

# ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PAU 01.1 SUPERMARESME DE SANT ANDREU DE LLAVANERES



DILIGÈNCIA: Aprobado inicialmente por la Junta de Govern Local en sessió ordinària celebrada el dia 17 de febrer de 2015. Sant Andreu de Llavaneres, 18 de febrer de 2015.

## CAPÍTULO I.

### Artículo 1. CONSTITUCIÓN Y DENOMINACIÓN.

Con el objeto y la finalidad fijadas en los presentes Estatutos, se constituye la Entidad Urbanística Colaboradora denominada JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PAU 01.1 SUPERMARESME DE SANT ANDREU DE LLAVANERES.

Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVANERES

Secretari

EL SECRETARI,  
Josep Lluís Valentín i Martínez

### Artículo 2. NATURALEZA

- 1.- La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad Urbanística Colaboradora, tiene carácter jurídico-administrativo.
- 2.- Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a que se refiere el artículo 10 de los presentes Estatutos.
- 3.- A la Junta de Compensación se podrán incorporar empresas urbanizadoras, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.

### Artículo 3. PERSONALIDAD JURÍDICA

La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo de la Generalitat, conforme a lo previsto en el artículo 117 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, que aprobó el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo (TRLRUC) y en el artículo 192 del Decreto 305/2006, que aprobó el Reglamento de la Ley (RRLUC).

### Artículo 4. OBJETO Y FINALIDADES

- 1.- La Entidad tendrá por objeto la actuación por el sistema de reparcelación en modalidad de compensación básica en el polígono de actuación urbanística determinado al artículo 7, y con esta finalidad practicará las actuaciones necesarias para distribuir entre los asociados los beneficios y las cargas del planeamiento, mediante una reparcelación económica.
- 2.- A estos efectos, podrá encargar la redacción del proyecto de reparcelación económica, del proyecto de urbanización, contratar la ejecución de las obras y realizar todas las actividades que sean necesarias, como Entidad Urbanística Colaboradora, para la defensa de los intereses comunes de la entidad y de sus asociados ante la

Administración y los Tribunales y para el cumplimiento de los intereses previstos en la legislación urbanística.

#### **Artículo 5. CAPACIDAD.**

1.- La Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica, de acuerdo con lo dispuesto en la vigente normativa urbanística, así como en los presentes estatutos.

2.- La Entidad podrá adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar, vender y segregar toda clase de bienes, celebrar contratos, obligarse, interponer recursos y ejercitar las acciones legalmente previstas.

3.- La incorporación de los propietarios a la entidad no supone la transmisión a la misma de la propiedad de las fincas situadas en el polígono, sino la afectación de éstas al cumplimiento de las cargas y obligaciones inherentes a esta modalidad de ejecución urbanística. La afectación constará adecuadamente en el Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 6. ENTIDAD TUTELAR.**

1.- La Entidad actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres, quien controlará y fiscalizará su gestión dentro del ámbito de sus competencias.

2.- En ejercicio de esta función de control de la actuación de la entidad, corresponde al Ayuntamiento:

a.- Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Compensación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de alegaciones, en su caso, y para que puedan manifestar su decisión de incorporarse a la misma.

b.- Aprobar los Estatutos, las Bases de Actuación y las modificaciones de ambos instrumentos que se acuerden por la Junta, así como la constitución de la entidad.

c.- Designar representante en la Junta de Compensación (con independencia del que en su caso, procediera si el Ayuntamiento fuera propietario de parcelas en el ámbito de la unidad de ejecución).

d.- Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la copia autorizada de la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.

e.- Utilizar, a solicitud de la Junta de Compensación, la vía de apremio para el cobro de las cantidades debidas a la entidad por cualquiera de sus miembros y del resto de propietarios integrados en la comunidad reparcelatoria.

f.- El ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios que incumplan sus obligaciones.

g.- Resolver los recursos presentados contra los acuerdos de la Junta.

h.- Cualquiera otra atribución resultante de la legislación urbanística vigente.

#### **Artículo 7. ÁMBITO.**

Está constituido por el Polígono de Actuación Urbanística 01.1. SUPERMARESME, cuya delimitación por el Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres fue aprobada definitivamente el 8 de Julio de 2014.

#### **Artículo 8. DURACIÓN.**

La Entidad tendrá una duración indefinida, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, hasta el cumplimiento del objeto social, salvo que se produzca su disolución anticipada conforme al artículo 36 de estos Estatutos.

#### **Artículo 9. DOMICILIO SOCIAL**

1.- El domicilio social estará en la calle Raset, 25, bajos, de Barcelona.

2.- El traslado del domicilio a otro lugar, dentro o fuera de la localidad, requerirá acuerdo de la Junta Directiva, dando cuenta del mismo a la Asamblea General, así como también al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

### **CAPÍTULO II. ASOCIADOS**

#### **Artículo 10. ASOCIADOS.**

1.- Formarán parte de la Junta de Compensación:

a.- Los propietarios de las fincas incluidas en el polígono de actuación que hayan promovido su constitución y que representen más del 50% de la superficie de las fincas objeto de reparcelación.

b.- Los otros propietarios no promotores de la Junta de Compensación que soliciten su ingreso en la entidad, en cualquiera de los supuestos regulados en el Reglamento de la Ley de Urbanismo. La incorporación exigirá ostentar la propiedad de una finca incluida en el polígono de actuación y la aceptación de los presentes Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta, mediante escrito o comparecencia en qué se hará constar expresamente esta aceptación.

c.- En su caso, las empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el artículo 11.

2.- Los propietarios tendrán que entregar, en el plazo de 10 días desde la fecha de su incorporación a la Junta, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes que afecten sus respectivas fincas, con la expresión, en su caso, de su naturaleza, nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales o de arrendamiento.

3.- Cada uno de los componentes tendrá una cuota de participación en los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, que será fijada en proporción al aprovechamiento de las fincas afectadas, de acuerdo con el establecido a los artículos 165.3 y 133.2b) del Reglamento de la Ley de urbanismo.

4.- Tanto los miembros fundadores como los adheridos a la Junta, tendrán, una vez incorporados a la entidad, los mismos derechos y obligaciones. En especial, y para que la incorporación de los adheridos surta efecto, será necesario que ingresen en la caja de la Junta las cantidades equivalentes a las aportadas hasta el momento por los fundadores, según la proporcionalidad de cuotas de unos y otros.

#### **ARTÍCULO 11. INCORPORACIÓN DE EMPRESAS URBANIZADORAS**

1.- La incorporación a la Entidad de empresas urbanizadoras que aporten totalmente o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá el acuerdo favorable de la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 26.2, acuerdo en que se determinarán las condiciones de la incorporación, conforme a las Bases de Actuación y en especial, los compromisos y garantías de su gestión, en la forma y cuantía que se determinen por la Junta de Compensación. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física, conforme el establecido al artículo 197 e) del Reglamento de la Ley de Urbanismo.

2.- En el supuesto de que, como contrapartida de las obligaciones con la empresa, se acordara la adjudicación a ésta de terrenos resultantes de la urbanización, se valorarán bien por remisión a los precios de mercado, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las cifras de inversión a efectuar por la empresa y los solares que en su caso correspondan – ya se determinen estos concretamente, o bien se indiquen las características volumétricas de uso y la etapa en que se entregarán o bien cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

3.- Los propietarios disconformes con la incorporación que se comprometan a sufragar sus gastos de urbanización no estarán afectados por esta.

#### **ARTÍCULO 12. DERECHOS.**

Los miembros tendrán los siguientes derechos:

a.- Asistir a las reuniones de la Asamblea General, participar en las deliberaciones y formular sugerencias, objeciones y alternativas respecto a los asuntos debatidos.

b.- Ejercer el derecho de voto, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.

c.- Escoger los miembros de los órganos de gestión y administración de la Entidad, y ser elegibles por ellos.

d.- Participar en los beneficios que se obtengan por la entidad como resultado de su gestión urbanística en la medida en qué hayan contribuido a los gastos.

e.- Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos, así como sobre la composición de estos últimos, sobre el estado de cuentas de la entidad y obtener certificaciones acreditativas de los asientos de los libros sociales en el plazo máximo de 15 días desde la solicitud.

f.- Consultar y disponer de la información y documentación necesarias para debatir el orden del día de la Asamblea como mínimo cuarenta y ocho horas antes de la sesión.

g.- Ser escuchados antes de solicitar al Ayuntamiento el inicio de un procedimiento de apremio o de expropiación por incumplimiento de sus deberes o por impago de las cuotas de urbanización, y recibir información por parte de la entidad de las causas que lo fundamentan.

h.- Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta.

i.- Tener un ejemplar de los Estatutos de la entidad y de las Bases de Actuación y recibir la notificación de los acuerdos adoptados por los órganos colegiados a los cuales pertenezcan, a efectos informativos y de interposición de recursos.

j.- Los otros derechos que les correspondan, de acuerdo con los presentes Estatutos y las disposiciones legales aplicables.

2.- Las personas cotitulares de una finca o cuota de participación tendrán que designar, en documento fehaciente, a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de las del asociado, respondiendo solidariamente ante la Entidad de todas las obligaciones que deriven de su condición. Si no designaran representando en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo nombrará el Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres como ente tutelante. La persona designada, en este caso, ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen a otra persona.

3.- En el caso de que alguna finca pertenezca en propiedad a una persona, ostentando otra u otras cualquier derecho real limitativo del dominio, la calidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

4.- Cuando las fincas pertenezcan a menores de edad o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, serán representados en la Junta de Compensación por quien ostente su representación legal, de acuerdo con el previsto al artículo 197.d) del Reglamento de la Ley de Urbanismo y la disposición de las fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

5.- Las personas propietarias que en el momento de iniciarse una reunión de un órgano colegiado no se encuentren al corriente de pago de las cuotas vencidas de la entidad podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto, salvo que las hayan impugnado y hayan garantizado el pago o hayan procedido a la consignación judicial o notarial de la suma debida.

El acta de la sesión tendrá que reflejar las personas propietarias privadas del derecho de voto. Tanto estas personas propietarias como sus cuotas de participación no computan a efectos de llegar a las mayorías necesarias.

### **ARTÍCULO 13. OBLIGACIONES.**

1.- Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y de planeamiento urbanístico vigentes, así como de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta, los miembros de la entidad estarán obligados a :

a.- El otorgamiento de los documentos públicos y privados necesarios para la constitución de la entidad y para la realización de su objeto; a facilitar documentación y exhibir los títulos de propiedad de que se disponga sobre las fincas del ámbito de actuación; a regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por esta; y a declarar las situaciones jurídicas que conozcan y los afecten.

b.- La satisfacción puntual de las cantidades necesarias para atender el mantenimiento y funcionamiento de la Junta de Compensación; con cuyo objeto se fijará por la Junta Directiva la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le haya sido atribuida.

c.- El pago de las cuotas o cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.

d.- La comunicación a la Junta, con un mes de antelación, del propósito de transmitir los terrenos de su propiedad.

e.- La comunicación a los adquirentes de las fincas de la incorporación de la finca a la Junta y del régimen de la entidad. A estos efectos, en las escrituras públicas de transmisión, el Notario hará constar que el adquirente manifiesta expresamente que

ha sido informado de la subrogación en los derechos y deberes resultantes de la aportación de la finca a la Junta y del mencionado régimen.

f.- Comunicar al Secretario de la Junta, de forma inmediata o por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio o el lugar a efectos de notificaciones y sus cambios.

g.- Acatar y cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de la entidad, sin perjuicio de la facultad de interponer recursos contra éstos.

h.- En su caso, ejercer los cargos para que hayan sido nombrados con lealtad y responsabilidad.

i.- Cumplir los compromisos asumidos mediante convenios urbanísticos, en su caso.

j.- Las otras obligaciones que les corresponda conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables, guardando la debida proporción entre la obligación y la cuota de participación.

2.- El incumplimiento de sus obligaciones para cualquier propietario o propietarios determinará la responsabilidad definida en el artículo 127 del TRLUC.

3.- La incorporación de los propietarios a la Junta no supone la transmisión a ésta de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común, pero en todo caso, los terrenos quedan directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de reparcelación por compensación básica, con la anotación en el Registro de la Propiedad, en la forma determinada en el Reglamento Hipotecario Urbanístico aprobado por Real decreto 1093/1997.

#### **Artículo 14. TRANSMISIONES.**

Los miembros de la Entidad Urbanística podrán enajenar terrenos o su participación a la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

a.- El transmitente notificará de forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a efectos de su necesaria constancia.

b.- El adquirente, por cualquier tipo de título, quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones, por razón de la participación transmitida. En el título de enajenación el transmitente tendrá que manifestar expresamente que está al corriente pago de las cuotas aprobadas y notificadas por la entidad, tanto las ordinarias como las extraordinarias, que hayan vencido, o bien tendrá que expresar que las debe, aportando certificación sobre el estado de deudas con la entidad coincidente con su declaración, excepto que haya sido exonerado expresamente de

esta obligación por la persona adquirente, conforme al establecido al artículo 194 del Reglamento de la Ley de Urbanismo. En caso contrario quedarán, transmitente y adquirente, sujetos a las responsabilidades determinadas a la Ley de Propiedad Horizontal.

### **CAPÍTULO III. ÓRGANOS DE LA ENTIDAD**

#### **Artículo 15. ÓRGANOS DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN.**

1.- La Junta de Compensación se regirá por los siguientes órganos:

- a.- La Asamblea General.
- b.- La Junta Directiva.
- c.- El Presidente.
- d.- El Secretario.
- e.- El Tesorero.

2.- Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 26.2, se podrá designar un Gerente, con las facultades que expresamente se determinen.

#### **Artículo 16. ASAMBLEA GENERAL.**

1.- Estará constituida por todos los asociados y un representante del Ayuntamiento, designado por este, y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

2.- Todos los miembros, incluidos los que no hayan asistido a la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos que legalmente procedan.

#### **Artículo 17. REUNIONES**

1.- La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias dos veces en el año, y reuniones extraordinarias cuando lo estimen conveniente el Presidente o la Junta Directiva, o bien lo soliciten por escrito asociados que representen, al menos, el diez por ciento (10%) de las cuotas de participación. En este supuesto el Presidente tendrá que convocar la reunión extraordinaria solicitada dentro del mes siguiente a la solicitud. Si no lo hiciera, los interesados podrán dirigirse en el Ayuntamiento para que sea éste quien convoque la reunión.

2.- La Junta Directiva celebrará una reunión ordinaria cada trimestre y las extraordinarias que estime necesarias el Presidente o que soliciten por escrito dos miembros. En este último caso, el Presidente tendrá que convocar la reunión extraordinaria solicitada dentro de los diez días siguientes a la solicitud.



## **Artículo 18. ATRIBUCIONES**

Corresponden a la Asamblea las facultades siguientes:

- a.- La aprobación de los Presupuestos de gastos e inversiones.
- b.- La designación y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad.
- c.- La distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, conforme a las Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación del órgano urbanístico competente.
- d.- El encargo y la aprobación del Proyecto de Reparcelación, que se elabore en desarrollo de las Bases de Actuación que acompañan a los presentes Estatutos.
- e.- La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación por el Ayuntamiento.
- f.- La incorporación de empresas urbanizadoras.
- g.- La aprobación de la Memoria de gestión anual y de las cuentas y el balance previo informe de los censores de cuentas designadas al efecto.
- h.- El encargo y aprobación del Proyecto de Urbanización.
- i.- La adjudicación y contratación de la ejecución de las obras.
- j.- La fijación de los medios económicos y de las aportaciones ordinarias y extraordinarias, así como de los plazos para efectuarlas.
- k.- La contratación de créditos para realizar las obras de urbanización.
- l.- La solicitud en el Ayuntamiento de la expropiación de los miembros morosos.
- m.- Cualquier otro asunto que afecte con carácter relevante a la vida de la Entidad.

## **Artículo 19. JUNTA DIRECTIVA.**

1.- La Junta Directiva es el órgano directivo superior. Estará constituida por un Presidente y un Secretario, que lo serán de la entidad, y por un mínimo de tres y un máximo de siete vocales además de un representante del Ayuntamiento designado por éste, de acuerdo con el establecido al arte.124.6 de la LUC.

2.- Los cargos que forman parte de la Junta Directiva, a excepción hecha del vocal designado por el Ayuntamiento y del Secretario, quedarán sujetos a las siguientes normas:

- Tendrán que ser, en todo caso, miembros de la Entidad y serán designados por la Asamblea General por mayoría de votos de los asociados.
- Tendrán una duración de dos años. Al cesar podrán ser reelegidos tantas veces como decida la Asamblea General.
- Las vacantes que se produzcan durante el mandato de la Junta por defunción, renuncia o cualquier otra causa, serán cubiertas provisionalmente, entre los asociados, por la propia Junta, mientras no se convoque la Asamblea General y se escojan por la

misma los nuevos miembros de la Junta. El elegido ostentará el cargo por el plazo que faltara transcurrir al sustituido.

-Podrán ser relevados de sus funciones por la Asamblea, con el quórum del artículo 26.2, todos o alguno de los delegados escogidos, siempre con simultánea designación de los sustitutos, hasta la siguiente renovación de la Junta.

3.- La Junta Directiva tendrá las atribuciones siguientes:

- a.- Administrar la Junta de Compensación de acuerdo con las leyes y estos Estatutos.
- b.- Realizar actos de gestión sin ninguna excepción.
- c.- Proponer la adopción de acuerdos a la Asamblea General y ejecutar los acuerdos de la misma.
- d.- Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.
- e.- Autorizar el otorgamiento de todo tipo de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- f.- Solicitar en el Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio para cobrar las cuotas debidas.
- g.- Las otras facultades de gobierno y administración de la Entidad no reservados expresamente a la Asamblea General.
- h.- Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.

La Junta Directiva podrá en todo momento solicitar de la Asamblea la ratificación de cualquier acuerdo de su competencia o informar a la misma de cualquier tipo de acuerdo adoptado.

#### **Artículo 20. PRESIDENTE.**

1.- La Presidencia de la Entidad y de su órgano colegiado de gobierno y administración corresponderá al miembro de la Junta Directiva que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.

2.- El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

- a.- Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Entidad y dirimir los empates con voto de calidad.
- b.- Representar a la Junta de Compensación en todo tipo de negocios jurídicos pudiendo conferir mandatos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial.
- c.- Autorizar las Actas de la Asamblea General y de la Junta Directiva, las certificaciones que se expidan y todos los documentos que lo requieran.
- d.- Ejercer, en la forma que la Junta Directiva determine, cualquiera de las actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad.

e.- Todas aquellas funciones que sean inherentes a su cargo o que le sean delegadas por la Asamblea General o la Junta Directiva.

3.- En casos de ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por el miembro de la Junta Directiva designado por esta, excluido quién actúe como Secretario.

#### **Artículo 21. SECRETARIO.**

1.- Actuará de Secretario de la Asamblea y de la Junta Directiva la persona designada por la Asamblea en su sesión constitutiva o en las de las sucesivas renovaciones.

2.- El Secretario levantará acta de las reuniones, tanto de la Asamblea General como de la Junta Directiva, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados; éstas serán firmadas por el mismo con el visto bueno del Presidente. Así mismo expedirá certificados de los citados acuerdos.

3.- En caso de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro designado por la Junta Directiva, excluido el Presidente.

#### **Artículo 22. EL TESORERO.**

1.- Será designado Tesorero de la Junta de Compensación el miembro de la misma que nombre la Asamblea General en la sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.

2.- Serán funciones del Tesorero realizar los pagos y cobros que correspondan a los fondos de la Junta, así como la custodia de estos; rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la Entidad; y cumplir todas las otras obligaciones que, respeto su tarea, se establezcan por disposiciones legales o por acuerdos de la Junta.

#### **Artículo 23. MEDIOS PERSONALES.**

1.- La Entidad funcionará mediante la prestación personal de sus asociados, a menos que la dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los quién ostenten cargos sociales.

2.- No obstante, se podrá proceder, por acuerdo de la Junta Directiva, a la contratación del personal que se considere necesario, que será retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios aprobados y autorizados por la Asamblea General.

## **CAPÍTULO IV. FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD**

### **Artículo 24. CONVOCATORIA DE SESIONES.**

1.- Los órganos colegiados de la Entidad serán convocados por el Secretario, por orden del Presidente. La convocatoria expresará los asuntos a los que se tienen que circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias.

La convocatoria expresará, además, la indicación de que en el domicilio social estará a disposición de los asociados la documentación de los asuntos objeto de la orden del día hasta el día anterior a la reunión.

2.- La convocatoria de la Asamblea General se hará mediante carta enviada por correo certificado a los domicilios designados por los asociados o por cualquiera otro medio que permita acreditar su recepción con diez días de antelación, al menos, a la fecha en que se tenga que celebrar la sesión.

3.- La convocatoria de la Junta Directiva se hará mediante carta enviada por correo certificado a los domicilios designados por los asociados o por cualquiera otro medio que permita acreditar su recepción, con cinco días de antelación, al menos, a la fecha en que se tenga que celebrar la reunión.

### **Artículo 25. QUÓRUM DE CONSTITUCIÓN.**

1.- La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando asistan, presentes o representados (con representación por escrito y por cada reunión), asociados que representen, al menos, el sesenta por ciento (60%) del total de las cuotas de participación en la entidad. En segunda convocatoria, que se celebrará al menos media hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea, cualquier que sea el número de asociados concurrentes a la misma y el número de cuotas de participación que representen, siendo preceptiva en cualquier caso la presencia del Presidente y del Secretario o de quien legalmente los sustituyan.

2.- La Junta Directiva quedará válidamente constituida en primera convocatoria, siempre que el número de miembros asistentes fuera superior en mitad de los que la compongan, y en segunda convocatoria, media hora después, cualquier que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la presencia del Presidente y del Secretario o de quien legalmente los sustituya.

3.- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, los órganos colegiados se entenderán convocados y quedarán válidamente constituidos para tratar de cualquier asunto de su competencia, siempre que estén presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

## **Artículo 26. ADOPCIÓN DE LOS ACUERDOS.**

1.- Quórum ordinario: Serán válidos los acuerdos de la Asamblea que se tomen por mayoría simple de cuotas de participación computadas según lo previsto en estos Estatutos, con las excepciones que se determinan en el apartado siguiente.

2.- Quórum especial: requerirá el quórum reforzado de la mayoría absoluta la incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta, la designación de gerente y la disolución anticipada de la entidad prevista en el artículo 36.2.

## **Artículo 27. CÓMPUTO DE VOTOS.**

1.- Se hará por las cuotas de participación señaladas en proporción al derecho de cada asociado, de acuerdo con el establecido al artículo 193.2 del Reglamento de la Ley de urbanismo.

2.- A los efectos del quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas que pertenezcan a la entidad en virtud de adquisición como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción en qué hubieran contribuido a sufragar el coste.

3.- Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de asociado, según el previsto al artículo 12 de estos Estatutos.

4.- La Junta Directiva adoptará sus acuerdos por la mayoría de los asistentes, que ejercerán el voto personal. En caso de empate, dirimirá el voto de calidad del Presidente o quien lo sustituya.

## **Artículo 28. ASISTENCIA DE PERSONAL ESPECIALIZADO.**

Previo acuerdo de la Junta Directiva podrán asistir a sus reuniones y a las de la Asamblea General, con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

## **Artículo 29. ACTAS**

1.- De los acuerdos de la Asamblea y de la Junta Directiva se levantará acta que, una vez aprobada en la misma reunión o en la siguiente se transcribirá en el respectivo libro de actas, que será foliado, encuadernado y legalizado mediante el sello del Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres en cada hoja. Se expresará en el primer folio mediante diligencia de apertura firmada por el Secretario de la Junta el número de folios y la fecha de apertura.

2.- En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación el Régimen Local a este respecto.

3.- A requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos, el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, deberá expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

## **CAPÍTULO V. RÉGIMEN ECONÓMICO**

### **Artículo 30. MEDIOS ECONÓMICOS.**

1.- Estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos al polígono de actuación, sin perjuicio de cualquier otro recurso que legalmente se obtengan.

2.- Las aportaciones de los asociados serán de dos tipos:

a. Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, conforme al Presupuesto anual aprobado por la Asamblea.

b. Extraordinarias, con destino al pago de los gastos derivados de la gestión y ejecución de la urbanización de acuerdo con el que se establece en las bases de actuación.

3.- La distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción al derecho o interés económico de cada asociado definido por las cuotas de participación de que sea titular, determinadas conforme al establecido a las Bases de Actuación.

### **Artículo 31. RECAUDACIÓN.**

1.- La exacción de aportaciones será realizada por la Junta en la cuantía y los plazos acordados, mediante requerimiento individual.

2.- Para percibir las aportaciones fijadas, la entidad podrá, por acuerdo de la Junta Directiva, solicitar al Ayuntamiento su exacción por vía de apremio, previo requerimiento al interesado para que las ingrese en el plazo acordado o en su defecto, en el plazo general de un mes. A tal efecto se expedirá por el secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación.

La Junta Directiva también podrá utilizar para la ejecución de la morosidad, la vía judicial en reclamación de las cantidades debidas. En este caso se procederá a la imposición de una sanción equivalente al 20% sobre el importe de la cuota pendiente, la cual será reclamada junto con el principal, más los intereses de demora meritados y las costas judiciales legalmente exigibles.

También se podrá legitimar, por parte de la Asamblea, a su Presidente o Administrador para interponer el correspondiente juicio monitorio, en conformidad con el que establece la Ley Hipotecaria.

3.- Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por la Junta Directiva, a nombre de la Entidad.

4.- Para disponer de los fondos será necesaria la firma el Presidente de la Junta y del Tesorero o de quien legalmente los sustituya.

#### **Artículo 32. CONTABILIDAD.**

1.- La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica de forma adecuada para que en cada momento se pueda dar razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan claramente las cuentas que tienen que rendirse.

#### **CAPÍTULO VI. RÉGIMEN JURÍDICO.**

#### **Artículo 33. EJECUTIVIDAD.**

Los acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Entidad, adoptados dentro de sus respectivas atribuciones y que no requieran aprobación ulterior de la Administración, serán ejecutivos desde su adopción siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes Estatutos y resto normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

#### **Artículo 34. RECURSOS.**

1.- Los acuerdos de carácter administrativo que adopten los órganos de la entidad podrán ser impugnados en alzada ante el Ayuntamiento.

2.- El recurso se podrá interponer por cualquier asociado que no hubiese votado a favor del acuerdo que se impugna, en el plazo de un mes, computado desde la celebración de la reunión del órgano en el caso de los miembros asistentes y desde la notificación del acuerdo en el caso de los no asistentes.

#### **Artículo 35. SUSPENSIÓN.**

La suspensión, a petición de parte, de cualquier acuerdo social recurrido requerirá en cualquier caso previo afianzamiento en cuantía suficiente para responder de los daños que se puedan producir a la Entidad. Si el recurso versara sobre aportaciones ordinarias o extraordinarias, la suspensión exigirá el previo depósito, a disposición de la Entidad y a resultas del recurso, del importe de la aportación, además un porcentaje (%) que se considere oportuno en cada caso, para responder a los daños y perjuicios que se produzcan por la demora

## **CAPÍTULO VII. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.**

### **Artículo 36. DISOLUCIÓN.**

1.- La Junta de Compensación se disolverá cuando haya cumplido sus obligaciones y haya sido ejecutada y entregada al Ayuntamiento la urbanización del polígono de actuación urbanística.

2.- Para anticipar la disolución será necesario, además del acuerdo de la Asamblea General con el quórum especial establecido al artículo 26.2 de los presentes Estatutos, que todos los asociados se subroguen individualmente en proporción a sus respectivas participaciones a los compromisos de cualquier género que la Entidad hubiera contraído, con el alcance, condiciones y garantías que determine el órgano tutelar.

3.- En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad la aprobación por el Ayuntamiento, como organismo bajo cuyo control actúa la Junta de Compensación.

4.- La Junta de Compensación se disolverá de manera forzosa sin necesidad de aprobación municipal, cuando así se establezca por mandato judicial o por prescripción legal.

### **Artículo 37. LIQUIDACIÓN.**

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, la Junta Directiva se transformará en órgano de liquidación para hacer frente al cobro de créditos y al pago de deudas. El remanente, si existiese, se distribuirá entre los asociados en proporción al derecho e interés económico de cada uno de ellos, según las respectivas cuotas de participación.

## **DISPOSICIONES APLICABLES.**

### **DISPOSICIÓN FINAL.-**

1.- Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán carácter obligatorio por la Administración y los socios de la Junta de Compensación.

2.- Cualquier modificación del Estatutos acordada por la Asamblea requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el citado Registro para que surta plenos efectos respecto a terceros.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL.-**

En lo no previsto en estos Estatutos, se aplicará lo que disponga la normativa urbanística y administrativa vigente y de manera supletoria, la Ley de Sociedades Anónimas y la Ley de Propiedad Horizontal.