notificará al Ayuntamiento en el plazo de un mes desde que se produzca.
3. El ejercicio de su cargo será gratuito.
4. En caso de ausencia o enfermedad del Presidente, será sustituido por el Vicepresidente.

Artículo 32. Funciones.

Serán funciones del Presidente:

1. Por si solo:
 - a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea, dirigir sus deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos, así como dirimir los empates con un voto de calidad.
 - b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y sus Órganos de Gobierno ante cualquier Administración o Entidad, -Estatal, Autonómica, Provincial, y/o Local- así como ante cualquier Juzgado, Cortes Arbitrales y Tribunales de cualquier clase, jurisdicción, grado u orden, y en todos ellos instar cualesquiera actuaciones, sin limitación, y en ellos, instar, interponer, seguir en todos sus trámites e instancias, contestar y terminar, como interesado, actor, demandado o en cualquier otro concepto, toda clase de expedientes, juicios y procedimientos, civiles, tributarios, tercerías, administrativos, contencioso-administrativos, económico-administrativo, sociales, de trabajo, gubernativos, notariales, hipotecarios, de hacienda, de jurisdicción voluntaria y de cualquier otra clase.
 - c) Otorgar poderes a terceros para el ejercicio de esta representación judicial y extrajudicial en nombre de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno.
 - d) Autorizar los Actos de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y los documentos que lo requieran.

- e) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos en ejecución de los acuerdos adoptados por la Asamblea y el Consejo Rector.
 - f) En la forma que determine la Asamblea, abrir, seguir y cancelar, en nombre de la Junta, cuentas corrientes o de ahorro.
 - g) Desarrollar la gestión económica de la Junta de Compensación conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea General de la Entidad y dar cuenta de los resultados de su gestión.
 - h) Cuántas funciones sean inherentes a su cargo y le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
2. Mancomunadamente con el Tesorero:
- a) Ostentar la representación de la Junta de Compensación delante las entidades financieras, en la forma que la Asamblea General o la Junta Directiva determinen.

Capítulo V. El Vicepresidente-Tesorero.

Artículo 33. Nombramiento.

El Vicepresidente-Tesorero será nombrado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 28, pudiendo ser reelegido por períodos iguales y por medio de acuerdo expreso.

Artículo 34. Funciones.

Serán funciones del Vicepresidente-Tesorero:

- a) Ejercer, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad del Presidente, todas las facultades que correspondan a este, según lo previsto en el artículo 32 de estos Estatutos.
- b) Sustituir al Presidente en aquellos casos en que este delegue sus funciones.
- c) Realizar, como Tesorero, conjuntamente con el Presidente, los pagos y actos de provisión que correspondan a los fondos de la Junta, así como su custodia; rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la Entidad, y cumplir con todas las demás obligaciones que, con respecto a su misión, se establezcan por disposiciones legales, o acuerdos de la Junta.

Capítulo VI. El Secretario.

Artículo 35. Nombramiento.

1. El Secretario se nombrará de la misma manera y por el mismo período que el Presidente. Este nombramiento podrá recaer en un miembro de la Junta de Compensación, o bien en una persona ajena a ella. En este caso, asistirá a las reuniones sin derecho a voto.

2. En caso de ausencia o enfermedad del Secretario, el Presidente designará a la persona que lo sustituya interinamente en sus funciones.

Artículo 36. Funciones.

Serán funciones específicas del Secretario:

- a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General, levantar las actas de las sesiones, con la aprobación del Presidente, y transcribirlas en el Libro de Actas correspondiente.
- b) Expedir las certificaciones del libro de actas con el visto bueno del Presidente.
- c) Expedir certificados sobre el estado de las deudas de los elementos privativos, con el visto bueno del Presidente
- d) Llevar un Libro de Registro en el que se relacionarán todos los miembros de la Junta de Compensación, expresando sus circunstancias personales, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y todos aquellos datos complementarios que se consideren pertinentes.
- e) Notificar a los miembros de la Junta de Compensación la convocatoria de las sesiones de la Asamblea General y, cuando proceda, notificar sus acuerdos a los miembros y órganos urbanísticos competentes, así como todo aquello que por su naturaleza o entidad resulte oportuno.

Artículo 37. Nombramiento y funciones del Gerente. Nombramiento:

El Gerente, será nombrado por la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector, podrá ser una persona física o jurídica, y será nombrado por dicha Asamblea, quien determinará la duración del contrato y su remuneración, pudiendo ser cesado del cargo en cualquier momento por la propia Asamblea General.

El cargo será reelegible, dura un año y se entiende prorrogado hasta que se haga la junta ordinaria siguiente al vencimiento del plazo para el cual se designó

Funciones del Gerente:

- a) Gestionar la ejecución de los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector que le corresponda.
- b) Asistir a las sesiones del Consejo Rector, sin derecho a voto si fuera persona ajena a los miembros de la Junta de Compensación.
- c) Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos.
- d) Organizar los servicios de régimen interno de la Junta de Compensación.
- e) Todas las funciones que le encomiende la Asamblea General o el Consejo Rector.

TÍTULO V RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 38. Ingresos.

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones de los miembros,
- b) Las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- c) Las subvenciones, donaciones, créditos, etc., que se obtengan.
- d) El producto de la enajenación de los bienes de la Junta de Compensación.
- e) Las rentas producto de su patrimonio.
- f) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de sus fines urbanísticos.
- g) Las aportaciones de las empresas urbanísticas, en caso de incorporación a la Junta.

Artículo 39. Gastos.

Serán gastos de la Junta de Compensación:

- a) Los de la promoción de la actuación urbanística.
- b) Los de la ejecución de las obras de urbanización y otras a que se refiera el artículo 120, TRLU.
- c)
- d) El pago de honorarios profesionales, administrativos, sueldos, etc.
- e) Indemnización por expropiación de bienes y derechos.
- f) Todos aquellos que exija el cumplimiento de las finalidades de la Junta de Compensación.

Artículo 40. Cuotas y sus tipos.

1. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, que se recogen en los presupuestos anuales.
2. Son cuotas extraordinarias las que se establecen en los acuerdos específicos de la Asamblea General, entre ellas, por su forma, la asunción de compromisos de garantías, avales o fianzas por parte de los miembros en apoyo que la Junta Directiva pueda establecer en cumplimiento de sus obligaciones.

Artículo 41. Cuantía y pago.

3. La Asamblea General establecerá la manera y las condiciones para realizar el pago de las cuotas.
4. El importe de las cuotas será proporcional al porcentaje que cada socio tenga en la Junta de Compensación, según determine el proyecto de reparcelación y, en su defecto, según la participación mencionada en el artículo 13 de estos Estatutos.
5. El pago por cada miembro de las aportaciones correspondientes se realizará en moneda de curso legal, cheque bancario o transferencia bancaria, si no hubiera establecido la Asamblea General otra forma y/o condición de pago.
6. El pago se realizará en el plazo máximo de un (1) mes desde el momento en que se realice el requerimiento por parte del Consejo Rector a este efecto, y su incumplimiento producirá las siguientes consecuencias:
 - a) Si transcurrido este plazo no se abona la cantidad requerida, se incrementará automáticamente en un porcentaje equivalente al interés legales del dinero fijado en cada momento, más dos puntos, hasta que se haga efectivo el abono.
 - b) Transcurrido otro plazo de quince días naturales a contar desde la notificación al miembro moroso de la imposición del recargo correspondiente, sin que sea pagado, el Secretario podrá librar certificación de descubierto de cuotas, sumándole los intereses de demora vencidos. Esta certificación, que tendrá eficacia ejecutiva, se presentará al Ayuntamiento para que siga la vía de apremio, siendo compatibles los intereses de demora y los gastos que comporte esta vía de recaudación.
 - c) Todo lo precedente será compatible con la posibilidad de proceder judicialmente contra el moroso, así como someter a la Asamblea General -si anteriormente ha habido que acudir a la vía de apremio o a la judicial- las siguientes opciones:
 - i) La posibilidad de instar al pago mediante la cesión de fincas de resultado en pago de las cuotas de urbanización.
 - ii) La posibilidad de instar ante el Ayuntamiento la expropiación forzosa, siendo beneficiario de la Junta de Compensación
 - d) En todo caso, desde la finalización del plazo de pago voluntario hasta que se haga efectiva la liquidación correspondiente, el socio moroso quedará suspendido de sus derechos en la Junta de Compensación, en los términos indicados en el apartado 18.2.e) de estos Estatutos.

Artículo 42. Contabilidad.

1. La contabilidad será llevada en libros adecuados para que, en cada momento, se pueda dar razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan las cuentas que se tienen que rendir.

2. Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de libros de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del Tesorero de la Entidad.
3. Para disponer de los fondos de la Junta de Compensación, custodiados en establecimientos bancarios, hará falta la firma mancomunada del Presidente y del Tesorero o de quien legalmente los sustituya.

TÍTULO VI REGIMEN JURÍDICO

Artículo 43. Régimen Jurídico.

Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán carácter ejecutivo y vinculante para la Administración y para los miembros de la Junta de Compensación.

Cualquier modificación de los Estatutos acordada por la Asamblea General requerirá la aprobación de la Administración y la posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo.

Artículo 44. Ejecutividad.

Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Entidad, siempre que hayan sido adoptados en conformidad con lo dispuesto en estos Estatutos, son de carácter obligatorio e inmediatamente ejecutivos, salvo que necesiten autorización posterior de los órganos urbanísticos, y no se suspenderán por su impugnación, salvo el caso en que así lo acuerde el órgano que tiene que resolver el recurso.

Artículo 45. Recursos. Impugnación de los acuerdos

1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados dentro de los quince días hábiles siguientes desde la notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolver en el plazo de un mes, transcurridos los cuales se entenderá la impugnación desestimada.
2. Los actos y acuerdos, expresos o por silencio de la Asamblea General, podrán ser impugnados en alzada ante el Ayuntamiento, en el plazo de 1 mes desde la notificación o desestimación presunta por silencio.
3. No estarán legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo por sí o mediante representante.
4. Los acuerdos de la Asamblea General serán considerados firmes si no son impugnados en los plazos y en las condiciones señaladas.
5. Para el ejercicio por los miembros de acciones civiles y / o mercantiles contra la Junta de Compensación será necesaria la formalización previa de los recursos internos y administrativos

previstos. Los miembros no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión ante la Junta, cuando ésta ejerza sus facultades de disposición fiduciaria u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

Artículo 46. Régimen de responsabilidad.

La Junta de Compensación será directamente responsable ante los órganos urbanísticos de la urbanización completa del Polígono de actuación, hasta la recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento y de las obligaciones y cargas impuestas por la normativa urbanística de aplicación.

**TÍTULO VII
DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

Artículo 47. Disolución.

1. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes razones:
 - a) Por mandato judicial o prescripción legal.
 - b) Por acuerdo de la Asamblea, aprobado por mayoría, siempre que:
 - (i) Se han cumplido los fines para los que se constituyó.
 - (ii) Se han cumplido las obligaciones y se han entregado las obras de urbanización, de acuerdo con el proyecto aprobado.
 - (iii) El Ayuntamiento ha recibido los terrenos de asignación obligatoria y gratuita.
 - (iv) En general, se han cumplido los requisitos regulados en el artículo 131.3 y 4 del TRLU.
 - (v) Por transformación en Entidad Urbanística de Conservación.
2. En todo caso, el acuerdo de disolución deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Golmés.

Artículo 48. Transformación en Junta de Conservación.

Si procede, una vez recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento, el Presidente de la Junta de Compensación solicitará a la Administración Urbanística actuante que tramite una copia del acta de recepción de las obras y una certificación de la administración actuante acreditativa del hecho que se han cumplido los requisitos de transformación previstos en los estatutos, si procede, al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras para la inscripción de la transformación de la Junta de Compensación en entidad de conservación. El objeto de la Junta de Conservación será la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento

de las prestaciones e instalaciones de los servicios públicos, en el plazo establecido al efecto en el planeamiento general.

Artículo 49. Liquidación.

Válidamente acordada la disolución de la Junta de Compensación, los órganos de gestión subsistirán mientras duren las operaciones liquidadoras, hasta que se cumpla la fase liquidadora, cuando se convocará la Asamblea General para la aprobación del balance definitivo y la distribución entre los miembros del capital ordinario, en su caso, en proporción a las cuotas de participación de cada uno que finalmente resulten del Proyecto de Reparcelación.

Disposición adicional.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 196.9 del Decreto 305/2006, los gastos pagados por la Junta de Compensación Provisional se integran en los gastos de urbanización regulados por el artículo 120 de la TRLU.

Golmés, septiembre de 2021.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PAU-22.1 DEL PGOU DE GOLMÉS

ÍNDICE

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.....	32
Base 1. Ámbito territorial y objeto.....	32
Base 2. Sistema de actuación.....	32
Base 3. Sujetos interesados.....	32
Base 4. Acciones que comprende.....	32
Base 5. Fuerza de obligar.....	33
Base 6. Edificación del Polígono.....	33
TÍTULO II CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y DEMÁS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PROYECTADA.....	34
Base 7. Criterios de valoración de las fincas aportadas.....	34
Base 8. Criterios de valoración de los derechos reales y personales establecidos sobre las fincas aportadas.....	35
Base 9. Criterios de valoración de las edificaciones, obras, plantaciones, actividades e instalaciones que deban ser demolidos o derribados.....	36
Base 10. Tasaciones.....	37
Base 11. Criterios de valoración de las aportaciones de las empresas urbanísticas.....	37
TÍTULO III EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	37
Base 12. Forma de contratación.....	37
Base 13. Gastos de la urbanización.....	38
Base 14. Ejecución simultánea.....	39
TÍTULO IV DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.....	39
Base 15. Transmisión de los terrenos afectados y de las obras de urbanización.....	39
Base 16. Cuotas de participación.....	40
Base 17. Criterios para la valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes.....	40
Base 18. Compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.....	41
Base 19. Momento de la adjudicación.....	41
Base 20. Régimen económico.....	42
Base 21. Afección real de los terrenos.....	43
Base 22. Fincas a expropiar y su valoración.....	43
Base 23. Normas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la Junta esté facultada para edificar y los criterios para fijar el precio de venta a terceros.....	44

Base 24. Momento en el que se puede edificar sobre los solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por las empresas urbanizadoras, sin perjuicio de la solicitud de licencia al Ayuntamiento	44
Base 25. Enajenación de bienes inmuebles por la Junta	44
Base 26. Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios	44
Base 27. Conservación de la urbanización.....	45

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Base 1. Ámbito territorial y objeto.

1. El ámbito territorial en el que se desarrollará la actuación urbanística, mediante el sistema de compensación básica, comprende el Polígono de Actuación Urbana PAU- 22.1 del PGOU de Golmés, ubicado entre las vías del tren y los PAU 22.2, 22.3 y 22.4, en el sector oeste del municipio, en la zona situada a continuación del suelo urbano de Mollerussa.
2. Las Bases tienen por objeto regular la incorporación de los miembros de la Junta, en lo que se refiere a la valoración de las aportaciones, -bien de terrenos, bien en metálico para la ejecución de la obra de urbanización-, la adjudicación de las parcelas resultantes, la indemnización y la liquidación de los bienes y derechos afectados por la actuación urbanística, mediante la determinación de normas relativas a la distribución de beneficios y cargas entre sus miembros y bajo la tutela del Ayuntamiento de Golmés, como Administración actuante.

Base 2. Sistema de actuación.

1. Además de lo previsto en las presentes Bases, que gozan de carácter reglado, la gestión y ejecución del Polígono de Actuación Urbanística PAU-22.1 del POUM de Golmés se llevará a cabo por el sistema de reparcelación en la modalidad de compensación básica, regulado en el artículo 130 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, las disposiciones de aplicación del Reglamento de la citada Ley, y demás legislación estatal o catalana aplicable.
2. Los propietarios incluidos dentro del ámbito del Sector deberán aportar los terrenos de cesión obligatoria y al mismo tiempo, satisfacer los gastos de urbanización en las condiciones que determine la normativa general y de Acuerdo con el principio de equivalencia entre beneficios y cargas de la urbanización.

Base 3. Sujetos interesados.

1. Una vez aprobadas definitivamente las presentes Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación, de acuerdo con el artículo 188.2 del RGU, quedará constituida la Junta, con efectos constitutivos y adquisición de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras (“REUC”).
2. Formarán parte de la Entidad los propietarios promotores, los que se incorporen a la Junta de acuerdo con los arts. 161, 162 y 163 del RGU, si no lo han hecho con anterioridad; y en su caso, las empresas urbanizadoras que tengan que participar con los propietarios en la gestión.

Base 4. Acciones que comprende.

La actuación por compensación básica comprenderá:

- a) La transmisión gratuita al Ayuntamiento de Golmés del pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones que deban ejecutarse a costa de los propietarios de acuerdo con el Plan de Ordenación aprobado, y lo previsto en las arts. 179 y 180 y siguientes del RGU.
- b) El pago de las obras de urbanización y demás gastos necesarios para el desarrollo del Sector.
- c) La ocupación directa de las fincas para la ejecución de las obras de urbanización, en su caso.
- d) La expropiación de las fincas de aquellos propietarios no incorporados, de la que será beneficiaria la Junta de Compensación, o bien que las fincas sean objeto de reparcelación sin expropiación previa; la Junta de Compensación podrá aplicar la vía de apremio para el pago de las cantidades adeudadas derivadas de la Cuenta de Liquidación.
- e) De acuerdo con el artículo 122.2 de la TRLU, el proyecto de reparcelación determinará en su caso, como alternativa a la expropiación de las fincas de propietarios no adheridos, el pago de los gastos de urbanización en terrenos, por medio de los solares ubicados dentro del Polígono de actuación.
- f) La justa distribución de los terrenos susceptibles de edificación entre los propietarios y demás participantes, en proporción a las respectivas participaciones de acuerdo con lo establecido en la normativa urbanística.

Base 5. Fuerza de obligar.

1. La aprobación de las Bases por el Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación implica que los miembros de la Junta aceptan como normas de obligado cumplimiento todas las contenidas en las mismas, en los términos en que hubieran sido aprobadas.
2. La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación, siempre que sea votada en la Asamblea General por los miembros que representen, al menos, el 50% de las cuotas de participación y que sea tramitada en los términos indicados por estas bases y los Estatutos.

Base 6. Edificación del Polígono.

1. La Junta, con independencia de sus propias funciones, de conformidad con la Ley y los Estatutos, podrá acordar, por unanimidad la edificación del Polígono. En el acuerdo de aprobación se fijarán las condiciones para valorar los inmuebles que se construyan, en su caso, y los criterios para fijar el precio de venta a terceros.
2. No será posible llevar a cabo la edificación de las parcelas hasta que la Junta de Compensación – en el supuesto establecido en el párrafo anterior, - o en cualquier otro caso, el propio interesado, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal.

3. Los gastos de urbanización serán abonados por cada uno de los propietarios en proporción a las respectivas cuotas de participación.

TÍTULO II

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y DEMÁS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PROYECTADA

Base 7. Criterios de valoración de las fincas aportadas.

1. Los derechos de los propietarios relativos a la redistribución de los terrenos susceptibles de aprovechamiento privado, se determinarán en proporción a sus respectivas cuotas de participación. La valoración de los terrenos aportados se determinará de conformidad con su uso, situación, características y criterios que le resulta de aplicación en virtud de la legislación vigente.
2. En cuanto a la participación de los bienes de dominio público incluidos en el sector, se aplicará la previsión prevista en el artículo 126, apartado 4, del texto refundido de la Ley de Urbanismo.
3. Los criterios para evaluar las fincas aportadas son los siguientes:

- (i) Derecho de los propietarios proporcional a la superficie aportada.

El derecho de los propietarios incluidos dentro del ámbito del Polígono de actuación será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas aportadas, con base en el art. 126 en la TRLU. La determinación de la superficie de cada uno de los propietarios será el resultado de la realidad topográfica, de acuerdo con el plano topográfico levantado al efecto.

- (ii) Porcentaje individual para cada finca, adjudicación de las fincas resultantes.

A cada una de las fincas se le asignará un porcentaje expresado en cuotas de participación, de acuerdo con los criterios indicados en el punto anterior. Estas cuotas de participación constituirán el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes de la reparcelación.

- (iii) Acreditación de la superficie aportada a la junta.

La titularidad de superficies computables se acreditará mediante certificado del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante documento notarial acreditativo del título de adquisición, o cualquier otro documento que acredite la titularidad.

A falta de ambos, el propietario deberá presentar una declaración jurada en la que haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, un plano del terreno y todos aquellos documentos que pudieran acreditar su condición

de propietarios, como el recibo justificativo del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), la certificación de estar la finca inscrita en el Catastro, la ficha catastral, etc.

(iv) Posible discrepancia en cuanto a la propiedad.

En caso de discrepancia sobre la titularidad de una finca, parte de ella, o en sus lindes, la superficie en discusión se considerará perteneciente en partes iguales a los discrepantes, de manera provisional, hasta que se resuelva la discusión por convenio entre los interesados o por resolución judicial, de conformidad con la legislación vigente.

No obstante, si surge la discrepancia sobre la titularidad de los márgenes entre fincas en cotas diferentes, se presumirá, de acuerdo con el artículo 546-8 del Código Civil de Cataluña, que los márgenes, orillas y muros de apoyo entre fincas vecinas cuyos suelos se encuentran en cotas diferentes son propiedad de los propietarios de la finca superior y se adjudicarán provisionalmente.

Base 8. Criterios de valoración de los derechos reales y personales establecidos sobre las fincas aportadas.

1. Los titulares de los derechos reales que no se extingan con la reparcelación serán adjudicatarios en el mismo concepto en el que fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real. El propietario afectado deberá compartir con el titular de la carga o derecho real o personal la cuota atribuida según el proyecto de reparcelación por compensación básica, en proporción al valor del citado derecho real, salvo que se acuerde otra cosa entre ambos.

2. Las cargas, derechos reales o personales incompatibles con el planeamiento serán así declarados justificados en el proyecto de reparcelación, y en el mismo se fijará, en su caso, la indemnización correspondiente valorada de acuerdo con los criterios de la LSRH y la legislación expropiatoria. En todo caso, los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidos en virtud del acuerdo probatorio de la reparcelación por compensación básica.

3. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga o del derecho real o personal, y del procedimiento a seguir, se estará a lo previsto en el artículo 148.1.a) del RLU y el artículo 11 y concordantes del R.D.1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, así como las disposiciones del art.123 del RGU.

4. En todo caso, la valoración de los derechos y cargas constituidos sobre las fincas aportadas se realizará de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, de conformidad con las disposiciones que

rigen la expropiación; subsidiariamente, de acuerdo con las normas de Derecho Administrativo o Civil que regulen la institución de la expropiación y, en su defecto, por la normativa reguladora del Impuesto sobre Sucesiones y del de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y el resto que sean de aplicación.

5. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación extinguirá automáticamente las servidumbres de paso que puedan existir, siempre que sean incompatibles con la ejecución del planeamiento y así sea declarado en el Proyecto de Reparcelación.

Si el propietario afectado no declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los daños resultantes serán asumidos por el propietario que haya omitido la declaración y se deducirán del valor de las fincas que le correspondan.

Base 9. Criterios de valoración de las edificaciones, obras, plantaciones, actividades e instalaciones que deban ser demolidos o derribados.

1. Edificios o instalaciones no conformes con el nuevo planeamiento.

Las edificaciones o instalaciones que no se ajusten al planeamiento urbanístico y que no se puedan conservar y deban ser demolidas o derribadas, o que deban ser cedidas al Ayuntamiento por imperativo del planeamiento vigente, serán valoradas independientemente del suelo, en el proyecto de reparcelación por compensación básica, de acuerdo con los criterios de valoración del TRLSRU, y su importe se abonará con cargo a la reparcelación por compensación básica, en concepto de gastos de urbanización.

2. Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y demás elementos existentes que no se encuentren legalizados o dispongan de licencias otorgadas en precario no tendrán derecho a indemnización; asimismo, la extinción de las licencias de obras y/o actividades sobre terrenos destinados a sistemas generales por el planeamiento, no tendrá derecho a indemnización.

3. Demoliciones de construcciones y elementos incompatibles.

Se entenderá que deberán ser demolidos o que no se pueden conservar las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Polígono; cuando se sitúen en una superficie que no se adjudique íntegramente a su anterior propietario, o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

4. Las indemnizaciones para el traslado de las actividades existentes en el ámbito se llevarán a cabo de conformidad con la normativa, en base a dos parámetros: La indemnización por diferencia de rentas o cese de actividad; y los gastos por traslado.

5. Valoración de las construcciones incompatibles:

Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en consideración la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción.

Base 10. Tasaciones.

Las tasaciones indicadas en las Bases 7, 8 y 9, se efectuarán en el proyecto de reparcelación. Su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo a este proyecto y en concepto de gastos de urbanización

Base 11. Criterios de valoración de las aportaciones de las empresas urbanísticas.

1. En el supuesto previsto en el artículo 12 de los Estatutos de la Junta de Compensación, la valoración de la aportación de las empresas urbanísticas se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado del proyecto de urbanización o de los sectores o partidas que se hayan de ejecutar, acordándose con la Junta en el momento su incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o equilibrio de costes, mediante el correspondiente acuerdo probatorio de la Asamblea General.
2. Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora mediante el cual se determinará la contraprestación a la aportación de la empresa, en base a las fórmulas previstas en el número 2 del art. 12 de los Estatutos.
3. La participación de la sociedad disminuirá la de los miembros de la Junta, con excepción de aquellos que no estén a favor de esta participación, y que actúen en la forma prevista en el artículo 4 del artículo 12 de los Estatutos.
4. La empresa urbanística que ejecute directamente las obras de urbanización asumirá dicha ejecución a su riesgo y ventura.

**TÍTULO III
EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Base 12. Forma de contratación.

1. La Asamblea General de la Junta de Compensación acordará el procedimiento para seleccionar a los contratistas que tienen que ejecutar la urbanización.

El criterio que se seguirá será el de mayor eficiencia, calidad, economía y garantías de ejecución. Preferiblemente, se recurrirá a procedimientos que agilicen la ejecución, utilizando, en primer lugar, el procedimiento de adjudicación directa, en caso de acuerdo unánime, o concurso, garantizando la concurrencia de ofertas, con un mínimo de tres.

2. En el contrato de obras se garantizará la facultad de vigilancia de la Administración actuante, así como se establecerán las garantías que tendrá que presentar la empresa

urbanizadora y los plazos de recepción provisional y definitiva de las obras y de las garantías de su correcta ejecución.

Base 13. Gastos de la urbanización.

1. Los gastos de urbanización serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivos derechos edificatorios adjudicados a sus cuotas de participación.

2. Se estimarán como costes de urbanización, los gastos de cualquier tipo originados por una adecuada ejecución de la urbanización, conforme al proyecto aprobado, así como los intereses y la amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar las obras, y como mínimo:

- a) Los gastos de constitución e inscripción de la Junta de Compensación, la redacción de Estatutos y Bases de actuación y los gastos de gestión.
- b) El valor de las obras de urbanización de los terrenos destinados a viales, espacios públicos y equipamientos, de cesión gratuita; es decir, de la totalidad de las obras de urbanización determinadas el planeamiento.
- c) El coste de las obras de urbanización y demolición de las construcciones existentes, y las indemnizaciones procedentes por traslado de actividades, extinción de derechos reales o personales y, en su caso, de la efectividad del derecho de realojo, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de suelo.
- d) Los honorarios que deban abonarse por los proyectos a formular para la ejecución de la urbanización, impuestos, tasas, árbitros que se devenguen por la tramitación y aprobación de dichos proyectos o por la realización de la obra de urbanización, por la redistribución del suelo y por los gastos de administración y gestión
- e) Los costes de formalización e inscripción en los correspondientes Registros Públicos correspondientes, de los acuerdos y las operaciones jurídicas derivados de los instrumentos de urbanización y de la gestión urbanística.
- f) Los gastos de cualquier tipo, los intereses y la amortización de los créditos que se puedan concertar, en su caso, para la realización de las obras de urbanización.
- g) Gastos de redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación, del Proyecto de Urbanización y todos los demás gastos derivados de la reparcelación, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- h) Todos aquellos otros previstos en la legislación vigente.

3. El importe de los justiprecios o indemnizaciones por expropiación será satisfecho por los propietarios en proporción a sus respectivas participaciones.

4. La distribución de los costes de urbanización, mediante la asignación individualizada y concreta de las cuotas que corresponda satisfacer a cada miembro, se efectuará en el proyecto de reparcelación por compensación básica que se elabore en desarrollo de las presentes Bases y en aplicación de lo que se establecen en ellas.

5. Serán gastos que deben ser asumidos por los propietarios como carga individualizada de los correspondientes terrenos, y que no van a cargo del conjunto de la comunidad reparcelatoria, los referidos en el apartado 3 del artículo 127.a) del Reglamento de la Ley de Urbanismo.

Base 14. Ejecución simultánea.

La ejecución simultánea de obras de urbanización y de edificación estará sujeta en todo caso a lo dispuesto en los artículos 39, 40 y 41 del Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.

El comienzo de la edificación requerirá también que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación y que se haya obtenido la correspondiente licencia de construcción.

**TÍTULO IV
DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS**

Base 15. Transmisión de los terrenos afectados y de las obras de urbanización.

1. Cesión forzosa de fincas al Ayuntamiento de Golmés.

La transmisión al Ayuntamiento de Golmés, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación por compensación básica. No obstante, la Junta de Compensación, y en su nombre, el contratista que esta designe, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización durante el plazo que resulte necesario.

2. Recepción de obras de urbanización, recepción definitiva y periodo de garantía.

Una vez que la Junta de Compensación reciba y recepcione de la empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones previstas en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicable, se cederán al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses, desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta. El periodo de garantía para responder de defectos de construcción por parte de la Junta ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de cesión.

Base 16. Cuotas de participación.

1. La participación de cada propietario en la Entidad, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas o pérdidas, será proporcional a la superficie de las sus parcelas dentro del Polígono de actuación.

La afección registral de la carga urbanística en las fincas adjudicadas podrá excepcionarse en el supuesto de presentarse ante a la Junta el correspondiente aval bancario que garantice dicha carga, y sea aceptado por el Ayuntamiento.

2. En aplicación del criterio anterior, las cuotas de participación correspondientes a cada una de las fincas del Polígono, expresadas en el porcentaje que resulte respecto de la superficie total del mismo, serán las que consten en el Proyecto de Reparcelación por compensación básica aprobada por la Junta.

3. Los promotores aceptan formalmente estas cuotas de participación, y la incorporación de otros propietarios en forma reglamentaria, llevará implícito su aceptación de aquellos.

4. No obstante, la Entidad podrá, mientras no se apruebe definitivamente la adjudicación de las parcelas, modificar de oficio o a instancia de parte, la asignación de las cuotas de participación cuando se acredite la existencia de errores materiales de medición. Se estimarán tolerables y no alteran las cuotas de participación las diferencias de medición inferiores al 5 por ciento.

5. En caso de incorporación de una empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, en el momento de su integración se procederá al reajuste de los porcentajes de participación de los miembros, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

Base 17. Criterios para la valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes.

1. Para la distribución entre los asociado de los solares resultantes, incluidos los correspondientes a las fincas adquiridas mediante expropiación por la Entidad, se aprobará -de conformidad al art. 174 del RGU - el correspondiente proyecto de reparcelación por compensación básica, que se elaborará y se presentará ante el Ayuntamiento, dentro del plazo que este estableciera en el acuerdo de aprobación municipal de estas Bases de Actuación para la aprobación definitiva, en su caso, del citado proyecto.

2. Las fincas resultantes se valorarán en la forma que decidan por unanimidad los propietarios afectados. La valoración se basará en su superficie, edificabilidad y uso. En todo caso, la valoración tendrá en cuenta las reglas de ponderación establecidas por el artículo 37 del TRLU.

3. La adjudicación será proporcional a los bienes o derechos aportados, y en función de los criterios de valoración de las fincas resultantes, asegurando que las fincas resultantes estén ubicadas lo más cerca posible de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

4. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación de acuerdo con el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 126.1.g), inciso final, del TRLU.
5. Si la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permite adjudicarles parcelas independientes a todos ellos, el proyecto de reparcelación podrá determinar una indemnización en metálico o, alternativamente, la adjudicación de las parcelas resultantes en proindiviso, expresándose en el título de adjudicación la cuota correspondiente a cada propietario. No obstante, si la cuantía de estos derechos no alcanza el **15 por ciento** de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico, que se satisfará con cargo a la cuenta del Proyecto de reparcelación por compensación básica. La misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando por determinadas exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no se agote con la adjudicación independiente que se haga a su favor, de acuerdo con lo dispuesto el artículo 94 del RGU.
6. Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y su cuota de adjudicación en terrenos, el defecto y el exceso se compensarán en metálico, siempre que la diferencia no sea superior al 15% de la parcela mínima edificable, de acuerdo con el artículo 126.1.d), TRLUC.
7. En el caso de que alguna finca esté edificada, se podrá adjudicarse como finca de resultado la misma que ocupe la edificación y cumpla con el parámetro de parcela mínima, aunque esta adjudicación represente un exceso superior al 15% de lo que le correspondería al propietario afectado.
8. En caso de incorporación a la Junta de empresa urbanizadora, para adjudicarle terrenos en contrapartida a su aportación, se estará a lo acordado por la Asamblea General en correspondiente convenio, de conformidad con lo establecido en el art. 12 de los Estatutos.

Base 18. Compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.

En cualquier caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose el m² de techo a compensar, primeramente, por acuerdo de la mayoría de los propietarios-asociados de la Junta de Compensación, y, en caso de no conseguirse el mencionado acuerdo, el valor de repercusión del m² de techo se establecerá en base al precio medio de las fincas resultantes. Estas compensaciones económicas se reflejarán en el Proyecto de reparcelación por compensación básica.

Base 19. Momento de la adjudicación.

1. La aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Golmés del Proyecto de Reparcelación por compensación básica, con el contenido indicado por el art. 172 del RGU, determinará la adjudicación de las fincas de resultado con plena eficacia y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. Estas adjudicaciones permanecerán exentas fiscalmente en los términos que establece la legislación tributaria.

Base 20. Régimen económico.

1. Para el pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los miembros deberán ingresar en la Entidad las cantidades que les correspondan satisfacer en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento que se realice por parte de la Junta, mediante ingreso en la cuenta corriente abierta a nombre de la Junta en una entidad bancaria o por cualquier otro medio válido.

2. No obstante, el pago podrá efectuarse, previa acuerdo con los propietarios interesados y su aprobación en la Asamblea General, mediante la cesión de aquellos terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos, gratuitamente o libre de cargas, de conformidad con el artículo 141 de la RLU.

3. La Entidad podrá, por acuerdo mayoritario de la Junta, exigir a sus asociados el pago en su cuenta bancaria, con seis meses de antelación, de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles del semestre.

4. Los propietarios no presentes o no representados en las reuniones en las que se acuerden la realización de aportaciones serán notificados por correo certificado, burofax o de cualquier otra forma fehaciente a la dirección comunicada a la Junta a efectos de notificación. El plazo de pago en estos casos empezará a contar desde el momento de la recepción de la notificación.

5. En caso de retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, la cantidad adeudada se incrementará automáticamente en un porcentaje equivalente al interés legal del dinero fijado en cada momento, más dos puntos, sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en esta Base.

6. La Entidad, por acuerdo de su órgano de administración, podrá instar al Ayuntamiento la vía de apremio para exigir a sus asociados el pago de las cantidades que se adeuden, sin perjuicio de poder optar a solicitar al Ayuntamiento la expropiación al socio deudor, tal y como se regula en el art. 181.2 de la RGU, en beneficio de la Junta. A tal efecto, será suficiente la certificación librada por el Secretario de la Entidad, el visto bueno del Presidente, en la que se haga constar el acuerdo de inicio de la vía de apremio, nombre y apellidos y domicilio del asociado deudor, la cuantía adeudada, el concepto por el que se ha devengado, y que ha vencido y no ha sido pagado. El Ayuntamiento requerirá al interesado, concediéndole un plazo de diez días para que manifieste lo que estime conveniente a su derecho o ingrese el importe a la cuenta de la requirente, la cual, lo pondrá a disposición de la Junta de Compensación, y transcurrido este plazo, resolverá lo procedente sobre la tramitación del procedimiento de apremio.

7. La Junta también podrá instar la expropiación como beneficiaria de terrenos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por un plazo no inferior a tres meses, incumplan las obligaciones y cargas impuestas por la normativa urbanística, de conformidad con el artículo 181 y concordantes del RGU.

8. En este supuesto, se sumarán al justiprecio las cantidades satisfechas por gastos de urbanización, pero sin que tengan que reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas, ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización, que quedará a beneficio de la Junta.

Base 21. Afección real de los terrenos.

1. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, las fincas aportadas quedan afectas al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación, que se hará constar en el Registro de la Propiedad, a petición de la Junta de Compensación, a la que se unirá la certificación administrativa de la constitución de la Junta y de la inclusión de las fincas en el Polígono de actuación.

2. Las fincas resultantes quedan afectadas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, según el proyecto de reparcelación.

Base 22. Fincas a expropiar y su valoración.

La Junta de Compensación podrá instar al Ayuntamiento de Golmés la expropiación de los suelos propiedad de aquellos titulares que no se incorporen a la Entidad de acuerdo con lo establecido en el artículo 130.4 de la TRLU, gozando la Entidad en este caso de la condición de beneficiario.

1. Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta de Compensación se tasarán por su valor a efectos urbanísticos en la fecha de aprobación inicial del proyecto de reparcelación y bajo los criterios del TRLU.

2. Alternativamente a la expropiación por la no incorporación a la Junta de Compensación, el proyecto de reparcelación redactado por esta Entidad podrá optar por la ocupación de las fincas propiedad de los no incorporados en los términos establecidos en el artículo 156, en relación con el 130, ambos del TRLU.

3. Aparte de los supuestos de expropiación por falta de incorporación a la Junta de algún propietario, causará la expropiación: la falta de pago en el periodo voluntario de las cuotas de carácter obligatorio se establecen para todos los miembros de la Junta si en alguna ocasión anterior ha sido necesario utilizar la vía de apremio para el pago de alguna cuota. En este caso, o en el de la negativa al pago, la Junta podrá optar entre solicitar a la Administración la expropiación de los terrenos propiedad del socio deudor o el cobro de la deuda por la vía de

apremio¹. También motivará la expropiación cualquier otro incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística de Cataluña.

4. Las fincas expropiadas como sanción a los miembros de la Junta se valorarán en la forma indicada en el número anterior, sumando las cantidades abonadas por el pago de expropiaciones previas y por los gastos de urbanización, pero sin tener que reembolsarse otras cuotas ordinarias abonadas para cubrir los gastos generales de la Junta.

Base 23. Normas para valorar y enajenar los terrenos que se adjudique la propia Junta.

En el supuesto de que la Junta llegara a adjudicarse a sí misma terrenos susceptibles de propiedad privada, su valoración y precio de venta se fijará por acuerdo de la Asamblea General, estableciéndose un derecho preferente de adquisición a favor de los miembros de la Junta.

Base 24. Momento en el que se puede edificar sobre los solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por las empresas urbanizadoras, sin perjuicio de la solicitud de licencia al Ayuntamiento.

1. Los solares adjudicados por la Junta podrán edificarse desde el momento en que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación. Las obras de edificación podrán ser simultáneas a las obras de urbanización, de acuerdo con la legislación aplicable.

2. En el documento de solicitud de licencia, el peticionario deberá comprometerse a no utilizar la construcción hasta que finalice la obra de urbanización y a establecer esta condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se efectúen para todo o parte del edificio.

Base 25. Enajenación de bienes inmuebles por la Junta.

Con el objeto de hacer frente a gastos de urbanización la Junta de Compensación podrá disponer mediante la venta de los terrenos que se hayan reservado para tal fin en el proyecto de reparcelación, todo ello de conformidad a lo establecido en el artículo 173 del RLU.

Base 26. Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios.

El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación producirá la cesión al Ayuntamiento de Golmés de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita previstos en el planeamiento. No obstante, la Junta o el contratista designado podrán ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

La cesión de las obras de urbanización y de las instalaciones cuya ejecución estuviera prevista y aceptada por el Ayuntamiento, se hará de conformidad con el artículo 169 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo.

Base 27. Conservación de la urbanización.

Hasta el momento de la recepción por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización será a cargo de la Junta de Compensación, debiéndose estar al criterio de proporcionalidad general entre sus miembros, aplicable a la distribución de beneficios y cargas para el pago de cuotas de conservación.

Golmés, septiembre de 2021.