

Alfred Lacasa
Tribó
[REDACTED]7634[REDACTED]
(SIG)

Motiu: Aprovat
inicialment per la Junta
de Govern Local del
28/04/2026. El Secretari
General.
Data: 2026.04.30
09:42:40 +02'00'

**PLA DE MILLORA URBANA 136A
DE GRANOLLERS**

ESTATUTS

**JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA 136A
DE GRANOLLERS**

TÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- DENOMINACIÓ

1.1.- L'Entitat Urbanística que es constitueix es denomina "*Junta de Compensació del PMU 136A de Granollers*"

La Junta de Compensació es regirà segons allò establert en el presents Estatuts i, en tot el què no sigui recollit en els mateixos, segons allò regulat al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC); al Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació urbana; al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme; al Reial 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.

Article 2.- NATURALESA

2.1.- La Junta de Compensació, en qualitat d'Entitat Urbanística Col·laboradora, tindrà caràcter administratiu, sota la tutela de l'Ajuntament de Granollers.

Article 3.- PERSONALITAT JURÍDICA

3.1.- La Junta gaudirà de personalitat jurídica pròpia i plena capacitat d'obrar pel compliment de les seves finalitats. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció de l'acord aprovatori de l'Administració actuant en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, conforme a allò que es preveu a l'article 123 del TRLUC.

No obstant això, un cop l'Ajuntament adopti l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta, aquesta podrà actuar en gestió, i amb les mateixes facultats previstes en aquests Estatuts, fins a la inscripció de la mateixa en el citat Registre.

Les actuacions que es facin seran ratificades en la primera reunió de la Junta, un cop inscrita.

Als efectes dels dos paràgrafs anteriors, els actes i contractes celebrats abans de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, s'ajustaran al règim establert per la legislació aplicable en matèria de societats anònimes sobre societats en formació.

3.2.- La Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregat o agregar tota classe de béns, sempre amb la finalitat de garantir la equidistribució i dins les seves facultats merament fiduciàries, fer contractes, executar obres d'urbanització i edificació, obligar-se, interposar recursos establerts a les lleis i exercitar les accions previstes legalment, segons el que disposen els presents Estatuts, el TRLUC i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

3.3.- La incorporació dels propietaris a la Junta no suposa la transmissió a la mateixa de la propietat de les finques situades en el sector, sinó la facultat de disposició sobre aquests amb caràcter fiduciari amb l'estricta finalitat de dur a terme l'execució urbanística de l'àmbit.

Article 4.- DOMICILI

El domicili de la Junta de Compensació s'estableix a Sant Cugat del Vallès (08172 Barcelona), Avgda de les Corts Catalanes, 8, Edifici Trade Center III, 3ª planta.

Aquest domicili podrà ser traslladat a un altre lloc per acord de l'Assemblea General, havent de comunicar-ho a l'òrgan urbanístic de tutela i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 5.- ÀMBIT

L'àmbit territorial en què la Junta actuarà està integrat per tots els terrenys compresos dins el sector del PMU 136A de Granollers, així com eventualment aquells terrenys adjacents al mateix perquè s'hagi d'actuar necessàriament sobre els mateixos per raons de la pròpia funcionalitat de l'àmbit.

Article 6.- DURADA

La durada de la Junta es preveu que sigui indefinida fins el compliment total del seu objecte i finalitats, 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 7.- OBJECTE I FINALITATS

És objecte de la Junta de Compensació l'execució de la urbanització i l'actuació compensatòria sobre els terrenys de l'àmbit definit a l'article 5.

Són finalitats de l'Entitat, per a la consecució de l'objectiu proposat:

- a. Execució del sector de PMU 136A, en estricte compliment del planejament vigent.
- b. La incorporació dels propietaris de finques compreses en l'àmbit d'actuació de la Junta de Compensació, els quals, tot conservant la titularitat dels seus béns, s'integren i es distribueixen proporcionalment els beneficis i les càrregues.
- c. Interessar la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- d. L'execució de les obres d'urbanització de l'àmbit d'actuació.
- e. Concertar i donar garanties o avals davant els òrgans urbanístics.
- f. La sol·licitud a l'Administració actuant de l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, i el seu exercici, respecte dels propietaris que no s'incorporin en temps oportú a aquesta, o bé l'ocupació a favor seu de llurs finques, d'acord amb el que estableix l'article 156 del TRLUC, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.
- g. La sol·licitud a l'Administració actuant de l'exercici de l'expropiació forçosa, en el seu benefici, per raó de l'incompliment, tant dels membres de la Junta com dels propietaris que no s'hi hagin adherit, de les obligacions i les càrregues imposades per la Llei i pel planejament urbanístic.
- h. La sol·licitud a l'Administració actuant de l'exercici de la via de constrenyiment per al cobrament de quantitats degudes pels membres de la Junta.
- i. La formalització d'operacions de crèdit per a l'exercici de les obres d'urbanització, amb la garantia de les finques afectades.
- j. L'adjudicació de les parcel·les resultants entre els membres de la Junta.
- k. La gestió i defensa dels interessos comuns dels membres de la Junta davant qualsevol autoritat i 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. Interessar dels òrgans urbanístics competents l'aprovació dels projectes que siguin necessaris formular, prèvia redacció i aprovació dels mateixos per la Junta.
- m. Redacció del projecte de reparcel·lació i del projecte d'urbanització.
- n. La incorporació dels terrenys a la Junta. Dita incorporació no pressuposa la transmissió de la propietat, sinó la facultat de disposició amb caràcter fiduciari, amb l'estricta finalitat de dur a terme l'execució urbanística de l'àmbit, quedant afectats al compliment de les obligacions urbanístiques.
- o. Presentar davant de la Gerència territorial del Cadastre les corresponents declaracions d'alteració cadastral.
- p. La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts en la legislació urbanística i qualsevol altra que sia procedent.
- q. La cessió dels terrenys d'ús públic a l'Administració actuant.
- r. En general, l'exercici de tots aquells drets i activitats que li corresponguin segons els textos legals vigents.

Article 8.- TUTELA ADMINISTRATIVA

L'Entitat actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Granollers. En l'exercici de la funció de control i fiscalització, correspon a l'Ajuntament de Granollers les següents funcions:

- a. Donar audiència del Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris, no promotors de la Junta, 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. Aprovar la constitució de la Junta i remetre l'acord i l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.
- e. Exercir 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. Utilitzar la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats degudes per qualsevol dels membres de la Junta.
- g. Resoldre els recursos administratius interposats contra acords de la Junta.
- h. Aprovar els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
- i. Totes aquelles atribucions que resultin de la legislació urbanística i local.

Article 9.- ESTATUTS I BASES D'ACTUACIÓ

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.

La modificació dels Estatuts o les Bases d'Actuació requereix acord en l'Assemblea General, votat favorablement per membres que representin, almenys, el 60 per 100 de la participació de la Junta i haurà d'ésser aprovada per l'Ajuntament.

Article 10.- PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

En desenvolupament dels criteris resultants de les Bases d'Actuació es redactarà el projecte de reparcel·lació, en el qual es reflectiran els terrenys a cedir a l'Ajuntament. Una vegada aprovat el projecte, i aquest sigui ferm i executiu, servirà de títol per a l'adjudicació dels terrenys.

TÍTOL SEGON

MEMBRES I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 11.- COMPOSICIÓ

La Junta de Compensació estarà constituïda pels propietaris de finques compreses en l'àmbit d'actuació que hagin sol·licitat la seva inclusió a la Junta de Compensació com a mers propietaris o com a promotors i, en el seu cas, també les empreses urbanitzadores que poguessin incorporar-se, sempre que acceptin els Estatuts i les Bases d'Actuació.

Els propietaris no promotors de la Junta podran incorporar-s'hi durant el període d'informació pública o en el termini d'un mes a partir de la notificació per l'Ajuntament de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'Actuació, que els serà feta personalment, a més de publicar-se en el Butlletí Oficial.

La incorporació es sol·licitarà per escrit a través del Registre de l'Ajuntament, fent constar expressament l'adhesió als Estatuts i Bases aprovats, la superfície i límits de les finques propietat del sol·licitant, i adjuntant la documentació justificativa de la referida propietat.

Per tal que la incorporació produeixi efectes caldrà que els propietaris adherits dipositin, en el termini d'un mes des que siguin requerits per la Junta, la quantitat necessària corresponent a les despeses ja realitzades i les de previsió immediata. Aquesta quantitat no podrà ser superior a la ja satisfeta pels promotors, atesa la proporcionalitat dels terrenys pertanyents a uns i altres.

En qualsevol cas, els propietaris incorporats a la Junta hauran d'aportar, en el termini de deu dies des de la data de la seva incorporació, els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin a les seves respectives finques, amb expressió, en el seu cas, de la naturalesa, nom i adreça dels titulars dels drets.

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

Els propietaris que no s'hagin adherit podran ésser expropiats a favor de la Junta en la forma que s'indica en l'article 7.f) d'aquests Estatuts.

En tot cas, es podrà autoritzar l'adhesió de propietaris de les finques de l'àmbit d'actuació un cop finalitzats els terminis indicats, per acord de l'Assemblea General i abans de concloure's l'expedient d'expropiació.

Article 12.- INCORPORACIÓ D'EMPRESES URBANITZADORES

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 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

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.

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.

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 13.- CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

La constitució es farà mitjançant escriptura pública en la qual es farà constar els següents extrems:

- a. Relació dels propietaris i, en el seu cas, d'empreses urbanitzadores.
- b. Relació de les finques de què són propietaris.
- c. Persones que es designen per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.
- d. Si s'escau, designació del representant de l'Ajuntament a la Junta de Compensació.
- e. Acord de constitució.
- f. Les demés circumstàncies especificades en l'article 190.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Els interessats que no atorguin l'escriptura podran consentir la seva incorporació en escriptura d'adhesió, en el termini que a l'efecte s'assenyali i, si no s'adhereixen, se'ls tindrà per no incorporats a la Junta de Compensació.

La còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions es traslladarà a l'Ajuntament, qui adoptarà si procedeix, acord aprovatori i elevarà el mateix i còpia autoritzada de l'escriptura a la Direcció General d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Arquitectura del Departament de Territori,

Habitatge i Transició Ecològica de la Generalitat de Catalunya per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 14.- INCORPORACIÓ DE L'AJUNTAMENT

Un representant de l'Ajuntament, designat en l'escriptura de constitució, o bé a l'acord d'aprovació definitiva d'aquests Estatuts i de les Bases d'Actuació de la Junta, formarà part de la Junta.

Article 15.- TITULARITATS ESPECIALS

15.1.- Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats formaran part de la Junta els seus representants legals.

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

15.2.- 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 front a l'Entitat de les obligacions dimanants de la seva actuació. Si no designessin representant en el termini que a l'efecte s'assenyali per la Junta, serà nomenat per aquesta amb aprovació municipal.

15.3.- En el cas de que una finca pertanyi en nua propietat a una altra persona, tenint un altre qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat de membre correspondrà a la primera, sense perjudici de què el titular del dret real obtingui el rendiment econòmic corresponent.

Article 16.- PARTICIPACIÓ

16.1.- La quota de participació dels propietaris de terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística 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. I a tal efecte, en el projecte de reparcel·lació es podran adjudicar parcel·les als diferents propietaris de les finques de l'àmbit en proporció i correspondència a les superfícies aportades i al contingut dels convenis signats.

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

16.3.- 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.

16.4.- 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.

16.5.- 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.

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

16.7.- 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, d'acord amb l'establert a l'article 15.2 d'aquests Estatuts.

Article 17.- TRANSMISSIÓ DE BÉNS I DRETS

17.1.- La incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de Compensació de la propietat dels immobles, però aquesta actuarà com a fiduciària, d'acord amb allò previst en l'article 132 del TRLUC.

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

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

17.4.- La Junta podrà gravar i alienar tant els terrenys que s'incorporin al seu patrimoni per expropiació com, si s'escau, els aportats pels seus membres per fer front a les despeses d'urbanització, previ acord adoptat en l'Assemblea General.

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

- a. El transmetent haurà de notificar en forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent un cop efectuada venda, 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, i se'n farà exprés esment en el títol de la 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 TERCER

DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 18.- DRETS

Són drets dels membres de la Junta els següents:

- a. Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, en els termes i condicions establerts en l'article precedent.
- b. Assistir per si 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.
- c. Presentar propostes i suggeriments.
- d. Elegir els membres de l'òrgan de govern i ésser elegits per l'exercici dels càrrecs.
- e. Rebre informació 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 estableixi l'Assemblea General.
- f. Impugnar els acords i resolucions dels òrgans de govern de la Junta en la forma i requisits establerts en aquests Estatuts.
- g. Participar, en el moment de la liquidació definitiva, en els resultats de la gestió d'acord amb les Bases d'Actuació en proporció a la seva quota.
- h. Tots els que es corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.
- i. Exercir els drets anteriors ja sigui directament o mitjançant representant o persona autoritzada per escrit.

Article 19.- OBLIGACIONS

19.1.- 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.

19.2.- 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 càrregues i gravàmens de la seva finca si en tingués.
- b. Complir fidelment els acords adoptats pels òrgans de la Junta i acatar l'autoritat dels seus representants, sens perjudici dels recursos pertinents.
- c. Assenyalar un domicili a efectes de notificacions, tot considerant-se ben dirigida qualsevol notificació tramesa a aquesta adreça, així com notificar a la Junta les modificacions ulteriors; el domicili es farà constar en un registre que a aquests efectes portarà el/la Secretari/a.
- d. Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries de gestió de la Junta de Compensació, per la qual cosa es fixarà la quantitat corresponent a cada soci, en funció de la quota que li hagués estat atribuïda.
- e. 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.
- f. Regularitzar la titularitat del domini i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta en els terminis que s'assenyalin.
- g. Notificar a la Junta la transmissió dels terrenys.
- h. Atorgar els documents necessaris que s'escaiguin per a formalitzar les cessions gratuïtes, resultants del planejament.
- i. Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució d'obres d'urbanització, dipòsit de materials, instal·lacions complementàries i, en el seu cas, actuacions de relocalització quan resulti necessària a criteri de la Direcció de l'obra.
- j. Designar, en cas de copropietat, a la persona que representi als cotitulars en l'exercici dels drets i facultats previstos en els Estatuts, sens perjudici de la responsabilitat solidària d'aquelles, d'acord amb el previst en aquests Estatuts.

TÍTOL QUART

ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 20.- ENUMERACIÓ

20.1.- Els òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació seran:

- a. L'Assemblea General.
- b. El Consell Rector.

20.2.- També ostentaran facultats:

- a. El President.
- b. El Secretari.

20.3.- Potestativament, quan ho estimi convenient l'Assemblea General, podrà designar-se un Gerent, amb les facultats que expressament es determinin.

Article 21.- DE L'ASSEMBLEA GENERAL

21.1.- És l'òrgan suprem i de caràcter deliberant de la Junta i estarà integrat per tots els membres d'aquesta, més un representant de l'Administració actuant designat expressament per aquesta.

21.2.- Tots els membres de la Junta, àdhuc els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, restaran sotmesos als acords vàlidament adoptats, sens perjudici del seu dret a votar en contra i a fer constar en l'acta els motius de la seva oposició, i del seu dret a exercir les accions legals que considerin convenients i a formular els recursos pertinents.

L'Assemblea designarà al seu President i Secretari per acord del 60% de les quotes de participació. El/la Secretari/a pot no ser membre de la Junta.

21.3.- Reunions

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

En la sessió ordinària anual hauran de figurar preceptivament a l'ordre del dia els següents assumptes: consideració i aprovació, en el seu cas, de la memòria, comptes i balanç de l'exercici Anterior, i consideració i aprovació, en el seu cas, del pla d'actuació i del pressupost de l'exercici següent, així com de les quotes ordinàries i extraordinàries que s'hagin de satisfer durant l'exercici.

L'Assemblea General podrà reunir-se 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 30 per 100 de les quotes de participació, els quals expressaran l'ordre del dia que s'ha d'incloure necessàriament. En aquest cas, s'haurà de convocar l'Assemblea en el termini de quinze dies i celebrar-se abans de set dies hàbils.

21.3.2.- Estant reunits tots els membres de la Junta, podrà celebrar-se l'Assemblea si s'acorda per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.

21.3.3.- A les Assemblees Generals, tant a les ordinàries com a les extraordinàries, no es discutiran d'altres assumptes que els que estiguin inclosos a l'ordre del dia, llevat que així s'acordés per majoria de quotes d'assistència i si se'n declarés la urgència.

21.4.- Assistència i representació

21.4.1.- 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 l'Entitat.

21.4.2.- 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.

21.5. Facultats

Corresponen a l'Assemblea les facultats següents:

- a. La proposta de modificació d'aquests Estatuts i de les Bases d'Actuació, sens perjudici de l'aprovació posterior de l'Administració actuant.
- b. El nomenament i cessament del President i el Secretari i vocals, excepte el designat per l'Ajuntament, i si s'escau, el Gerent i el Tresorer.
- c. Aprovació dels pressupostos de despeses i inversions i el nomenament, si cal, de censors de comptes.
- d. Examen de la gestió comú i aprovació, en el seu cas, de la memòria i comptes de l'exercici anterior.
- e. L'aprovació del projecte de reparcel·lació i la proposta d'aprovació davant de l'òrgan administratiu competent.
- f. L'aprovació del projecte d'urbanització i la proposta d'aprovació davant l'òrgan administratiu competent.
- g. Autoritzar la formalització d'actes dispositius sobre béns i drets de la Junta.
- h. Acordar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes i la constitució de garanties que puguin exigir el òrgans urbanístics per tal d'assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- i. Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores.
- j. La contractació de l'execució d'obres.

- k. Proposar i acordar la dissolució de la Junta de Compensació, en les condicions establertes per aquests Estatuts i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- l. Contractació de crèdits per realitzar les obres d'urbanització amb garantia, fins i tot hipotecària, dels terrenys inclosos en l'àmbit.
- m. Fixar les quantitats a abonar per atendre les despeses generals de la Junta i els terminis per procedir a llur liquidació. Així mateix, la imposició de derrames extraordinàries per atendre les despeses no previstes en el pressupost anual i establir els terminis per a fer-les efectives.
- n. Acordar l'exercici de les accions legals que procedeixin en interès de la Junta.
- o. Distribuir 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.
- p. En general, totes aquelles facultats amb caràcter rellevant que siguin precises per al normal funcionament de la Junta.

Article 22.- DEL CONSELL RECTOR

El Consell Rector estarà compost pel President de l'Entitat, el Secretari, un vocal designat per l'Assemblea General per majoria de vots, i així mateix, un altre vocal representant de l'Ajuntament designat per aquest.

22.1. Duració dels càrrecs

22.1.1.- El nomenament dels membres designats per la Junta tindran una duració indefinida fins que la Junta de Compensació hagi realitzat l'objectiu per al qual fou creada.

22.1.2.- En cas de defunció, renúncia o acord de cessament d'algun membre, l'Assemblea designarà el substitut fins a la data de renovació dels càrrecs.

22.3.3.- L'Assemblea podrà rellevar de les seves funcions, amb el quòrum establert en els presents Estatuts, tots o algun dels delegats elegits, amb simultània designació dels seus substituïts fins a la renovació immediata de la Junta.

22.2.- Facultats

El Consell Rector representa els interessos comuns de la Junta de Compensació.

Correspon al Consell Rector les més àmplies facultats de gestió i administració de la Junta de Compensació, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General en aquests Estatuts.

Són funcions específiques del Consell Rector les següents:

- a. La proposició d'acords a l'Assemblea General.
- b. L'execució dels acords adoptats per l'Assemblea General.

- c. L'Administració dels fons de la Junta de Compensació i la formalització de la memòria i comptes de cada exercici que hauran de sotmetre's a l'Assemblea General.
- d. La formalització del pressupost anual d'ingressos i despeses.
- e. Fer i exigir pagaments, cobraments i qualsevol liquidació, sigui quina sigui la causa jurídica i la persona o entitat obligada.
- f. Obrir i mantenir comptes i dipòsits a establiments bancaris o de crèdit.
- g. Constituir avals i fiances, atorgant quants documents notariais i/o mercantils siguin necessaris per dita finalitat.
- h. Pressupostar i exigir les quantitats per atendre a les despeses comunes, així com la forma i terminis en què hauran de satisfer i procedir contra els morosos per fer efectives les quantitats que els correspongui.
- i. Notificar als òrgans administratius competents els acords que els puguin afectar.
- j. Sol·licitar la concessió dels beneficis fiscals i exempcions tributàries que les disposicions legals estableixin a favor de la Junta de Compensació.
- k. Sol·licitar de l'Administració actuant el cobrament per via de constrenyiment de les quotes que no hagin estat ateses en període voluntari.
- l. Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa, en els supòsits que contemplen aquests Estatuts.
- m. Formulació i tramesa a l'Assemblea General dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
- n. Totes aquelles facultats que li siguin delegades per l'Assemblea.

Article 23.- DEL PRESIDENT

El President serà designat per l'Assemblea General i el seu nomenament tindrà una duració indefinida.

El President tindrà les següents atribucions:

- a. Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea i del Consell Rector, dirigir les deliberacions de l'Assemblea General i del Consell Rector, i executar i fer complir els acords, així com dirimir els empats amb el seu vot de qualitat.
- b. Ostentar la representació de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern davant de l'Administració, així com la judicial i extrajudicial, en la forma que l'Assemblea determini, podent atorgar poders a terceres persones per l'exercici de l'esmentada representació.
- c. Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots aquells documents que ho requereixen.
- d. Exercir, en la forma que l'Assemblea General determini, qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de l'Entitat.
- e. Correspon al President les més amplies facultats de gestió i administració econòmica, de comptabilitat i de tresoreria de la Junta de Compensació, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General en aquests Estatuts.

- f. Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General.

Article 24.- DEL SECRETARI

El/la Secretari/a serà nomenat d'igual forma i pel mateix període que el President, i en cas de vacant, absència o malaltia, el càrrec serà assumit per un membre de Consell Rector designat pel President.

Seràn funcions del Secretari les següents:

- a. Assistir a les reunions de l'Assemblea General.
- b. Aixecar acta de les sessions, i transcriure-les en el llibre d'actes corresponent.
- c. Expedir certificacions amb el vist i plau del President.
- d. Dur un registre on es relacionaran els membres integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstancies personals, domicili, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i totes aquelles dades complementaries que s'estimin procedents.
- e. Notificar a tots els membres de la Junta la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General, quan procedeixi, notificar els seus acords als socis i als òrgans urbanístics competents.

Article 25.- DEL GERENT

Si l'Assemblea General ho creu convenient podrà, mitjançant acord exprés, nomenar un gerent, càrrec que tindrà duració indefinida, sens perjudici de poder ser rellevat en qualsevol moment, per acord del mateix òrgan.

Seràn funcions del gerent les següents:

- a. Executar els acords de l'Assemblea General.
- b. Assistir a les sessions de l'Assemblea General amb veu però sense vot.
- c. Representar la Junta de Compensació a efectes purament administratius.
- d. Organitzar els serveis de règim interior de la Junta de Compensació.
- e. Totes aquelles funcions que li siguin encomanades per l'Assemblea General i el Consell Rector.

TÍTOL CINQUÈ

FUNCIONAMENT DE L'ENTITAT

Article 26.- CONVOCATÒRIA DE SESSIONS

26.1.- Les reunions de les Assemblees Generals ordinàries o extraordinàries seran convocades pel Secretari per ordre del President, mitjançant qualsevol mitjà que permeti deixar constància als domicilis (incloent adreces electròniques) designats per a notificacions pels interessats, i amb una antelació mínima de set dies hàbils.

26.2.- A la convocatòria es farà constar el lloc, dia i hora, i així com l'ordre del dia, sense que puguin ésser objecte d'examen, ni decisió, altres assumptes no recollits en la convocatòria, llevat que així s'acordés per majoria de les quotes d'assistència i si se'n declarés la urgència.

26.3.- El Consell Rector es reunirà mitjançant convocatòria del seu President, a iniciativa pròpia o de qualsevol dels seus membres, a través de qualsevol mitjà que permeti deixar constància als domicilis (incloent adreces electròniques) designats per a notificacions pels interessats, i amb una antelació mínima de quatre dies hàbils.

26.4.- Tant les reunions de l'Assemblea General com les del Consell Rector podran celebrar-se de forma telemàtica a través de videoconferència o conferència telefònica múltiple, sempre que totes les persones amb dret a assistència o els seus representants disposin dels mitjans necessaris, el Secretari reconegui la seva identitat i així ho expressi en la corresponent acta que serà tramesa d'immediat a les respectives adreces electròniques de les persones concurrents. La sessió s'entendrà celebrada en el domicili de la Junta.

Article 27.- QUÒRUM DE CONSTITUCIÓ

27.1.- L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi concorrin, presents o representats, membres de la Junta que representin, almenys, el 50 per 100 de la superfície del polígon. En segona convocatòria, que se celebrarà mitja hora després de la primera, serà vàlida la constitució de l'Assemblea, qualsevol que sia el nombre d'associats concurrents a la mateixa i el nombre de quotes de participació que representin, essent preceptiva en qualsevol cas la presència del President i del Secretari o de qui legalment els substitueixi.

27.2.- 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 representants la totalitat dels seus membres i el representant de l'Administració, aquests acordessin per unanimitat la seva celebració.

27.3.- El Consell Rector quedarà vàlidament constituït en primera convocatòria, sempre que el nombre de membres assistents sigui superior a la meitat dels que la componen, i en segona

convocatòria, una hora després, qualsevol que sia el nombre d'assistents, essent preceptiva la presència del President.

27.4.- El Consell Rector quedarà vàlidament constituït sense necessitat de prèvia convocatòria i per tractar de qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que hi estiguin presents o representants tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 28.- ADOPCIÓ D'ACORDS

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

28.2.- L'adopció dels acords en l'Assemblea General de modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, aprovació per la Junta del Projecte de Reparcel·lació, elecció de President, assenyalament i rectificació de les quotes, incorporació de les empreses urbanitzadores, fixació d'aportacions extraordinàries, contractació de crèdits, substitució de delegats nomenats abans del venciment del termini del seu mandat i dissolució de la Junta requeriran el vot favorable de membres que representin el 60 per 100 de les quotes de participació.

28.3.- Al Consell Rector els acords seran adoptats per majoria de vots. Es reconeix la qualitat de vot diriment al President en cas d'empat.

Article 29.- CÒMPUT DE VOTS

Abans de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, la quota de participació de cada associat serà proporcional a la superfície de les finques aportades i, posteriorment, al valor de les finques adjudicades, tal i com preveu l'article 171.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 30.- COTITULARITAT

Els cotitulars d'una finca o quota de participació exercitaran les seves facultats, segons allò previst en l'article 15 d'aquests Estatuts.

Article 31.- ASSISTÈNCIA DE PERSONAL ESPECIALITZAT

Previ acord del Consell Rector 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 32.- ACTES

32.1.- De cada sessió de l'Assemblea General s'aixecarà acta, en la qual es farà constar les circumstàncies de lloc, temps, forma i resultats de les votacions i contingut dels acords. Les actes seran redactades pel Secretari i aniran signades per aquest amb el vist i plau del President, i s'aprovaran en la mateixa o posterior sessió. Una vegada aprovades, seran transcrites en el corresponent llibre d'actes.

32.2.- En tot allò no previst, serà d'aplicació el què disposa la legislació administrativa a aquest respecte.

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

TÍTOL SISÈ RÈGIM ECONÒMIC

Article 33.- INGRESSOS

Seran ingressos de la Junta de Compensació els següents:

- 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 d'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 34.- DESPESES

Seran despeses de la Junta de Compensació les següents:

- a. Les de l'execució de les obres d'urbanització i demás a que es refereix l'article 120 del TRLUC.
- b. El pagament d'honoraris professionals, administratius, sous, taxes, impostos, 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 35.- CLASSES D'APORTACIONS

Les aportacions dels membres de la Junta seran de dues classes:

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

Article 36.- QUOTES I LES SEVES CLASSES

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

36.2.- Són quotes extraordinàries les que es fixen en acords específics de l'Assemblea General, amb el quòrum establert en l'article 28.2 d'aquests Estatuts.

Article 37.- QUANTIA I PAGAMENT DE LES QUOTES

37.1.- L'Assemblea General establirà la forma i condicions d'abonament de les quotes.

37.2.- La quantia de les quotes ordinàries serà proporcional al percentatge que cada membre tingui a la Junta de Compensació, segons determini el projecte de reparcel·lació, i en el seu defecte, segons la participació esmentada a l'article 29 d'aquestes Estatuts.

37.3.- El pagament per cada membre de l'import de les aportacions que li corresponguin es farà mitjançant ingrés en el compte corrent obert a nom de la Junta en una entitat bancària o per qualsevol altre mitjà vàlid.

37.4.- La manca de pagament dins el termini de trenta dies naturals des de la recepció de la derrama, produirà les conseqüències següents:

- A comptar de l'endemà d'exhaurit l'esmentat termini, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec equivalent a l'interès bàsic del diner que serà el fixat pel banc d'Espanya en cada moment, més tres punts, fins que es faci efectiva.
- Transcorregut un altre període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al morós de la imposició del recàrrec corresponent, sense que sigui pagada, el Secretari podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-hi els interessos de demora vençuts, i presentar a l'Administració actuant perquè segueixi la via de constrenyiment, essent compatible l'interès de demora i les despeses que comporti aquesta via de recaptació.
- Tot el precedent serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com de sotmetre a l'Assemblea General -si amb anterioritat ja va ésser necessari d'anar a la via de constrenyiment o judicial- la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'òrgan actuant, essent beneficiària la Junta.

- En tot cas, des que finalitzi el període voluntari de pagament fins que es faci efectiva la liquidació corresponent, el membre morós quedarà suspès dels seus drets a la Junta de Compensació, en els termes que s'indiquen en l'article 18 d'aquests Estatuts, amb l'excepció establerta a l'article 19.2.e) dels mateixos.

37.5.- Per disposar dels fons de la Junta de Compensació, custodiats en establiments bancaris, caldrà la signatura del President o de qui legalment el substitueixi i la del Secretari.

Article 38.- ALIENACIÓ DE TERRENYS

38.1.- Amb l'objectiu de fer front a les despeses d'urbanització i en ús del seu caràcter de fiduciària, la Junta de Compensació podrà alienar algun o alguns dels immobles aportats, previ acord per unanimitat de l'Assemblea General, a propòsit de l'oportunitat de fer-ho i del preu, així com constituir gravàmens reals sobre ells.

38.2.- L'adquirent queda subrogat en tots els drets i obligacions que correspondrien al titular primitiu del terreny en relació amb la Junta de Compensació, i atesa la proporció dels terrenys adquirits, respecte de la totalitat aportada pels membres de la Junta.

Article 39.- COMPTABILITAT

39.1.- L'Entitat portarà la comptabilitat de la gestió en llibres adients perquè, en cada moment, es pugui donar raó de les operacions efectuades i se'n dedueixi els comptes que s'han de retre.

39.2.- Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, i en tot cas, els que legalment correspongui, que estaran a càrrec del Secretari de la Junta o de la persona que en designi el Consell Rector.

TÍTOL SETÈ RÈGIM JURÍDIC

Article 40.- EXECUTIVITAT

Els actes i acords dels òrgans de govern i administració de l'Entitat, sempre que hagin estat adoptats d'acord amb el que preveuen aquests Estatuts, són obligatoris i immediatament executius, llevat que necessitin autorització posterior d'òrgans urbanístics. La seva impugnació no comportarà la suspensió dels efectes, llevat del cas que així ho acordi l'òrgan que ha de resoldre el recurs.

Article 41.- RECURSOS

41.1.- Els acords del Consell Rector podran ser impugnats, en el termini de quinze dies hàbils des de la seva notificació, davant l'Assemblea General, la qual haurà de resoldre en el termini d'un mes, transcorregut el qual s'entendrà desestimada la impugnació.

41.2.- Contra els acords de l'Assemblea General, expressos o per silenci, es poden interposar els recursos establerts a la legislació de procediment administratiu.

41.3.- Els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de govern de la Junta, poden ser impugnats en alçada davant l'Administració actuant.

41.4.- No està legitimat per la impugnació qui hagués votat a favor de l'acord, per sí o mitjançant representant.

41.5.- Els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector seran considerats fermes si no són impugnats en els terminis i en les condicions assenyalades.

41.6.- Per 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 VUITÈ DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 42.- DISSOLUCIÓ

42.1.- Causes

- a. Per manament judicial o prescripció legal.
- b. Quan la Junta hagi realitzat l'objectiu per al qual fou creada.
- c. En forma voluntària, per acord de l'Assemblea General, adoptat amb el quòrum del 60 per 100 de les quotes de participació, sens perjudici del compliment de les obligacions concretes per subrogació i de les responsabilitats subsidiàries a que es pugui donar lloc. La dissolució voluntària donarà lloc a l'extinció de la personalitat jurídica o a la transformació de la Junta en societat civil o mercantil.

42.2.- En els supòsits b) i c) anteriors, la dissolució haurà d'ésser aprovada per l'Ajuntament.

42.3.- La dissolució de la Junta només es podrà acordar si s'han complert els requisits de l'article 131.3 del TRLUC.

Article 43.- LIQUIDACIÓ

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

- a. El Consell Rector procedirà a la liquidació, tot observant les instruccions dictades específicament per l'Assemblea General.
- b. L'Assemblea General decidirà si el patrimoni que pogués existir en terrenys, drets o metàl·lics, passa a pertànyer, si s'escau, a l'Entitat de Conservació o bé es distribueix entre els membres, de la Junta de Compensació en proporció a la seva participació en la mateixa.