

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA ESPECIAL NUMERO 4 "PALANDRIU", DE LLANÇÀ

CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS

ARTICLE 1 DENOMINACIÓ

L'Entitat Urbanística Col·laboradora es constitueix amb la denominació de Junta de Compensació del Pla Especial número 4 "Palandriu" de Llançà.

ARTICLE 2 NATURALESA

La Junta de Compensació tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats.

La personalitat jurídica s'adquirirà en el moment de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

La Junta tindrà plena capacitat per al compliment de les seves finalitats i actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu, sobre les finques aportades pels seus membres, únicament amb les limitacions establertes en aquests Estatuts.

Per a l'exercici de les finalitats de 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.

La Junta es regirà pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, pel Decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i per aquests Estatuts.

ARTICLE 3 DOMICILI

1. El domicili de la Junta es fixa a Roger de Llúria 137, 5è 1ª, 08037 de Barcelona.
2. Aquest domicili podrà ser traslladat per acord de l'Assemblea general donant compte als organismes competents.

ARTICLE 4 OBJECTE

L'Entitat tindrà per objecte la gestió i execució, pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, de l'ordenació urbanística del Pla Especial número 4 "Palandriu" de Llançà.

ARTICLE 5 FINALITATS

A més de les establertes per la legislació urbanística aplicable, són finalitats primordials de la Junta de Compensació, entre d'altres, las següents:

- a) Integrar als propietaris dels terrenys compresos en el polígon d'actuació a fi i efecte d'executar el planejament urbanístic i distribuir equitativament entre ells les càrregues i beneficis, portant a terme les operacions tècniques, jurídiques i materials inherents a dit

planejament, redactant i tramitant els corresponents instruments de planejament sectorial i Projecte de Reparcel·lació o equidistribució, fins a la inscripció en el Registre de la Propietat.

- b) Cedir a l'Administració actuant els terrenys que legalment correspongui.
- c) Redactar el Projecte d'urbanització i executar les obres corresponents.
- d) Aprovar els pressupostos per l'execució de les obres, i formalitzar la contractació amb l'empresa o empreses urbanitzadores.
- e) Gestionar el cobrament de les quotes i derrames necessàries per satisfer les despeses d'urbanització, les indemnitzacions i demés imports que s'aprovin.
- f) Formalitzar operacions de crèdit per l'execució de les obres d'urbanització.
- g) Sol·licitar concessions administratives de béns o serveis públics.
- h) Assumir la gestió i defensa dels interessos comuns dels membres de la Junta de Compensació davant les Administracions Públiques, els Òrgans Judicials i els particulars.
- i) Interessar els beneficis fiscals i urbanístics previstos legalment.
- j) Interessar dels Organismes competents l'aprovació dels projectes de Reparcel·lació, Urbanització i demés instruments que resultin necessaris per l'execució jurídica i material de planejament.
- k) Interessar la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- l) Interessar de l'òrgan urbanístic actuant, l'expropiació a favor de la Junta de Compensació dels terrenys dels propietaris que no s'hagin incorporat o adherit a la Junta, o dels que, havent-se incorporat, hagin de ser expropiats per l'incompliment de llurs obligacions, així com interessar, si s'escau, l'ocupació de les finques dels propietaris dels propietaris no adherits.
- m) Concertar i prestar garanties o avals davant dels òrgans urbanístics.
- n) Adjudicar les parcel·les d'aprofitament privat que resultin del Projecte de Reparcel·lació.
- o) Interessar de l'Ajuntament la recepció de les obres d'urbanització.
- p) Demanar a les empreses concessionàries de serveis el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis, en la part que segons la reglamentació vigent no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
- q) Interessar del Registre de la Propietat la pràctica de les anotacions pertinents.
- r) En general, l'exercici de tots els drets i actuacions que corresponguin a les Juntes de Compensació segons la legislació vigent.

ARTICLE 6 ADMINISTRACIÓ ACTUANT

1. La Junta de Compensació actuarà sota tutela de l'Ajuntament de Llançà.
2. En exercici de la tutela esmentada, correspon a l'Ajuntament:
 - a) donar audiència dels Estatuts i Bases d'actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i, en el seu cas, per a la incorporació a la Junta.
 - b) Aprovar els Estatuts, les Bases d'Actuació i les modificacions que siguin acordades per la Junta.
 - c) Designar un representant en la Junta de Compensació.
 - d) Aprovar la constitució de la Junta i remetre l'acord i l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.
 - e) L'exercici de l'expropiació forçosa, a benefici de la Junta, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats o que incompleixin llurs obligacions.
 - f) Utilitzar la via de constreyniment per al cobrament de les quanties adeudades per qualsevol dels membres de la Junta.
 - g) Quantes altres atribucions resultin de la legislació urbanística vigent.

ARTICLE 7 DURADA

1. La Junta tindrà una durada indefinida fins al compliment total del seu objecte y finalitats, a excepció que es produeixi la seva dissolució, d'acord amb el que estableix l'article 37 dels presents Estatuts i l'expressat al paràgraf següent.
2. Un cop recepcionades definitivament les obres d'urbanització de forma expressa o presumpta, es podrà procedir a les operacions liquidatòries de la Junta de Compensació i, si no hi hagués cap altra obligació pendent que no estigués convenientment garantida, es procedirà a la seva dissolució. De mancar acord exprés de l'administració actuant acordant la dissolució es podrà actuar d'acord amb el que preveu la legislació administrativa sobre actes administratius presumptes.

CAPÍTOL SEGON: COMPOSICIÓ I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

ARTICLE 8 MEMBRES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

1. La Junta es compon de les persones físiques i jurídiques propietàries dels terrenys inclosos en el polígon d'actuació.
2. També podran formar part de la Junta de Compensació empreses urbanitzadores que aportin, total o parcialment, els fons necessaris per portar a terme les obres d'urbanització de la unitat d'actuació, en les condicions que acordi la Junta, i que estaran representades per una sola persona.
3. Un representant de l'Ajuntament de Llançà designat per aquest.

ARTICLE 9 CONDICIONS D'INCORPORACIÓ A LA JUNTA

1. Els propietaris que no hagin promogut el sistema de reparcel·lació, en la modalitat compensació bàsica, es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la Junta de Compensació en els supòsits següents:
 - a) En qualsevol moment durant el procés d'aprovació de les bases i estatuts de la Junta.
 - b) Dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta.
 - c) Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat poden ser inadmeses per la junta de compensació.
2. 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, aportant la documentació que n'acrediti la propietat.
3. 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.
4. Els propietaris no adherits formen part tanmateix de la comunitat reparcel·ladora, sens perjudici de la facultat de la Junta de sol·licitar l'expropiació de les seves finques, que legalment resten també afectades pel projecte reparcel·lador al compliment dels deures urbanístics inherents al sistema.

ARTICLE 10 TRANSMISSIÓ DE LA TITULARITAT

1. La condició de membre de la Junta de Compensació es inherent a la titularitat dels terrenys inclosos al polígon d'actuació. En casos de transmissió de la propietat per actes inter vivos o mortis causa, operarà automàticament la subrogació de l'adquirent, de

conformitat al que disposa l'article 194 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

2. El transmissor i en el seu defecte l'adquirent hauran de comunicar de forma fefaent a la Junta de Compensació a la transmissió i les circumstàncies personals i domicili del nou propietari. Entretant la Junta de Compensació només reconeixerà com a membre al primitiu propietari. Feta la comunicació, l'adquirent per qualsevol títol resta subrogat en els drets i obligacions pendents per raó de la propietat o participació alienada.
3. L'adquirent, per qualsevol títol, resta subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la participació alienada, i el transmissor haurà de fer constar aquesta circumstància en el títol de la transmissió.
4. Els adjudicataris de finques resultants o altres propietaris que els substitueixin en la propietat d'aquelles finques, estan obligats al manteniment de l'obra urbanitzadora fins a la seva recepció definitiva.

ARTICLE 11 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 como 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 en relació a aquells propietaris no adherits a la Junta, o 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, amb les particularitats que determina l'apartat 1 de l'art. 137 del Reglament de la Llei d'urbanisme en relació al procediment de taxació conjunta, i els criteris de valoració a aplicar són els establerts a la Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl.

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

CAPITOL TERCER: DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES

ARTICLE 12 QUOTES DE PARTICIPACIÓ

1. La quota de participació de les persones propietàries integrades a la Junta és proporcional a la superfície de finques aportades en relació amb la superfície de la totalitat del polígon d'actuació.

Un cop aprovat el projecte de reparcel·lació, les quotes de participació dels propietaris seran proporcionals al valor de les finques adjudicades.

2. Per fixar les respectives quotes o percentatges de participació s'estarà a la superfície de les finques inicials o aportades fiduciàriament a la Junta de Compensació per cadascun dels propietaris integrats a la mateixa, en relació a la superfície de la totalitat de la unitat d'actuació.
3. La propietat s'acreditarà mitjançant certificació registral, i en el seu defecte, mitjançant testimoni notarial del títol d'adquisició o per qualsevol altre mitjà que acrediti el títol.

4. Quan la superfície acreditada en el títol no coincideixi amb la realitat física, i s'acrediti aquesta, es determinaran les respectives quotes en consideració a la realitat física.
5. Si els terrenys estiguessin gravats amb càrregues reals, el propietari afectat haurà de compartir amb el titular el dret real la quota atribuïda. En el cas de no declarar-se alguna càrrega existent, o que les declaracions no s'ajustessin a la realitat, els perjudicis que poguessin resultar en el moment d'equidistribució seran a càrrec del propietari a qui fos imputable l'omissió.
6. El valor dels altres bens y drets diferents al sòl i afectats pel Projecte de Reparcel·lació no influirà en el coeficient o percentatge de participació respectiu.
7. En el cas que una finca pertanyi en nua propietat a una persona i en usdefruit a un altra correspondrà al nu propietari la qualitat de membre de la Junta.

ARTICLE 13 DRETS DELS MEMBRES

- 1) Els membres de la Junta gaudeixen dels drets següents:
 - a) Participar amb veu i vot a l'Assemblea General. El vot serà ponderat d'acord amb les respectives quotes de participació.
 - b) Exercir les seves facultats dominicals sobre els terrenys de la seva propietat, i les respectives quotes que els hagin estat fixades en funció de les seves aportacions, sense més limitacions que les establertes en les Lleis, el planejament urbanístic i en aquests Estatuts.
 - c) Participar personalment o mitjançant representant degudament acreditat, a les reunions de l'Assemblea General i intervenir en l'adopció d'acords, proporcionalment a les seves quotes respectives.
 - d) Ser elector i elegible pels càrrecs socials.
 - e) Presentar propostes i suggeriments.
 - f) Adquirir la titularitat individual o en copropietat de la parcel·la o parcel·les que els sigui adjudicades en la reparcel·lació proporcionalment a les seves quotes respectives.
 - g) Impugnar els acords i les resolucions de la Junta de Compensació, de la manera i amb els requisits establerts en aquests Estatuts i en les disposicions legals aplicables.
 - h) Rebre informació sobre les activitats que porta a terme l'entitat, en relació amb el seu objecte social, així como sobre la composició dels òrgans de govern i administració i sobre l'estat dels comptes de l'entitat.
 - i) Satisfer les quotes d'urbanització totalment o parcialment mitjançant la cessió a la Junta de part del seu terreny o quota, d'acord amb la valoració establerta al Projecte de Reparcel·lació, o amb aquella altra valoració de tipus general que la Junta pugui acordar per unanimitat.
 - j) Posseir un exemplar del estatuts de l'entitat, i de les bases d'actuació, si s'escau, i ésser notificats dels acords adoptats pels òrgans col·legiats als quals pertanyin, als efectes d'informació i d'interposició de recursos.

- k) Tots els demés drets que els hi corresponguin, d'acord amb el que disposen els presents Estatuts i les disposicions legals aplicables.
- 2) Els titulars d'una finca o quota de participació hauran de designar, en document fefaent, a una sola persona amb amplies facultats per a l'exercici de les de l'associat, tot responent solidàriament davant de l'Entitat de totes aquelles obligacions que derivin de la seva condició. Si no designessin representants en el termini que a l'efecte s'assenyali per la Junta, ho farà a petició d'aquesta, l'ajuntament com a ens tutelant entre els cotitulars de la finca. El designat, en aquest cas, exercirà les seves funcions mentre els interessats no en designin cap altre.
- 3) En el cas de que alguna finca pertanyi en propietat a una persona, tenint-ne un altre qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sens perjudici de que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.
- 4) Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, seran representats a la Junta de Compensació per qui n'ostenti la seva representació legal, d'acord amb el previst al article 197 del Reglament de la Llei.

ARTICLE 14 OBLIGACIONS DELS MEMBRES

- 1. Els associats estan sotmesos a les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i de planejament urbanístic vigent, així com dels acords adoptats pels òrgans de govern i administració de la Junta.
- 2. Els associats vindran especialment obligats a:
 - a) Facilitar a la Junta de Compensació, en el termini de 10 dies computat des de la data de la seva incorporació a la mateixa, els documents acreditatius de la seva titularitat a que es refereix l'article 12 anterior, i si els terrenys estiguessin gravats haurà d'acompanyar-se una relació amb els noms i domicilis dels titulars dels drets reals, amb expressió de la naturalesa y quantia de les càrregues, gravàmens, així com, la relació nominal d'arrendataris i ocupants, acompanyant els contractes o documentació existent.
 - b) Atorgar els documents necessaris per a la formalització de les cessions obligatòries i gratuïtes fixades pel planejament vigent, així com a regularitzar la titularitat i situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació en els terminis que aquesta assenyali.
 - c) Complir els acords adoptats per l'assemblea General, sense perjudici d'interposar els recursos que, en el seu cas, es podessin formular.
 - d) Designar, en el moment de la seva incorporació a la Junta de Compensació, un domicili a efectes de la practica de notificacions, considerant-se ben practicada qualsevol notificació que al citat domicili es dirigeixi.
 - e) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per a atendre les despeses de la Junta de compensació. A aquest efecte la Junta fixarà la quantia corresponent a cada membre, en funció de la quota de participació que tingui atribuïda.
 - f) Pagar les quotes o quantitats que els hi corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització, les indemnitzacions a satisfer respectivament a les edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que haguessin d'enderrocar-se o passin a propietat pública, així com totes les despeses de gestió de la Junta de Compensació i elaboració dels corresponents instruments urbanístics.

- g) Atorgar els documents necessaris per formalitzar les cessions d'espais lliures, vials, zones verdes públiques, etc. Resultants dels planejament urbanístic i del Projecte de Reparcel·lació.
 - h) Comunicar a la Junta, amb un mes d'antelació, el propòsit de transmetre els terrenys o la participació en la Junta. Així mateix, notificar a la Junta de Compensació, en el termini més breu possible, qualsevol variació, modificació, alteració, o limitació que pugui afectar a la seva propietat, o als seus drets i obligacions amb la Junta de Compensació.
 - i) Assabentar als adquirents de les finques del règim de la Junta de Compensació. A aquests efectes, en les escriptures públiques d'alienació el notari farà constar que l'adquirent manifesta expressament que ha estat informat del règim esmentat.
 - j) Permetre l'ocupació temporal de la seva propietat dins del polígon d'actuació per l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementaries, o altres finalitats inherents als objectius de la Junta de Compensació.
 - k) Les demés que es derivin del Estatuts, el planejament urbanístic i les disposicions legals aplicables.
3. L' incompliment de les seves obligacions per qualsevol dels associats, determinarà la responsabilitat definida a l'article 127 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

CAPÍTOL QUART – ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

ARTICLE 15 ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

1. Regeixen la Junta els següents òrgans:
 - a) Assemblea General
 - b) President
 - c) Secretari
2. Potestativament, quan ho acordi l'Assemblea General, es podrà constituir un Consell Rector, el qual es regirà per allò establert a l'article 19 i següents dels presents Estatuts.
3. Potestativament, quan ho estimi convenient l'Assemblea General, podrà designar-se un Gerent amb les facultats que expressament es determinin i un Tresorer, càrrec aquest últim que serà exercit per un membre de l'Assemblea General.
4. Tots el càrrecs tindran una durada de cinc anys, si bé podran ésser reelegits.

ARTICLE 16 ASSEMBLEA GENERAL

1. És l'òrgan suprem de la junta de Compensació. Estarà constituïda per tots els membres i un representant de l'Ajuntament de Llançà designat expressament per aquest.
2. Tots els membres de la junta, fins i tot els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, restaran sotmesos als acords vàlidament adoptats. En tot cas, es donarà trasllat dels acords als no assistents amb notificació per burofax o correu certificat.

ARTICLE 17 REUNIONS

L'Assemblea General es reunirà, en sessió ordinària, als menys una vegada l'any i, en sessió extraordinària, quan ho estimi necessari el President o el Consell Rector o ho sol·licitin per escrit associats que representin, com a mínim, el 30% de les quotes de participació. En aquest darrer supòsit, el President haurà de convocar la reunió sol·licitada dins el mes següent a la sol·licitud.

Podran assistir a les reunions de l'Assemblea general, amb veu i sense vot, els tècnics i personal especialitzat que es consideri necessari per informar sobre els diversos assumptes.

ARTICLE 18 ATRIBUCIONS DE L'ASSEMBLEA GENERAL

Correspon a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) Modificació dels Estatuts i les Bases.
- b) Nomenament i cessament de les persones encarregades del govern i gestió de l'entitat.
- c) Aprovació dels comptes.
- d) Proposta de dissolució de la Junta.
- e) Distribució dels beneficis i pèrdues, segons l'establert a les Bases d'Actuació.
- f) Aprovació del Projecte de Reparcel·lació.
- g) Incorporació d'empreses urbanitzadores i constitució de societats amb finalitats d'urbanització o complementàries.
- h) Qualsevol altres assumptes que afectin, amb caràcter rellevant, a la vida de l'Entitat.

ARTICLE 19 COMPOSICIÓ DEL CONSELL RECTOR

El Consell rector, en el cas que l'Assemblea acordi la seva constitució, estarà compostat pel President, Secretari i Tresorer que hagin estat designats per la Junta. Formarà part del Consell rector un representat de l'Ajuntament.

A excepció del membre designat per l'Ajuntament i del Secretari, els membres del Consell hauran d'ostentar la qualitat de propietaris.

ARTICLE 20 CÀRRECS DEL CONSELL RECTOR

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 un nou membre. El nou membre ostentarà el càrrec pel termini que faltés per finalitzar el manament del Consell.

ARTICLE 21 ATRIBUCIONS DEL CONSELL RECTOR

En el cas que l'Assemblea acordi la seva constitució, 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.

ARTICLE 22 ACORDS DEL CONSELL RECTOR

En el cas que l'Assemblea acordi la seva constitució, els acords del Consell rector s'adoptaran per majoria simple de vots. El vot del President és diriment en cas d'empat. Aquests acords seran directament executius, sense perjudici de l'exercici de les actuacions i recursos que siguin procedents.

ARTICLE 23 PRESIDENT

1. La Presidència de l'Entitat correspondrà al membre de la junta que designi l'Assemblea General.
2. Tindrà les atribucions següents:
 - a) Convocar, presidir i dirigir les deliberacions de l'Assemblea General i el Consell Rector, i dirimir els empats amb vot de qualitat.
 - b) Representar a la Junta en tota classe de negocis jurídics, podent conferir poders a terceres persones per l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com extrajudicial.
 - c) Donar el vist-i-plau a les Actes de l'Assemblea General i a les certificacions que s'expedeixin i a tots aquells documents que necessitin la seva autorització.
 - d) Proposar l'adopció d'acords a l'Assemblea General i el Consell Rector, i fer executar els acords que aprovi l'Assemblea General.
 - e) Exercir, en la forma que l'Assemblea General determini, qualsevol activitat bancària que vingui exigida pel funcionament de l'Entitat.
 - f) Totes les altres funcions inherents al seu càrrec o que li siguin delegades per l'Assemblea General.
3. En supòsit d'absència o malaltia, el President serà substituït per aquells membre de l'Assemblea General que ell designi, exclòs el Secretari.

ARTICLE 24 SECRETARI

1. Actuarà de Secretari, aquella persona que designi l'Assemblea General, no essent necessari que sigui un membre de la junta. Assistirà a les reunions de l'Assemblea General i el Consell Rector, i en el supòsit que no sigui associat ho farà amb veu però sense vot. La durada del seu càrrec serà de 5 anys, podent ésser reelegit per períodes iguals.
2. Aixecarà Acta de cada sessió de l'Assemblea General i del Consell Rector, que serà signada per ells mateix, amb el vistiplau del President; i s'aprovarà a la mateixa o següent reunió; expedirà certificacions amb el vist-i-plau del President; organitzarà els serveis de règim interior de l'Entitat i, de manera especial, tindrà el seu càrrec un llibre-registre en el qual es relacionaran els socis integrants de la Junta, amb expressió de les circumstàncies personals, adreça i data d'incorporació, quota de participació i totes aquelles dades complementàries que s'estimin convenientes i realitzarà aquells actes de gestió administrativa i altres funcions que especialment li encomanin el President o l'Assemblea General.

3. Podrà ser assistit, en cas necessari, per un lletrat designat per la Junta. En cas d'absència o malaltia el Secretari serà substituït pel membre de la Junta de menor edat, exclos el President.

ARTICLE 25 TRESORER

L'Assemblea General podrà designar un Tresorer, quines funcions consistiran en la realització dels pagaments i cobraments que corresponguin del fons de la Junta, així com la seva custòdia, rendir comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat i complir totes les altres obligacions que, en el marc de les seves funcions, s'estableixin per disposicions legals o acords de l'Assemblea General. La durada dels seu càrrec serà de 5 anys, podent ésser reelegit per períodes iguals.

ARTICLE 26 MITJANS PERSONALS

La Junta funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus associats.

Tanmateix, si la prestació esmentada fos injustificada o massa onerosa per als que ostentin càrrecs socials, podrà procedir-se, per acord de l'Assemblea General a la contractació del personal que s'estimi necessari, el qual serà retribuït amb càrrec als recursos econòmics i pressupostaris autoritzats a l'efecte. En tot cas, serà competència de l'Assemblea general la contractació dels equips redactors del Projectes de Parcel·lació i d'Urbanització.

CAPÍTOL CINQUÈ – FUNCIONAMENT DE L'ENTITAT

ARTICLE 27 CONVOCATÒRIA DE SESSIONS

1. L'Assemblea General serà convocada pel Secretari, d'ordre del president. La convocatòria expressarà els assumptes a tractar, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, a excepció del que es disposa en l'article 28.2 dels presents Estatuts.
2. Les convocatòries es realitzaran, preferentment, per burofax o correu certificat als domicilis designats per a notificacions pels interessats, essent vàlida també la notificació personal sempre que permetin acreditar la recepció. Les convocatòries es practicaran amb un mínim de vuit dies naturals d'antelació a la data de la reunió de l'Assemblea General.
3. Des del moment en que s'enviïn les respectives convocatòries, tots els documents referents als assumptes a l'ordre del dia restaran a disposició del membres de la junta, al domicili social d'aquesta.

ARTICLE 28 QUÒRUM DE CONSTITUCIÓ

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan assisteixi a ella, presents o degudament representats, la majoria dels membres, o qualsevol que sigui el nombre si representen, al menys, el 50% de la superfície de la unitat d'actuació. En segona convocatòria, que es celebrarà mitja hora després de la primera, serà vàlida l'Assemblea qualsevol que sigui el nombre d'assistents o quotes de participació representades, essent preceptiva la presència del President i del Secretari o de qui els substitueixi.
El Consell Rector, en el cas que l'Assemblea acordi la seva existència, quedarà vàlidament constituït quan concorrin a la reunió al menys dos dels seus membres.
2. No obstant, l'expressa't, els òrgans col·legiats s'entendran convocats i quedaran vàlidament constituïts per tractar de qualsevol assumpte de la seva competència sempre que es trobin presents o representats tots els seus membres i així s'acordi per unanimitat.

3. La delegació del vot s'haurà d'efectuar necessàriament per escrit i per a una determinada Assemblea general, excepte que el representant estigui facultat mitjançant apoderament notarial per actuar permanentment davant la Junta de Compensació.
4. L'exercici del dret de vot exigeix que els membres de la junta de Compensació estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o bé que l'hagin consignat notarialment o judicialment a favor de la Junta de Compensació. L'acta de la sessió reflectirà els propietaris privats del dret de vot.

ARTICLE 29 ADOPCIÓ D'ACORDS

1. Els acords de l'Assemblea general s'adoptaran per majoria dels vots dels assistents computats segons les quotes de participació de cada membre, determinada en la forma establerta a l'article 12 d'aquests Estatuts.
2. El còmput dels vots es farà per quotes de participació en proporció al dret o interès de cada associat. Als efectes de quòrum les quotes de participació que correspongui a la Junta, en virtut d'adquisicions com a beneficiària d'expropiacions, s'atribuiran als membres de la Junta en la proporció que hagin contribuït a sufragar els costos d'expropiació.

ARTICLE 30 ACTES

Dels acords de l'Assemblea General s'aixecarà Acta que, una vegada aprovada es transcriurà al respectiu Llibre d'Actes. A la primera pàgina s'incorporarà la diligència d'obertura pel Secretari de la junta, el nombre de folis i la data.

CAPÍTOL SISÈ – RÈGIM ECONÒMIC

ARTICLE 31 MITJANS ECONÒMICS

1. Els mitjans econòmics estaran constituïts per les aportacions dels associats, així com les subvencions i donacions, el producte de les rendes i les alienacions del béns de la junta, i les participacions i ingressos que procedeixin de convenis amb altres entitats i organismes, i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos al sector.
2. Les aportacions dels associats estaran destinades al pagament de les despeses corresponents al plantejament, gestió i l'execució de la urbanització, segons l'establert a les bases d'actuació, i a sufragar les despeses generals de la Junta, d'acord amb les precisions a tal efecte assenyalades per l'Assemblea General.

ARTICLE 32 APORTACIONS

1. L'exacció d'aportacions la farà la Junta en la quantia que s'acordi mitjançant requeriment individual, notificat per burofax, correu certificat o mitjà que permeti acreditar la recepció, que s'haurà d'abonar en el termini màxim de quinze dies hàbils.
2. Una vegada transcorregut un mes des de la finalització del termini màxim, la Junta podrà optar entre sol·licitar a l'Ajuntament que s'apliqui l'expropiació del membre morós o que es procedeixi al cobrament per la via de constreyniment. Les quantitats percebudes per aquest procediment es lliuraran a la Junta. Les quantitats que es deguin a la Junta es generaran, al seu favor, l'interès legal del diner, des de la data en que el deute estigui vençut, sens perjudici dels interessos, despeses i costes que corresponguin, tant a favor de l'entitat recaptadora en via de constreyniment com de la pròpia Junta.

ARTICLE 33 GESTIÓ ECONÒMICA

1. La Junta portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats, perquè en tot moment pugui donar-se raó de les operacions fetes i es dedueixin d'aquestes els comptes que s'han de rendir.
2. La comptabilitat serà a càrrec del Tresorer o, en el seu cas, del Secretari de la Junta, sota la supervisió del President.

CAPÍTOL SETÈ: REGÍM JURÍDIC

ARTICLE 34 EXECUTIVITAT

Els acords dels òrgans de govern i administració de la Junta seran executius, sense perjudici dels recursos i accions que procedeixin.

ARTICLE 35 RECURSOS

Contra els actes i acords de la Junta, els interessats podran interposar recurs d'alçada davant de l'Ajuntament de Llançà, en el termini d'un mes. Els acords de la Junta de Compensació seran considerats fermes si no son impugnats en el termini assenyalat.

Estan legitimats per impugnar els acords de la Junta els membres que haguessin votat en contra, els que s'haguessin abstingut i els absents.

ARTICLE 36 RESPONSABILITAT DE LA JUNTA

1. La Junta de Compensació serà responsable de la urbanització completa del polígon d'actuació davant els òrgans urbanístics.
2. Els membres de la Junta responen dels deutes assumits per la Junta en l'exercici de la seva activitat gestora i urbanitzadora, de forma mancomunada i limitada al coeficient que a cadascú correspongui; i dels que ells, en el seu cas, contraguin directament amb la Junta, respon única i exclusivament amb les finques aportades, amb indemnitat de la resta del patrimoni de cadascun dels membres.

CAPITOL VUITÈ: DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

ARTICLE 37 DISSOLUCIÓ

1. La dissolució es produirà pel compliment dels fins per a quals fou creada la Junta i es requerirà acord de l'Ajuntament de Llançà. També es podrà dissoldre per resolució ferma de l'administració actuant en que es substitueixi el sistema d'actuació, per transformació en un altre entitat, o per ordre judicial.
2. D'acord amb l'establert a l'article 169 del Decret 305/2006, un cop recepcionades definitivament les obres d'urbanització, de forma expressa o presumpta, es procedirà, si no hi hagués cap altra obligació pendent que no estigués convenientment garantida, a la dissolució de la Junta de Compensació.
3. De mancar acord exprés de l'administració actuant acordant la dissolució es podrà actuar d'acord amb el que preveu la legislació administrativa sobre actes administratius presumptes.

ARTICLE 38 LIQUIDACIÓ

L'Assemblea General designarà a una comissió liquidadora que procedirà a efectuar la liquidació mitjançant el cobrament de crèdits i pagament de deutes, si hi hagués romanent es distribuirà entre els propietaris per parts iguals.

ARTICLE 39 TRANSFORMACIÓ DE LA JUNTA

L'Assemblea General pot acordar 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

1. Els presents Estatuts, una vegada aprovats i inscrits al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran naturalesa obligatòria per a l'Administració i per als membres de la Junta.
2. Qualsevol modificació dels Estatuts que s'acordi per l'Assemblea General requerirà l'aprovació de l'Administració actuant i la seva inscripció en el Registre esmentat.

DISPOSICIÓ ADICIONAL

En tot el que no es prevegi en aquests Estatuts s'aplicarà allò que disposi el Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, el Decret 305/2006 de 18 de juliol, i la resta de disposicions generals sobre urbanisme. Així mateix, també serà d'aplicació supletòria, per allò que pugui ser d'aplicació el que disposa la vigent Llei de Societats Anònimes.
