

P.M.U. SANTA MARIA DE LLORELL**ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA SANTA MARIA DE LLORELL DE TOSSA DE MAR****TÍTOL I**
DISPOSICIONS GENERALS**Article 1.- Denominació.**

L'Entitat Urbanística Col·laboradora que es constitueix rep la denominació de **Junta de Compensació del Pla de Millora Urbana Santa Maria de Llorell** del terme municipal de Tossa de Mar, convertint l'anterior Entitat de Conservació i Govern de la Urbanització de Santa Maria de Llorell en Junta de compensació per modalitat bàsica, de conformitat amb allò que estableix l'article 6 de les Normes Urbanístiques del PMU aprovat definitivament en sessió plenària de 12 de març de 2015 i l'informe realitzat pel Registrador de la Propietat número 2 de Lloret de Mar Sr. Silvestre Murga Rodríguez.

La Junta de Compensació es regirà per l'establert en els presents Estatuts i, en tot allò que no es trobi regulat en els mateixos, per les estipulacions contingudes en el Decret 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant RLUC) i amb, caràcter supletori, per les disposicions del Llibre V del Codi Civil de Catalunya on es regula el règim de propietat horitzontal.

Article 2.- Domicili.

S'estableix el domicili de la Junta de Compensació a Tossa de Mar, urbanització Santa Maria de Llorell s/n.

Aquest domicili podrà ser traslladat a altre lloc per acord de l'Assemblea General, canvi que haurà de ser notificat a tots els seus membres i a l'Ajuntament de Tossa de Mar així com al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.

Article 3.- Naturalesa i capacitat.

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.

Article 4.- Àmbit.

L'àmbit territorial en què la Junta actuarà és el que delimita el Planejament vigent de Tossa de Mar per al PMU Santa Maria de Llorell

Article 5.- Durada.

La durada de l'Entitat es preveu que sigui indefinida fins el compliment total de l'objecte social, i, en tot cas, fins la recepció definitiva per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització de l'àmbit, concretades en els Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització que haurà d'aprovar en el seu moment l'Ajuntament, i la inscripció del primer en el Registre de la Propietat.

Article 6.- Objecte i finalitats.

1. És objecte de la Junta de Compensació l'execució de la urbanització i l'actuació compensatòria sobre els terrenys de l'àmbit definit a l'article 4t.
2. Són finalitats primordials de l'Entitat, per a la consecució de l'objectiu proposat:
 - a) La incorporació de tots els propietaris de finques compreses en l'àmbit d'actuació de la Junta de Compensació, els quals, tot conservant la titularitat dels seus béns, s'integren en la mateixa i es distribueixen proporcionalment els beneficis i les càrregues.
 - b) La incorporació dels terrenys a la Junta, que no pressuposa la transmissió de propietat, sinó la facultat de disposició amb caràcter fiduciari, als efectes de realitzar les ocupacions necessàries per a l'execució de les obres d'urbanització i la cessió a l'Ajuntament dels immobles de cessió obligatòria, quedant afectes els terrenys al compliment de les obligacions urbanístiques.
 - c) La sol·licitud a l'òrgan actuant de l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, i el seu exercici, tant respecte als propietaris que no s'incorporin en temps oportú a aquesta, com d'aquells que incompleixin les seves obligacions en els supòsits que es contemplen a les Bases d'Actuació. En aquests supòsits la titularitat de les finques expropiades s'atribuirà a la Junta de Compensació que els incorporarà a la gestió comú. No obstant, d'acord amb l'article 122 TRLUC en compliment del pagament de les despeses d'urbanització els propietaris poden acomplir l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització amb la cessió de terrenys edificables, situats dins del polígon d'actuació.
 - d) Redactar i impulsar la tramitació del Projecte de Reparcel·lació i executar-ne les determinacions.
 - e) Interessar dels òrgans urbanístics competents l'aprovació dels Projectes que sigui necessari formular, prèvia redacció i aprovació dels mateixos per la Junta.
 - f) L'adjudicació de les parcel·les resultants als titulars de les parcel·les aportades que tinguin els drets suficients per a l'adjudicació de les mateixes.
 - g) L'execució de les obres d'urbanització.
 - h) La cessió dels terrenys d'ús públic, ja urbanitzats, a l'Ajuntament.
 - i) Interessar la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, així com en el Registre Mercantil si s'emeten obligacions o s'estima convenient.

- j) La seva actuació, a tots els efectes, com Entitat Urbanística Col·laboradora.
- k) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la via de constreyniment, pel cobrament de les quantitats adeudades pels membres de la Junta.
- l) La gestió i defensa dels interessos comuns davant qualsevol autoritat i organisme públic, tant de l'Administració Central, com de l'Administració Autonòmica o del municipi de Tossa de Mar, així com davant dels Jutjats i Tribunals, davant dels particulars i davant de les empreses que prestessin els seus serveis a l'Entitat.
- m) L'exercici del dret a exigir de les Empreses que prestin els serveis, menys en la part que, segons la seva reglamentació, hagin de contribuir els usuaris, el reemborsament de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'aigua i energia elèctrica.
- n) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals de l'Impost sobre Béns Immobles establerts per la legislació vigent.
- o) La presentació al cadastre de la corresponent declaració d'alteració cadastral.
- p) L'exercici de tots aquells drets i activitats no relacionades expressament, i que li corresponguin segons la normativa vigent.

Article 7.- Administració actuant.

La Junta de compensació té caràcter administratiu, i actuarà, en aquest ordre sota la tutela l'Ajuntament de Tossa de Mar.

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

- a) El tràmit d'audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris de l'àmbit d'actuació.
- b) Aprovar els Estatuts i les Bases d'actuació i les posteriors modificacions.
- c) Si s'escau designar un representant de l'Administració actuant en l'òrgan rector de la Junta.
- d) Aprovar la constitució de la Junta i trametre la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per sol·licitar la inscripció.
- e) Expropiar els terrenys dels propietaris no adherits, quan escaigui, i els de membres de la Junta per raó de l'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades pel planejament i per la normativa urbanística, essent beneficiària la Junta de compensació.
- f) Exercir la via de constreyniment per al cobrament de les quantitats pels membres de la Junta.
- g) Resoldre els recursos d'alçada interposats contra els acords de la Junta o proposar-ne la resolució a l'Ajuntament, quan actuï una altra administració.
- h) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística.

TÍTOL II

COMPOSICIÓ I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 8.- Composició.

La Junta de Compensació estarà formada per:

- a) Totes les persones físiques o jurídiques propietàries de finques que hagin sol·licitat la seva inclusió a la Junta de Compensació com a promotors i, en el seu cas, també les empreses urbanitzadores que poguessin incorporar-se.
- b) Els propietaris de terrenys que un cop notificada l'aprovació definitiva de la Junta de Compensació i previ requeriment, en el termini d'un mes s'incorporin com adherits, sempre que acceptin els Estatuts i les Bases d'Actuació.

Article 9.- Condicions d'incorporació a la Junta.

Els propietaris que no hagin promogut el sistema de reparcel·lació, en la modalitat de 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 la tramitació dels Estatuts i bases de la Junta de Compensació davant l'Ajuntament.
- b) En el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de compensació
- c) Dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la Junta

Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat als terminis establerts en els apartats a, b i c, d'aquest article poden ser inadmeses per la Junta de Compensació.

En tot cas es podrà autoritzar l'adhesió de propietaris de finques del Polígon un cop finalitzats els terminis indicats per acord de l'Assemblea General i abans de formalitzar-se l'Acta d'Ocupació.

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.

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.

Article 10.- Supòsits de no incorporació a la Junta de Compensació.

Les persones propietàries de finques incloses dins l'àmbit d'actuació poden manifestar la seva voluntat de no incorporació a la Junta de compensació però alhora garantir el compromís de participació en l'execució del planejament. En aquest cas, hauran de prestar la garantia en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de las administracions públiques per un import del 12% de les obres estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte del total del Sector i en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació.

Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta de compensació i no garanteixen la seva participació en les modalitats de compensació bàsica les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, segons correspongui.

En el cas que siguin objecte de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació determinarà com a alternativa a l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització 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, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la junta de compensació, de l'empresa urbanitzadora -si en forma part-, de l'administració actuant o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui.

L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per escreix, sens perjudici de la liquidació que pertoqui a favor del propietari de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.

Els propietaris que no s'hagin adherit podran ésser expropiats a favor de la Junta en la forma que s'indica a l'article 137 del RLUC tenint en compte que d'acord amb l'article 136 del mateix text legal en compliment del pagament de les despeses d'urbanització els propietaris poden acomplir l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització amb la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació.

Article 11.- Incorporació d'empreses urbanitzadores.

Els promotors i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb els propietaris en la gestió del polígon d'actuació urbanística es poden adherir als Estatuts i a les Bases, de la manera i en les condicions previstes a l'article 9.

Article 12.- Participació.

La participació dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions comuns vindrà definida pel coeficient sobre el total que a cadascun li correspongui.

Per tal de fixar el respectiu coeficient es tindrà en compte la superfície de les finques aportades a la Junta per cada un d'ells, d'acord amb l'establert a l'article 126.1 a) del Decret 1/2010 del Text Refòs de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, tenint, tanmateix en compte el que es disposa en l'article 165 del RLUC.

La superfície computable s'acreditarà mitjançant l'aixecament, a instàncies de la Junta de Compensació, d'un plànol topogràfic.

Quan la delimitació de les finques resulti controvertida o la descripció que se'n desprengui dels títols no coincideixi amb la realitat física, es determinarà per conveni entre la Junta i els interessats i, en darrer cas, pel procediment de l'article 132 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Les quotes resultants de la determinació de la superfície dels terrenys definiran el vot percentual de cada un dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions establerts en els Estatuts.

En tots els casos la qualitat de soci de la Junta de Compensació correspon al propietari i en els supòsits d'usdefruit, al nu propietari.

Article 13.- 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'haurà d'adaptar al contracte d'adjudicació de la gestió de l'àmbit.

Article 14.- Transmissió de la titularitat.

La condició de membre de la Junta és inherent a la titularitat dels immobles inclosos en l'àmbit d'actuació.

La transmissió de la titularitat dels terrenys implica la subrogació real en els drets i obligacions del causant des del moment de la transmissió. S'entén que la persona adquirent s'incorpora a l'entitat des del moment de la transmissió substituint a la seva causant. En l'escriptura pública d'alienació el transmissor ha de manifestar expressament que està al corrent del pagament de les quotes aprovades i notificades per l'entitat tan les ordinàries com les extraordinàries que hagin vençut o bé ha d'expressar les que deu, i ho ha d'acreditar aportant a la formalització de l'escriptura, un certificat sobre l'estat dels deutes amb la Junta excepte que estigui exonerat d'aquesta obligació per la persona adquirent.

El transmissor ha de notificar de forma fefaent a la Junta les condicions de la transmissió i les circumstàncies personals de la persona a qui es transmet la titularitat, indicant-ne el domicili. Mentre no ho comuniqui respon solidàriament dels deutes amb la Junta.

Article 15.- 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 previst

en l'article 137 del RLUC i els criteris de valoració a aplicar seran els establerts a la Ley 8/2007, de 28 de maig de Suelo.

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

Article 16.- Constitució de la Junta.

La Junta es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, ja siguin promotores o bé adherides. La constitució es formalitzarà mitjançant escriptura pública, en la que s'ha de fer constar:

- a) Una relació dels propietaris i, si escau, de les empreses urbanitzadores.
- b) Una relació de les finques objecte de reparcel·lació.
- c) Les persones designades per a ocupar els càrrecs de la Junta Directiva.
- d) L'acord de constitució
- e) El coeficient provisional de les propietats aportades per cada propietari sobre la totalitat de l'àmbit.

Article 17.- Terrenys amb càrregues reals.

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

Article 18.- Drets.

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

- a) Exercir les facultats de domini sobre els terrenys propis o els que hagin estat fixats per l'Assemblea General en funció de les seves aportacions, sense més limitacions que les establertes a les lleis, en el planejament urbanístic, en aquests Estatuts i pels òrgans de govern de la Junta de Compensació.
- b) Participar a les reunions de l'Assemblea General i intervenir en l'adopció d'acords proporcionalment a les quotes respectives.
- c) Participar com a elector o candidat en la designació dels membres de la Junta Directiva.
- d) Alienar, gravar o realitzar qualsevol altre acte de disposició amb les limitacions establertes a l'article següent d'aquests Estatuts, dels terrenys de la seva propietat o de les seves quotes respectives, tot subrogant-se l'adquirent, en cas de venda, en els drets i obligacions del venedor respecte la Junta.
- e) Adquirir la titularitat individual, o en copropietat, de la parcel·la o parcel·les que li siguin adjudicades en la compensació, proporcionalment a les seves quotes respectives.
- f) Impugnar els acords i resolucions dels òrgans de govern de la Junta en la forma i requisits establerts en aquests Estatuts.
- g) Ésser informat de les actuacions de la Junta de Compensació.

- h) Rebre, en el moment de la liquidació definitiva, la part del patrimoni de la Junta que li correspongui en proporció a la seva quota.
- i) Presentar proposicions i suggeriments.
- j) Tots els que els corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.
- k) Exercir els anteriors drets ja sigui directament o mitjançant representant o persona autoritzada per escrit.

Article 19.- Obligacions.

Els socis de la Junta de Compensació s'obliguen a:

- a) Observar les prescripcions del planejament urbanístic vigent.
- b) Lliurar als òrgans rectors, en el termini d'un mes a comptar de la data de la seva incorporació, els documents acreditatius de la seva titularitat i càrregues si en tingués.
- c) La Junta de Compensació interessarà del Registrador de la Propietat la pràctica de l'anotació marginal corresponent.
- d) Complir fidelment els acords adoptats per l'Assemblea General i pel President i acatar l'autoritat dels seus representants, sens perjudici dels recursos pertinents.
- e) Determinar, en el moment de la seva incorporació, un domicili a efectes de notificacions, tot considerant-se ben dirigida qualsevol notificació tramesa a aquella adreça.
- f) Notificar a la Junta de Compensació les modificacions ulteriors; el domicili es farà constar en un registre que a aquests efectes portarà el Secretari de la Junta Directiva.
- g) Sense perjudici de la convocatòria prèvia al President de la Junta de Compensació, notificar a la Junta qualsevol gravamen o alienació que es produeixi sobre la seva propietat, tot indicant en aquest cas el nom i adreça del nou titular. El nou propietari quedarà subrogat en els drets i obligacions de l'anterior.
- h) Abonar les quotes que li corresponguin en els termes establerts a l'article 122 del TRLUC. El projecte de Reparcel·lació pot determinar el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació.
- i) Regularitzar la titularitat del domini i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta en els terminis indicats en l'Assemblea General o pel President.
- j) Atorgar els documents necessaris per a formalitzar les cessions gratuïtes de vials, zones verdes públiques, etc, resultants del planejament.
- k) Es presumeix que l'assistència d'un/a co-titular en cas de copropietat és fa en representació de la resta, excepte que consti escrit en sentit contrari dirigit a la Junta Directiva o bé a l'Assamblea General.
- l) Designar per escrit a un representant en cas de no assistència a l'Assemblea General, o d'ésser el soci una persona jurídica.
- m) Permetre l'ocupació temporal de les seves finques per l'execució d'obres d'urbanització dipòsit de materials i instal·lacions complementàries, sense que això impliqui la constitució de cap servitud o càrrega real.

TÍTOL III

DELS ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 20.- Òrgans de govern i administració de la Junta.

Els Òrgans de govern i administració de la Junta seran:

1. Preceptius:

- a) L'Assemblea General
- b) La Junta Directiva
- c) El President
- d) El Secretari
- e) El Vicepresident
- f) Tresorer
- g) Un màxim de 4 Vocals

2. Potestativament, l'Assemblea General pot encarregar l'administració a un professional extern que compleixi les condicions professionals legalment exigibles.

Article 21.- L'Assemblea General.

És l'òrgan suprem de la Junta de Compensació, i estarà integrat per tots els seus membres, més el representant de l'Ajuntament de Tossa de Mar.

Tindrà caràcter decisor i en les matèries de la seva competència i deliberant en tots els restants assumptes.

Seran President i Secretari els que ho siguin de la Junta Directiva.

L'Assemblea General es reunirà en sessió ordinària, com a mínim, un cop a l'any, durant el primer semestre, per tal d'aprovar la memòria anual de l'exercici anterior, el pressupost i el balanç del programa d'actuació següent i la renovació dels membres de la Junta Directiva quan procedeixi.

L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President, la Junta Directiva o ho sol·licitin per escrit membres de la Junta de Compensació que representin almenys una quarta part dels associats amb plenitud de drets (estiguin al corrent del pagament de les quotes), 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 de quinze dies de la formulació de la sol·licitud i celebrar-se abans de trenta-cinc dies naturals.

A les Assemblees Generals, tant a les ordinàries com a les 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 què assistissin la totalitat dels seus socis.

Les convocatòries s'han d'enviar, amb una antelació mínima de 15 dies naturals, a l'adreça comunicada pel propietari a la Secretaria. L'enviament es podrà realitzar per correu postal, electrònic i altres mitjans de comunicació quan es garanteixi l'autenticitat de la comunicació i del seu contingut. En el cas de no comunicar-se cap adreça, s'enviaran a l'element privatiu del qual és titular. A més l'anunci de convocatòria es

publicarà amb la mateixa antelació en el tauler d'anuncis o lloc habilitant a tals efectes. Aquest anunci produeix efecte de notificació efectiva quan la personal no ha tingut èxit.

La convocatòria de la reunió haurà d'expressar de forma clara i detallada:

- a) L'ordre del dia que inclourà, entre altres assumptes, els proposats a la Presidència, abans de tancar-se la convocatòria, per qualsevol dels propietaris.
- b) Dia, lloc i hora de la reunió
- c) Llistat dels propietaris amb deutes amb la Junta que tenen veu però no tindran dret a vot si no regularitzen la seva situació amb la Junta abans de l'inici de l'Assemblea.

Serà necessari per a l'exercici del dret a vot, que les persones propietàries estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes a l'inici de cada Assemblea General, excepte que les hagin impugnat i hagin garantitzat el pagament o consignat notarialment o judicialment.

En aquests supòsits, l'acta de la sessió haurà de determinar les persones propietàries vetades del dret de vot. Les seves quotes de participació no es computen a efectes d'assolir les majories necessàries.

Article 22.- Atribucions de l'Assemblea General.

Corresponen a l'Assemblea General, com a òrgan suprem de la Junta de Compensació, les competències no atribuïdes expressament a altres òrgans i, com a mínim, les següents:

- a) La designació i cessament dels membres de la Junta Directiva així com del Administrador.
- b) Examen de la gestió comú i aprovació, si escau, de la Memòria i comptes de l'exercici anterior.
- c) Aprovació del pla d'actuació i del pressupost, amb la determinació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, per a cada exercici.
- d) Aprovació de la 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 concretes 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) Acordar la dissolució de la Junta i, en el seu cas, llur transformació en Entitat Urbanística de Conservació.

- i) Qualsevol altre facultat que sigui necessària per al compliment de les finalitats de la Junta
- j) Acordar la tramitació del Projecte de Reparcel·lació i d'Urbanització davant de l'Ajuntament.

Article 23.- Representació dels associats.

El dret d'assistència a la Junta correspon als propietaris els quals assisteixen personalment o per representació. Els membres de la Junta podran ser representats en l'Assemblea General per altres persones, associats o no. Al marge de les establertes per Llei, la representació ho podrà ser mitjançant un escrit que designi nominativament la persona representada i en el qual pot indicar el sentit del vot amb relació als punts de l'ordre del dia. La representació s'ha de fer per a una reunió concreta de la junta de Compensació i s'ha de rebre abans que comenci.

El dret d'assistència inclou el dret de veu i vot excepte que no es trobi al corrent de pagament de les quotes, que impossibilitarà el vot.

En el cas de comunitat sobre un element privatiu els cotitulars designaran a un per a que exerceixi el dret d'assistència a la Junta. Com s'assenyala en l'art.19 k), es presumeix que l'assistència d'un/a co-titular en cas de copropietat és fa en representació de la resta, excepte que consti escrit en sentit contrari dirigit a la Junta Directiva o bé a l'Assamblea General.

En l'ús de fruit, els nu propietaris són representats pels usufructuaris si no consta la manifestació dels primers en contra.

Article 24.- Constitució.

L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan estiguin presentats els socis de la Junta de Compensació que representin més del 50% de la superfície total del sector de planejament urbanístic o del polígon d'actuació urbanística, i en segona convocatòria, i transcorreguda una hora de la primera, sigui quin sigui la representació de la superfície total del sector.

L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda, sense necessitat de prèvia convocatòria, si trobant-se presents o representats la totalitat dels socis i el representant de l'Administració, aquests acordessin per unanimitat la seva celebració.

Article 25.- Sessions.

El President de la Junta Directiva, o qui estatutàriament el substitueixi, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats.

Actuarà com a Secretari el que ho sigui de la Junta Directiva o el seu substitut.

Els acords s'adoptaran per majoria de les quotes dels assistents, presents o representats. No obstant, els acords de modificació dels Estatuts, imposició d'aportacions extraordinàries i/o alienació de terrenys, l'aprovació dels Projectes

d'Urbanització, de Reparcel·lació, l'adjudicació de l'execució de les obres d'urbanització així com la dissolució de la Junta, requeriran com a mínim el vot favorable del 50 % de les quotes de participació de la Junta de Compensació. Pels acords que requereixin aquesta majoria qualificada, si a l'Assemblea no hi concorre el quòrum suficient per adoptar-los, quan han votat favorablement la majoria simple de les quotes participants en la votació i, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord, s'arriba a aquesta majoria qualificada comptant com a vot favorable la posició dels propietaris absents que, en aquest termini, no s'han oposat a l'acord mitjançant un escrit enviat a la secretaria per qualsevol mitjà fefaent.

Els acords de l'Assemblea seran immediatament executius llevat que precisin l'autorització ulterior d'òrgans urbanístics, i sempre que hagin estat adoptats d'acord amb el que preveuen aquests Estatuts i sens perjudici dels recursos i accions procedents.

Article 26.- Actes.

De cada reunió de l'Assemblea General s'aixecarà acta fent-se constar en ella els acords adoptats i el resultat de les votacions.

Les Actes figuraran en el llibre corresponent, degudament diligenciat i seran signades pel President i pel Secretari.

A requeriment dels socis o dels òrgans urbanístics, el Secretari amb el vist-i-plau del President, haurà d'expedir certificacions del contingut del llibre d'actes.

A l'acta de la reunió hauran de constar les següents dades:

- a) Data i lloc de celebració, caràcter ordinari o extraordinari i nom de la persona que realitza la convocatòria.
- b) Ordre del dia
- c) Indicació del president i del secretari
- d) Relació de persones que han assistit personalment o per representació.
- e) Els acords adoptats, participants en cada votació i les seves quotes respectives així com el resultat de les votacions amb indicació dels que han votat a favor, en contra o s'han abstingut.
- f) L'acta ha d'enviar-se a tots els propietaris en el termini d'un mes a comptar des del dia després de la reunió de la Junta de Compensació a l'adreça comunicada per cada propietari o bé altres mitjans amb les mateixes garanties requerides per la convocatòria.

Els acords adoptats vàlidament per la Junta són executius des del moment en què s'adopten, són obligatoris i vinculen a tots els propietaris, estiguin associats o no. Això, llevat que precisin l'autorització ulterior d'òrgans urbanístics, i sempre que hagin estat adoptats d'acord amb el que preveuen aquests Estatuts i sens perjudici dels recursos i accions procedents.

Article 27.- Composició de la Junta Directiva

La Junta Directiva estarà composta per un President, un Vicepresident, Secretari, un Tresorer, i un màxim de quatre vocals, designats per majoria de quotes a l'Assemblea general.

En el supòsit que s'adherissin més propietaris a la Junta, es pot modificar la composició de la Junta Directiva.

A excepció de l'Administrador, els membres de Junta Directiva hauran de tenir la condició de propietaris de terrenys de l'àmbit.

L'Administrador, en cas que existeixi aquest càrrec, assistirà a les reunions, sense dret a vot.

Article 28.- Càrrecs de la Junta Directiva

El nomenament o cessament dels representats de la Junta Directiva serà notificat a l'Ajuntament en el termini d'un mes des que es produeixi.

Excepte el d' Administrador, l'exercici de tots els càrrecs serà gratuït. En qualsevol cas es tindran el dret al reembors de les despeses ocasionades per l'exercici del càrrec.

Article 29.- Durada.

Els càrrecs de la Junta Directiva, tindran una durada de quatre anys, podent ésser reelegits indefinidament, per períodes iguals i mitjançant acord exprés de l'Assemblea General.

Les renovacions en el seu cas es faran per la meitat de la Junta. Si algun membre de la Junta Directiva cessa en el seu càrrec, en cas de mort, malaltia, incapacitació o acord de separació, la vacant serà coberta interinament per la Junta Directiva qui donarà compte del fet a la pròxima Assemblea General als efectes de la seva ratificació o nou nomenament.

Article 30.- Atribucions.

La Junta Directiva representa els interessos comuns de la Junta de Compensació. Corresponen a la Junta Directiva les més àmplies facultats de gestió dels interessos comuns de la Junta de Compensació, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General en aquests Estatuts.

Són funcions específiques de la Junta Directiva:

- a) La proposició d'acords a l'Assemblea General.
- b) L'execució dels acords adoptats per l'Assemblea General.
- c) L'administració dels fons de la Junta de Compensació i la formalització de la memòria i comptes de cada exercici que hauran de sotmetre's a l'Assemblea General.
- d) La formalització del pressupost anual d'ingressos i despeses.
- e) Fer i exigir pagaments, cobraments i qualsevol liquidació, sigui quina sigui la causa jurídica i la persona o entitat obligada.
- f) Obrir i mantenir comptes i dipòsits a establiments bancaris o de crèdit, que sempre seran a nom de la Junta de Compensació, amb dos firmes autoritzades entre els

membres de la Junta Directiva, entre les quals ha de concórrer forçosament la de la persona que ocupa el càrrec de President.

- g) Constitució de fiances.
- h) Pressupostar i exigir les quantitats per atendre a les despeses comunes, així com la forma i terminis en què s'hauran de satisfer i procedir contra els socis morosos per fer efectives les quantitats que els correspongui.
- i) Notificar als òrgans administratius competents els acords que els puguin afectar.
- j) Sol·licitar la concessió dels beneficis fiscals i exempcions tributàries que les disposicions legals estableixin a favor de la Junta de Compensació.
- k) Sol·licitar de l'Ajuntament, prèvia autorització de l'Assemblea, el cobrament per via de constrenyiment de les quotes que no hagin estat ateses en període voluntari.
- l) Sol·licitar de l'Ajuntament, prèvia autorització de l'Assemblea, l'exercici de l'expropiació forçosa, en els supòsits que contempen els articles 15 i 41 d'aquests Estatuts.
- m) La interpretació dels presents estatuts.
- n) Totes aquelles facultats que li siguin delegades per l'Assemblea.

Article 31.- Sessions.

La Junta Directiva es reunirà, sempre que sigui necessari per als interessos de la Junta de Compensació, a iniciativa del President o a petició de dos dels seus membres. La convocatòria, amb indicació dels afers a tractar, lloc, dia i hora, serà cursada pel Secretari amb un mínim de cinc dies hàbils d'antelació, per carta, e-mail, telefax o altre mecanisme de notificació fefaent. La sessió quedarà vàlidament constituïda quan assisteixin almenys la meitat més un dels seus membres.

Els acords s'adoptaran per majoria de vots, essent immediatament executius, sens perjudici dels recursos pertinents.

Article 32.- Actes.

De cada sessió de la Junta Directiva s'aixecarà Acta, en la qual es faran constar els acords adoptats i el resultat de les votacions.

Les Actes figuraran en el llibre corresponent, degudament diligenciat, i seran signades pel President i el Secretari.

Article 33.- Nomenament del President.

El President serà nomenat per l'Assemblea General i el seu nomenament durarà quatre anys, podent ésser reelegit un cop o més, per períodes iguals i mitjançant acord exprés. Conjuntament amb el President es pot nomenar a un altre membre de la Junta Directiva, qui tindrà la condició de Vice-President, el qual substituirà al President en supòsits de malaltia, mort o absència, i en les funcions que específicament li delegui el President.

Article 34.- Funcions del President.

Seran les següents:

A) Per sí sol:

- 1) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea i de la Junta Directiva, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords.
- 2) Autoritzar les actes de l'Assemblea General i de la Junta Directiva, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.
- 3) Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o la Junta Directiva.
- 4) Ostentar la representació de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern davant l'Administració, així com la judicial i extrajudicial, podent atorgar poders, per l'exercici d'aquesta representació, a favor de terceres persones.

B) Mancomunadament amb el Tresorer:

- 1) Ostentar la representació de la Junta de Compensació davant les entitats financeres, en la forma que l'Assemblea General o la Junta Directiva determinin.

Article 35.- Tresorer.

Serà designat d'igual forma i pel mateix període que el President i en cas de vacant, absència o malaltia, el càrrec serà exercitat per un membre vocal de la Junta Directiva designat pel President.

Article 36.- Funcions del Tresorer.

Seràn funcions del Tresorer realitzar, de forma conjunta amb el President, els pagaments i actes de disposició que corresponguin als fons de la Junta, així com la custòdia d'aquests; retre comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat, i complir totes les altres obligacions que, respecte a la seva comesa, s'estableixin per disposicions legals, o acords de la Junta.

Per al compliment d'aquestes funcions, el Tresorer podrà comptar amb els serveis d'administració econòmica d'una empresa externa que designarà la Junta Directiva

Article 37.- Nomenament i funcions del Secretari.

Nomenament:

El Secretari serà nomenat per l'Assemblea General per un període de quatre anys, podent ésser reelegit indefinidament, per períodes iguals, en virtut d'acord exprés.

Aquest nomenament haurà de recaure en un soci de la Junta de Compensació. En cas d'absència o malaltia del Secretari, la Junta Directiva designarà entre els seus membres a qui el substitueixi interinament en les seves funcions.

Funcions del Secretari:

- a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General i de la Junta Directiva, aixecar Acta de les sessions i transcriure-les al llibre d'actes.
- b) Realitzar, per ordre del president, la convocatòria dels actes de sessió de la Junta Directiva i, per delegació expressa del President, de l'Assemblea General.
- c) Expedir les certificacions del llibre d'actes amb el vist-i-plau del President.
- d) Expedir certificats sobre l'estat dels deutes dels elements privatis, amb el vist i plau del President.
- e) Dur un registre en el qual es relacionaran tots els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i totes aquelles dades complementàries que s'estimin pertinents.
- f) Notificar d'acord amb els terminis previstos en aquests Estatuts als socis de la Junta de compensació la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General i de la Junta Directiva i els acords d'aquests òrgans urbanístics competents i els acords adoptats en el termini màxim d'un mes des del seu tancament.

Article 38.- Nomenament i funcions de l'Administrador.

Nomenament:

L'Administrador es nomenarà per l'Assemblea General, podrà ser persona física o jurídica, i serà designat per dita Assemblea, podent ésser remogut del càrrec en qualsevol moment per la pròpia Assemblea General.

El càrrec serà reelegible, dura un any i s'entén prorrogat fins que es faci la junta ordinària següent al venciment del termini per al qual es va designar.

Funcions de l'Administrador:

- a) Gestionar l'execució dels acords de l'Assemblea General i de la Junta Directiva que li correspongui.
- b) Assistir a les sessions de la Junta Directiva, sense dret a vot.
- c) Representar a la Junta de Compensació a efectes purament administratius.
- d) Organitzar els serveis de règim interior de la Junta de Compensació.
- e) Totes les funcions que li encarreguin l'Assemblea General o la Junta Directiva.

TÍTOL IV

RÈGIM ECONÒMIC I JURÍDIC

Article 39.- Aportacions.

Seràn aportacions a la Junta de Compensació:

- a) La totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació.

- b) Les quotes ordinàries i extraordinàries.
- c) Les subvencions, donatius, crèdits, etc., que s'obliguin.
- d) El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.
- e) Les rendes productes del seu patrimoni.
- f) Les participacions i ingressos que procedeixin de convenis amb d'altres entitats i organismes per a la realització de les seves finalitats urbanístiques.
- g) Les aportacions de les empreses urbanitzadores, en cas d'incorporació a la Junta.

Article 40.- Despeses.

Seràn despeses de la Junta de Compensació:

- a) Les de la promoció de l'actuació urbanística.
- b) Les de l'execució de les obres d'urbanització i d'altres a que es refereix l'article 120 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 1/2010.
- c) El pagament d'honoraris professionals, administratius, sous, etc.
- d) Les indemnitzacions per expropiació de béns i drets.
- e) Totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.

Article 41.- Quantia i pagament.

Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, que es recullen en els pressupostos anuals.

Són quotes extraordinàries les que es fixin en els acords específics de l'Assemblea General o, per delegació, el President. Figura entre elles l'assumpció de compromisos de garanties, avals o fiances per part dels membres en recolzament d'aquelles que pogués contraure la Junta en compliment de les seves obligacions.

La quantia de les aportacions serà proporcional al percentatge que cada soci tingui a la Junta de Compensació segons determini el Projecte de Reparcel·lació.

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

La manca de pagament de la quota dins del termini establert en els presents estatuts produirà les conseqüències següents:

- a) A comptar de l'endemà d'exhaurit el termini acordat, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec equivalent a l'interès bàsic del diner que serà el fixat pel Banc d'Espanya en cada moment, més dos punts, fins que es faci efectiva.
- b) Transcorregut un altre període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al soci morós d'un segon requeriment, sense que s'efectuï el pagament,

el Secretari podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-hi els interessos de demora vençuts, i presentar a l'Ajuntament perquè segueixi la via de constrenyiment, essent compatible l'interès de demora i les despeses que comporti aquesta via de recaptació.

Tot el precedent serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com de sotmetre a l'Assemblea General –si amb anterioritat ja va ésser necessari d'anar a la via de constrenyiment o a la judicial– les següents opcions:

- a) La possibilitat d'instar a el pagament mitjançant la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització.
- b) La possibilitat d'instar davant l'Ajuntament l'expropiació forçosa, essent beneficiària la Junta de Compensació.

Article 42.- Règim Jurídic.

Els presents Estatuts, un cop aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran caràcter executiu i vinculant per l'Administració i per als socis de la Junta de Compensació.

Qualsevol modificació dels Estatuts que s'acordi per l'Assemblea General requerirà l'aprovació de l'Administració i la posterior inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.

Article 43.- Règim de Responsabilitat.

La Junta de Compensació serà directament responsable davant els òrgans urbanístics tutelants de la urbanització complerta de l'àmbit del PMU de Santa Maria de Llorell i de les obligacions i càrregues imposades pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, o preceptes que els substitueixin en el futur.

Article 44.- Impugnació dels acords.

Els acords dels òrgans de l'Entitat seran executius llevat dels que precisin autorització ulterior d'òrgans urbanístics, i no es suspendran per la seva impugnació, llevat del cas que així ho acordi l'òrgan que ha de resoldre el recurs, que serà possible a través dels recursos següents:

- a) Els acords de la Junta Directiva podran ésser impugnats potestativament en el termini de quinze dies des de la seva notificació, davant l'Assemblea General, que haurà de resoldre en el termini d'un mes, transcorregut el qual s'entendrà desestimada la impugnació.
- b) Contra els acords de l'Assemblea General i de la Junta Directiva, expressos o per silenci, es pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament, en el termini d'un mes des de la seva notificació o de tres mesos en cas de desestimació presumpta per silenci.

No estaran legitimats per impugnar aquells que, per si o mitjançant representant, haguessin votat a favor de l'acord.

Els acords de l'Assemblea General i de la Junta Directiva seran considerats fermes si no són impugnats en els terminis i en les condicions assenyalades.

Per a l'exercici pels socis d'accions civils o mercantils contra la Junta de Compensació serà necessària la prèvia formalització dels recursos interns i administratius previstos. Els socis no podran promoure interdictes de retenir i recobrar la possessió davant la Junta, quan aquesta exerceixi les seves facultats de disposició fiduciària o ocupi temporalment béns per a executar les obres d'urbanització.

TÍTOL V

DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 45.- Dissolució.

La Junta de Compensació es dissoldrà per les següents causes:

- a) Pel compliment de les finalitats per a què fou constituïda.
- b) Per acord de l'Assemblea General adoptat per la majoria qualificada establerta a l'article 25 dels presents Estatuts, sens perjudici de les obligacions concretes i de les responsabilitats corresponents, i sempre que consti el compliment de les obligacions que restin pendents.

En aquests casos haurà de ser aprovat per l'Ajuntament de Tossa de Mar.

- c) Per mandat judicial o prescripció legal.
- d) Per transformació en Entitat Urbanística de Conservació.

Article 46.- Transformació en Junta de Conservació.

Si s'escau, una vegada rebudes les obres d'urbanització per l'ajuntament el President o Presidenta de la Junta de Compensació sol·licitarà a l'administració actuant que trameti una còpia de l'acta de recepció de les obres i una certificació de l'administració actuant acreditativa del fet que s'han complert els requisits de transformació previstos en els estatuts, si escau, al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores per a la inscripció de la transformació de la junta de compensació en entitat de conservació. L'objecte de la Junta de Conservació serà la conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics, en el termini que estableix a l'efecte el planejament general.

Article 47.- Liquidació.

Vàlidament acordada la dissolució de la Junta de Compensació, subsistiran els òrgans de gestió mentre durin les operacions liquidadores, fins que quedi acomplida la fase liquidadora, quan es convocarà l'Assemblea General per a l'aprovació del balanç final i la distribució entre els socis del patrimoni comú, si n'hi hagués, en proporció a les quotes de participació de cadascun a la Junta de Compensació.