

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 3, SECTOR A. "URBANIZACION SANTA MARTA DE LA VALL DE CORBERA DE LLOBREGAT.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Denominación, naturaleza, personalidad jurídica y capacidad legal. De conformidad con lo que disponen los artículos 8.1 y 24.2a) del Reglamento de Gestión Urbanística, R.D. 3288/1978 de 25 de agosto, 119.2 de la Ley del Suelo, R.D. 1346/1976 de 9 de abril, artículos 11, 12 y 14 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic y el capítulo segundo de la Instrucció Reguladora dels aspectes orgànics i funcionals del Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, se constituye la Entidad Urbanística Colaboradora que actuará bajo la denominación de "JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION NUMERO 3. SECTOR A. URBANIZACION SANTA MARIA DE LA VALL, DE CORBERA DE LLOBREGAT".. La Entidad, de naturaleza juridico-administrativa según los artículos 127.3 de la L.S. y 26.1 del R.G.U., dependerá en éste orden del Ayuntamiento de Corbera de Llobregat. La Entidad gozará de personalidad jurídica y plena capacidad legal - para el cumplimiento de sus finalidades con arreglo a lo dispuesto en la - L.S., R.G.U. y a los presentes Estatutos, a partir de la inscripción del Acuerdo aprobatorio de su constitución en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras tal y como determinan los artículos 127.3 de la L.S. y 26.2 del R.G.U.

Artículo 2. Ambito Territorial de actuación. La Zona de actuación de la "JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR A,U.A. NUMERO 3, URBANIZACION SANTA MARIA DE LA VALL", corresponde a la superficie de 78,64 Hectareas, ubicada en el Termino Municipal de Corbera de Llobregat, delimitada en el P.G.O.U. vigente aprobado el 12 de Mayo de 1.987, excluyendo aquellas porciones de Terreno que no resultaren, según éste, susceptibles de edificación privada.

Artículo 3.- Domicilio Social. La Junta de Compensación tendrá su - domicilio social en la calle Siete , "EL CASAL", de la Urbanización Santa Maria de la Vall, de Corbera de Llobregat.- Este domicilio podrá ser trasladado por acuerdo de la Junta de Compensación.

Artículo 4. Objeto y Fines. Constituye el objeto de la Junta de Compensación: A). Agrupar a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de actuación de la Junta de Compensación, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, integrándose en una actuación común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente las cargas y beneficios, y una vez aprobado el Proyecto de Compensación, llevar a buen fin las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en el previstas, y practicar las parcelaciones y compensaciones necesarias de conformidad con lo establecido en la Ley, para, posteriormente, elevarlas a escritura pública e inscribirlas en el Registro de la Propiedad.- B).- Redactar el Proyecto de Urbanización. C). Ejercitar, en calidad de beneficiaria, el derecho a la Expropiación de terrenos en los supuestos contemplados por la L.S. en sus artículos 127.1 y 130.3.- D). Formalizar operaciones de crédito para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados, así como formalizar los avales y otorgar cualquier otra garantía

que sea exigible jurídicamente, para responder de la ejecución de las obras, de acuerdo al ordenamiento jurídico vigente. E). Solicitar, de considerarse oportuno, las concesiones administrativas de servicios públicos.- F). Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes ante cualquier autoridad u organismo de la Administración, así como ante cualquier juez, Tribunal o particular. G). Interesar el otorgamiento de subvenciones, ayudas económicas y beneficios fiscales o de cualquier otra naturaleza, previstos en las disposiciones legales. H). Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercitar cualquier otro acto de dominio o administración sobre los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación, actuando en todo caso, como Fiduciaria- con poder dispositivo sobre los bienes de los socios. I). Adjudicar las parcelas que resulten del Proyecto de Compensación, entre los miembros de la Junta de Compensación. J). Solicitar de los Organos Urbanísticos competentes, la aprobación de los Proyectos de Urbanización, Compensación y Expropiación. K).- Inscribir la Constitución de la Junta de Compensación en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. L). Llevar a cabo la Urbanización de los terrenos de la Unidad de Actuación.- M).- Ejercitar todos los derechos y actos que le correspondan según las disposiciones legales vigentes.-

Artículo 5.- Órgano bajo cuyo control actúa. La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo el control del Ayuntamiento de Corbera de Llobregat. La modificación de Estatutos y la disolución de la Junta de Compensación, estarán sometidos a la aprobación por parte del Ayuntamiento de Corbera de Llobregat. Aprobación que será previa a la inscripción en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 6. Duración. La Entidad tendrá una duración indefinida hasta el total cumplimiento del objeto y fines comunes, en cuyo momento se disolverá la Entidad como Junta de Compensación para transformarse en Entidad de Conservación, en los términos previstos en el Capítulo VIII de los presentes Estatutos.

CAPITULO II

ASOCIADOS

Artículo 7. De los Asociados. Formarán parte de la Junta de Compensación, todas las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos comprendidos en el área de actuación "Urbanización Santa Maria de la Vall" de Corbera de Llobregat, ya sea por haberse constituido miembro de ésta por adhesión inicial al momento de aprobación de los presentes Estatutos, ya sea por incorporación posterior dentro de los plazos previstos en los artículos 162.1 y 162.5 del R.G.U. y Capítulo II de la Instrucción-Reguladora dels aspectes orgànics i funcionals del Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. Si se estima conveniente, y en las condiciones que se establezcan, podrán incorporarse a la Entidad aquellas empresas urbanizadoras que vayan a participar con los propietarios en la gestión urbanística. Cuando las fincas pertenezcan a menores de edad o a personas con capacidad de obrar limitada, éstos estarán representados en la Junta de Compensación por aquellos que ostenten la representación legal de los mismos a tenor del artículo 166.e) del R.G.U.-

Artículo 8.- Transmisión de la Titularidad. A). Debido a que la condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los inmuebles

incluidos en el ámbito de actuación, en caso de transmitirse la propiedad por acto inter vivos o mortis causa, operará - automáticamente la subrogación del adquirente. Subrogación real en todos los derechos y obligaciones del transmitente, a tenor de lo establecido en los presentes Estatutos y normas generales aplicables, en especial el artículo 28 del R.G.U. B).- El transmitente y en su defecto el adquirente, deberán comunicar a la Junta de Delegados las circunstancias personales del nuevo propietario, así como su domicilio. Mientras no sea cumplido este requisito, la Junta de Compensación sólo reconocerá como asociado al primitivo propietario. No obstante dicho reconocimiento, el pleno derecho del - asociado se adquirirá con la inscripción de su titularidad en el Registro de la Propiedad. C). Tanto en los supuestos de incorporación como de subrogación no se dará plena efectividad hasta el ingreso por parte del nuevo asociado en la Caja de la Junta, de las cantidades que le correspondan en relación a los gastos ya efectuados, y en proporción a su cuota de participación. Dicho ingreso deberá materializarse en el plazo máximo de un mes a partir de la incorporación o subrogación.- D). La falta de pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, podrá ser calificada como incumplimiento, motivando si así lo decidiera la Junta, la consiguiente Expropiación de la Finca del infractor en favor de esta.

Artículo 9.- Determinación de Derechos y Obligaciones de los Asociados. Los Derechos y Obligaciones de los asociados, serán determinados - en proporción a su cuota de participación en los siguientes términos:- A). La cuota de participación de los asociados propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Actuación, será proporcional a la superficie de los terrenos aportados por cada uno de ellos a la gestión de la Junta, y se fijará de conformidad a los criterios establecidos en las Bases de Actuación. B). A los efectos de determinación de las cuotas de participación no serán tenidos en cuenta los valores de las edificaciones existentes y obras realizadas en las fincas aportadas. C). La cuota de participación de las personas físicas jurídicas se fijará por la Asamblea General, estableciendo la adecuada proporcionalidad con las aportaciones de terrenos y con las aportaciones dinerarias que hayan realizado.

Artículo 10. Obligaciones de los Asociados. Serán obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación: A). Asistir a las reuniones de los Organos de Gobierno de la Junta, en caso de ser convocados en la forma prevista en los presentes Estatutos. B).- Transmitir a la Junta el poder Fiduciario de disposición de - los terrenos propiedad de cada uno de ellos.. C). Aceptar los terrenos que se adjudiquen, así como las compensaciones en metálico que se devenguen a consecuencia de la reparcelación y urbanización, sin perjuicio del derecho a ejercitar los recursos previstos en los presentes Estatutos o en la Ley, aceptando asimismo la aplicación sobre éstos, con carácter de garantía real, de las correspondientes cuotas de urbanización. D).- Regularizar la situación registral de las fincas, liberándolas de todo tipo de cargas o gravámenes, corriendo personalmente con los gastos que ello pudiera ocasionar. E).- Abonar los gastos de urbanización y las cuotas complementarias que la Junta determine en proporción a su cuota de participación, y dentro de los plazos previstos. F). Abonar los gastos de conservación procedentes en tanto no finalice la ejecución del planeamiento. G). Cumplir fielmente y puntualmente los acuerdos adoptados por la Junta. H). Comunicar a la Junta la transmisión del dominio de sus fincas haciendo constar expresamente en la escritura pública de transmisión el carácter de asociado del adquirente y la aceptación por éste, íntegra y expresa, de los presentes Estatutos.- I). Permitir la ocupación material de sus fincas por la empresa encargada de la realización de las obras pendientes de urbanización, a los efectos de ejecución de obras y depósito de materiales o instalacio-

nes complementarias cuándo ello sea indispensable.- J). Los cotitulares de una finca o derecho incluída en la zona de actuación, deberán designar a una sola persona para ejercitar las facultades como asociados, respondiendo no obstante, solidariamente ante la Junta, de todas las obligaciones que les correspondan. Si en el plazo señalado por la Junta no han designado representante, lo designará de entre los cotitulares el Presidente de la Junta.- K).- Las demás que se deriven de los Estatutos, planes, proyectos y servicios aprobados, Leyes y Reglamentos.-

Artículo 11.- Derechos de los Asociados. Constituirán los Derechos de los miembros de la Junta de Compensación:- A). Asistir personalmente o por representante a las Asambleas Generales de la Junta, participando con su voto proporcional al derecho o interés económico representado. B). Elegir los cargos y ser elegidos para ejercerlos.- C). Recibir los terrenos que, como resultado de la aplicación del sistema de actuación les correspondan. D).- Edificar, si ello es posible, sobre los solares adjudicados. E). Recibir los beneficios que por aplicación del planeamiento resulte de la venta de terrenos por la Junta.- F). Recibir las diferencias de la adjudicación en metálico. G). Conocer el estado de los libros de la Junta, así como solicitar la exhibición de recibos y justificantes en la forma y requisitos establecidos en el artículo 33 de los presentes Estatutos. H).- Transmitir conjuntamente a sus bienes, sus derechos como miembro de la Entidad.--- I).- Presentar propuestas y sugerencias. J).- Ejercitar los recursos oportunos contra los acuerdos de la Junta de Compensación o de sus Organos de Gobierno.- Para ejercitar estos derechos o cualquier otro que legalmente les corresponda, los miembros de la Junta de Compensación deberán seguir los trámites y procedimientos contenidos en los presentes Estatutos.-

CAPITULO III

DE LOS ORGANOS DEL GOBIERNO

Artículo 12.- Determinación de los Organos de Gobierno. Los Organos de Gobierno de la Junta de Compensación serán:- A). El Presidente.- B). La Asamblea General. C). La Junta de Elegados. D). El Tesorero.

Artículo 13.- Representación de los Organos Urbanísticos de Control. El Ayuntamiento de Corbera de Llobregat, como ente público de tutela, estará representado en los organos de gobierno de la Junta de Compensación por un representante designado por la propia Corporación. Este representante asistirá con voz a las reuniones de la Asamblea General y de la Junta de Delegados. No obstante, si en el ámbito de actuación existieran bienes propios del Ayuntamiento de Corbera de Llobregat, este representante ejercerá además los derechos que le correspondan en calidad de propietario asociado.- A estos efectos, se le convocará de acuerdo y con los requisitos del artículo 23 de los presentes Estatutos.

DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 14.- Organo Supremo. La Asamblea General de asociados como vertiente máxima de expresión de voluntad colectiva, es el organo supremo de la Junta de Compensación, y todos los asociados estarán sometidos a sus acuerdos, inclusive los disidentes o ausentes, sin perjuicio de las acciones legales que puedan ejercitar.

Artículo 15.- Reuniones. La Asamblea General de Asociados podrá ser Ordinaria o Extraordinaria. La Asamblea General Ordinaria se reunirá como mínimo una vez al año en el primer trimestre, en el día, lugar y hora que determine La Junta de Delegados. La Asamblea Extraordinaria podrá ser convocada por la Junta de Delegados cuando lo considere oportuno, así como cuando lo soliciten por escrito un tercio por lo menos de los Asociados que representen el diez por ciento de los votos ejercitables. En dicha solicitud se deberá expresar el objeto de la convocatoria. En este último supuesto la Asamblea deberá celebrarse dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se haya presentado la solicitud. Si el Presidente no la convocara en el plazo señalado, los solicitantes podrán dirigirse al Ayuntamiento de Corbera de Llobregat para que éste la curse. Son facultades de la Asamblea General, las siguientes: A). Aprobación de la memoria de actuación.- te. B). Aprobación de las cuentas y balances del ejercicio anterior. C). Aprobación del programa de actuación del ejercicio siguiente D). Nombramiento, cese y renovación de los miembros de la Junta de Delegados cuando estatutariamente corresponda. E). Propuesta de modificación de Estatutos. F). Fijar las etapas de urbanización de acuerdo al Proyecto de Urbanización y a las Bases de Actuación. G). Distribuir los beneficios y cargas del planeamiento entre los asociados, realizando las operaciones necesarias de redistribución de terrenos. H). Establecer las aportaciones en metálico a tenor de los programas y presupuestos oportunos, mediante la fijación de las cuotas y medios económicos. I). Constituir las garantías que sean exigidas para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad, y, en especial las que provengan de mandato de la Administración. J). Autorizar la contratación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación. K). Incorporar, en el caso de que así se acordara, a empresas urbanizadoras que vayan a participar en la gestión urbanística. L). Contratación de las obras de urbanización y de los servicios de mantenimiento del sector, por gestión privada, solicitando a la vez la Excepción licitatoria de los mismos. LL). Enajenación de solares resultantes no adjudicados concretamente a los asociados. M). Acordar la disolución o transformación de la Junta de Compensación. N). Acordar el traslado del domicilio social de la Entidad.- N). Cualquier otra facultad atribuida por la Ley.

Artículo 16.- Derecho de asistencia. Podrán asistir a la Asamblea General todas las personas físicas o jurídicas incorporadas a la Entidad como asociados, siendo requisito indispensable estar al corriente de sus obligaciones pecuniarias. También podrá asistir el representante del Ayuntamiento de Corbera de Llobregat. Igualmente podrán asistir, para aspectos informativos que pudieran interesar, los técnicos y asesores de cualquier tipo que considere conveniente la Junta de Delegados de la Entidad.---

Artículo 17.- Derecho de Representación. Todos los asociados con derecho de asistencia, podrán estar representados en la Asamblea por otra persona aunque no forme parte de la Junta de Compensación. La representación deberá autorizarse por escrito con carácter especial para cada Asamblea, siendo imprescindible la forma de poderes notariales para todo acto de disposición. Los representantes legales de las personas jurídicas, una vez acreditado su apoderamiento ante el Secretario, no necesitarán reiterarlo a no ser que sea modificado.

Artículo 18.- "Sin contenido".

DE LA JUNTA DE DELEGADOS

Artículo 19. Órgano de Gobierno, Administración y Representación.- Facultades y miembros. La Junta de Delegados será el órgano normal de gobierno y administración que ostente la representación permanente de la Junta de Compensación.- Estará compuesta por un mínimo de cinco miembros y un máximo de siete, según aconsejen las circunstancias, y a criterio de la Asamblea General. De entre ellos deberá designarse a un Presidente, un Vice-presidente, un Secretario y un Tesorero. El resto serán vocales. El representante del Ayuntamiento de Corbera de Llobregat, formará parte de la Junta de Delegados, pero no podrá ser Presidente, Vice-presidente, Secretario ni Tesorero. No obstante la designación de los miembros de la Junta de Delegados por la Asamblea General, los asociados que lo estimen conveniente, podrán agruparse a efectos de designar uno o dos vocales, comunicándolo a la Junta de Delegados o a la propia Asamblea, antes de proceder a la elección. Los agrupados deberán reunir por cada vocal que pretendan designar, un número de unidades de valor equivalente al resultado de dividir el total de unidades de valor de la Unidad de Actuación, por el número de miembros previsto, y, los que utilicen esta facultad, no podrán intervenir en la elección de los restantes miembros de la misma Junta de Delegados.- La Junta de Delegados tendrá las siguientes facultades:--- A). Administrar a la Entidad de acuerdo a las leyes, disposiciones legales y a los presentes Estatutos.- B). Realizar actos de gestión sin excepción alguna.- C). Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General. D). Llevar a término la gestión económica según lo acordado en la Asamblea General, contabilizando los resultados de su gestión. E).- Tramitar la solicitud de beneficios y exenciones tributarias que las disposiciones legales establezcan respecto a las operaciones que la Junta de Compensación realice. F). Interpretar los presentes Estatutos para resolver las dudas que puedan suscitarse en su aplicación. G). Otorgar en nombre de la Entidad poderes para pleitos - en favor de los Procuradores de los Tribunales y Abogados que estimase convenientes. H).- Ejercitar todas las facultades de gobierno y administración que no estén expresamente reservadas a la Asamblea General,- incluidas las de designación o contratación del personal técnico administrativo, jurídico, obras, materiales etc.... Los cargos de la Junta de Delegados, tendrán una duración de cuatro años. Los miembros de la Junta en cualquiera de sus cargos, podrán ser reelegidos indefinidamente por periodos de cuatro años. Las vacantes que se produzcan durante el mandato de la Junta de Delegados, serán cubiertas provisionalmente entre asociados por la propia Junta de Delegados, hasta no se convoque la Asamblea o se designe por los propietarios agrupados, si la vacante se refiere al vocal designado por dicho procedimiento.- En cualquier caso, la convocatoria deberá celebrarse en el plazo máximo de seis meses y el elegido ostentará el cargo por el plazo que le faltase transcurrir al sustituido. Los cargos del Presidente, Secretario, y Tesorero de la Junta de Delegados, deberán recaer preferentemente en socios con Residencia habitual en la propia Urbanización Santa Maria de la Vall de Corbera de Llobregat.-

Artículo 20.- Del Presidente. Designado por la Asamblea General, el Presidente tendrá las siguientes atribuciones: a) Convocar, presidir y levantar las sesiones tanto de la Asamblea General como de la Junta de Delegados, dirigir las deliberaciones y decidir los empates de la Junta de Delegados con voto de calidad.- b) Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de los órganos colegiados. c) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Entidad, pudiendo proponer a la Junta de Delegados que confiera mandatos para el ejercicio de dicha representación. d) Dirigir e impulsar las obras y servicios de la Entidad. e) Autorizar con su Visto Bueno, los actos de la Asamblea y de la Junta de Delegados, las certificaciones que emita el Secretario de la Entidad y

cualquier otro documento que así lo requiera. f) De forma mancomunada con el Tesorero podrá: abrir, seguir o cancelar en nombre de la Entidad, cuentas corrientes en cualquier banco o institución de crédito y ahorro, y, disponer de esas cuentas por talones, cheques u otros instrumentos de pago firmando la correspondencia, recibos y resguardos; librar, aceptar, avalar y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o pago letras de cambio y cheques; y, en general, llevar a cabo todas las operaciones usuales necesarias para el funcionamiento de la Entidad. g) Todas aquellas facultades que no estén atribuidas a otros órganos de la Entidad. h) Todas las facultades inherentes a su cargo y que deriven de los presentes Estatutos.

Artículo 21.- Del Vice-presidente. Designado por la Asamblea General, el Vice-presidente tendrá las siguientes atribuciones: a) En el orden interno: ejercitar, en cualquier supuesto de ausencia, enfermedad u otra imposibilidad manifiesta del Presidente, todas las facultades que a éste le correspondan, tanto respecto a la Asamblea General, como a la Junta de Delegados, como en la gestión. b) En el orden externo, y en los mismos supuestos del punto anterior: sustituirá al Presidente y de forma mancomunada con el Tesorero, en las facultades reseñadas en el punto f) del artículo anterior. Tanto en el orden interno como externo, tal sustitución tendrá solo vigencia por el tiempo en que se produzca la ausencia, enfermedad o imposibilidad manifiesta del Presidente.-

Artículo 22. Del Secretario. Designado por la Asamblea General, el Secretario tendrá las siguientes atribuciones:- a) Ostentar el cargo con voz y voto, tanto en la Asamblea General como en la Junta de Delegados. b) Levantar Actas de las Asambleas Generales y de las reuniones de la Junta de Delegados; organizar los servicios administrativos y de régimen interno de la Entidad; custodiar los libros y documentos a su cargo; llevar el Libro de registro de Socios; comunicar al Ayuntamiento los Acuerdos que deban hacerse constar en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras; comunicar a los asociados con un mes de antelación el cambio de domicilio social acordado por la Asamblea General; librar certificaciones de los libros a su cargo con el Votum del Presidente, y las demás atribuidas por los presentes Estatutos. En caso de ausencia, enfermedad o imposibilidad manifiesta, el Secretario será sustituido por el vocal de menor edad de la Junta de Delegados, y por el periodo de tiempo mientras dure dicha circunstancia.

CAPITULO IV

REGIMEN FUNCIONAL

Artículo 23.- Requisitos de convocatoria. Los Órganos Colegiados serán convocados por el Presidente. La convocatoria deberá expresar además de los asuntos a tratar y las decisiones a tomar, el día, hora y lugar de la reunión. A). La convocatoria de la Asamblea General se hará por Cédulas con al menos ochó días de antelación, en el domicilio que previamente habrán designado los asociados. B). La convocatoria de las reuniones de la Junta de Delegados se cursará por el Secretario con tres días de antelación, salvo en los casos de urgencia en los que el término será de veinticuatro horas.-

Artículo 24.- Validez de la constitución. a) La Asamblea General quedará validamente constituida en primera convocatoria cuándo asistan a ella al menos los asociados que

representen la mitad más uno de los votos inherentes al total de las cuotas de participación, y, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes y el número de votos por ellos representados. b) La Junta de Delegados quedará validamente constituida- siempre que el número de asistentes sea igual o superior al de ausentes. Siempre que esté presente el Presidente o en su defecto el Vice-presidente o el Secretario o quien lo sustituya. La falta de asistencia sin justificación por escrito individualizado y firmado por el componente no asistente, no representará falta de asistencia- a efectos del computo.

Artículo 25.- Asistencia Plena. No obstante lo establecido en los artículos precedentes, los órganos colegiados se entenderán convocados y quedarán validamente constituidos, siempre que se encuentren reunidos, presentes o por representante, todos los miembros y así se acuerde por unanimidad.

Artículo 26. Validez de los Acuerdos de la Asamblea General.- Serán válidos los acuerdos tomados por la mitad más uno de los votos presentes o representados, computados según lo previsto en el artículo 28 de los presentes Estatutos y con las excepciones establecidas- en el artículo siguiente.-

Artículo 27. Mayoría Reforzada. Para que la Asamblea General pueda adoptar acuerdos válidos en relación a las facultades determinadas en los apartados de modificación de Estatutos y Disolución, será necesario el voto favorable de los asociados que representen al menos las dos terceras partes de los votos ejercitables en la reunión de la Asamblea. El resto de acuerdos serán adoptados por mayoría absoluta.

Artículo 28. Cómputo de votos. El número de votos ejercitables por cada asociado en la Asamblea General, será coincidente con la cuota de participación atribuida a cada uno de ellos. De acuerdo con lo establecido en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación, cada metro cuadrado de propiedad del suelo dentro de la zona de actuación, será equivalente a un voto, redondeando las fracciones por exceso o defecto en números enteros. Es decir, cuando la fracción no alcance el 0,50, se redondeará al entero inferior y cuando supere dicha magnitud de redondeará al entero superior.

Artículo 29.- Relación de asistentes y votos. Previo entrar en las deliberaciones de los asuntos del orden del día, el Secretario formará la lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada asociado, determinando el número de asociados presentes o representados, así como el porcentaje total de votos emisibles.- El Acta de la Asamblea se aprobará en la forma prevista en el artículo 39 de los presentes Estatutos.

Artículo 30.- Acuerdos de la Junta de Delegados. Los acuerdos de la Junta de Delegados serán adoptados por mayoría absoluta de asistentes, dirimiendo los empates el voto de calidad del Presidente. La Junta se reunirá de forma ordinaria una vez al mes, y de forma extraordinaria tantas veces como sea preciso de acuerdo con las circunstancias, siempre que la convoque el Presidente por iniciativa propia, o dos de sus componentes lo soliciten. Sus acuerdos se reflejarán en Acta que consignará los nombres de quienes hubieren votado en pro y en contra, pudiendo exigir los disidentes se refleje de forma sucinta el motivo de su posición. La aprobación - del Acta se hará de acuerdo al artículo 39 de los presentes Estatutos.-

Artículo 31. De la Contabilidad de la Junta de Compensación.

- La contabilidad la llevará la Junta de Delegados en libros adecuados para que, en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse. Como mínimo se establecerá un libro de ingresos, uno de gastos, uno de caja, así como otro por cada Entidad bancaria en la que pudiera existir cuenta de la Entidad, y, demás exigidos por la Ley, sin perjuicio de que si la complejidad de las operaciones lo requiere, se lleve contabilidad por el sistema de partida doble, o contabilidad por sectores. La contabilidad de la Entidad estará a cargo del Tesorero, sin perjuicio de que la materialidad de la misma se encargue a profesional contratado al efecto, o empresa dedicada a éste fin. El ejercicio económico se cerrará el día 31 de diciembre de cada año. La Junta de Delegados deberá redactar la correspondiente memoria, balance de situación y cuentas de gastos e ingresos, con los detalles que juzgue pertinentes para ser sometidos con posterioridad a la consideración de la Asamblea General. Cada año podrán nombrarse en la Asamblea General y de su seno, dos censores de cuentas que deberán estar versados en cuestiones contables y presupuestarias, y que no podrán ser miembros de la Junta de Delegados, para que informen de la documentación y cuentas que se cierren al final del ejercicio. Para cumplir ésta misión, dispondrán al menos, de un plazo de veinte días con anterioridad a la celebración de la Asamblea.--

Artículo 32.- Examen de libros. La facultad de los asociados para examinar los libros de la Junta de Compensación, deberá ejercitarse durante los quince días anteriores a la celebración de la Asamblea General Ordinaria; a estos efectos, deberán dirigir su participación por escrito y con la suficiente antelación, a la Junta de Delegados.

CAPITULO V

REGIMEN ECONOMICO

Artículo 33.- Medios económicos. Los medios económicos de la Junta de Compensación, estarán constituidos por las aportaciones de los asociados, y por el producto obtenido por la alienación de los bienes no adjudicados individualmente a éstos, además de los créditos que se concierten y las subvenciones que se obtengan. Las aportaciones de los asociados serán de dos tipos: A. Los gastos generales ordinarios de la Entidad de acuerdo a las previsiones determinadas por la Asamblea General, que serán fijas en proporción a la cuota de participación de cada asociado, según el artículo 28 de los presentes Estatutos.- 3. Los gastos extraordinarios, que serán los correspondientes a los costes de la urbanización, formulación de proyectos, evaluaciones, indemnizaciones y otros gastos complementarios con cargo a la Entidad. Este tipo de aportaciones las fijará la Asamblea General por acuerdo adoptado de acuerdo al artículo 26 de los presentes Estatutos.

Artículo 34.- Recaudación. La Junta de Delegados podrá recaudar de los asociados las cantidades que se hayan fijado como aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias, ingresándolas en la Caja Social.- El plazo para realizar este desembolso, será de quince días a partir de su comunicación a los asociados. Si no se hiciera efectivo en el plazo preestablecido, el importe quedará automáticamente aumentado en un cinco por ciento, en concepto de demora y sanción.-----

Artículo 35. Incumplimiento. La Junta de Delegados podrá solicitar del Ayuntamiento de Corbera de Llobregat, la recaudación de las cantidades impagadas por la vía administrativa de Apremio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 130.2 de la L.S. y el artículo 70-1 del R.G.U., o bien proceder judicialmente contra el asocio moroso. En ambos casos se librará certificación de descubierto por el Secretario, con el vº 3º del Presidente. Sin perjuicio de las reclamaciones citadas anteriormente, la Junta de Delegados podrá someter a la aprobación de la Asamblea General, la solicitud de la Expropiación prevista en el artículo 130.3 - de la L.S., que se seguirá en beneficio de la Junta de Compensación- por el órgano de control, o sea, por el Ayuntamiento de Corbera de Llobregat.

Artículo 36. Funcionamiento. La actuación de la Entidad se desarrollará de conformidad con las normas de economía, celeridad y eficacia, mediante la prestación personal de los socios, salvo que, dicha prestación fuese insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales, en cuyo caso la Junta de Delegados acordará lo procedente dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General. Y todo ello sin perjuicio del personal técnico y asesor necesario para la actuación de la Entidad, tanto administrativa como jurídicamente y para la ejecución de Proyectos y obras.

CAPITULO VI

RESPONSABILIDADES

Artículo 37. De la Junta de Compensación. La Junta de Compensación es directamente responsable ante la Administración competente de la urbanización de la Unidad de Actuación. La Junta de Compensación podrá repercutir el importe de las multas que le hayan sido impuestas como consecuencia de la responsabilidad directa de aquellos miembros que hayan intervenido en la comisión de la infracción, tanto por acción como por omisión. Para hacer efectiva la repercusión a los miembros responsables directos de las multas, la Junta de Delegados podrá solicitar al Ayuntamiento que se hagan efectivas por la Vía de Apremio. Y todo ello sin perjuicio de que pueda llegarse a la Expropiación de la finca del infractor, a solicitud de la Junta por parte de la Administración.

****Artículo 38. De las Empresas Urbanizadoras incorporadas.-**** Cuando la infracción se haya cometido por la posible Empresa Urbanizadora incorporada a la Junta de Compensación, las responsabilidades económicas que pudieran ocasionarse recaerán sobre la susodicha empresa pudiendo acordar la Asamblea General su exclusión.--

CAPITULO VII

REGIMEN JURIDICO

Artículo 39. Actas. El secretario llevará los libros de Actas en los que deberá constar los acuerdos íntegros de la Asamblea General y de la Junta de Delegados. Dichos libros de Actas deberán estar foliados, encuadrados y legalizada cada hoja con la rubrica del Alcalde de Corbera de Llobregat y por el sello del mismo Ayuntamiento, y se expresará en su primera página, mediante diligencia de apertura firmada por el Secretario General de dicha Corporación Municipal, el Número de folios y la fecha de

apertura.- Las actas se aprobarán, a ser posible, al finalizar las reuniones. En otro caso, se designarán en la misma sesión, dos miembros de la Asamblea General o de la Junta de Delegados en su caso, quienes, conjuntamente con el Presidente, aprobarán el Acta en el plazo máximo de quince días. Las Actas estarán firmadas por el Secretario con el Visto Bueno del Presidente. Los asociados podrán solicitar que el Secretario les expida certificación de los acuerdos tomados por la Asamblea General o por la Junta de Delegados.

Artículo 40.- Libros de Asociados. La Junta de Delegados, deberá llevar, aparte de cuantos registros considere necesarios para el buen funcionamiento de los servicios administrativos y de control, un libro especial en el que se relacionen todos los asociados integrantes de la Entidad, expresando sus nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuotas de participación y forma de votos, desembolsos efectuados y pendientes, y cualquier otra circunstancia relacionada con la participación de los asociados que se estime conveniente incluir. Se tomará nota además, de todas las transmisiones que se hayan producido.

Artículo 41. Impugnación de Acuerdos. A). Contra los acuerdos de los órganos de la Entidad, cabrá Recurso de Alzada ante el Ayuntamiento de Corbera de Llobregat.- El plazo para interponer dicho Recurso será de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al de la adopción del acuerdo o de su notificación si ésta fuera preceptiva.- No estarán legitimados para interponer Recurso, aquellos asociados que hubieran votado a favor del acuerdo. Los Recursos no suspenderán la ejecutividad de los acuerdos salvo que así lo disponga el órgano jurisdiccional competente si se acurdiere a ésta vía. La suspensión requerirá afianzamiento en cuantía suficiente para responder de los daños que puedan producirse a la Entidad. Si el Recurso versara sobre aportaciones dinerarias, tanto dinarias como extraordinarias, la suspensión exigirá el previo depósito irrevocable a disposición de la Entidad y a resultas del importe de la aportación, mas un 25% para responder de los daños y perjuicios que se produjeran por la demora, que si no fueren mayores, se estimarán en los intereses legales de la cantidad dineraria objeto del Recurso. B). Tal como prescribe el artículo 185 del R.G.U., los miembros de la Junta de Compensación, no podrán promover Interdictos de Retener y Recobrar la posesión, frente a: a) Resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad Fiduciaria de disposición sobre fincas de aquellos, y de acuerdo con el procedimiento previsto en los presentes Estatutos b) Ocupación por parte de la Junta de Compensación de bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el plan que se ejecute.-

CAPITULO VIII

DISOLUCION Y LIQUIDACION

Artículo 42. De la Disolución. La Junta de Compensación se disolverá: a) Cuando se hayan cumplido sus objetivos y así lo apruebe el Ayuntamiento de Corbera de Llobregat.- b) Por cambio en el sistema de Actuación acordado por el mismo Ayuntamiento.

Artículo 43. De la Transformación. En los supuestos a), y b) del artículo anterior, la Junta de Compensación se transformará, respectivamente, en Entidad de Conservación, o en Asociación de Propietarios. A tal fin, la Junta Directiva quedará constituida en

Comisión Gestora, a los efectos de elaborar los Estatutos de la nueva Entidad Urbanística, y su legalización. En el supuesto a), la Entidad de Conservación sucederá universalmente a la Junta de Compensación sólo en aquello que previamente no se haya cedido al Ayuntamiento, pues, a medida que se vayan finalizando las obras por sectores, se irán cediendo al Ayuntamiento para pasar a constituir servicio público. En el supuesto b), se arbitrará el procedimiento de cesión de terrenos y servicios urbanísticos, de manera que se mantenga el principio de reparto de las cargas urbanísticas entre los diferentes propietarios.

Artículo 44. De la Liquidación. Acordada validamente la Disolución de la Junta de Compensación, su Junta de Delegados procederá - a su liquidación mediante el cobro de créditos pendientes y el pago de las posibles deudas, y ello de conformidad con el procedimiento que la propia Asamblea General acuerde. De existir remanente, éste se repartirá entre los asociados en proporción a sus unidades de valor.- De igual forma se procederá si resultare deficit.-

DISPOSICION ADICIONAL. En lo no previsto en estos Estatutos, se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo, Reglamento de Gestión Urbanística, disposiciones concordantes o supletorias, o, en su defecto, - a lo previsto en la Ley de Sociedades Anónimas.