

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PE ROSES-2 DE LLANÇÀ (GIRONA)

CAPÍTOL I. Disposicions generals

Article 1. Denominació

1. L'entitat urbanística col·laboradora es constitueix amb la denominació de Junta de Compensació del Pla Especial Roses-2 de Llançà (Girona).
2. S'articula la Junta de Compensació del PE Roses-2 de Llançà per executar pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, l'àmbit de sòl urbà no consolidat delimitat en el PGOU de Llançà.
3. La Junta de Compensació es regirà segons allò establert en els presents estatuts i, en tot el que no hi estigui previst, segons allò estipulat al *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, de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme* i pel *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme*, així com per les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la legislació de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i amb caràcter supletori per les disposicions contingudes al *Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel qual s'aprova la Llei de Societats de Capitals*, en allò referent a les societats anònimes.

Article 2. Naturalesa

La Junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat d'obrar per al compliment dels seus fins.

Article 3. Personalitat Jurídica i capacitat d'obrar

1. La Junta gaudirà de personalitat jurídica des de la inscripció de l'acord aprovatori de l'Administració actuant en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

2. La Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregat, agregar tota mena de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar recursos establerts i exercir les accions previstes legalment. A més, actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents a les persones propietàries que en són membres, sense més limitacions que les establertes en aquests estatuts. La capacitat d'obrar s'exercirà amb subjecció al *Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost*, i al *Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol*.

Article 4. Domicili

1. El domicili de la Junta de Compensació s'estableix a GIRONA, 17001, Gran Via Jaume I, núm. 1, 3ra planta.
2. Aquest domicili podrà ésser traslladat a un altre lloc per acord de l'Assemblea General, havent de comunicar-ho a l'òrgan urbanístic de tutela i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 5. Objecte i finalitats

1. L'objecte de la Junta de Compensació és la gestió i reurbanització, pel sistema de compensació bàsica, del sector de sòl urbà no consolidat PE Roses-2 de Llançà en els termes i condicions que són determinats pel Pla General d'Ordenació Urbana de Llançà, pel Pla especial del sector i pel projecte de reurbanització corresponent.
2. Són finalitats primordials de la Junta de Compensació les següents:
 - a) Redactar el Projecte de Reparcel·lació, així com repartir equitativament els beneficis i càrregues derivades de l'ordenació urbanística.
 - b) Redactar i impulsar la tramitació dels projectes d'urbanització necessaris.
 - c) Executar les obres d'urbanització seleccionant al contractista idoni i adjudicant-les.
 - d) Aprovar els pressupostos i gestionar el cobrament de les quotes per atendre els costos d'urbanització, les indemnitzacions i demés despeses.
 - e) Formalitzar, en el seu cas, operacions de crèdit per a l'execució del sector PE Roses-2 de Llançà.
 - f) Cedir els terrenys d'ús públic, una vegada urbanitzats, a l'Administració actuant.
 - g) Interessar la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

- h) Assumir la gestió i defensa dels interessos comuns dels membres de la Junta davant qualsevol autoritat o organisme públic, tribunals o particulars.
- i) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats endeutades a la Junta pels seus membres, així com l'exercici de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta, respecte dels propietaris que no s'incorporin a la mateixa i com a efecte de la manca d'incorporació, d'acord amb el que determina en els presents estatuts i bases d'actuació.
- j) Interessar de l'Administració actuant la recepció de les obres d'urbanització.
- k) Conservar les obres i serveis d'urbanització al llarg del període transitori fins que l'Ajuntament de Llançà rebi totes les obres.
- l) Sol·licitar i gestionar els beneficis fiscals establerts a la llei.
- m) Exercir tots els drets i les activitats que corresponguin d'acord amb la legislació vigent.

Article 6. Àmbit d'actuació

L'àmbit d'actuació de la Junta comprèn la superfície de tots els terrenys compresos en la delimitació de PE Roses-2 del terme municipal de Llançà, d'acord amb el Pla General d'Ordenació Urbana de Llançà, aprovat per acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessions de 28 de maig de 2002, publicats en el DOGC número 3.680, de 17 de juliol de 2002.

Article 7. Administració actuant

1. La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Llançà que tindrà la consideració d'Administració actuant.
2. En l'exercici de la tutela esmentada, correspon a l'Ajuntament:
 - a) Donar audiència dels estatuts i de les bases d'actuació a les persones propietàries no promotores de la Junta per a la formulació al·legacions i, si s'escau, per a la incorporació a la Junta i donar audiència de les al·legacions d'aquests als promotors.
 - b) Aprovar els estatuts, les bases d'actuació i les modificacions que siguin acordades per la Junta de Compensació.
 - c) Designar un representant a la Junta de Compensació.
 - d) Aprovar la constitució de la Junta de Compensació i trametre l'acord i l'escriptura de constitució al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores per a la seva inscripció.
 - e) Aprovar el Projecte de Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització.

- f) Exercir l'expropiació forçosa en benefici de la Junta de Compensació respecte de les finques i drets dels propietaris no incorporats a ella, sempre que aquesta ho hagués sol·licitat i dels membres de la mateixa que incompleixin les seves obligacions.
- g) Utilitzar, a petició de la Junta de Compensació, la via de constrenyiment pel cobrament de les quanties debitades per qualsevol dels membres de la Junta.
- h) Resoldre en alçada els recursos interposats contra els acords de la Junta de Compensació.
- i) Totes les altres atribucions que resulten de la legislació urbanística vigent.

Article 8. Durada

La Junta tindrà una durada indefinida des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores fins al compliment total del seu objecte social, tret que es produeixi la seva dissolució de conformitat amb el que estableixen aquests Estatuts.

Article 9. Estatus i Bases d'actuació

Els presents Estatuts contenen les regles d'organització i funcionament de la Junta de Compensació, i les Bases d'actuació formulades constitueixen les regles de funcionament per al desenvolupament dels objectius que li són propis.

CAPÍTOL II. Constitució de la Junta de Compensació

Article 10. Associats

1. La Junta es composarà de les persones físiques o jurídiques propietaris dels terrenys, siguin promotors o adherits a la mateixa.

2. La Junta de Compensació estarà integrada per:

- a) Els propietaris de finques incloses en el sector que hagin adoptat la iniciativa del sistema conforme el que determina l'article 130.3 del *Text refós de la Llei d'Urbanisme*.
- b) Els propietaris de les finques incloses en el sector que no hagin promogut el sistema es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la junta de compensació que es constitueixi, d'acord amb el que preveu l'article 130.4 del *Text refós de la Llei d'Urbanisme*.

L'adhesió de la Junta de Compensació s'efectuarà mitjançant acta de compareixença atorgada davant de Notari fent constar expressament l'acceptació dels Estatuts i Bases d'actuació aprovats i la superfície i límits de les finques aportades, adjuntant la

documentació justificativa de l'esmentada propietat i declarant les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques amb expressió, si s'escau, de la naturalesa, nom i direcció dels titulars dels drets.

La Junta podrà interessar que els propietaris adherits dipositin, en el termini d'un mes des que se'ls requereixi, la quantitat necessària corresponent a les despeses ja realitzades i les de previsió immediata. Aquesta quantitat no podrà ésser superior a la ja satisfeta pels promotors, atesa la proporcionalitat dels terrenys pertinents a uns i altres.

- c) La manca d'adhesió a la Junta de les persones propietàries que no garanteixin la seva participació comportarà l'expropiació de les finques situades en el seu àmbit, adquirint la Junta de Compensació la condició jurídica de beneficiària.

Alternativament i en funció de la impossibilitat econòmica de la Junta per poder assumir el cost de les expropiacions per manca d'adhesió, podrà acudir, previ acord de l'assemblea general, a la modalitat prevista i contemplada a l'article 170.2. a) i b) del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme*, relativa a la reparcel·lació de les finques no incorporades amb pagament de les corresponents despeses d'urbanització a càrrec de llurs titulars o amb pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat fins a cobrir la quantia de les despeses, en els termes previstos a l'article 136.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, amb exclusió de les indemnitzacions derivades del trasllat forçós d'activitats o cessament i les corresponents procedents de l'existència d'edificis o activitats, de les que no procediria la seva compensació amb les finques de resultat i serien objecte d'abonament monetari per part de la Junta en favor dels respectius afectats, en els termes establerts a la base cinquena.

- d) Previ acord de la Junta de Compensació també podran incorporar-s'hi els propietaris no adherits als quals se'ls hagi iniciat el procediment expropiatori sempre que no s'hagi aixecat encara l'acta d'ocupació i s'hagi satisfet la part proporcional de les despeses realitzades amb els interessos legals corresponents.
- e) L'Ajuntament de Llançà com a administració actuant del sector.
- f) També podran formar part de la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin, total o parcialment, fons necessaris per portar a terme les obres d'urbanització del sector.

La incorporació d'aquestes empreses ha de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic, conforme el que estableix l'article 171.4 del *Reglament de la Llei d'Urbanisme*, a tenor de la previsió continguda a l'article 12 dels presents estatuts.

Article 11. Constitució de la Junta de Compensació

1. Una vegada aprovats definitivament els estatuts i les bases d'actuació, d'acord amb el procediment previst a l'article 119 del *Text refós de la Llei d'Urbanisme*, l'Administració actuant, l'Ajuntament de Llançà ha d'ordenar la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província (BOP) i es notificarà individualment a les persones propietàries als efectes que puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura entitat, tot advertint de les conseqüències de la seva manca d'adhesió.
2. Determinats, en forma definitiva, els elements personals, els promotors convocaran a tots els propietaris per a la constitució definitiva de l'entitat, realitzant-se la convocatòria mitjançant carta certificada al menys deu dies hàbils abans de la data prevista i assenyalant en ella l'objecte d'aquesta convocatòria.
3. La constitució es farà mitjançant escriptura pública en la qual es farà constar els particulars establerts a l'article 190 del *Reglament de la Llei d'Urbanisme* i, concretament:
 - a) Relació dels propietaris i, en el seu cas, d'empreses urbanitzadores.
 - b) Relació de les finques de les que en són propietaris.
 - c) Persones que es designen per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.
 - d) Acord de constitució.
4. Còpia autenticada de l'escriptura de es traslladarà a l'Ajuntament, el qual adoptarà, si s'escau, acord aprovatori en el termini d'un mes a comptar de l'endemà de la recepció del document públic de constitució i elevarà l'acord i còpia autoritzada de l'escriptura al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
5. Pel supòsit que l'Ajuntament no resolgui en el termini esmentat, s'entendrà aprovada l'escriptura de constitució per silenci administratiu conforme determina l'article 190.4 del *Reglament de la Llei d'Urbanisme*.
6. De l'acord d'aprovació de la constitució es donarà compte a la resta de persones propietàries a efectes que s'hi puguin adherir en el termini d'un mes, mitjançant escrit adreçat al Notari o fedatari que hagi autoritzat l'escriptura o document públic de constitució, a fi de protocol·litzar o incorporar les adhesions que es produeixin.
7. En el supòsit de tramitació simultània dels estatus i bases d'actuació i de la constitució de la junta de compensació, l'aprovació dels estatuts i bases i l'aprovació de la constitució de la junta

es produeix en un sòl acte, de conformitat amb l'article 125.2 del *Reglament de la Llei d'urbanisme*, el qual es notifica a la resta de persones propietàries per tal que es puguin adherir de conformitat amb el que es preveu al paràgraf anterior.

Article 12. Empreses urbanitzadores

1. En qualsevol moment, podran incorporar-se a la Junta de Compensació empreses urbanitzadores per participar amb els propietaris en la gestió urbanística del sector, que aportin total o parcialment els fons o els mitjans necessaris per a la correcta execució de la urbanització, d'acord amb el que disposen els articles 197.e) i 171.4 del *Reglament de la Llei d'urbanisme*.
2. Les condicions i particularitats de la incorporació de les empreses urbanitzadores a la Junta seran les que determini la pròpia Assemblea general, sempre que es garanteixi que l'execució de les obres d'urbanització es produiran en les millors condicions per la comunitat reparcel·latòria des del punt de vista tècnic i econòmic.
3. Per a la validesa de la incorporació d'empreses urbanitzadores caldrà, a més, que aquestes garanteixin la seva gestió en la forma i quantia que determini la Junta de Compensació per acord de l'Assemblea general.
4. La participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic del sector es determina establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.
5. Els propietaris disconformes amb la incorporació d'empreses urbanitzadores que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els hi correspongui, no resultaran afectades per aquesta incorporació, als efectes de les adjudicacions de finques que es determini en contraprestació de les aportacions econòmiques.
6. Les empreses urbanitzadores que s'incorporin, en el seu cas, a la Junta, estaran representades per una sola persona.
7. La presidència podrà negar l'assistència, així com el dret de veu i vot a les reunions que se celebrin on es tracti sobre les obres d'urbanització o d'aspectes que constitueixin l'objecte de l'empresa o tingui un interès directe amb aquest.

Article 13. Potestats de la Junta sobre les finques.

1. La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no pressuposa la transmissió a la Junta dels immobles que siguin afectats dels resultats de la gestió comuna. En tot cas els terrenys queden directament afectats al compliment de les obligacions inherents a aquesta modalitat. L'afectació ha de constar adequadament al Registre de la Propietat.
2. La Junta de Compensació és la beneficiària de les expropiacions que sol·liciti a l'Ajuntament per raó de l'incompliment, tant pels membres de la Junta com pels propietaris que no s'hi hagin adherit, de les obligacions i càrregues imposades per la normativa urbanística i pel planejament urbanístic.
3. El procediment expropiatori serà l'establert a la legislació urbanística per actuacions aïllades, o per acord de l'Ajuntament, i a petició de la Junta de Compensació, el de taxació conjunta, i pel que fa a la seva valoració s'estarà a l'establert en les Bases d'Actuació.
4. Al tractar-se de la modalitat de compensació bàsica, la Junta de Compensació pot actuar com a fiduciària, amb ple poder dispositiu sobre les finques que pertanyen als propietaris adherits a la Junta, sense cap més limitació que les que es contenen en els Estatuts.

Article 14. Transmissió de Finques

Els membres de la Junta podran alienar els seus terrenys o la seva participació en la mateixa, en les condicions i amb els efectes següents:

- a) El transmetent haurà de notificar de forma fefaent a la Junta les condicions de la transmissió i del possible adquirent.
- b) L'adquirent quedarà subrogat en el lloc de l'anterior propietari en els compromisos que aquest hagués contret amb la Junta o amb l'administració actuant i s'entendrà que s'incorpora a l'entitat en substitució de l'anterior titular.
- c) En l'escriptura pública d'alineació el transmetent ha de manifestar expressament que està al corrent en el pagament de les quotes aprovades i notificades per l'entitat, tant ordinàries com extraordinàries. Aquest extrem s'ha d'acreditar aportant a l'acte de l'escriptura i per la seva protocol·lització, una certificació sobre l'estat dels deutes, llevat que hagi estat exonerat per l'adquirent en el compliment d'aquesta obligació, circumstància que s'haurà de fer constar.

Article 15. Titularitats Especials

1. Quan les finques pertanyin a menors d'edat o a persones que tenen limitada la capacitat d'obrar, estan representats en la Junta de Compensació per llurs representants legals.

2. Cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una única persona per a l'exercici de els seves facultats com a membre de la Junta, responnent solidàriament davant de l'entitat de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no fos assenyalat representant en el termini que a tal efecte determini la Junta, serà nomenat pel President.

3. En cas que alguna finca pertanyi en propietat a una persona, tenint una altra un dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sens perjudici que el del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent. En cas d'usdefruit la persona representant és la titular de la nua propietat.

CAPÍTOL III. Drets i Obligacions del membres de la Junta de Compensació

Article 16. Quotes de participació

1. La participació dels membres de la Junta en els drets i obligacions comuns i la consegüent adjudicació de parcel·les resultants, vindran definides inicialment per la superfície de les finques aportades per cada un dels propietaris, sense perjudici de que de mutu acord s'estableixin participacions diferents entre dos o més propietaris que no alterin, en conjunt, l'import total que els correspondria inicialment ni afectin a la participació de tercers.

2. Una vegada aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació, les quotes es determinaran en funció dels coeficients assignats a les finques resultants. En aquest moment l'Assemblea General acordarà la regularització de les aportacions realitzades fins aleshores respectant els acords entre particulars.

Article 17. Drets

Els membres de la Junta de Compensació tenen els drets següents:

- a) Assistir per si mateix o per mitjà de representant a les sessions de l'Assemblea General, participar en les deliberacions i formular suggeriments, objeccions i alternatives respecte dels assumptes debatuts.

- b) Exercir el dret de vot en l'Assemblea General, sempre i quan les persones propietàries estiguin al corrent de pagament de les quotes vençudes. En cas de no estar al corrent de pagament, no tindran dret a vot d'acord amb el que preveu l'article 193.7 del *Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol*.
- c) Consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per debatre l'ordre del dia de les Assemblees Generals.
- d) Ser electors i elegibles per formar part dels òrgans de govern i l'administració de l'entitat.
- e) Impugnar els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de l'entitat urbanística col·laboradora.
- f) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o drets, sobre les quotes de participació de la seva propietat en els termes i condicions establerts en aquests Estatuts i a les Bases d'Actuació, quedant subrogat l'adquirent, en cas de venda, en els drets i obligacions del venedor dintre de la Junta de Compensació des del moment mateix de l'adquisició.
- g) Els altres drets que els corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.

Article 18. Obligacions

1. Els associats restaran 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 d'administració de la Junta de Compensació.
2. Els associats restaran especialment obligats a:
 - a) Satisfer puntualment les quantitats que els correspongui per atendre les despeses de gestió de la Junta de Compensació, per la qual cosa es fixarà la quantitat corresponent a cada soci, en funció de la quota que li hagués estat atribuïda.
 - b) Pagar les quotes o quantitats que els corresponguin per a l'execució de les obres dels projectes d'obres bàsiques d'urbanització i d'obres d'urbanització complementàries que en resultin, tant interiors com exteriors a l'àmbit.
 - c) Facilitar documentació i exhibir els títols de propietat que es tenen sobre les finques del polígon d'actuació, quan sigui oportú, així com declarar les situacions jurídiques que coneguin i les afectin.
 - d) Notificar a l'entitat les transmissions de propietat que es produeixin sobre les seves finques incloses en l'àmbit d'actuació.

- e) Assabentar als adquirents de les finques del règim de l'entitat urbanística col·laboradora. A aquests efectes, a les escriptures públiques d'alienació el notari farà constar que l'adquirent manifesta expressament que ha estat informat del règim esmentat.
- f) Assenyalar un domicili a efectes de notificacions i comunicar a la Junta de Compensació els canvis de domicili a efecte de notificacions.
- g) Acatar i complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de l'entitat, sense perjudici que s'hi pugui interposar un recurs.
- h) Si s'escau, exercir els càrrecs per als quals se'ls hagi nomenat amb lleialtat i responsabilitat.
- i) Complir la resta d'obligacions que estableixen la legislació i el planejament urbanístics, així com els presents estatuts.
- j) Permetre l'ocupació anticipada de les seves finques per l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.

3. L'incompliment de les seves obligacions per part de qualsevol associat determinarà la responsabilitat que defineix l'article 136.6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.

CAPÍTOL IV. Òrgans de govern i d'administració

Article 19. Òrgans de l'entitat

Els òrgans de govern i administració de la Junta seran:

- a) Assemblea General.
- b) Consell Rector.
- c) President.
- d) Sots-president
- e) Gerent
- f) Secretari.
- g) Tresorer

Article 20. L'Assemblea General

1. L'Assemblea General és l'òrgan superior de govern i administració de la Junta de Compensació. Estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació i per un representant de l'Ajuntament del municipi de Llançà.

2. 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 21. Règim de sessions

1. L'Assemblea General celebrarà reunions ordinàries i, si s'escau, extraordinàries.

2. L'Assemblea General ordinària es reunirà almenys una vegada l'any, en els tres primers mesos de cada exercici. En les esmentades reunions, a més dels assumptes que assenyali el President, el Consell Rector o els associats que representin més del 50% de les quotes de participació, es tractarà obligatòriament en l'ordre del dia els següents aspectes: consideració i aprovació, en el seu cas, de la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior i consideració i aprovació, en el seu cas, del pla d'actuació i del pressupost de l'exercici següent, així com les quotes ordinàries i extraordinàries que s'hagin de satisfer durant l'exercici.

3. L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President, el Consell Rector o ho sol·licitin els membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 35% de les participacions en el sector, mitjançant escrit adreçat al President. En aquest supòsit, haurà de convocar-se l'Assemblea General dins dels quinze dies posteriors a la sol·licitud i celebrar-se abans d'uns altres quinze dies.

Article 22. Assistència i Representació

1. Tots els associats amb dret a assistència podran fer-se representar a l'Assemblea General a través d'una altra persona encara que no formi part de l'entitat.

2. La representació, llevat de la de les persones jurídiques, s'haurà de conferir per escrit i amb caràcter especial per a cada Assemblea General requerint-ne apoderament en escriptura pública per tot allò que pugui suposar acte de disposició.

Article 23. Facultats

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

a) Aprovació de la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior.

- b) Aprovació del pla d'actuació i del pressupost de despeses i inversions de l'exercici següent, així como de les quotes ordinàries i extraordinàries per a cada exercici.
- c) Designació i cessament dels integrants del consell rector, del president, sotspresident, tresorer i secretari, i en el seu cas, del gerent.
- d) Modificació dels Estatuts i de les Bases d'actuació, 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 contretes per la Junta de Compensació.
- g) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclosa la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- h) La contractació de les obres d'urbanització.
- i) Incorporació d'empreses urbanitzadores i constitució de societats amb la finalitat d'urbanitzar o complementar les obres previstes.
- j) Sol·licitar l'expropiació dels terrenys d'aquells associats que incorrin en incompliment reiterat de les seves obligacions, d'acord amb el que preveuen les bases d'actuació, o que no s'hagin incorporat a la Junta de Compensació, en el supòsit en el que s'opti per aquesta alternativa.
- k) Sol·licitar l'ocupació directa dels terrenys dels propietaris no adherits a la Junta de Compensació.
- l) Sol·licitar l'inici de la via de constrenyiment respecte als membres de la Junta de Compensació que incompleixin les seves obligacions econòmiques.
- m) Acordar la dissolució de la Junta.
- n) Imposició de derrames extraordinàries per atendre despeses no previstes en el pressupost anual o atendre el seu eventual dèficit puntual que es pugui produir.
- o) Acordar la formulació del projecte de reparcel·lació, d'urbanització i els seus complements i tramitar la seva aprovació administrativa.
- p) Qualsevol altra facultat que sigui necessària pel normal desenvolupament de l'objecte de la Junta de Compensació.

Article 24. Consell Rector

1. El Consell Rector és l'òrgan directiu superior de la Junta de Compensació i estarà constituït per un President i un Secretari, que ho seran de l'Entitat i un mínim de dos vocals o aquells que designi l'Assemblea General, que hauran d'ostentar la qualitat d'associats.

2. La constitució del Consell Rector resulta facultativa per l'Assemblea General, la qual podrà designar un gerent amb les mateixes facultats previstes per al Consell Rector.
3. Corresponen al Consell Rector, en el supòsit que es constitueixi el mateix, les més àmplies facultats de gestió i representació dels interessos comuns de la Junta de Compensació, sense més limitacions que la necessitat de sotmetre a coneixement i resolució de l'Assemblea General els assumptes que estatutàriament li son reservats.
4. Són funcions peculiars del Consell Rector:
 - a) Administrar la Junta de Compensació d'acord amb la legislació vigent i els presents Estatuts.
 - b) Proposició i execució dels acords de l'Assemblea General.
 - c) Concertar l'execució de tota classe de treballs professionals tècnics, jurídics, econòmics, etc.
 - d) Atorgament de tota classe d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
 - e) Proposar l'adjudicació de la contractació de les obres dels projectes d'obres bàsiques d'urbanització i d'obres d'urbanització complementàries que en resultin, tant interiors com exteriors a l'àmbit.
 - f) Fixació dels mitjans econòmics i aportacions ordinàries i extraordinàries, així com els terminis per efectuar-los. Imposició de derrames extraordinàries per atendre les despeses no previstes en el pressupost anual.
 - g) Obrir i mantenir comptes i dipòsits en establiments bancaris o de crèdit, ingressant i retirant fons dels mateixos, i en general realitzar quantes operacions bancàries siguin precisas per l'activitat de la Junta de Compensació.
 - h) Realitzar operacions amb la Hisenda Pública en qualsevol de les seves entitats.
 - i) Acordar la realització de qualsevol classe d'acte jurídic (adquisicions, permutes, constitucions de drets reals, etc) relatiu al béns i drets inclosos dins el sector.
 - j) Desenvolupar la gestió econòmica i comptabilitzar els resultats de la gestió.
 - k) Sol·licitud a l'òrgan urbanístic actuant perquè segons els casos procedeixi a l'expropiació forçosa, via de constrenyiment o cessió en pagament.
 - l) Exercitar totes les altres facultats de govern i administració no reservades expressament a l'Assemblea General i les que aquesta li delegui.
5. El Consell Rector es reunirà almenys dues vegades l'any, per tal de tenir coneixement del desenvolupament de la Junta i adoptar els acords pertinents.

6. També es reunirà sempre que sigui necessari, per tal d'adoptar els acords que requereixin la seva intervenció i quan ho consideri adient el President o l'Assemblea General, o ho demanin per escrit dos o més membres. En aquest supòsit, el President haurà de convocar el Consell dins dels quinze dies següents a la data en què es rebí la petició.

Article 25. President

1. La presidència de l'entitat i dels seus òrgans col·legiats correspondrà al membre del consell rector que designi l'Assemblea General.

2. Tindrà les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, dirigir, suspendre i aixecar les deliberacions dels òrgans col·legiats de l'Entitat i dirimir els empats amb vot de qualitat.
- b) Representar a la Junta de Compensació en tota classe de negocis jurídics, podent conferir poders a terceres persones per l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com l'extrajudicial.
- c) Donar el vist-i-plau a les actes de l'Assemblea General i el Consell Rector, a les certificacions que s'expedeixin i a tots aquells documents que necessitin la seva autorització.
- d) Exercir, en la forma que l'Assemblea General o el Consell Rector determinin, qualsevol activitat bancària que s'exigeixi pel funcionament de l'Entitat tal com obrir, seguir i cancel·lar en nom de la Junta de Compensació comptes corrents i d'estalvi en tota classe de bancs i institucions de crèdit i estalvi; disposar d'aquests comptes mitjançant talons, xecs i demés instruments de pagament; signar la correspondència, rebuts i resguards, lliurar, acceptar, endossar, anul·lar i descomptar efectes mercantils; protestar per manca d'acceptació de pagament de lletres de canvi i en general desenvolupar totes les operacions usuals exigides per l'activitat de la Junta de Compensació.

Aquestes facultats seran exercides de forma solidària amb el tresorer, en el cas que aquest últim estigui designat.

- e) Totes les altres funcions inherents al seu càrrec que li delegui l'Assemblea General o el Consell Rector.

Article 26. Sots-President

1. El Sots-president podrà ser nomenat facultativament per l'Assemblea General d'igual manera i pel mateix període que el President.

2. Són funcions del Sots-president:

- a) Exercir totes les facultats que corresponen al President, en els casos de vacant, absència o malaltia d'aquest.
- b) Substituir al President en els casos que aquest li delegui les seves funcions.

Article 27. Secretari

1. Actuarà de Secretari aquella persona que designi l'Assemblea General i no caldrà que sigui un associat de la Junta de Compensació.

2. Són funcions del Secretari:

- a) Aixecar acta de cada sessió de l'Assemblea General i el Consell Rector, que serà signada per ell mateix amb el vist-i-plau i firma del President, i s'aprovarà en aquesta o en la reunió següent.
- b) Assistir al president en la convocatòria dels òrgans col·legiats.
- c) Expedir certificacions dels assentaments inscrits en els llibres socials, amb el vist-i-plau del president, i dur a terme la custòdia dels mateixos.
- d) Organitzar els serveis de règim interior de l'Entitat i, de manera especial, l'existència d'un llibre registre en el que es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, quota de participació i número de vots.
- e) Assistirà amb veu però sense vot, a no ser que sigui a la vegada Secretari i membre de l'entitat, cas en què sí que disposarà de la facultat de votar.
- f) Realitzar les funcions administratives que especialment li encomani el President, l'Assemblea General o el Consell Rector.

3. El Secretari ho serà de la Junta de Compensació, de l'Assemblea General i del Consell Rector.

4. En cas d'absència o malaltia del Secretari, serà substituït pel membre de la Junta de Compensació que designi el President.

Article 28. Tresorer

1. Serà designat, si cal, pel President, podent ésser extern i/o intern i les seves funcions consistiran en la realització de forma conjunta amb el President dels pagaments i cobraments que corresponguin als fons de la Junta, així com a la seva custòdia, a retre comptes de la gestió

pressupostària de l'entitat i complir totes les altres obligacions que, respecte a les seves funcions, siguin establertes per disposicions legals o acords per la Junta de Compensació.

2. Per al compliment d'aquestes funcions el Tresorer podrà comptar amb el servei d'administració econòmica d'una empresa externa que designarà l'Assemblea General o el Consell Rector.

Article 29. Gerent

1. L'Assemblea General, si ho estima convenient, podrà nomenar un gerent, mitjançant acord exprés, fixant la durada del seu mandat, sense perjudici de que pugui ser remogut en qualsevol moment per acord del propi òrgan que efectuï el nomenament.

2. El gerent podrà tenir les funcions pròpies del Consell Rector o aquelles que li atribueixi expressament l'Assemblea General.

Article 30. Durada dels càrrecs

1. Els nomenaments del membres designats per la Junta de Compensació tindran una durada de quatre anys, entenent-se reelegits en el càrrec i, per tant, automàticament prorrogats, en el cas de no produir-se una nova elecció.

2. En cas de defunció, renúncia o acord de cessament d'algun membre, el President designarà un substitut provisional fins a la propera reunió de l'Assemblea General.

CAPÍTOL V. Funcionament de l'entitat

Article 31. Convocatòria de sessions

1. Els òrgans col·legiats de l'entitat seran convocats pel Secretari, prèvia ordre del President.

2. La convocatòria expressarà els assumptes que s'han de tractar, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, excepte que es declari la urgència per majoria del 50% de les quotes dels membres de la Junta de Compensació o excepte que ho acordin la totalitat dels membres de l'òrgan col·legiat per unanimitat.

3. Les convocatòries es faran per qualsevol mitjà que deixi constància de la recepció als domicilis designats per a notificacions als interessats i amb vuit dies naturals d'anticipació a la data de reunió. Es tindran per convocats aquells membres que no rebin la convocatòria per absència o negativa a rebre'l malgrat haver-ho intentat en el domicili designat.

4. El correu electrònic tindrà la consideració de mitjà fefaent a efectes de convocatòria sempre que el membre interessat en ser convocat per aquest mitjà notifiqui per escrit a l'Assemblea General o al President aquesta elecció i la corresponent direcció de correu electrònic consti en el llibre de registre de la Junta.

Article 32. Quòrum de constitució

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi assisteixin presents o degudament representats (per escrit i per a cada reunió) la majoria dels membres o qualsevol que sigui el nombre, si representen més del 50% de les quotes de participació en el sector. En segona convocatòria, que es celebrarà mitja hora després de la primera, serà vàlida la constitució de 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 legalment els substitueixi.

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

3. Malgrat l'expressat en els paràgrafs anteriors, els òrgans col·legiats s'entendran convocats i vàlidament constituïts per a tractar qualsevol assumpte de llur competència, sempre que estiguin presents o representats tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 33. Càlcul de vots

1. Fins a l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació el càlcul de vots es farà per quotes fixades en proporció a la superfície de les finques aportades. Posteriorment a l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació, serà proporcional a la seva adjudicació de finques.

2. Als efectes de quòrum, les quotes corresponents a les finques pertanyents a l'entitat, en virtut d'adquisicions com a beneficiària d'expropiacions, s'atribuiran als membres de la Junta en la proporció a la seva participació.

Article 34. Adopció d'acords

1. Els acords de l'Assemblea general s'adoptaran per majoria dels vots dels membres assistents computats en funció de les quotes de participació de cadascun d'ells, amb les excepcions que es determinen a continuació.
2. Els acords de l'assemblea general referents a la modificació dels estatuts i bases d'actuació, la fixació d'aportacions extraordinàries, la incorporació d'empreses urbanitzadores i la contractació de crèdits requeriran el vot favorable de la majoria dels membres que representi el 50% de quotes de participació.
3. Per a l'exercici del dret a vot és necessari que els propietaris estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o bé les hagin consignat notarialment o judicialment, en els termes previstos a l'article 193.7 del *Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol*.
4. El Consell Rector adoptarà els acord per majoria dels seus membres, i en cas d'empat decidirà el vot qualificat del president.

Article 35. Assistència de personal especialitzat

Prèvia conformitat del President, podran assistir a les reunions de l'Assemblea General o del Consell Rector, amb veu i sense vot, els tècnics i el personal especialitzat que es considerin necessaris per a informar sobre els diversos assumptes.

Article 36. Actes

Dels acords de l'Assemblea General i dels acords del Consell Rector, s'estendrà acta que, una vegada aprovada, haurà de ser signada pel President i el Secretari.

A requeriment dels associats o dels òrgans urbanístics, el Secretari de la Junta de compensació, amb el vist i plau del President, haurà d'expedir certificacions del contingut de les actes.

CAPÍTOL VI. Règim econòmic

Article 37. Mitjans econòmics

Els recursos econòmics estaran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos a l'àmbit d'actuació, sens perjudici de qualsevol altre recurs que legalment s'obtingui.

Article 38. Tipus d'aportació

Les aportacions del membres de la Junta de Compensació estan constituïdes per:

- a) La totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació
- b) Les quotes ordinàries i extraordinàries
- c) L'aportació de les empreses urbanitzadores i/o promotors urbanístics, cas d'incorporació a la Junta
- d) La disposició de terrenys propietat de la Junta de Compensació.

Article 39. Quotes i els seus tipus

1. Les aportacions dels associats seran de dues classes:
 - a) Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, conforme el pressupost anual aprovat per l'Assemblea general.
 - b) Extraordinàries, que amb aquest caràcter determini l'Assemblea, bàsicament amb destinació al pagament de costos no inclosos en el pressupost anual aprovat.
2. La distribució de les aportacions entre els membres de la Junta de Compensació serà proporcional al seu dret o interès econòmic, definit per la seva quota de participació.

Article 40. Recaptació.

1. La Junta de Compensació podrà recaptar dels associats les aportacions aprovades per l'Assemblea General i el Consell Rector, en el seu cas, per a atendre les despeses ordinàries i

extraordinàries, fins i tot per establir garanties o fiances per assegurar l'assumpció de compromisos per part de l'entitat en l'execució directa de les obres.

2. Els associats hauran d'ingressar les quantitats fixades com a aportacions, d'acord amb aquests estatuts als comptes de les entitats bancàries i d'estalvi que es contractin a aquest efecte.
3. El termini per realitzar aquests pagament serà de dos mesos des de que es practiqui el requeriment pel President o pel Consell Rector, comptat a partir de la seva comunicació mitjançant carta certificada amb justificant de recepció o, en el seu cas, e-mail.
4. L'Assemblea general podrà atorgar pròrrogues als membres que així ho sol·licitin, per un termini màxim de 2 mesos addicionals, sempre que amb les mateixes no es vegi afectada l'execució de les obres d'urbanització i sempre que l'interessat aportï les garanties que en el seu cas se li exigeixin.
5. Passat aquest termini de pagament voluntari (i les seves pròrrogues) sense ingressar l'aportació corresponent, es produiran els següents efectes:
 - a) Es meritiran interessos de demora respecte la quantitat deguda, a un tipus del 2 % anual.
 - b) Transcorregut el termini de pagament voluntari, s'imposarà al deutor un recàrrec del 5% de la quantitat deguda, més els costos de reclamació.
 - c) Independentment de les mesures exposades en els apartats a i b, transcorregut un mes des de la data de finalització del termini de pagament voluntari, es podrà sol·licitar a l'administració actuant l'inici de la via de constrenyiment contra el deutor, per al cobrament de les quantitats degudes més interessos de demora, recàrrec i costos de reclamació. Així mateix, hi haurà la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com de sotmetre a l'Assemblea General la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'Ajuntament de Llançà, essent beneficiària la Junta de Compensació i a instància d'aquesta, si en anteriors ocasions hagués calgut acudir a la via de constrenyiment per al cobrament d'alguna quota o si la via de constrenyiment resulta infructuosa.
 - d) Es pot preveure l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la Junta de Compensació, de l'empresa urbanitzadora, si en forma part, o de qualsevol propietari que vulgui fer-se càrrec d'aquesta situació.

Article 41. Comptabilitat

1. La Junta de Compensació durà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats perquè en qualsevol moment pugui donar raó de les operacions fetes i es dedueixin d'aquests els comptes que s'hagin de retre.

2. La comptabilitat serà a càrrec d'una empresa externa contractada a l'efecte, controlada pel President i el Tresorer.

3. Per disposar del fons de la Junta de Compensació, custodiats en establiments bancaris, caldrà la signatura del President i del Tresorer o del Gerent, en el cas que així s'estableixi per l'Assemblea General.

Capítol VII. Règim jurídic

Article 42. Executivitat

Els acords dels òrgans de gestió i administració de la Junta de Compensació, adoptats dins de les seves respectives atribucions i que no requereixin aprovació de l'administració tutelant, seran executius sens perjudici dels recursos i accions que escaiguin.

Article 43. Recursos

Contra els actes i acords de la Junta, els interessats podran interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Llançà en el termini d'un mes, tal com preveu l'article 121 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques, en relació a l'article 193.8 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Capítol VIII. Dissolució i liquidació

Article 44. Dissolució

1. La dissolució de la Junta de Compensació podrà ser acordada quan s'hagi donat compliment a les funcions per les quals va ser creada, i requereix en tot cas acord de l'Ajuntament de Llançà.

2. Per acordar la dissolució de la Junta de Compensació serà necessari que consti l'acceptació de les obres d'urbanització per part de l'administració actuant i que hagi estat aprovat, en el seu cas, el compte de liquidació definitiva.

3. No procedeix l'aprovació de la dissolució de l'entitat mentre no consti el compliment de les obligacions que estiguin pendents, ni quan aquesta tingui procediments judicials pendents de sentència ferma.

4. La dissolució de la Junta de Compensació es pot produir també per ordre judicial o prescripció legal i per resolució ferma de l'Administració per la que es substitueixi el sistema de compensació per algun altre de gestió pública.

Article 45. Liquidació

Acordada vàlidament la dissolució de l'entitat, el President, el Consell Rector, o en el seu cas, el gerent, en procedirà a la liquidació, tot observant les instruccions dictades específicament per l'Assemblea General, mitjançant el cobrament de crèdits i pagament de deutes. El romanent que pogués existir en terrenys, drets o metàl·lic, es distribuirà entre els associats en proporció al dret i interès de cadascun d'ells, segons les respectives quotes de participació.

Disposició final

Els presents Estatuts, una vegada aprovats i inscrits en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, tindran naturalesa obligatòria per a l'Administració i per als membres de la Junta.

Qualsevol modificació dels Estatuts que acordi l'Assemblea General requerirà l'aprovació de l'Administració actuant i la seva inscripció en el registre esmentat.