

**JUNTA DE COMPENSACIÓ
DEL POLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
PAU -2 "DRASSANES DEL PLA" DE CANET DE MAR**

ESTATUTS

TÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1 .- Denominació, naturalesa i personalitat jurídica.

1. L'Entitat Urbanística Col·laboradora es constitueix amb la denominació "Junta de Compensació del PAU-2 Drassanes del Pla" de Canet de Mar, delimitat en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 18 de juliol de 2019.
2. La Junta de Compensació gaudirà de naturalesa administrativa i personalitat jurídica pròpia des del moment de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Ordenació del Territori i d'Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.
3. La Junta tindrà plena capacitat d'obrar per al compliment dels seus objectius, de conformitat amb les disposicions de caràcter legal i reglamentari, així com de conformitat amb els presents Estatuts.
4. La Junta de Compensació es regirà segons allò establert en els presents Estatuts i, en tot el que no sigui recollit en aquests, per allò regulat en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, (en endavant TRLU); pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU); per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme; pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de sòl; pel Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística; i, amb caràcter supletori, per la Llei de Societats de Capital en el referent a les societats anònimes, pel que fa els actes i contractes celebrats abans de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 2 .- Domicili.

1. El domicili de l'Entitat s'estableix a Barcelona (Codi Postal 08025), carrer de Hipólito Lázaro, 19.
2. Aquest domicili podrà ser traslladat a un altre lloc per acord de l'Assemblea General, donant compte a l'òrgan urbanístic de tutela i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 3 .- Objecte.

L'objecte de la Junta de Compensació és l'execució de la urbanització i l'actuació compensatòria sobre els terrenys de l'àmbit definit a l'article 6.

Article 4 .- Finalitats.

Les finalitats primordials de l'entitat per a la consecució de l'objectiu proposat són les següents:

- a. Interessar la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- b. La incorporació de tots els propietaris de parcel·les o de parts d'aquestes compreses en l'àmbit d'actuació de la Junta de Compensació, els quals, conservant la titularitat dels seus béns, es distribueixen proporcionalment els beneficis i càrregues del planejament.
- c. La redacció dels Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització corresponents per a distribuir equitativament els beneficis i càrregues derivades del planejament.
- d. Interessar dels òrgans urbanístics competents l'aprovació dels projectes que sigui necessari formular, prèvia redacció i aprovació dels mateixos per la Junta.
- e. L'execució de les obres d'urbanització de l'àmbit d'actuació.
- f. La cessió del terrenys d'ús públic, ja urbanitzats, a l'Administració actuant i els aprofitaments previstos de conformitat amb la normativa urbanística.
- g. La seva actuació, a tots els efectes, com a Entitat Urbanística Col·laboradora.
- h. La sol·licitud a l'Administració actuant de l'exercici de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes pels membres de la Junta.
- i. La sol·licitud a l'Administració actuant de l'exercici de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta en el supòsits previstos legalment.
- j. La incorporació dels terrenys a la Junta. Dita incorporació no pressuposa la transmissió de la propietat, sinó la facultat de disposició amb caràcter fiduciari, quedant afectats al compliment de les obligacions urbanístiques.
- k. La gestió i defensa dels interessos comuns dels associats a la Junta, davant qualsevol autoritat o organisme públic, tant de l'Administració Central, com de l'Administració Autònoma o de la Local, així com davant dels jutges i tribunals, davant dels particulars, i davant de les empreses que prestin els seus serveis a l'entitat.
- l. L'exercici del dret a exigir de les empreses que prestaran els serveis, excepte en la part que, segons la seva reglamentació, hagin de contribuir els usuaris, al reemborsament de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'aigua i energia elèctrica.
- m. La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts en la legislació urbanística i qualsevol altra que sigui procedent.
- n. L'adjudicació de les parcel·les resultants entre els membres de la Junta.
- o. La presentació al cadastre de la corresponent declaració d'alteració cadastral.
- p. En general, l'exercici de quants drets i accions li corresponguin en base a la legislació vigent.

Article 5 .- Tutela administrativa

L'Entitat actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Canet de Mar. En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització, correspon a l'Ajuntament de Canet de Mar:

- a. El tràmit d'audiència del Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris de l'àmbit d'actuació, per a la formulació d'al·legacions i, si s'escau, per llur incorporació a la mateixa i donar audiència de les al·legacions d'aquests als promotors, per a la seva contestació.
- b. Aprovació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació i de les modificacions que s'acordin per la Junta.
- c. Designar un representant en la Junta de Compensació.
- d. Aprovació de la constitució de la Junta i remissió de la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per sol·licitar-ne la inscripció.
- e. Exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella o que incompleixin les seves obligacions, quan aquests Estatuts o les Bases d'Actuació prevegin l'expropiació en el cas d'incompliment.
- f. Exercici de la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats degudes per qualsevol dels membres de la Junta.
- g. Resolució dels recursos interposats contra acords de la Junta.
- h. Aprovar el corresponent Projecte de Reparcel·lació i d'Urbanització.
- i. Totes aquelles atribucions que resultin de la legislació urbanística i local.

Article 6 .- Àmbit.

L'àmbit territorial en què la Junta actuarà està integrat per tots els terrenys compresos dins del PAU-2 Drassanes del Pla de Canet de Mar.

Article 7 .- Durada.

La Junta de Compensació estarà habilitada per començar les seves funcions des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores i durarà fins que hagi complert totalment el seu objecte, llevat que es produeixi la dissolució en la forma establerta en aquests estatuts i, en tot cas, fins la recepció definitiva per part de l'Administració Actuant de les obres d'urbanització de l'àmbit, concretades en el Projecte d'Urbanització que haurà d'aprovar en el seu moment l'Administració Actuant i la inscripció del Projecte de Reparcel·lació al Registre de la Propietat.

Article 8 .- Estatuts i Bases d'Actuació.

1. Els presents Estatuts són les regles d'organització i funcionament de la Junta i, les Bases d'Actuació, són les regles d'incorporació, execució i liquidació dels efectes de l'actuació de la Junta, així com per la redacció del Projecte de Reparcel·lació.
2. La modificació dels Estatuts o les Bases d'Actuació requereix acord en Assemblea General, votat favorablement pels membres que representin, almenys, el 60 per 100 de la participació de la Junta i haurà d'ésser aprovada per l'Ajuntament.

Article 9 .- Projecte de Reparcel·lació.

En desenvolupament dels criteris resultants de les Bases d'Actuació, es redactarà el Projecte de Reparcel·lació en què es reflectiran les finques aportades i resultants, amb els seus adjudicataris, els terrenys a cedir a l'Ajuntament i l'import de les compensacions en metàl·lic, si fossin procedents, i els drets de real·lotjament que igualment es podessin produir. Aprovat el Projecte per la Junta i per l'Ajuntament, servirà de títol per a l'adjudicació dels terrenys.

TÍTOL II

SOCIS I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 10 .- Composició.

La Junta de Compensació estarà integrada per:

- a. Els propietaris de finques incloses en el polígon que hagin adoptat la iniciativa del sistema com a promotors, conforme el que determina l'article 130 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.
- b. Els propietaris de terrenys que, 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.
- c. Un representant de l'Ajuntament de Canet de Mar, com a Administració actuant.

Article 11.- Requisits per a la incorporació a la Junta de Compensació.

1. Els propietaris de les finques incloses en el sector 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 que es constitueixi, en els supòsits següents:

- a. En qualsevol moment durant la tramitació dels Estatuts i les Bases d'Actuació 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 les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació.
- c. Dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la constitució de la Junta de Compensació.

Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat als terminis establerts en els apartats anteriors poden ser inadmeses per la Junta de Compensació.

2. L'adhesió de la Junta de Compensació s'ha de sol·licitar per escrit, a través de l'Administració actuant, acompanyant l'acta de compareixença atorgada davant de Notari fent constar expressament l'acceptació dels Estatuts i Bases d'actuació aprovats i la superfície i límits de les finques aportades, adjuntant la documentació justificativa de l'esmentada propietat i declarant les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques amb expressió, si s'escau, de la naturalesa, nom i direcció dels titulars dels drets.

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

4. Tots els associats, siguin fundadors o adherits, tindran un cop incorporats a la Junta, els mateixos drets i obligacions.

Article 12.- Supòsits de no incorporació a la Junta de Compensació.

1. 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 les administracions públiques, per una quantia del 12% de les despeses estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte a la 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.

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

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

4. Previ acord de la Junta de Compensació, també podran incorporar-s'hi els propietaris de les finques de l'àmbit d'actuació no adherits als quals se'ls hagi iniciat el procediment expropiatori, sempre que no s'hagi aixecat encara l'acta d'ocupació i s'hagi satisfet la part proporcional de les despeses realitzades amb els interessos legals corresponents.

Article 13.- Incorporació d'empreses urbanitzadores

1. Podran incorporar-se a la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin totalment o parcialment els fons necessaris per a la urbanització d'acord amb el previst a l'article 171.4 RLU.

2. La incorporació podrà instrumentar-se abans de la constitució de la Junta, reflectint-se en l'acord constitutiu, o bé amb posterioritat, per la qual cosa serà necessària la convocatòria de l'Assemblea General, l'assumpció en ella per l'empresa dels compromisos al respecte i d'adopció de l'acord amb

el vot favorable de dos terços de les quotes de participació. En aquest supòsit l'empresa urbanitzadora estarà representada per una sola persona física.

Per a la validesa de la incorporació d'Empreses urbanitzadores caldrà, a més, que aquestes garanteixin la seva gestió en la forma i quantia que determini, en el seu cas, la Junta de Compensació.

3. Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'Empresa urbanitzadora que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els hi corresponguin, no seran afectats per l'esmentada incorporació, als efectes de les adjudicacions que els hi correspongui conforme a les Bases d'Actuació.

4. Per a la valoració de l'aportació de l'Empresa i de les adjudicacions al seu favor, s'estarà al que assenyalen les Bases d'Actuació.

Article 14 .- Constitució de la Junta de Compensació.

1. La constitució es farà mitjançant escriptura pública en la qual hi haurà de constar:

- a. Relació dels propietaris i, en el seu cas, d'empreses urbanitzadores.
- b. Relació de finques de les quals són titulars.
- c. Persones que es designin per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.
- d. Designació del representant de l'Ajuntament a la Junta de Compensació.
- e. Acord de constitució.

2. Els interessats que no atorguin l'escriptura podran consentir la seva incorporació en escriptura d'adhesió, dins del termini que a l'efecte s'assenyali i, si no s'adhereixen, se'ls aplicarà el que disposa l'art. 136 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

3. La còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions es traslladarà a l'Ajuntament, qui adoptarà, si s'escau, acord aprovatori i elevarà el mateix i còpia autoritzada de l'escriptura a la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 15 .- Titularitats especials.

1. Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats, formaran part de la Junta els seus representants legals i la disposició de tals finques per la Junta de Compensació estarà subjecta a la limitacions que per la seva alienació estableix la legislació civil vigent.

Si s'adjudiquen quantitats als menors o incapacitats, se'ls donarà el destí que assenyala la legislació civil, i si s'adjudiquen immobles s'inscriuran a favor dels titulars registrals de les finques aportades.

2. En el cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre, responent solidàriament davant l'Entitat de quantes obligacions dimanen de la seva condició. Si no designen representant en el termini que a l'efecte s'assenyali per la Junta, serà nomenat per aquesta, amb aprovació municipal.

3. En el cas que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, tenint un altre qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat de membre correspon a la persona nua propietària, sense perjudici de què el titular del dret real obtingui el rendiment econòmic corresponent.

Article 16.- Participació.

1. La quota de participació dels propietaris de terrenys inclosos en el Polígon d'Actuació serà proporcional a la superfície de les finques aportades per cadascun d'ells a la Junta de Compensació. Tanmateix, podran subscriure's convenis amb titulars de sòl i promotors, amb la finalitat de facilitar el desenvolupament urbanístic, sempre i quan s'estableixin les garanties suficients sobre el compliment del conjunt d'obligacions i la justa distribució de beneficis i càrregues. A tal efecte, en el Projecte de Reparcel·lació es podran adjudicar parcel·les als diferents propietaris de les finques del Polígon d'Actuació en proporció i correspondència a les superfícies aportades al contingut dels convenis signats, així com a les aportacions econòmiques efectuades pels propietaris, inclosos honoraris de facultatius, taxes, despeses de la Junta de Compensació, obres d'urbanització i aquelles altres aportacions que siguin necessàries per l'execució del Polígon d'Actuació.

2. La titularitat dominical de les finques s'acreditarà mitjançant certificació registral.

3. Quan la superfície acreditada en els títols no coincideixi amb la realitat física resultant de l'aixecament topogràfic, prevaldrà en tot cas la realitat física determinada en el plànol topogràfic esmentat. Si els terrenys estan afectats per alguna càrrega real el propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda i, en el cas de no declarar-ho, els perjudicis resultants de la Reparcel·lació, recauran sobre el propietari.

4. Les quotes resultants de les regles que precedeixen definiran el vot percentual de cadascun dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions establerts en els Estatuts.

5. En el cas d'incorporació a la Junta d'empreses urbanitzadores o bé d'alineació de terrenys per part de la Junta de Compensació, es procedirà al reajustament dels coeficients percentuals, tot assignant-se a les incorporades o adquirent la quota corresponent.

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

Article 17 .- Transmissió de béns i drets.

1. Segons estableix l'article 132 del TRLU la incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles, però aquesta actuarà com a fiduciària.

2. La Junta de Compensació serà beneficiària en el seu cas de l'expropiació, tant dels béns dels propietaris que no s'incorporin oportunament a la Junta, com en cas d'incompliment de les obligacions contretes, en els supòsits que s'enumeren en les Bases d'Actuació.

3. El procediment expropiatori serà l'establert en la legislació urbanística per actuacions aïllades i quant a la valoració, s'estarà a allò establert pel Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació urbana; al Real decret 1492/2011 de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl; i al Decret 64/2014 de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

4. La Junta podrà gravar i alienar terrenys, bé incorporats al seu patrimoni per expropiació, bé aportats pels seus membres, per fer front a les despeses d'urbanització, previ acord adoptat en Assemblea General.

5. Els membres de la Junta de Compensació podran alienar terrenys de la seva titularitat o la seva participació en la mateixa, amb les següents condicions i efectes:

- a. El transmissent notificarà en forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de la transmissió efectuada als efectes de la seva necessària constància.
- b. L'adquirent per qualsevol classe de títol quedarà subrogat en els drets i en totes les obligacions que l'anterior propietari hagués contret amb la Junta o l'Administració actuant, fent-ne expressa menció en el títol de transmissió.
- c. El transmetent ha de manifestar en el document de transmissió, estar al corrent de pagament de les quotes aprovades i notificades per l'entitat, tant ordinàries com extraordinàries, que hagin vençut, o bé ha d'expressar les que deu, i ho ha d'acreditar aportant certificació sobre l'estat de deutes amb la Junta coincident amb la seva declaració, llevat que hagi estat exonerat expressament d'aquesta obligació per l'adquirent.

TÍTOL III

DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 18.- Drets.

- a. Assistir per sí mateixos o per mitjà de representant a les sessions de l'Assemblea General, emetent el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostentin i presentar proposicions i suggeriments.
- b. Escollir els membres dels òrgans de govern i ser elegits per a l'exercici de càrrecs.
- c. Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat en els termes o condicions assenyalats en aquest estatuts.
- d. Rebre els terrenys que, com a resultat de l'aplicació del sistema de Reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, els siguin adjudicats i les diferències d'adjudicació en metà·lic.
- e. Informar-se sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició de rebuts i justificants, tot això en les condicions que s'acordin en l'Assemblea General.
- f. Exercitar els recursos que procedeixin contra els acords de la Junta.
- g. Tots els que els corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.
- h. Exercir els anteriors drets ja sigui directament o mitjançant representant o persona autoritzada per escrit.

Article 19.- Obligacions.

1. Amb caràcter general els membres de la Junta de Compensació estan obligats a observar

les prescripcions de caràcter general derivades de les normes legals i del planejament urbanístic, així com dels acords dels òrgans de govern i administració de la Junta.

2. Especialment vindran obligats a:

- a. Posar a disposició de la Junta, en el termini de deu dies a comptar des de la data de la seva incorporació, els documents acreditatius de la seva titularitat i, si escau, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens.
- b. Assenyalar un domicili a efectes de notificacions, considerant-se ben dirigida qualsevol notificació tramesa a aquesta adreça, així com notificar a la Junta les modificacions ulteriors.
- c. Abonar puntualment les quotes que li corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització i les quotes ordinàries de gestió. La falta d'ingrés de les quotes ordinàries de gestió o les quotes per a l'execució de les obres d'urbanització, en els terminis establerts i fins a l'ingrés efectiu de les quotes, determinarà la suspensió del dret de vot i del dret a participar com a elector o candidat en la designació dels òrgans de direcció, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o bé que l'hagin consignat notarialment o judicialment, amb tots els demés requisits i conseqüències de l'apartat setè de l'article 193 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- d. Regularitzar la titularitat i situació registrals dels terrenys aportats, dins dels terminis que s'assenyalin.
- e. Notificar a la Junta la transmissió dels terrenys, tot indicant el nom i adreça del nou titular. El no propietari quedarà subrogat en els drets i obligacions de l'anterior.
- f. Atorgar els documents necessaris que s'escaiguin per a formalitzar les cessions gratuïtes, resultants del planejament.
- g. Designar, en cas de copropietat, a la persona que representi als titulars en l'exercici dels drets i facultats previstos en els Estatuts, sens perjudici de la responsabilitat solidària d'aquells, d'acord amb el previst en aquests Estatuts.
- h. Permetre l'ocupació temporal de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries, sense que això impliqui la constitució de cap servitud o càrrega real.

TÍTOL IV

ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 20.- Enumeració.

Els òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació seran:

L'Assemblea General

El President

El Sots-President

El Secretari

Capítol I. - De l'Assemblea General.

Article 21.- Composició.

1. L'Assemblea General és l'òrgan suprem de la Junta i estarà constituïda per tots els membres d'aquesta, tindrà caràcter deliberant i es reunirà en forma ordinària com a mínim un cop l'any, per aprovar la Memòria anual de l'exercici anterior, Comptes, Balanç i Pressupost del programa d'actuació següent.

També formarà part de l'Assemblea un representant de l'Ajuntament de Canet de Mar, com a Administració Actuant, designat expressament per aquesta.

2. Seran President i Secretari de l'Assemblea General els qui ostentin el càrrec en el moment de la seva constitució.

El president, o qui estatutàriament el substitueixi, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats.

Article 22.- Assistència i representació.

1. Tots els membres amb dret a assistència podran fer-se representar en l'Assemblea a través d'una altra persona encara que no formi part de la Junta de Compensació.

2. La representació, llevat de la de les persones jurídiques, haurà de conferir-se per escrit, requerint-se apoderament en escriptura pública per tot allò que pugui suposar acte de disposició.

Article 23.- Reunions.

1. L'Assemblea celebrarà reunions ordinàries i extraordinàries. L'Assemblea General celebrarà reunió ordinària un cop l'any.

2. En la sessió ordinària hauran de figurar preceptivament en l'ordre del dia els següents assumptes: consideració i aprovació, si escau, de la Memòria d'Actuació i Rendició de comptes de l'exercici anterior; consideració i aprovació, si escau, del Pla d'Actuació i de els Pressupostos de l'exercici següent, així com de les quotes ordinàries o extraordinàries, provisionals, complementàries o definitives a satisfer durant l'any.

3. L'Assemblea General es podrà reunir amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President o ho sol·licitin per escrit adreçat al President els membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el vint per cent de les quotes de participació en l'Entitat. En aquest darrer cas s'haurà de convocar l'Assemblea en els quinze dies següents a la sol·licitud i celebrar-se en un termini no inferior a vuit dies hàbils a partir de la notificació de la convocatòria.

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

Article 24.- Acords.

1. Els acords s'adoptaran per majoria de quotes presents o representades. No obstant això, els acords de modificació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació, de dissolució de la Junta, d'assenyalament i rectificació de quotes, d'imposició d'aportacions extraordinàries, d'alienació de terrenys i d'incorporació d'empreses urbanitzadora, requeriran el vot favorable dels propietaris que almenys representin el seixanta per cent de les quotes de participació.
2. Els acords de l'Assemblea seran immediatament executius, sempre que hagin estat adoptats d'acord amb allò previst en aquests Estatuts i sense perjudici dels recursos i accions procedents.
3. Es podran adoptar acords sobre les altres matèries que figurin en l'ordre del dia. No obstant això, no podrà deliberar ni decidir sobre cap assumpte que no figuri inclòs en l'ordre del dia, llevat que ho acordin per unanimitat dels membres presents.
4. Tots els membres de l'Entitat, inclosos els no assistents a les reunions de l'Assemblea i els dissidents, quedaran sotmesos als acords vàlidament adoptats, sense perjudici del seu dret a interposar els recursos pertinents i a votar en contra i fer constar en l'acta aquest vot contrari i els motius que el sustenten als efectes de quedar exempts de responsabilitat.

Article 25.- Càlcul de vots.

Es farà per les quotes de participació assenyalades en proporció al dret o interès econòmic de cada associat, dintre de l'àmbit d'actuació.

Article 26.- Facultats.

Són facultats de l'Assemblea General:

- a. La designació i cessament dels càrrecs de President, Sots-president i Secretari.
- b. L'aprovació del pressupost de cada exercici i el nomenament, si cal, de censors de comptes.
- c. L'examen de la gestió comú i aprovació, si escau, de la memòria i comptes de l'exercici anterior.
- d. La proposta de modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, sens perjudici de l'aprovació posterior per part de l'Ajuntament.
- e. La imposició de derrames extraordinàries, per atendre despeses no previstes en el pressupost anual.
- f. L'autorització per a la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
- g. La constitució de garanties, que puguin exigir els òrgans urbanístics per tal d'assegurar les obligacions contretes per la Junta de Compensació.
- h. La contractació de l'execució de les obres d'urbanització a favor d'aquella empresa que es consideri més adequada, d'acord amb els criteris de major eficàcia, qualitat, economia i garanties d'execució.

- i. La formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, fins i tot amb garantia hipotecària dels terrenys afectats. En aquesta garantia no s'hi podran incloure els terrenys d'aquells propietaris disconformes amb l'acord de formalització de crèdits, sempre que aportin compromís bancari o consignin en metàl·lic un import equivalent al percentatge que els correspongui.
- j. La formulació de la proposta i l'acord de dissolució de la Junta de Compensació d'acord amb el que preveu el Títol VI d'aquests Estatuts.
- k. La formulació i aprovació del Projecte de Reparcel·lació i la proposta d'aprovació davant de l'òrgan administratiu competent.
- l. La formulació i aprovació del Projecte d'Urbanització i la proposta d'aprovació davant de l'òrgan administratiu competent.
- m. La distribució de les càrregues i beneficis del planejament entre els membres conforme a les Bases d'Actuació i sens perjudici de l'aprovació per part de l'administració urbanística competent.
- n. En general, quantes facultats siguin precises per al normal desenvolupament de la Junta.

Article 27.- Convocatòria.

1. Les reunions de l'Assemblea General, ordinària o extraordinària, seran convocades pel President, mitjançant carta certificada, amb avís de recepció, tramesa als socis de la Junta amb vuit dies naturals d'antelació a la data en què hagin de celebrar-se.
2. La convocatòria assenyalarà el lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes que han de sotmetre's a coneixement i resolució de l'Assemblea, sense que puguin ser objecte d'examen altres assumptes no recollits en la convocatòria, llevat l'establert en l'article 23.3 dels presents Estatuts.
3. En la convocatòria de les Assemblees Generals ordinàries s'indicarà que en el domicili social es troben a disposició dels socis la Memòria i els comptes de l'exercici anterior, amb l'informe dels Censors o el pressupost per a l'exercici següent.

Article 28 .- Constitució.

1. L'Assemblea General queda vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi concorrin, per sí o per representació, els socis de la Junta de Compensació que representin, almenys, el cinquanta per cent de les quotes. S'entendrà vàlidament constituïda l'Assemblea en segona convocatòria, una hora després de la primera, qualsevol que sigui el nombre de concurrents i percentatge que representin, essent preceptiva en qualsevol cas la presència del President i del Secretari o de qui legalment els substitueixi.
2. Els socis podran designar, per escrit i per a cada reunió, a altres persones també associades que els representin en l'Assemblea, havent de designar les persones jurídiques una sola persona en la seva representació.

Article 29.- Actes.

1. De cada reunió de l'Assemblea General s'aixecarà acta que podrà ser aprovada en la mateixa reunió, fent constar en ella els acords adoptats i el resultat de les votacions celebrades. En aquest cas s'hauran d'haver cursat prèviament juntament amb l'ordre del dia proposat proforma dels acords a adoptar.
2. L'Assemblea podrà determinar que la redacció i aprovació de l'acta es porti a efecte pel President i el Secretari en el termini que s'assenyali. Aquesta acta quedarà a disposició de tots els membres de la Junta en el domicili de l'entitat.
3. Les actes figuraran en el llibre corresponent o full correlatiu i numerats, i seran signades pel President i pel Secretari.
4. A requeriment dels socis o dels òrgans urbanístics, el Secretari, amb el vistiplau del President, expedirà certificacions del contingut de les actes.

Capítol II .- Del President.

Article 30.- Nomenament.

1. El President serà nomenat per l'Assemblea General per un període de sis anys, podent ser reelegit, per períodes d'igual durada. Si transcorregut el termini de 6 anys no s'ha nomenat nou president, el càrrec s'entendrà renovat fins a la data en que es procedeixi al nomenament del nou president.
2. El President de la Junta de Compensació perdrà la seva condició si perd la condició de propietari de terrenys, encara que no hagi transcorregut el termini per al qual fou nomenat.

Article 31.- Funcions.

- a. La proposició d'acords a l'Assemblea General
- b. Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General.
- c. Dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords, així com dirimir els empats amb el seu vot de qualitat
- d. L'administració econòmica de la Junta. Autoritzar i liquidar les derrames ordinàries que motivi l'administració de la Junta, així com l'execució, o previsió d'execució de les obres d'urbanització del polígon.
- e. Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern, podent atorgar poders a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació.
- f. Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots aquells documents que ho requereixin.
- g. Ostentar la representació de la Junta de Compensació davant les entitats financeres en la forma que l'Assemblea General determini. Obrir, seguir i tancar comptes corrents en qualssevol entitats bancàries i / o entitats d'estalvi.
- h. El nomenament i separació o acomiadament del personal administratiu i assenyalament del seu règim de treball.

- i. Interpretar els presents Estatuts i resoldre els dubtes que plantegi o susciti la seva aplicació.
- j. Executar els acords adoptats per l'Assemblea general.
- k. Administrar la Junta i el seu patrimoni d'acord amb les Lleis i aquests Estatuts.
- l. Formalitzar, abans de la sessió ordinària de l'Assemblea General, la Memòria d'Actuació Anual i els comptes de l'exercici precedent.
- m. Efectuar i exigir pagaments, cobraments i liquidacions, qualsevol que sigui la causa jurídica i la persona o entitat obligada.
- n. Obrir i mantenir comptes i dipòsits en establiments bancaris o de crèdit, ingressant i retirant fons dels mateixos.
- o. Autoritzar l'atorgament de qualsevol tipus d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
- p. Acordar la realització de qualsevol mena d'actes de domini tal com adquisicions, alienacions, segregacions, divisions, agrupacions, permutes, obres, plantacions, declaracions d'obra nova, constitució de drets reals, cancel·lació dels mateixos, etc., relatius als bens i drets que pertanyin a la Junta de Compensació; requerint-se pels actes enumerats la prèvia aprovació de l'Assemblea General, excepte dispensa acordada per aquesta.
- q. Constituir i acceptar fiances i avals.
- r. Fixar les quantitats per atendre a les despeses comunes, així com la forma i termini en què s'haurà de procedir contra els socis deutors per fer efectives les quantitats que els correspongui.
- s. Notificar als òrgans administratius competents els acords que els puguin afectar.
- t. Sol·licitar la concessió dels beneficis fiscals i exempcions tributàries que les disposicions legals estableixin a favor de la Junta de Compensació.
- u. Sol·licitar a l'Ajuntament el cobrament per via de constrenyiment de les quotes que no hagin estat ateses en període voluntari.
- v. Instar a l'Ajuntament, prèvia autorització de l'Assemblea General, l'exercici de l'expropiació forçosa per manca d'adhesió o per manca de compliment de les obligacions i la seva designació com a beneficiària.
- w. Quantes funcions siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General

Capítol III .- Del Sots-President

Article 32.- Nomenament i durada del càrrec.

El Sots-President serà designat per l'Assemblea General entre els seus membres per un període de sis anys, podent ser reelegit, per períodes d'igual durada. Si transcorregut el termini de 6 anys no s'ha nomenat nou sots-president, el càrrec s'entendrà renovat fins a la data en que es procedeixi al nomenament del nou.

Article 33.- Competències.

Seran funcions del Sots-President:

- a. Exercir, en els supòsits de vacant, absència o malaltia del President, totes les facultats que corresponguin a aquell.
- b. Substituir al President en aquells supòsits en què aquest li delegui les seves funcions.

Capítol IV .- Del Secretari

Article 34 .- Nomenament i durada del càrrec.

Actuarà com a Secretari de l'Assemblea General la persona física que aquesta designi en la seva sessió constitutiva o en posteriors reunions. El Secretari tindrà dret a vot si alhora és soci de la Junta.

El Secretari serà nomenat en igual forma i pel mateix període que el President i, en cas de vacant, absència o malaltia, la Junta de Compensació designarà el membre de l'Assemblea que el substitueixi interinament en les seves funcions.

Article 35.- Funcions.

Seràn funcions del Secretari:

- a. Assistir a les reunions de l'Assemblea General.
- b. Aixecar acta de les sessions i transcriure-la, un cop aprovada, en el Llibre d'Actes corresponent o fulls correlatius i numerats.
- c. Expedir certificacions del contingut dels llibres socials, donant fe del seu contingut, prèvia instància de persona legítimament interessada, amb el vistiplau del President.
- d. Portar un Llibre-Registre en el qual es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i quantes dades complementàries s'estimin procedents.
- e. Notificar a tots els membres de la Junta, quan per la seva naturalesa o entitat procedeixi i, si s'escau, als Òrgans urbanístics competents, la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General així com els seus acords.
- f. Organitzar els serveis de règim intern de l'Entitat.
- g. Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o pel President.

TÍTOL V

APORTACIONS I MITJANS ECONÒMICS

Article 364 .- Ingressos.

Seran ingressos de la Junta de Compensació:

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

Article 37.- Despeses.

Seran despeses de la Junta de Compensació:

- a. Les de l'execució de les obres d'urbanització i demás a que es refereix l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- b. El pagament d'honoraris professionals, administratius, sous, etc.
- c. Les indemnitzacions per expropiació de béns i drets.
- d. Totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.

Article 38 .- Classes d'aportacions.

Les aportacions dels membres de la Junta estan constituïdes:

- a. Per la totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació.
- b. Per les quotes ordinàries i extraordinàries.

Article 39 .- Aportació de terrenys i existència de drets reals.

1. La participació de cada associat en els drets serà proporcional a la superfície de les finques que aporti, i la seva participació en les càrregues i obligacions ho serà en relació amb el valor de les finques que se li adjudiquen.

2. Si els terrenys estiguessin gravats amb alguna càrrega real, el propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda. Si no es declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis que poguessin resultar seran a càrrec del propietari que hagués incorregut en omissió i del valor de les parcel·les que li corresponguin es deduirà el que resulti de les càrregues omeses.

3. El valor dels altres béns i drets afectats per l'execució del Polígon, que no hagin de subsistir al dur a efecte la urbanització, no influirà en la participació dels associats, però es determinarà als efectes de la seva indemnització en la forma assenyalada en les Bases.

Article 40.- Quotes i les seves classes.

1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, així com el pagament de les obres d'urbanització executades o que s'executin en els propers sis mesos, que es recullen en els pressupostos anuals.

2. Són quotes extraordinàries les que es fixin en acords específics de l'Assemblea General entre elles, per la seva forma, l'assumpció de compromisos de garanties, avals o fiances per part dels membres en suport dels que poguessin contraure la Junta en compliment de les seves obligacions.

Article 41.- Quantia i pagament.

1. El pagament es realitzarà en el termini màxim d'un mes des que es practiqui el requeriment pel Secretari, mitjançant ingrés en el compte corrent obert a nom de la Junta en una entitat bancària o per qualsevol altre mitjà vàlid que en deixi constància.

2. La manca de pagament dins d'aquest termini límit comportarà que la quantitat exigible quedi automàticament incrementada en un 15 per 100, més les costes de reclamació.

3. Aquest recàrrec de demora és compatible amb la sol·licitud pel Secretari de la Junta, a l'Ajuntament, de la utilització de la via de constrenyiment, si bé la iniciació per l'Ajuntament de l'esmentat procediment durà aparellada, des del dia en què es va sol·licitar, el cessament de nous increments, ja que tal procediment inclou altres recàrrecs i despeses.

4. Tot el precedent serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós i acudir a la jurisdicció civil ordinària per fer valer la càrrega real que grava cada una de les finques incorporades a la reparcel·lació en reclamació de les quantitats i interessos deguts, així com de sotmetre a l'Assemblea General, si en anterior ocasió ha calgut recórrer a la via de constrenyiment o a la judicial, a la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'Òrgan actuant, essent beneficiària la Junta.

Article 42.- Comptabilitat.

1. La Junta ha de portar la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats per tal que en cada moment es pugui donar raó de les operacions efectuades i se'n dedueixin els comptes que s'han de retre.

2. La comptabilitat, que constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, i en tot cas, els que legalment correspongui, estarà a càrrec del Secretari de la Junta de Compensació.

3. Per a disposar de fons de la Junta és necessària la signatura conjunta del President i del Secretari.

TÍTOL VI

RÈGIM JURÍDIC,

Article 40.- Executivitat.

Els acords de la Junta, sempre que hagin estat adoptats d'acord amb el que preveuen aquests Estatuts, són obligatoris i immediatament executius i no es suspendran per la seva impugnació, llevat del cas que així ho acordi l'òrgan que ha de resoldre el recurs.

Article 41.- Recursos.

1. Contra els acords de l'Assemblea General, expressos o per silenci, es pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament, en el termini d'un mes des de la seva notificació.
2. No estan legitimats per a la impugnació aquells que haguessin votat a favor de l'acord, per sí o per mitjà de representant.
3. Els acords de l'Assemblea General seran considerats fermes si no són impugnats en el termini i en les condicions assenyalades.
4. Per a l'exercici 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 exerciti les seves facultats de disposició fiduciària o ocupi béns per executar les obres d'urbanització.

TÍTOL VII

DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 42.- Dissolució.

1. Són causes de dissolució:
 - a. L'ordre judicial o prescripció legal.
 - b. Que la Junta hagi realitzat l'objecte pel qual es va crear.
 - c. En forma voluntària, per acord de l'Assemblea General adoptat amb el quòrum previst a l'article 24, sense perjudici del compliment, de les obligacions concretes per subrogació i de les responsabilitats subsidiàries a què es pogués haver lloc.
2. En els supòsits b) i c), la dissolució haurà de ser aprovada per l'Ajuntament i inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
3. No es podrà acordar la dissolució de la Junta de Compensació fins que s'hagi donat compliment als requisits recollits a l'article 131.3 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
4. Acordada la dissolució, s'ha de practicar la liquidació per a fer front al pagament dels deutes i/o al cobrament dels ingressos pendents, i procedir a la distribució del romanent, si procedeix, d'acord amb el regulat en aquests Estatuts.

Article 43.- Liquidació.

Quan s'extingeixi la personalitat jurídica, tindrà lloc la liquidació de la Junta en la forma següent:

1. El President de la Junta de Compensació procedirà a la liquidació amb observança de les instruccions dictades específicament per l'Assemblea General.

2. El patrimoni que pugui existir en terrenys, drets o metàl·lics, es distribuirà entre els membres de la Junta de Compensació en proporció a la seva participació en l'entitat urbanística.

Canet de Mar, quinze de maig de dos mil vint.