

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU 01.1 "SUPERMARESME" DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

DILIGÈNCIA: Aprovat inicialment per 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.

CAPÍTOL I.

Article 1. CONSTITUCIÓ I DENOMINACIÓ.

Amb l'objecte i finalitat fixats en els presents Estatuts, es constitueix l'Entitat Urbanística Col·laboradora denominada JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU 01.1, SUPERMARESME DE SANT ANDREU DE LLAVANERES.

Ajuntament de
SANT ANDREU DE LLAVANERES
Secretaria

EL SECRETARI,

Josep Lluís Valentín i Martínez

Article 2. NATURALESA

- 1.- La Junta de Compensació, en la seva qualitat d'Entitat Urbanística Col·laboradora, té caràcter jurídic-administratiu.
- 2.- Formaran part de la Junta de Compensació els propietaris a què es refereix l'article 10 dels presents Estatuts.
- 3.- A la Junta de Compensació s'hi podran incorporar empreses urbanitzadores, d'acord amb allò que es preveu a l'article 11.

Article 3. PERSONALITAT JURÍDICA

La Junta de Compensació gaudirà de personalitat jurídica des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat, conforme a allò que es preveu en l'article 117 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que va aprovar el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLLUC) i l'article 192 del Decret 305/2006, que va aprovar el Reglament de la Llei (RLLUC).

Article 4. OBJECTE I FINALITATS

- 1.- L'Entitat tindrà per objecte l'actuació pel sistema de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica en el polígon d'actuació urbanística determinat a l'article 7, i amb aquesta finalitat practicarà les actuacions necessàries per a distribuir entre els associats els beneficis i les càrregues del planejament, mitjançant una reparcel·lació econòmica.
- 2.- A aquests efectes, podrà encarregar la redacció del projecte de reparcel·lació econòmica, de projectes d'urbanització, contractar l'execució de les obres i totes aquelles activitats que siguin necessàries, com a Entitat Urbanística Col·laboradora, per a la defensa dels interessos comuns de l'entitat i dels seus associats davant de l'Administració i dels Tribunals i per al compliment dels interessos previstos en la legislació urbanística.

Article 5. CAPACITAT.

1.- La Junta de Compensació tindrà plena capacitat jurídica, d'acord amb allò que disposa la vigent normativa urbanística, així com als presents estatuts.

2.- L'Entitat podrà adquirir, tenir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregar tota classe de bens, celebrar contractes, obligar-se, interposar recursos i exercitar les accions legalment previstes.

3.- La incorporació dels propietaris a l'entitat no suposa la transmissió a la mateixa de la propietat de les finques situades en el polígon, sinó l'afectació d'aquestes al compliment de les càrregues i obligacions inherents a aquesta modalitat d'execució urbanística. L'afectació constarà adequadament en el Registre de la Propietat.

Article 6. ENTITAT TUTELAR.

1.- La Entitat actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, qui controlarà i fiscalitzarà la seva gestió dintre de l'àmbit de les seves competències.

2.- En exercici d'aquesta funció de control de la actuació de l'entitat, correspon a l'Ajuntament:

a.- Donar audiència dels Estatuts i Bases de Compensació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions, en el seu cas, i per a que puguin manifestar la seva decisió d'incorporar-se a la mateixa.

b.- Aprovar els Estatuts, les Bases d'Actuació, les modificacions d'ambdós instruments que s'acordin per la Junta i la constitució de l'entitat.

c.- Designar representant a la Junta de Compensació (amb independència d'aquell que en el seu cas, procedís si l'Ajuntament fos propietari de parcel·les en l'àmbit de la unitat d'execució).

d.- Aprovar la constitució de la Junta i remetre l'acord i la còpia autoritzada de l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.

e.- Utilitzar, a sol·licitud de la Junta de Compensació, la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes a l'entitat per a qualsevol dels seus membres i de la resta de propietaris integrats a la comunitat reparcel·latòria.

f.- L'exercici de la potestat d'expropiació forçosa, a benefici de la Junta, respecte dels terrenys dels propietaris que incompleixin les seves obligacions.

g.- Resoldre els recursos presentats contra els acords de la Junta.

h.- Qualsevol altra atribució resultant de la legislació urbanística vigent.

Article 7. ÀMBIT.

Està constituït pel Polígon d'Actuació Urbanística 01.1. SUPERMARESME delimitat per l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres i aprovat definitivament el 8 de juliol de 2014.

Article 8. DURADA.

L'Entitat tindrà una durada indefinida, des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, fins al compliment de l'objecte social, llevat que es produeixi la dissolució anticipada conforme a l'article 36 d'aquests Estatuts.

Article 9. DOMICILI SOCIAL

1.- El domicili social serà al carrer Raset, 25, baixos, de Barcelona.

2.- El trasllat del domicili a un altre lloc, dintre o fora de la localitat, requerirà acord de la Junta Directiva, donant compte del mateix l'Assemblea General, així com també a l'Ajuntament i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

CAPÍTOL II. ASSOCIATS

Article 10. ASSOCIATS.

1.- Formaran part de la Junta de Compensació:

a.- Els propietaris de les finques incloses al polígon d'actuació que hagin promogut la seva constitució i que representin més del 50% de la superfície de les finques objecte de reparcel·lació.

b.- Els altres propietaris no promotors de la Junta de Compensació, que sol·licitin el seu ingrés a l'entitat, en qualsevol dels supòsits regulats al Reglament de la Llei d'Urbanisme. La incorporació exigirà ostentar la propietat d'una finca inclosa en el polígon d'actuació i l'acceptació dels presents Estatuts i de les Bases d'Actuació de la Junta, mitjançant escrit o compareixença en què es farà constar expressament aquesta acceptació.

c.- En el seu cas, les empreses urbanitzadores, conforme a allò previst a l'article 11.

2.- Els propietaris hauran de lliurar, en el termini de 10 dies des de la data de la seva incorporació a la Junta, els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques, amb l'expressió, en el seu cas, de la seva naturalesa, noms i domicilis del titulars dels drets reals o d'arrendament.

3.- Cadascun dels components tindrà una quota de participació en els beneficis i càrregues derivats del planejament que s'executa, que serà fixada en proporció a l'aprofitament de les finques afectades, d'acord amb l'establert als articles 165.3 i 133.2b) del Reglament de la Llei d'urbanisme.

4.- Tant els membres fundadors com els adherits a la Junta, tindran, un cop incorporats a l'entitat, els mateixos drets i obligacions. En especial i per a què la incorporació dels adherits tingui efecte, serà necessari que ingressin a la caixa de la Junta les quantitats equivalents a les aportades fins al moment pels fundadors, segons la proporcionalitat de quotes dels uns i dels altres.

ARTICLE 11. INCORPORACIÓ D'EMPRESES URBANITZADORES

1.- La incorporació a l'Entitat d'empreses urbanitzadores que aportin totalment o parcialment els fons necessaris per a la urbanització, requerirà l'acord favorable de l'Assemblea General, amb el quòrum assenyalat en l'article 26.2, acord en què es determinaran les condicions de la incorporació, conforme a les Bases d'Actuació i en especial, els compromisos i garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que es determinin per la Junta de Compensació. En aquest supòsit, l'empresa urbanitzadora estarà representada a la Junta per una sola persona física, conforme l'establert a l'article 197 e) del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

2.- En el cas que, com a contrapartida de les obligacions amb l'empresa, s'acordés l'adjudicació a aquesta de terrenys resultants de la urbanització, es valoraran bé per remissió als preus de mercat, bé mitjançant un quadre d'equivalències entre les xifres d'inversió a efectuar per l'empresa i els solars que en el seu cas corresponguin – ja es determinin aquests concretament, o bé s'indiquin les característiques volumètriques d'ús i l'etapa en què es lliuraran o bé qualsevol altra circumstància o determinació de futur.

3.- Els propietaris disconformes amb la incorporació que es comprometin a sufragar les seves despeses d'urbanització no estaran afectats per aquesta.

Article 12. DRETS.

Els membres tindran els següents drets:

a.- Assistir a les reunions de l'Assemblea General, participar en les deliberacions i formular suggeriments, objeccions i alternatives respecte als assumptes debatuts.

b.- Exercir el dret de vot, proporcionalment a les seves respectives quotes de participació.

c.- Escollir els membres dels òrgans de gestió i administració de l'Entitat, i ser elegibles per ells.

d.- Participar en els beneficis que s'obtinguin per l'entitat com a resultat de la seva gestió urbanística en la mesura en què hagin contribuït a les despeses.

e.- Obtenir informació de l'actuació de la Junta i dels seus òrgans, així com sobre la composició d'aquests últims, sobre l'estat de comptes de l'entitat i obtenir certificacions acreditatives dels assentaments en els llibres socials en el termini màxim de 15 dies des de la sol·licitud.

f.- Consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per a debatre l'ordre del dia de l'Assemblea com a mínim quaranta-vuit hores abans de la sessió.

g.- Ésser escoltats abans de sol·licitar a l'Ajuntament l'inici d'un procediment de constrenyiment o d'expropiació per incompliment dels seus deures o per impagament de les quotes d'urbanització, i rebre informació per part de l'entitat de les causes que el fonamenten.

h.- Interposar els recursos que procedeixin contra els acords adoptats pels òrgans de la Junta.

i.- Tenir un exemplar dels Estatuts de l'entitat i de les Bases d'Actuació i rebre la notificació dels acords adoptats pels òrgans col·legiats als quals pertanyin, a efectes informatius i d'interposició de recursos.

j.- Els altres drets que els corresponguin, d'acord amb els presents Estatuts i les disposicions legals aplicables.

2.- Les persones cotitulars d'una finca o quota de participació hauran de designar, en document fefaent, a una sola persona amb àmplies facultats per a l'exercici de les de l'associat, tot responent solidàriament davant de l'Entitat de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no designessin representant en el termini que a l'efecte s'assenyali per la Junta, el nomenarà l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres com a ens tutelant. La persona designada, en aquest cas, exercirà les seves funcions mentre els interessats no en designin cap altra.

3.- En el cas de que alguna finca pertanyi en propietat a una persona, disposant-ne una altra o unes altres qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sens perjudici que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.

4.- Quan les finques pertanyin a menors d'edat o a persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, seran representats a la Junta de Compensació per qui n'ostenti la seva representació legal, d'acord amb el previst a l'article 197.d) del Reglament de la Llei d'Urbanisme i la disposició de les finques per la Junta de Compensació no serà subjecta a limitacions de caràcter civil.

5.- Les persones propietàries que en el moment d'iniciar-se una reunió d'un òrgan col·legiat no es trobin al corrent en el pagament de les quotes vençudes de l'entitat podran participar en les seves deliberacions si bé no tindran dret de vot, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o hagin procedit a la consignació judicial o notarial de la suma deguda.

L'Acta de la sessió haurà de reflectir les persones propietàries privades del dret de vot. Tant aquestes persones propietàries com les seves quotes de participació no es computen a efectes d'arribar a les majories que calgui.

Article 13. OBLIGACIONS.

1.- A més de les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i de planejament urbanístic vigents, així com dels acords adoptats pels òrgans de govern i administració de la Junta, els membres de l'entitat estaran obligats a :

a.- L'atorgament dels documents públics i privats necessaris per a la constitució de l'entitat i per a la realització del seu objecte; a facilitar documentació i exhibir els títols de propietat de què es disposi sobre les finques de l'àmbit d'actuació; a regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació, dintre dels terminis assenyalats per aquesta; i a declarar les situacions jurídiques que coneguin i els afectin.

b.- La satisfacció puntual de les quantitats necessàries per atendre el manteniment i funcionament de la Junta de Compensació; amb aquesta finalitat es fixarà per la Junta Directiva la quantia corresponent a cada soci, en funció de la quota que li hagi estat atribuïda.

c.- El pagament de les quotes o quantitats que els corresponguin per a la execució de les obres d'urbanització.

d.- La comunicació a la Junta, amb un mes d'antelació, del propòsit de transmetre les finques de la seva propietat.

e.- La comunicació als adquirents de les finques de la incorporació de la finca a la Junta i del règim de l'entitat. A aquests efectes, en les escriptures públiques de transmissió el Notari farà constar que l'adquirent manifesta expressament que ha estat informat de

la subrogació en els drets i deures resultants de l'aportació de la finca a la Junta i de l'esmentat règim.

f.- Comunicar al Secretari de la Junta, de forma immediata o per qualsevol medi que permeti tenir constància de la seva recepció, el domicili o el lloc a efectes de notificacions i els seus canvis.

g.- Acatar i complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de l'entitat, sens perjudici de la facultat d'interposar recursos contra aquests.

h.- En el seu cas, exercir els càrrecs per a que hagin estat nomenats amb lleialtat i responsabilitat.

i.- Complir els compromisos assumits mitjançant convenis urbanístics, en el seu cas.

j.- Les altres obligacions que els correspongui conforme als presents Estatuts i a les disposicions legals aplicables, tot guardant la deguda proporció entre l'obligació i la quota de participació.

2.- L'incompliment de les seves obligacions per a qualsevol propietari o propietaris determinarà la responsabilitat definida en l'article 127 del TRLUC.

3.- La incorporació dels propietaris a la Junta no pressuposa la transmissió a aquesta dels immobles afectats als resultats de la gestió comuna, però en tot cas, els terrenys queden directament afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació per compensació bàsica, amb l'anotació al Registre de la Propietat, en la forma determinada en el Reglament Hipotecari Urbanístic aprovat per Reial Decret 1093/1997.

Article 14. TRANSMISSIONS.

Els membres de l'Entitat Urbanística podran alienar terrenys o la seva participació a la mateixa, amb les següents condicions i efectes:

a.- El transmissor notificarà de forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de la transmissió, a efectes de la seva necessària constància.

b.- L'adquirent, per qualsevol mena de títol, quedarà subrogat en els drets i en totes les obligacions, per raó de la participació alienada. En el títol d'alienació el transmissor haurà de manifestar expressament que està al corrent del pagament de les quotes aprovades i notificades per l'entitat, tant les ordinàries com les extraordinàries, que hagin vençut, o bé haurà d'expressar que les deu, tot aportant certificació sobre l'estat de deutes amb l'entitat coincident amb la seva declaració, tret de que hagi estat exonerat expressament d'aquesta obligació per l'adquirent, conforme a l'establert a

l'article 194 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. En cas contrari quedaran, transmissiu i adquirent, subjectes a les responsabilitats determinades a la Llei de Propietat Horitzontal.

CAPÍTOL III. ÒRGANS DE L'ENTITAT

Article 15. ÒRGANS DE GESTIÓ I ADMINISTRACIÓ.

1.- La Junta de Compensació es regirà pels següents òrgans:

- a.- L'Assemblea General.
- b.- La Junta Directiva.
- c.- El President.
- d.- El Secretari.
- e.- El Tresorer.

2.- Potestatívament, quan ho estimi convenient l'Assemblea General, amb el quòrum assenyalat en l'article 26.2, es podrà designar un Gerent, amb les facultats que expressament es determinin.

Article 16. ASSEMBLEA GENERAL.

1.- Estarà constituïda per tots els associats i un representant de l'Ajuntament, designat per aquest, i decidirà sobre els assumptes propis de la seva competència .

2.- Tots els membres, inclosos aquells que no hagin assistit a la reunió, quedaran sotmesos als acords vàlidament adoptats, sens perjudici de la possibilitat d'interposar els recursos que legalment procedixin.

Article 17. REUNIONS

1.- L'Assemblea General celebrarà reunions ordinàries dues vegades a l'any, i reunions extraordinàries quan ho estimin convenient el President o la Junta Directiva, o bé ho sol·licitin per escrit associats que representin, almenys, el deu per cent (10%) de les quotes de participació. En aquest supòsit el President haurà de convocar la reunió extraordinària sol·licitada, dintre del mes següent a la sol·licitud. Si no ho fes, els interessats podran adreçar-se a l'Ajuntament per a que sigui aquest qui convoqui la reunió.

2.- La Junta Directiva celebrarà una reunió ordinària un cop al trimestre i les extraordinàries que estimi necessàries el President o que sol·licitin per escrit dos membres. En aquest darrer cas, el President haurà de convocar la reunió extraordinària sol·licitada dins dels deu dies següents a la sol·licitud.

Article 18. ATRIBUCIONS

Corresponen a l'Assemblea les facultats següents:

- a.- L'aprovació dels Pressupostos de despeses i inversions.
- b.- La designació i cessament de les persones encarregades del govern i administració de l'entitat.
- c.- La distribució de les càrregues i beneficis del planejament entre els associats, conforme a les Bases d'Actuació, sens perjudici de l'aprovació de l'òrgan urbanístic competent.
- d.- L'encàrrec i l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, que s'elabori en desenvolupament de les Bases d'Actuació que acompanyen als presents Estatuts.
- e.- La modificació dels Estatuts, sens perjudici de l'aprovació per l'Ajuntament.
- f.- La incorporació d'empreses urbanitzadores
- g.- L'aprovació de la Memòria de gestió anual i dels comptes i el balanç previ informe dels censors de comptes designats a l'efecte.
- h.- L'encàrrec i aprovació del Projecte d'Urbanització.
- i.- L'adjudicació i contractació de l'execució de les obres.
- j.- La fixació dels mitjans econòmics i de les aportacions ordinàries i extraordinàries, així com dels terminis per efectuar-les.
- k.- La contractació de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització.
- l.- La sol·licitud a l'Ajuntament de l'expropiació dels membres morosos.
- m.- Qualsevol altres assumptes que afectin amb caràcter rellevant la vida de l'Entitat.

Article 19. JUNTA DIRECTIVA.

1.- La Junta Directiva és l'òrgan directiu superior. Estarà constituïda per un President i un Secretari, que ho seran de l'entitat, i per un mínim de tres i un màxim de set vocals a més d'un representant de l'Ajuntament designat per aquest, d'acord amb l'establert a l'art.124.6 de la LUC.

2.- Els càrrecs que formen part de la Junta Directiva, a excepció feta del vocal designat per l'Ajuntament i del Secretari, quedaran subjectes a les següents normes:

- Hauran de ser, en tot cas, membres de l'Entitat i seran designats per l'Assemblea General per majoria de vots dels associats.

- Tindran una durada de dos anys. En cessar podran ser reelegits tantes vegades com decideixi l'Assemblea General.

- Les vacants que es produeixin durant el mandat de la Junta per mort, renúncia o qualsevol altra causa, seran cobertes provisionalment, entre els associats, per la pròpia Junta, mentre no es convoqui l'Assemblea General i s'escullin per la mateixa els nous membres de la Junta. L'escollit ostentarà el càrrec pel termini que faltés transcórrer al substituït.

- Podran ser rellevats de les seves funcions per l'Assemblea, amb el quòrum de l'article 26.2, tots o algun dels delegats escollits, sempre amb simultània designació dels substituïts, fins a la renovació següent de la Junta.

3.- La Junta Directiva tindrà les següents atribucions:

- a.- Administrar la Junta de Compensació d'acord amb les lleis i a aquests Estatuts.
- b.- Realitzar actes de gestió sense cap excepció.
- c.- Proposar l'adopció d'acords a l'Assemblea General i executar els acords d'aquesta.
- d.- Desenvolupar la gestió econòmica conforme a les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- e.- Autoritzar l'atorgament de tota mena d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
- f.- Sol·licitar a l'Ajuntament la utilització de la via de constrenyiment per cobrar les quotes degudes.
- g.- Les altres facultats de govern i administració de l'Entitat no reservats expressament a l'Assemblea General.
- h.- Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per l'Entitat.

La Junta Directiva podrà en tot moment sol·licitar de l'Assemblea la ratificació de qualsevol acord de la seva competència o informar a aquesta de qualsevol tipus d'acord adoptat.

Article 20. PRESIDENT.

1.- La Presidència de l'Entitat i del seu òrgan col·legiat de govern i administració correspondrà al membre de la Junta Directiva que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions.

2.- El President tindrà les següents atribucions:

- a.- Convocar, presidir, dirigir les deliberacions dels òrgans col·legiats de l'Entitat i dirimir els empats amb vot de qualitat.
- b.- Representar la Junta de Compensació en tota mena de negocis jurídics podent conferir manaments a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com en l'extrajudicial.
- c.- Autoritzar les Actes de l'Assemblea General i de la Junta Directiva, les certificacions que s'expedeixin i tots aquells documents que ho requereixin.
- d.- Exercir, en la forma que la Junta Directiva determini, qualsevol de les activitats bancàries que exigeixi el funcionament de l'Entitat.
- e.- Totes aquelles funcions que siguin inherents als seu càrrec o que li siguin delegades per l'Assemblea General o la Junta Directiva.

3.- En casos d'absència o malaltia, el President serà substituït pel membre de la Junta Directiva designat per aquesta, exclòs qui actuï com a Secretari.

Article 21. SECRETARI.

1.- Actuarà de Secretari de l'Assemblea i de la Junta Directiva la persona designada per l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les de les successives renovacions.

2.- El Secretari aixecarà acta de les reunions, tant de l'Assemblea General com de la Junta Directiva, fent constar el resultat de les votacions i els acords adoptats; aquestes seran signades pel mateix amb el vist-i-plau del President. Així mateix expedirà certificats dels dits. Acords.

3.- En casos d'absència o malaltia, el Secretari serà substituït pel membre designat per la Junta Directiva, exclòs el President.

Article 22. EL TRESORER.

1.- Serà designat Tresorer de la Junta de Compensació el membre de la mateixa que nomeni l'Assemblea General en la sessió constitutiva o en les successives renovacions.

2.- Seran funcions del Tresorer realitzar els pagaments i cobraments que corresponguin als fons de la Junta, així com la custòdia d'aquests; rendir comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat; i complir totes les altres obligacions que, respecte la seva tasca, s'estableixin per disposicions legals o mitjançant acords de la Junta.

Article 23. MITJANS PERSONALS.

1.- L'Entitat funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus associats, a menys que la dita prestació fos insuficient o massa onerosa per als qui ostentin càrrecs socials.

2.- No obstant, es podrà procedir, per acord de la Junta Directiva, a la contractació del personal que es consideri necessari, que serà retribuït dintre dels recursos econòmics i pressupostaris aprovats i autoritzats per l'Assemblea General.

CAPÍTOL IV. FUNCIONAMENT DE L'ENTITAT

Article 24. CONVOCATÒRIA DE SESSIONS.

1.- Els òrgans col·legiats de l'Entitat seran convocats pel Secretari, per ordre del President. La convocatòria expressarà els assumptes als que s'han de circumscriure les deliberacions i els acords, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre d'altres matèries.

La convocatòria expressarà, a més, la indicació que en el domicili social hi ha a disposició dels associats la documentació dels assumptes objecte de l'ordre del dia fins el dia anterior a la reunió.

2.- La convocatòria de l'Assemblea General es farà mitjançant carta tramesa per correu certificat als domicilis designats pels associats o per qualsevol altre mitjà que permeti acreditar-ne la recepció amb deu dies d'antelació, almenys, a la data en què s'hagi de celebrar la sessió.

3.- La convocatòria de la Junta Directiva es farà mitjançant carta tramesa per correu certificat als domicilis designats pels associats o per qualsevol altre mitjà que permeti acreditar-ne la recepció amb cinc dies d'antelació, almenys, a la data en què s'hagi de celebrar la reunió.

Article 25. QUÒRUM DE CONSTITUCIÓ.

1.- L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi acudeixin, presents o representats (amb representació per escrit i per cada reunió), associats que representin, almenys, el seixanta per cent (60%) del total de les quotes de participació en l'entitat. En segona convocatòria, que se celebrarà almenys mitja hora després de la primera, serà vàlida la constitució de l'Assemblea, qualsevol que sigui el nombre d'associats concurrents a la mateixa i el número de quotes de participació que representin, essent preceptiva en qualsevol cas la presència del President i del Secretari o de qui legalment els substitueixin.

2.- La Junta Directiva quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria, sempre que el nombre de membres assistents fos superior a la meitat dels que la componen, i en segona convocatòria, mitja hora després, qualsevol que sigui el nombre d'assistents, essent preceptiva la presència del President i del Secretari o de qui legalment els substitueixi.

3.- No obstant allò disposat en els apartats anteriors, els òrgans col·legiats s'entendran convocats i quedaran vàlidament constituïts per tractar de qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que hi siguin presents o representats tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 26. ADOPCIÓ DELS ACORDS.

1.- Quòrum ordinari: Seran vàlids els acords de l' Assemblea que es prenguin per majoria simple de quotes de participació computades segons el previst en aquests Estatuts, amb les excepcions que es determinen en l'apartat següent.

2.- Quòrum especial: la incorporació d'empreses urbanitzadores requeriran el quòrum reforçat de la majoria absoluta.

Article 27. CÒMPUT DE VOTS.

1.- Es farà per les quotes de participació assenyalades en proporció al dret de cada associat, d'acord amb l'establert a l'article 193.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

2.- Als efectes del quòrum, les quotes de participació corresponents a les finques que pertanyen a l'entitat, en virtut d'adquisició com a beneficiària de l'expropiació, s'atribuiran als propietaris associats en la proporció en què haguessin contribuït a sufragar-ne el cost.

3.-Els cotitulars d'una finca o quota de participació exercitaran les seves facultats d'associat, segons el previst a l'article 12 d'aquests Estatuts.

4.- La Junta Directiva adoptarà els seus acords per la majoria dels assistents, que exercitaran el vot personal. En cas d'empat, dirimirà el vot de qualitat del President o qui el substitueixi.

Article 28. ASSISTÈNCIA DE PERSONAL ESPECIALITZAT.

Previ acord de la Junta Directiva podran assistir a les seves reunions i a les de l'Assemblea General, amb veu però sense vot, tècnics o personal especialitzat per informar sobre un assumpte o assumptes determinats.

Article 29. ACTES

1.- Dels acords de l'Assemblea i de la Junta Directiva s'aixecarà acta que, un cop aprovada en la mateixa reunió o en la següent es transcriurà en el respectiu llibre d'actes, que serà foliat, enquadernat i legalitzat cada full mitjançant el segell de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres. S'expressarà en el primer full mitjançant diligència d'obertura signada pel Secretari de la Junta el nombre de folis i la data d'obertura.

2.- En allò no previst serà d'aplicació allò disposat en la legislació el Règim Local a aquest respecte.

3.- A requeriment del associats o dels òrgans urbanístics, el Secretari de la Junta, amb el vist-i-plau del President, haurà d'expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes.

CAPÍTOL V. RÈGIM ECONÒMIC

Article 30. MITJANS ECONÒMICS.

1.- Seran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos al polígon d'actuació, sens perjudici de qualsevol altres recursos que legalment s'obtinguin.

2.- Les aportacions dels associats seran de dues menes:

a.- Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, conforme al Pressupost anual aprovat per l'Assemblea.

b.- Extraordinàries, amb destinació al pagament de les despeses derivades de la gestió i execució de la urbanització d'acord amb el què s'estableix a les bases d'actuació.

3.- La distribució de les aportacions entre els associats s'efectuarà en proporció al dret o interès econòmic de cada associat definit per les quotes de participació de que sigui titular, determinades conforme a l'establert a les Bases d'Actuació.

Article 31. RECAPTACIÓ.

1.- L'exacció d'aportacions serà realitzada per la Junta en la quantia i els terminis acordats, mitjançant requeriment individual.

2.- Per a percebre les aportacions fixades, l'entitat podrà, per acord de la Junta Directiva, sol·licitar de l'Ajuntament, la seva exacció per via de constrenyiment, previ requeriment a l'interessat per a que les ingressi, en el termini acordat o, en si no s'ha n'ha establert cap d'específic, en el general d'un mes. A aquest efecte s'expedirà pel Secretari de la Junta, amb el vist-i-plau del President, la corresponent certificació.

La Junta Directiva també podrà utilitzar per a l'execució de la morositat, la via judicial en reclamació de les quantitats degudes. En aquest cas es procedirà a la imposició d'una sanció equivalent al 20% sobre l'import de la quota pendent, la qual serà reclamada junt amb el principal, més els interessos de demora meritats i les costes judicials legalment exigibles.

També es podrà legitimar, per part de l'Assemblea, al seu President o Administrador per a interposar el corresponent judici monitori, de conformitat amb el que estableix la Llei Hipotecària.

3.- Els fons de la Junta de Compensació seran custodiats en establiments bancaris, designats per la Junta Directiva, a nom de l'Entitat.

4.- Per a disposar dels fons serà necessària la signatura el President de la Junta i del Tresorer o de qui legalment els substitueixi.

Article 32. COMPTABILITAT.

1.- L'Entitat portarà la comptabilitat de la gestió econòmica de forma adequada per a que en cada moment es pugui donar raó de les operacions efectuades i es dedueixin clarament els comptes que han de rendir-se.

CAPÍTOL VI. RÈGIM JURÍDIC

Article 33. EXECUTIVITAT.

Els acords dels òrgans de govern i administració de l'Entitat, presos dintre de les seves respectives atribucions i que no requereixin aprovació posterior de l'Administració, seran executius des de la seva adopció sempre que s'hagin adoptat conforme al que estableixen els presents Estatuts i altres normes aplicables, sens perjudici dels recursos i accions que procedeixin.

Article 34. RECURSOS.

1.- Els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de l'entitat podran ser impugnats en alçada davant l'Ajuntament.

2.- El recurs es podrà interposar per qualsevol associat que no hagués votat a favor de l'acord que s'impugna, en el termini d'un mes, comptador des de la celebració de la reunió de l'òrgan per al cas dels membres assistents i des la notificació de l'acord per al cas dels no assistents.

Article 35. SUSPENSÍO.

La suspensió, a petició de part, de qualsevol acte recorregut requerirà en tot cas amb caràcter previ l'aportació de fiançament en quantia suficient per a respondre dels danys que es puguin produir a l'Entitat. Si el recurs versés sobre aportacions ordinàries o extraordinàries, la suspensió exigirà el previ dipòsit, a disposició de l'Entitat i a resultes del recurs, de l'import de l'aportació, a més un percentatge (%) justificat que es consideri oportú en cada cas, per a respondre als danys i perjudicis que es produeixin per la demora.

CAPÍTOL VII. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.

Article 36. DISSOLUCIÓ.

1.- La Junta de Compensació es dissoldrà quan hagi complert les seves obligacions i hagi estat executada i lliurada a l'Ajuntament la urbanització del polígon d'actuació urbanística.

2.- Per anticipar la dissolució serà necessari, a més de l'acord de l'Assemblea General amb el quòrum especial establert a l'article 26.2 dels presents Estatuts, que tots els associats es subroguin individualment en proporció a les seves respectives participacions als compromisos de qualsevol gènere que l'Entitat hagués contret, amb l'abast, condicions y garanties que determini l'òrgan tutelar.

3.- En tot cas, la dissolució requerirà per a la seva efectivitat aprovació per l'Ajuntament, en quant a organisme sota el control del qual actua la Junta de Compensació.

4.- La Junta de Compensació es dissoldrà de manera forçosa sense necessitat d'aprovació municipal, quan així s'estableixi per mandat judicial o per prescripció legal.

Article 37. LIQUIDACIÓ.

Acordarà vàlidament la dissolució de l'Entitat, la Junta Directiva es transformarà en òrgan de liquidació per fer front al cobrament de crèdits i al pagament de deutes. El romanent, si hi fos, es distribuirà entre els associats en proporció al dret i interès econòmic de cadascun d'ells, segons les respectives quotes de participació.

DISPOSICIONS APLICABLES.

DISPOSICIÓ FINAL.-

1.- Els presents Estatuts, una vegada aprovats e inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran caràcter obligatori per l'Administració i els socis de la Junta de Compensació.

2.- Qualsevol modificació del Estatuts que per l'Assemblea General s'acordi, requerirà. l'aprovació de l'Administració i la seva inscripció al Registre citat per a que tingui plens efectes.

DISPOSICIÓ ADICIONAL.-

En allò no previst en aquests Estatuts, s'aplicarà el que disposi a la normativa urbanística i administrativa vigent i de manera supletòria, la Llei de Societats Anònimes i la Llei de Propietat Horitzontal.