

## **TÍTOL I. NOM, DOMICILI, OBJECTE I FINALITATS**

### **Article 1. Marc legal**

La Junta es regeix pel que estableixen els presents Estatuts. En tot allò que no hi estigui previst, s'aplica el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 (en endavant, TRLU), el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU), les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la Llei 39/2015, de 1 d'octubre del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, i, supletòriament, la legislació de societats anònimes, continguda en 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*.

### **Article 2. Denominació**

La Junta de Compensació de la Unitat d'Actuació UA-27 de La Garriga, és la denominació de la Junta de Compensació per a l'execució de la Unitat d'Actuació 27, de la Ctra. De l'Ametlla, d'aquest terme municipal, pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, regulat als articles 130 a 134 del TRLUC.

### **Article 3. Naturalesa i capacitat.**

La Junta de Compensació, en tant que Entitat Urbanística Col·laboradora té caràcter administratiu i depèn en aquest ordre de l'Ajuntament de La Garriga, sens perjudici de la intervenció d'una altra administració urbanística actuant d'acord amb el que estableix el Reglament.

La Junta de Compensació, en la seva qualitat d'Entitat Urbanística Col·laboradora, tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats, d'acord amb el que estableix l'article 130.6 del TRLUC. La personalitat jurídica s'entendrà admesa des de la inscripció de la Junta en el Registre d'entitats Urbanístiques Col·laboradores.

En el cas que els propietaris hagin transmès a la Junta tot o part dels immobles, la Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar i vendre tot tipus de béns i drets, segregar i agregar terrenys, contractar, obligar-se, executar obres, instal·lacions i dotacions a l'Ajuntament, interposar recursos i exercir accions. En aquests casos actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu, sobre les finques aportades pels propietaris que són els seus membres, únicament amb les limitacions establertes en aquests Estatuts.

La Junta de Compensació, aquests estatuts i les bases d'actuació es regiran per tot allò que disposa la legislació urbanística pròpia de Catalunya especialment pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, pel Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, pels seus estatuts i només subsidiàriament per les normes estatals. Amb caràcter supletori, per la Llei de règim jurídic de les societats anònimes.

### **Article 4. Domicili**

El domicili de la Junta s'estableix al Passeig,20, de 08530 de La Garriga.

El domicili es pot traslladar a un altre lloc per acord de l'Assemblea general, i s'ha de comunicar a l'Ajuntament (o altra administració actuant perquè ho comuniqui a l'Ajuntament), i aquest al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

### **Article 5. Àmbit Territorial**

L'àmbit territorial de la present Junta de Compensació es troba constituït per la totalitat dels terrenys inclosos dins l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA-27, de La Garriga.

### **Article 6. Objecte**

L'objecte de la Junta de Compensació és la reparcel·lació, gestió i execució de les obres d'urbanització de la Unitat d'Actuació UA-27, del terme municipal de La Garriga, en els termes i condicions que es determinen en el planejament.

De conformitat amb el Pla General d'Ordenació de La Garriga, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 23/05/2001 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 19/09/2001, el sòl inclòs dins l'àmbit de la Unitat es troba classificat com sòl urbà.

#### **Article 7. Finalitats**

Les finalitats de la Junta de Compensació són les següents:

- a) Formular un Projecte de Reparcel·lació per distribuir els beneficis i càrregues entre tots els propietaris
- b) La cessió dels terrenys que correspongui a l'Administració actuant o a l'Ajuntament
- c) Formular i impulsar, quan s'escaigui, el projecte d'urbanització que correspongui
- d) L'execució de la urbanització en els termes i amb les condicions que siguin determinades pel planejament o per l'acord d'aprovació del sistema de reparcel·lació
- e) Sol·licitar a l'Administració actuant la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores
- f) La facultat de sol·licitar a l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa dels propietaris que no s'incorporin a la Junta de Compensació
- g) Sol·licitar i gestionar els beneficis fiscals establerts en la Llei
- h) L'exercici dels drets i activitats que corresponguin amb la normativa urbanística vigent
- i) La facultat de sol·licitar, fins que la Junta no hagi formulat el Projecte de Reparcel·lació, de concertar amb l'ajuntament corresponent la concessió de la gestió urbanística integrada
- j) Conservar i mantenir les obres d'urbanització fins que siguin rebudes per l'Administració actuant
- k) Les altres finalitats que estableixi la normativa urbanística

#### **Article 8. Administració actuant**

La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de La Garriga que fiscalitzarà i controlarà la seva gestió.

En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització correspon a aquest òrgan:

- a) El tràmit d'audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris de l'àmbit d'actuació
- b) Aprovar definitivament els Estatuts i les Bases d'actuació i les seves modificacions. Una vegada aprovats definitivament, haurà d'ordenar la publicació en el Diari o Butlletí Oficial que correspongui i ho ha de notificar individualitzadament als propietaris que perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura Entitat durant el termini de 15 dies. La notificació individualitzada requerirà les persones propietàries per a que constitueixin la Junta dins d'un termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la notificació. En aquest requeriment s'ha d'advertir de la possibilitat d'expropiació i de l'aplicació alternativa del que estableix l'article 122.2 del TRLUC.
- c) Designar un representant de l'Administració actuant a la Junta
- d) Aprovar la constitució de la Junta i trametre, per conducte de l'Ajuntament, la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per sol·licitar la inscripció.
- e) Expropiar, en benefici de la Junta de Compensació, els terrenys tant dels propietaris membres de la junta com dels propietaris que no s'hi hagin adherit, per raó de l'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades pel planejament i per la normativa urbanística, d'acord amb el que disposa l'article 130.4 del TRLUC.
- f) Aprovar el Projecte de Reparcel·lació, mitjançant el procediment establert a l'article 119 del TRLUC (aprovació inicial, informació pública i aprovació definitiva). Així mateix haurà d'expedir-ne una certificació d'acord amb allò que estableix l'article 128.1 del TRLUC.
- g) Exercir, mitjançant la petició a l'Ajuntament, quan aquest no sigui l'Administració actuant, la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats endeutades a la junta pels seus membres, d'acord amb el que estableix l'article 133 del TRLUC. En aquest supòsit la via de constrenyiment es regula per la legislació aplicable en matèria tributària.
- h) Resoldre els recursos ordinaris interposats contra els acords de la Junta o proposar-ne la resolució a l'Ajuntament, quan actuï una altra administració
- i) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística.

#### **Article 9. Durada**

La Junta de Compensació té una durada indefinida, des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores i fins al compliment total de les seves finalitats, d'acord amb el que disposa l'article 131.3 del TRLUC, excepte quan es produeixi la seva dissolució per alguna de les causes previstes a l'article 49 d'aquests Estatuts.

#### **Article 10. Projecte de Reparcel·lació.**

En desenvolupament dels criteris resultants de les Bases d'actuació de la Junta, es redactarà en el seu dia, el Projecte de Reparcel·lació, en el qual es reflectiran les finques aportades i resultants, amb especificació dels adjudicataris, els terrenys de cessió obligatòria a l'Ajuntament de La Garriga en el seu cas i l'import de les compensacions en metàl·lic si fossin procedents. Aprovat definitivament el Projecte per l'Ajuntament, el mateix serà títol suficient per l'adjudicació dels terrenys.

## **TÍTOL II. COMPOSICIÓ I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA**

### **Article 11. Membres de la Junta de Compensació**

La Junta es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació, tant els que promoguin la seva gestió com els que s'incorporin amb posterioritat a la mateixa, en els terminis conferits a l'efecte així com els seus causahavents.

Els cotitulars d'una finca hauran de designar a una sola persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta, responnent solidàriament enfront a ella de quantes obligacions es derivin de la condició. En el cas de no efectuar-se pels copropietaris, dita designació la farà l'Assemblea de la Junta.

Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats formaran part de la Junta els seus representants legals i la disposició de les mencionades finques per la Junta de Compensació no estarà subjecte a limitacions de caràcter civil.

També podran formar part de la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que s'incorporin a la mateixa en els termes previstos a l'article 12 d'aquests Estatuts.

### **Article 12. Condicions d'incorporació a la Junta**

Els propietaris que no formin part de la Junta de Compensació s'hi poden incorporar amb igualtat de drets i de deures en els supòsits següents:

- a) Els propietaris que no hagin promogut el sistema es poden incorporar a la Junta en el tràmit d'audiència previ a l'aprovació dels Estatuts i Bases per l'Administració actuant. La notificació de l'acord d'aprovació es farà amb citació personal i mitjançant la publicació al diari oficial que correspongui.
- b) En el termini d'un mes posterior a la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de les Bases i Estatuts o de la constitució de la Junta de Compensació en escriptura pública.
- c) Els propietaris no adherits als quals s'hagi iniciat el procediment expropiatori sempre que no s'hagi aixecat encara l'acta d'ocupació i satisfacin la part proporcional de les despeses realitzades amb els interessos legals que correspongui.

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

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

El Projecte de Reparcel·lació pot determinar com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la Junta de Compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació; el Projecte de Reparcel·lació ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la Junta de Compensació a l'empresa urbanitzadora, o concessionaris de la gestió urbanística integrada.

### **Article 13. Potestats de la Junta de Compensació sobre les finques.**

La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no suposarà la transmissió a la mateixa del domini dels béns afectats al resultat de la gestió comú. En tot cas, aquests béns quedaran afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.

La Junta de Compensació actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents als propietaris adherits a la mateixa, sense més limitacions que les establertes als presents Estatuts.

#### **Article 14. Incorporació d'empreses urbanitzadores**

1. Podrà incorporar-se a la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin total o parcialment els fonsos o medis necessaris per a la urbanització.

2. La incorporació podrà instrumentar-se abans de la constitució de la Junta, reflectint-se en l'acord constitutiu, o bé amb posterioritat. Per fer-ho serà necessari la convocatòria d'una Assemblea General, on l'empresa haurà d'assumir els compromisos al respecte, i l'acord s'adoptarà amb el vot favorable de la majoria dels membres presents.

Per la validesa de la incorporació d'empreses urbanitzadores serà precís, a més, que aquestes garanteixin la seva gestió en la forma i quantia que determini, en el seu cas, la Junta.

3. Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització corresponents, no estaran afectats per la incorporació, als efectes de les adjudicacions als propietaris i a l'empresa urbanitzadora.

Per la valoració de l'aportació de l'empresa i de les adjudicacions al seu favor, s'estarà a allò establert a la Base d'Actuació vuitena.

#### **Article 15. Facultats del concessionari de la gestió urbanística integrada**

En el supòsit que la Junta de Compensació, abans de la formulació del Projecte de Reparcel·lació, acordi amb l'Ajuntament la concessió de la gestió urbanística integrada del polígon o sector mitjançant concurs, el contingut d'aquests Estatuts i Bases s'hauran d'adaptar a les bases del concurs pel qual s'hagi adjudicat la gestió de l'àmbit.

#### **Article 16. Transmissió de la titularitat**

La transmissió de la propietat d'algun dels membres de la Junta, per actes intervius o mortis causa, comportarà la subrogació de l'adquirent en tots els drets i obligacions del transmissor, tant en relació al sistema d'actuació, com en relació a la participació a l'Entitat en particular. I, en qualsevol cas, comportarà la subrogació en les obligacions contingudes a l'article 44 del TRLUC.

El transmissor i, en el seu defecte, l'adquirent, hauran de comunicar al President de la Junta de Compensació les circumstàncies personals del nou propietari i el seu domicili així com aportar escriptura pública de la transmissió. Mentre no es doni compliment a aquest requisits, l'Entitat únicament podrà reconèixer com a soci al titular primitiu.

Tant en els supòsits d'incorporació com en els de subrogació, el nou associat restarà obligat a abonar a la caixa de la Junta de Compensació les quantitats que li corresponguin en funció de les despeses ja realitzades, d'acord amb el previst a les Bases d'actuació. Amb aquesta finalitat, l'Assemblea, una vegada comunicada la transmissió, requerirà al nou associat a fi de que realitzi l'esmentat desemborsament en el termini màxim de 30 dies naturals.

La manca d'ingrés de les quantitats endeutades a l'Entitat facultarà a aquesta a instar a l'Ajuntament de La Garriga, en tant que administració actuant, a iniciar la via administrativa de constryiment i, fins i tot, tenint en compte que s'ha produït l'incompliment dels deures dels associats, la Junta de Compensació podrà sol·licitar l'expropiació de la finca propietat de l'infractor a favor de la Junta de Compensació.

#### **Article 17. Patrimoni de la Junta**

La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles. La Junta actua com a fiduciària dels terrenys, amb les facultats establertes en aquests Estatuts.

La Junta de Compensació és la beneficiària de les expropiacions que sol·liciti a l'Administració actuant per incompliment de les obligacions i càrregues dels membres de la Junta derivades del planejament o altra normativa urbanística.

El procediment expropiatori és el regulat a la legislació urbanística per a les actuacions aïllades i els criteris de valoració a aplicar són els establerts a la legislació aplicable.

La Junta, amb l'acord previ de l'Assemblea General o Ple, pot gravar o alienar tant els terrenys aportats pels membres o els obtinguts per expropiació per fer front a les despeses d'urbanització.

## **Article 18. Constitució de la Junta**

La Junta es compondrà de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, siguin promotores o adherides.

L'Ajuntament de La Garriga tramitarà de manera simultània l'aprovació de l'escriptura de constitució de la Junta amb els seus Estatuts i les Bases d'actuació en el cas que així es presentin pels propietaris.

Aprovada la constitució, l'Ajuntament de La Garriga ha de demanar a la Direcció General d'Urbanisme la inscripció de l'Entitat al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. A la sol·licitud d'inscripció s'hi han d'adjuntar els documents que preveu l'article 192.1 del RLUC.

## **Article 19. Designació del representant municipal.**

En el mateix acord d'aprovació de la constitució de la Junta l'Ajuntament de La Garriga designarà el seu representant en l'Entitat. Si l'Ajuntament no designa representant municipal, s'entendrà atorgada aquesta condició a l'Alcalde del municipi.

## **TITOL III: DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA**

### **Article 20. Quotes de participació**

El còmput de vots es farà per quotes de participació, en proporció a la superfície de les finques aportades per cadascun dels associats abans de l'aprovació del projecte de reparcel·lació i, posteriorment, en proporció al valor de les finques resultants que s'adjudiquin.

### **Article 21. Terrenys amb càrregues reals**

Si una finca té qualsevol altre dret real sobre el domini, la qualitat de membre de la Junta l'ostenta el propietari, sens perjudici que el titular del dret real n'obtingui el rendiment econòmic derivat del seu dret.

### **Article 22. Drets dels membres de la Junta**

Els membres de la Junta tenen els drets següents:

- a) Assistir, personalment o per mitjà de representant, a les sessions de l'Assemblea General i a presentar proposicions i suggeriments.
- b) Exercir el dret de vot a l'Assemblea, personalment o per mitjà de representant, en proporció al dret o interès econòmic que tinguin.
- c) Ésser electors i elegibles per a formar part dels òrgans de govern i administració de l'Entitat
- d) Alienar, gravar, o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes dels que en siguin propietaris, en els termes i condicions establerts en aquests Estatuts.
- e) Dret a consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per a debatre l'ordre del dia de l'assemblea, amb una antelació mínima de quaranta-vuit hores abans de la sessió.
- f) Rebre informació sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, i a examinar els rebuts i justificants, en les condicions que estableixi l'Assemblea General.
- g) Ésser escoltats abans de l'inici d'un procediment de constrenyiment o d'expropiació per l'incompliment dels seus deures o per manca de pagament de quotes d'urbanització, i a rebre informació per part de l'Entitat urbanística col·laboradora de les causes que fonamenten el procediment.
- h) Interposar els recursos que corresponguin per impugnar els acords dels òrgans de la Junta.
- i) Posseir un exemplar dels Estatuts i de les Bases d'actuació i a ésser notificats dels acords adoptats pel òrgans col·legiats, als efectes d'informació i interposició de recursos.
- j) En general, tots els drets derivats de la normativa urbanística i dels Estatuts de la Junta.

### **Article 23. Obligacions dels membres de la Junta**

Els membres de la Junta tenen les obligacions següents:

- a) Posar a disposició de la Junta els documents acreditatius de la propietat sobre les finques de l'àmbit d'actuació i declarar les situacions jurídiques que coneguin i les afectin.
- b) Comunicar a la Junta un domicili i un correu electrònic a efectes de notificacions. En cas de canvi de domicili o adreça electrònica s'ha de comunicar a la Secretaria de la Junta.
- c) Pagar les despeses d'urbanització i les quotes complementàries que es girin, en proporció a la quota de participació fixades en el Projecte de Reparcel·lació.
- d) Notificar a la Junta, de forma fefaent, el propòsit de transmetre terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació

- o la participació en la Junta.
- e) Assabentar els adquirents de les finques del règim de la Junta de Compensació, de manera que el nou propietari manifesti de forma expressa a l'escriptura pública d'alienació que ha estat informat d'aquest règim.
  - f) Permetre l'ocupació de les finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
  - g) Quan escaigui, exercir el càrrecs per als quals han estat nomenats amb lleialtat i responsabilitat
  - h) Complir, els compromisos assumits mitjançant els convenis urbanístics, si s'escauen.
  - i) I, en general, totes aquelles obligacions derivades de la normativa vigent i d'aquests Estatuts.

#### **TÍTOL IV: ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ**

**Article 24.** Els òrgans de govern i administració de la Junta seran:

- a) L'Assemblea general
- b) El Consell rector
- c) El President
- d) El Secretari
- e) El Tresorer

#### **Article 25. Composició de l'Assemblea General**

L'Assemblea general estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació i per un representant de l'Ajuntament de La Garriga.

#### **Article 26. Obligatorietat dels acords**

Tots els membres de la Junta, inclosos els no assistents a les reunions de l'Assemblea i els dissidents, queden sotmesos als acords vàlidament adoptats, sens perjudici del seu dret a votar en contra i a fer constar en l'acta els motius de la seva oposició.

#### **Article 27. Reunions ordinàries i extraordinàries**

L'Assemblea general celebrarà una reunió ordinària un cop l'any i reunions extraordinàries quan ho consideri necessari el President o el Consell rector o ho sol·licitin per escrit adreçat al President el 20% de les quotes de participació, els quals expressaran l'ordre del dia que s'haurà d'incloure necessàriament. En aquest cas s'haurà de convocar l'Assemblea en el termini d'un mes des de la formulació de la sol·licitud i celebrar-se en un termini no superior a quinze dies a partir de la convocatòria.

En la sessió ordinària anual hauran de figurar preceptivament en l'ordre del dia els següents assumptes: consideració i aprovació, en el seu cas, de la memòria, comptes i balanç del exercici anterior i consideració i aprovació, en el seu cas, del pla d'actuació i del pressupost de l'exercici següent, així com de les quotes ordinàries i extraordinàries que s'hagin de satisfer durant l'exercici.

En les Assemblees Generals, tant a les ordinàries com a les la sessió extraordinàries, no es discutiran altres afers que els que estiguin inclosos a l'ordre del dia, excepte que així s'acordés per unanimitat en reunió a la que assisteixin la totalitat del membres.

#### **Article 28. Atribucions de l'Assemblea General**

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) La designació i cessament dels membres del Consell rector.
- b) Examen de la gestió comú i aprovació, en el seu cas, de la Memòria i comptes de l'exercici anterior.
- c) Aprovació del pla d'actuació i del pressupost, amb la conseqüent determinació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, per a cada exercici.
- d) Modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament.
- e) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
- f) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions contraetes per la Junta de Compensació.
- g) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclòs la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- h) L'encàrrec del projecte d'urbanització i les figures de desenvolupament, adaptació i execució de les determinacions del planejament urbanístic, així com els instruments de gestió, que es considerin previs i necessaris al projecte d'urbanització.
- i) Aprovar el Projecte d'urbanització i el Projecte de reparcel·lació que en el seu moment es redactin, i

també les operacions jurídiques complementàries o modificacions d'aquests projectes que siguin necessàries, i remetre'ls a l'Ajuntament de La Garriga per a llur tramitació i aprovació.

j) Fixar les quotes d'urbanització a abonar i els terminis per procedir a llur liquidació.

k) Sol·licitar a l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa o l'adjudicació de finques resultants en benefici de la Junta o, si s'escau, de l'empresa urbanitzadora, respecte dels propietaris que no s'incorporin a la Junta, i respecte dels propietaris que incompleixin llurs obligacions de pagament de les quotes d'urbanització.

l) Adjudicar la contractació de les obres d'urbanització.

m) Acordar la incorporació d'una empresa urbanitzadora que aporti totalment o parcialment els mitjans necessaris per a la urbanització.

n) Acordar la dissolució de la Junta.

o) Qualsevol altre facultat que sigui necessària pel normal desenvolupament de l'objecte de la Junta de Compensació.

### **Article 29. Representació dels associats**

Els associats no podran ser representats en l'Assemblea General sinó que per altres persones, associades o no, mitjançant apoderament signat davant de notari o prèviament verificat pel Secretari de la Junta.

### **Article 30. Composició del Consell Rector**

El Consell rector estarà compost pel President i 2 Vocals, designats per majoria de vots a l'Assemblea general entre els seus membres. Així mateix, formarà part del Consell rector el Secretari i el Tresorer de la Junta i un representant de l'Ajuntament.

Els membres del Consell hauran de tenir la condició de propietaris de terrenys de l'àmbit, a excepció del membre designat per l'Ajuntament i del Tresorer, que podrà no tenir la condició de propietari.

### **Article 31. Càrrecs del Consell rector**

Els càrrecs del Consell a excepció del representant de l'Ajuntament, tindran una durada de 4 anys, podent ser reelegits indefinidament, per períodes iguals i mitjançant acord exprés de l'Assemblea General.

Les vacants que es produeixin durant el mandat del Consell rector seran cobertes provisionalment per l'associat que nomeni el propi Consell fins que l'Assemblea anomeni el nou membre. El nou membre ostentarà el càrrec pel termini que faltés per acabar el mandat del Consell.

L'exercici de tots els càrrecs serà gratuït excepte els de tresorer i secretari, si són persones externes a la Junta de Compensació.

### **Article 32. Atribucions del Consell rector**

El Consell rector tindrà les atribucions següents:

- a) Administrar la Junta i el seu patrimoni d'acord amb les Lleis i aquests Estatuts.
- b) Realitzar tot tipus d'actes de gestió.
- c) Executar els acords de l'Assemblea General.
- d) Desenvolupar la gestió econòmica d'acord amb les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- e) Informar els contractes, projectes i transaccions referits a l'execució de les obres d'urbanització, inspeccionar-les i mantenir l'oportuna relació amb la direcció facultativa de les mateixes.
- f) Formalitzar, abans de la sessió ordinària de l'Assemblea General, la Memòria d'actuació anual i els comptes de l'exercici precedent, així com el Pla d'actuació i els Pressupostos de l'exercici següent.
- g) Exercir totes les altres facultats de govern i administració de l'Entitat no reservades expressament a l'Assemblea General.

### **Article 33. Sessions i acords del Consell rector**

La sessió quedarà vàlidament constituïda quan assisteixin almenys la meitat més un dels seus membres.

Els acords del Consell rector s'adoptaran per majoria de vots. El vot del President és diriment en cas d'empat. Aquests acords seran directament executius, sense perjudici de l'exercici de les accions i recursos que siguin procedents.

### **Article 34. Designació del President**

La Presidència de l'Entitat i dels seus òrgans col·legiats de govern i administració correspondrà al membre del Consell rector que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions del Consell rector.

#### **Article 35. Atribucions del President**

El President tindrà les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, suspendre i cloure les sessions dels òrgans col·legiats, dirigir les deliberacions i dirimir els empats amb vot de qualitat.
- b) Representar a la Junta davant Entitats, Organismes i Autoritats de caràcter públic, o bé davant de persones privades, físiques o jurídiques, i, en la seva virtut, representar a la Junta en tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments per l'exercici de l'esmentada representació, fent ús de la signatura de l'Entitat en els contractes i operacions degudament aprovats per l'Assemblea o pel Consell rector.
- c) Interpretar els presents Estatuts i resoldre els dubtes que plantegi la seva aplicació.
- d) Vetllar per l'execució dels acords de l'Assemblea General i del Consell rector.
- e) Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern, podent atorgar poders a terceres persones per l'exercici de la representació esmentada.
- f) Autoritzar les actes de l'Assemblea General i del Consell rector, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.
- g) Exercir, en la forma que el Consell rector determini, qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de la Junta.
- h) Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o el Consell rector.

#### **Article 36. El Tresorer**

Actuarà com a Tresorer la persona física o jurídica, membre de l'Entitat o no, que designi l'Assemblea. En el supòsit que no sigui membre de l'Entitat tindrà veu però no vot.

#### **Article 37. Atribucions del Tresorer**

El Tresorer estarà a càrrec de la situació econòmica de la Junta, s'encarregarà de la recaptació de les aportacions i tindrà signatura mancomunada amb el President per disposar dels recursos econòmics de la mateixa en compliment dels acords adoptats pels seus òrgans.

#### **Art. 38. El Secretari**

Actuarà com a Secretari de l'Assemblea i del Consell rector la persona física, membre de l'Entitat o no, que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions.

En cas d'absència o malaltia, el Secretari serà substituït pel vocal de menor edat.

#### **Article 39. Atribucions del Secretari**

El Secretari aixecarà acta de cada sessió dels òrgans col·legiats i, si no és membre de l'Entitat, assistirà sense veu ni vot; donarà fe dels assentaments inscrits en els llibres socials, a instància de part interessada; assistirà al President en la convocatòria de les sessions dels òrgans col·legiats; realitzarà, per ordre del President, els treballs que li encomanin l'Assemblea General i el Consell Rector; i serà el dipositari i custodi dels llibres socials.

#### **Article 40. Convocatòria dels òrgans col·legiats**

Els òrgans col·legiats seran convocats pel Secretari, per ordre del President o quan així ho sol·licitin al menys el 20% de les quotes de participació. La convocatòria expressarà els assumptes a tractar en cada sessió. No podrà deliberar-se ni decidir sobre cap assumpte que no figuri inclòs a l'Ordre del Dia, llevat que, essent presents tots els components del respectiu òrgan col·legiat, així ho acordin per unanimitat.

La convocatòria de l'Assemblea General és farà per correu electrònic (sempre que hi hagi confirmació expressa de recepció pel destinatari) o correu certificat, amb 10 dies naturals d'antelació, als domicilis o adreces de correu electrònic designades pels associats, sens perjudici d'utilitzar altres fórmules que permetin acreditar que els membres són coneixedors de la convocatòria.

La convocatòria del Consell rector, s'efectuarà per correu electrònic i de forma que en quedi constància amb 48 hores d'antelació com a mínim.

Amb la convocatòria es remetrà l'ordre del dia de la sessió juntament amb una còpia de l'acta de la sessió anterior, llevat de que l'Acta s'hagués tramés amb anterioritat. Així mateix, es facilitarà l'accés a la documentació rellevant de la sessió ja sigui en el domicili de la Junta o mitjançant un enllaç a una carpeta digital en el núvol.

En la convocatòria s'expressarà, en el seu cas, el lloc o l'enllaç de connexió per a la celebració de la reunió per videoconferència o altres medis telemàtics, el dia i hora de la mateixa.

#### **Article 41. Constitució de l'Assemblea**

L'Assemblea quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria, quan hi concorrin, presents o representats, un nombre d'associats que representin, com a mínim, el 50% de les quotes de participació incorporades a la Junta. En segona convocatòria, que tindrà lloc als trenta minuts de l'hora assenyalada per a la primera, qualsevol que sigui el número d'assistents i percentatge de representació. En qualsevol cas, es preceptiva la presència del President i del Secretari, o de qui els substitueixi.

El Consell rector quedarà vàlidament constituït quan concorrin a la reunió al menys dos terços dels seus membres.

#### **Article 42. Constitució per unanimitat dels propietaris**

No obstant el que disposen els articles precedents, els òrgans col·legiats s'entendran convocats i quedaran vàlidament constituïts per tractar de qualsevol assumpte, sempre que es trobin, presents o representats, tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

#### **Article 43. Presa acords**

Seràn vàlids els acords que s'adoptin amb el vot favorable de la majoria dels vots presents, computats segons el que es determina a l'article 20 d'aquests Estatuts.

No obstant això, per remoure els membres del Consell rector, elegir el President, modificar els Estatuts, fixar aportacions extraordinàries, contractar les obres d'urbanització, aprovar el Projecte de reparcel·lació i el d'urbanització, la incorporació d'empreses urbanitzadores així com la dissolució de la Junta es requerirà el vot favorable del 50% de la propietat.

#### **Article 44. Actes de les sessions**

De cada sessió dels òrgans col·legiats s'estendrà acta, en la qual es faran constar les circumstàncies de lloc, temps, ordre del dia, assistents, unitats de valor que representen, forma i resultats de les votacions i contingut dels acords. Les actes seràn redactades pel Secretari i s'aprovaran en la mateixa o posterior sessió. Una vegada aprovades, seràn transcrites en el corresponent llibre d'actes, un per a cada òrgan col·legiat, degudament foliat i enquadrernat i legalitzat cada full amb la rúbrica del Secretari i el President.

S'haurà de notificar a l'Ajuntament l'acta de cada Assemblea.

### **TÍTOL V: MITJANS ECONÒMICS I APORTACIONS**

#### **Article 45. Aportacions dels membres a la Junta**

Seràn aportacions a la Junta de Compensació:

- a) La totalitat dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta en la part proporcional que pertorqui a cada membre.
- b) Les quotes ordinàries i extraordinàries acordades per l'Assemblea General.
- c) El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.
- d) Les aportacions de les empreses urbanitzadores, en cas d'incorporació a la Junta.

#### **Article 46. Despeses de la Junta**

Seràn despeses de la Junta de Compensació les de l'execució de les obres d'urbanització, les indemnitzacions que corresponguin i d'altres despeses a que es refereixi l'article 126 del TRLUC i totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta.

#### **Article 47. Quotes**

Les quotes ordinàries són les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, previstes en el pressupost anual.

Les quotes extraordinàries són les que s'estableixen per acord de l'Assemblea General. Estan destinades al pagament del cost de la gestió i de l'execució de la urbanització, segons estableixen les bases d'actuació i el projecte d'urbanització.

L'import de les quotes serà proporcional a la participació de cada membre de la Junta.

#### **Article 48. Pagament de les aportacions**

El pagament de les quotes es realitzarà en un termini màxim d'un mes des del requeriment individualitzat per la Junta de Compensació.

La falta de pagament en el termini establert produirà les conseqüències següents:

- a) S'instarà a l'Ajuntament la utilització de la via de constrenyiment
- b) Si en una ocasió anterior hagués estat precís utilitzar la via de constrenyiment per cobrar alguna quota, o fóra notòria la negativa de pagament, prèvia declaració d'incompliment, podrà utilitzar-se l'expropiació forçosa per part de l'Ajuntament, essent beneficiària la Junta de Compensació.

El pagament de les obres d'urbanització mitjançant la cessió de terrenys quedarà restringit al moment de l'aprovació i tramitació del Projecte de Reparcel·lació.

#### **Article 49. Comptabilitat**

La Junta portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats, per tal que en tot moment es pugui donar raó de les operacions fetes i es dedueixin d'ells els comptes que s'han de rendir. La comptabilitat anirà a càrrec del Tresorer, sota la supervisió del President, qui podrà utilitzar els serveis d'una empresa especialitzada en comptabilitat que hagi estat contractada per acord de l'Assemblea General.

### **TÍTOL VI: RÈGIM JURÍDIC I RECURSOS**

#### **Article 50. Executivitat**

Els acords dels òrgans de la Junta seran directament executius i no es suspendran per la seva impugnació, llevat que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.

#### **Article 51. Recursos administratius**

Contra els acords dels òrgans de la Junta s'hi poden interposar els recursos següents:

a) Els acords del Consell rector es poden impugnar, en el termini de quinze dies hàbils des de la seva notificació, davant de l'Assemblea general, que ha de resoldre en el termini de tres mesos, transcorreguts els quals s'entendrà desestimada la impugnació.

b) Contra els acords de l'Assemblea general s'hi pot interposar recurs d'alçada en el termini d'un mes, de conformitat amb l'article 122 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Estan legitimats per impugnar els acords els membres que haguessin votat en contra, abstingut i els absents.

### **TÍTOL VII. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ**

#### **Article 52. Causes de la dissolució**

La Junta de Compensació es dissoldrà per les causes següents:

- a) Per manament judicial o prescripció legal
- b) Per compliment del seu objecte

La dissolució l'ha d'aprovar l'Ajuntament, que ha de trametre l'acord d'aprovació de la dissolució al Registre d'Entitats urbanístiques col·laborades del Departament de Territori i Sostenibilitat de la

Generalitat de Catalunya per a la seva inscripció.

**Article 53. Liquidació i destinació del patrimoni comú**

Quan s'extingeixi la personalitat jurídica de la Junta, es farà la liquidació de la Junta de la forma següent:

- a) El Consell rector procedirà a la liquidació, aplicant les instruccions especialment dictades per l'Assemblea general per a la liquidació.
- b) El patrimoni que pugui existir en terrenys, drets o metàl·lic es distribuirà entre els associats en proporció a la seva participació en la Junta.

**Article 54. Transformació de la Junta**

L'Assemblea general pot acordar, si s'escau, la transformació de la Junta de Compensació en Entitat Urbanística de Conservació. Aquest acord haurà de ser, així mateix, comunicat al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores a través de l'Administració actuant.

**Disposició Final**

Aquests estatuts entraran en vigor des del moment de la seva inscripció al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya.