

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA URBANITZACIÓ MAS TOI DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

TÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Denominació

Es constitueix la present Junta de Compensació, en qualitat d'Entitat Urbanística Col·laboradora, i sota la denominació de Junta de Compensació de la Urbanització Mas Toi de Sant Feliu de Guíxols, i qual esdevé la responsable de l'execució del PA-16 Mas Toi, previst en l'article 200 del vigent text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Feliu de Guíxols.

Article 2.- Naturalesa

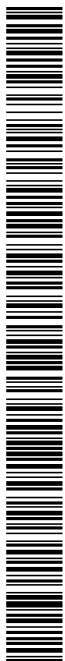
La Junta de Compensació tindrà naturalesa administrativa, gaudirà de personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per a l'acompliment de les seves finalitats i a partir de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

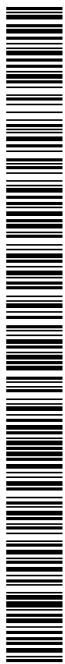
La Junta de Compensació es regirà segons allò establert en els presents Estatuts i en les Bases d'Actuació que s'hi acompanyen, i en tot el que els mateixos no prevegin, per l'establert en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant TRLUC) i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLUC), així com per aquelles altres disposicions legals que regulin les juntes de compensació, i aquelles que en el seu moment puguin substituir a les ara vigents.

Els actes i contractes que celebri l'Entitat abans de la seva inscripció 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. Així mateix, per a la gestió d'interessos propis que no suposin un exercici directe de funcions públiques, la Junta es sotmetrà al dret privat.

La capacitat d'obrar s'exercirà amb estricte sotmetiment a les prescripcions de la legalitat urbanística vigent i als presents Estatuts. En conseqüència, la Junta de Compensació podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, segregar, agregar o alienar tota classe de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar els recursos establerts i exercitar les accions previstes per les lleis.

A la vegada, la Junta de Compensació actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques incloses en l'àmbit d'actuació i que pertanyen als propietaris que són membres de l'entitat, sense més limitacions que les establertes en els presents Estatuts i en les Bases d'Actuació adjuntes.





La Junta de Compensació funcionarà d'acord amb les normes d'economia, celeritat i eficàcia.

Article 3.- Domicili

El domicili social s'estableix a Lleida (25006), carrer Alcalde Pujol, núm. 4.

El trasllat de domicili a un altre lloc requerirà acord de l'Assemblea General i caldrà assabentar-ne a l'Ajuntament i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 4.- Objectes i finalitats

L'objecte de la Junta de Compensació és la gestió i l'execució pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica dels terrenys inclosos en el PA-16 Mas Toi, previst en l'article 200 del vigent text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Feliu de Guíxols, i amb aquesta finalitat durà a terme totes les operacions necessàries per a distribuir entre els seus associats els beneficis i càrregues que es derivin de l'esmentat planejament.

I de forma més concreta, la seva funció és la de finalització de l'execució de l'urbanització de l'àmbit, àmbit en el que en el seu moment existia un únic propietari, si bé dita situació de la propietat ha canviat, existint diversos propietaris que conformen l'àmbit, circumstància que justifica en aquest moment la necessitat de constitució de la present Junta de Compensació als efectes de finalitzar amb l'execució del planejament ja iniciat temps ençà.

Per l'anterior, són finalitats primordials de la Junta de Compensació i per a la consecució de l'objectiu proposat:

- a) Formular el Projecte de Reparcel·lació Econòmica i impulsar la seva tramitació, tot atenent a que ja existeix una configuració reparcel·latòria de l'àmbit i que deriva del Projecte de Reparcel·lació aprovat per l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols en la data de 25 de novembre de 1999.
- b) Formular el Projecte d'Urbanització, ja sigui mitjançant un text refós o un projecte complementari, i impulsar la seva tramitació per a esdevenir efectiva la urbanització de l'àmbit.
- c) Gestionar, contractar i executar la urbanització pendent d'execució i les seves obres, així com l'acondicionament de les obres ja executades, i amb l'aprovació dels corresponents pressupostos per a la seva execució.
- d) Conservar les obres i serveis d'urbanització fins que l'Ajuntament procedeixi a la seva recepció.
- e) Interessar la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.



f) Gestionar el cobrament als membres de la Junta de Compensació de les quotes i derrames que procedeixin per a satisfer els costos d'urbanització, així com en el seu cas les indemnitzacions que puguin ésser pertinents, i demés despeses que s'aprovin de conformitat amb l'establert en els presents Estatuts.

g) Gestionar el cobrament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins l'àmbit, a les persones propietàries no adherides a la Junta de Compensació, en els termes previstos en l'article 122.2 del TRLUC.

h) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta de Compensació, i respecte d'aquells que incompleixin llurs obligacions en el supòsits que es contemplen en les Bases d'Actuació.

i) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment pel cobrament de les quotes d'urbanització impagades.

j) Sol·licitar de l'Administració actuant que, prèvia aprovació de la proposta de la Junta de Compensació, gestioni les quotes que corresponguin als propietaris no adherits com les derivades de la modalitat de cooperació.

k) Formalitzar operacions de crèdit o emetre títols per a l'execució de les obres d'urbanització, amb garantia dels terrenys d'aprofitament privat, o els específicament assignats a la Junta de Compensació amb tal finalitat.

l) Concertar i prestar garanties o avals davant els òrgans urbanístics.

m) Adquirir, posseir, alienar, gravar o exercitar tot tipus d'altres actes de domini o administració dels béns constitutius del patrimoni de la Junta de Compensació.

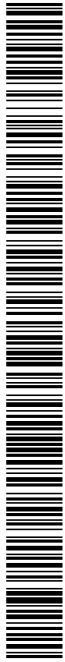
n) Emetre títols acreditatius de les quotes de participació que a cada un dels membres de la Junta li corresponguin en els béns que constitueixen, en el seu cas, el patrimoni de la Junta de Compensació.

o) Assumir la gestió i defensa dels interessos comuns dels membres de la Junta de Compensació davant qualsevol autoritat i organisme de l'administració de l'estat, comunitat autònoma, província o municipi, entitats de Dret Públic, així com davant els jutjats i tribunals, en tots els seus graus i jurisdiccions, i davant els particulars.

p) L'exercici del dret a exigir a les empreses que prestin els serveis, el reemborsament de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'aigua i electricitat, excepte en la part en què, segons la seva reglamentació, han de contribuir els usuaris.

q) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts en la legislació urbanística i qualsevol altra que sigui procedent.

r) Sol·licitar, quan sigui procedent, les concessions administratives de serveis públics.



s) L'exercici dels drets i activitats que corresponguin com a Entitat Urbanística Col·laboradora, d'acord amb la legislació vigent.

Article 5.- Àrea d'actuació

L'àrea d'actuació de la Junta està constituït per la superfície de tots aquells terrenys que es troben compresos en la delimitació del PA-16 Mas Toi del vigent text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Feliu de Guíxols.

Article 6. -Tutela administrativa

La Junta de Compensació actuarà sota la tutela i fiscalització de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, com Administració urbanística competent que és, assumint totes les funcions i potestats que la legislació li atorga.

Sens perjudici d'altres establertes en la legislació vigent, correspon a l'Ajuntament:

- a) Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació, als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'observacions i per a la seva incorporació a la mateixa, donant audiència de les al·legacions als promotors.
- b) Aprovar els Estatuts, les Bases d'Actuació, i les seves modificacions.
- 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, i per la seva inscripció.
- e) Expropiar en benefici de la Junta de Compensació, i prèvia petició d'aquesta, els terrenys dels propietaris que incompleixin llurs obligacions.
- f) Ocupar terrenys dels propietaris que no s'incorporin a la Junta de Compensació, afectats pel planejament o qualsevol tipus de sistema urbanístic, general o local, per possibilitar les obres d'urbanització.
- g) Gestionar la via d'apremi, per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol membre de la Junta.
- h) Resoldre els recursos d'alçada que s'interposin contra el actes acordats per la Junta de Compensació.

Article 7.- Durada

La Junta de Compensació tindrà una durada indefinida fins l'acompliment total del seu objecte social i finalitats, llevat que es produeixi la seva dissolució per la forma prevista en aquests Estatuts.



Article 8.- Estatuts i Bases d'Actuació

Els presents Estatuts són les regles d'organització i funcionament de la Junta, i les Bases d'Actuació que s'acompanyen són les regles d'incorporació, execució i liquidació dels efectes de l'actuació de la Junta de Compensació.

Article 9.- Projecte de Reparcel·lació Econòmica

En desenvolupament dels criteris resultants de les Bases d'Actuació, en el Projecte de Reparcel·lació Econòmica es reflectirà la proposta d'adjudicació que confirmarà les titularitats originàries de les finques aportades i resultants, i per no ésser possible la redistribució material dels terrenys. Una vegada aprovat el Projecte, servirà de títol per a l'adjudicació dels terrenys.

TÍTOL SEGON

ASSOCIATS I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 10.- Requisits per a la incorporació a l'Entitat

Poden ser membres de la Junta de Compensació:

- a) Els propietaris de terrenys compresos en l'àmbit d'actuació i que s'adhereixen a l'Entitat.
- b) Les empreses Urbanitzadores, en el supòsit que s'acordi la seva incorporació.
- c) Un representant de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols.

Pels anomenats en l'apartat a) del paràgraf anterior, l'incorporació podrà realitzar-se per concurrència a la constitució de la Junta o per incorporació a la mateixa mitjançant adhesió a l'escriptura en el termini que aquesta assenyali.

En cas d'incorporació tardana, és a dir, una vegada atorgada l'escriptura pública de constitució i efectuat el requeriment que es preveu en l'article 12 dels presents, el nou membre haurà de sol·licitar el seu ingrés mitjançant escrit presentat en el registre general de l'Ajuntament, i fent-hi constar de forma expressa la seva adhesió als Estatuts i a les Bases d'Actuació aprovades, i acompanyant la documentació justificativa de la seva propietat, així com les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que les afectin, amb expressió en el seu cas, de la naturalesa, nom i domicili dels titulars de drets.

Per a que la incorporació sigui efectiva, caldrà que els propietaris adherits disposin, en el termini màxim d'1 mes des de que s'efectuï requeriment per part de la Junta, la quantitat que correspongui a les despeses ja realitzades i aquelles de previsió immediata.

Pels anomenats en l'apartat b) del primer paràgraf, és potestativa la incorporació d'empreses urbanitzadores en el supòsit que aportin, total o parcialment, els fons necessaris



per a executar les obres d'urbanització del polígon, en les condicions en que siguin aprovades per l'Assemblea General, i de conformitat amb les previsions de les Bases d'Actuació.

Per a la incorporació d'una empresa urbanitzadora caldrà, llevat acord unànime de l'Assemblea, la prèvia concurrència de tres ofertes d'incorporació, i que seran oportunament valorades. Caldrà que per l'empresa urbanitzadora es justifiqui:

- Currículum de l'empresa, en que s'indiquin les actuacions similars que ha portat a terme i, per tant, l'experiència en el sector, amb indicació dels mitjans personals i materials que compta i si té prevista o no la subcontractació de partides d'obra.

- Per al supòsit que la incorporació es produeixi abans de l'aprovació del Projecte d'Urbanització, caldrà presentar un avantprojecte que descriu les obres d'urbanització a executar, àdhuc les complementàries.

- Pressupost de les obres d'urbanització que constin en el projecte o en l'avantprojecte, àdhuc les complementàries.

- Termini d'execució de les obres de conformitat amb el que estableixi el planejament i Projecte d'Urbanització.

- Proposta de contracte a subscriure amb la Junta de Compensació.

- Proposta de percentatge de participació i d'adjudicació de finques de resultat, i forma de pagament de les quotes d'urbanització respecte els propietaris que optin pel pagament de les quotes.

Les empreses urbanitzadores estaran representades per una sola persona.

Article 11.- Transmissió de la titularitat i del patrimoni

La incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de Compensació de la propietat dels immobles, però aquesta actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu, d'acord amb allò previst a l'article 132.2 del TRLUC.

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

a) El transmissent, i en el seu defecte l'adquirent, notificarà en forma fefaent a la Junta les circumstàncies del nou propietari i les condicions de la transmissió, als efectes de la seva necessària constància. La comunicació caldrà efectuar-la en el termini màxim de 8 dies des que s'hagi formalitzat la transmissió.

b) L'adquirent per qualsevol classe de títol queda subrogat en tots els drets i en totes les obligacions del transmissent. A aquest objecte, en el títol de transmissió es farà esment de l'afecció dels terrenys a la quota de participació i de la subrogació real, i serà d'aplicació allò que estableix l'article 27 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova



el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana. Tant el transmissor com l'adquirent respondran solidàriament davant la Junta de Compensació per aquelles obligacions que li hagi correspost assumir al transmissor fins a la data.

En el seu cas, les finques expropiades en favor de la Junta de Compensació, constituïran el patrimoni comú immobiliari de la Junta, qui en disposarà, mitjançant subhasta de les mateixes, per a atendre els costos d'urbanització, i d'existir superàvit en el moment de la seva dissolució es distribuïran, com tot el patrimoni actiu en el cas d'existir, en la forma que determini l'Assemblea General.

Es reconeixerà el dret de tots els membres de la Junta a assistir a la subhasta, concorrent juntament amb els tercers que decideixin acudir-hi.

Serà l'Assemblea General qui haurà de decidir la forma de la convocatòria de la subhasta i la seva publicitat.

També s'integraran al patrimoni de la Junta les quantitats que resultin dels interessos satisfets pels membres de la Junta, d'acord al que s'estableix en aquests Estatuts i les Bases d'Actuació, i tindran el mateix destí dit en el paràgraf anterior.

Article 12.- De la constitució de la Junta de Compensació

Els propietaris promotors de la Junta convocaran a tots els propietaris inclosos dins l'àmbit d'actuació, per qualsevol mitjà que permeti deixar constància de la seva notificació, amb una antelació mínima de 8 dies hàbils a la data en que s'hagi de celebrar, i assenyalarà lloc, dia i hora de la reunió amb indicació de que el Ple constituent haurà de resoldre la constitució de la Junta de Compensació.

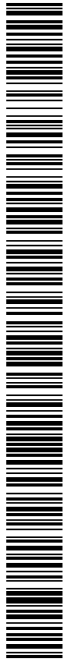
El Ple constituent quedarà vàlidament constituït, quan concorrin a la mateixa propietaris que representin, com a mínim, més del 50% de la propietat de la total superfície de l'àmbit d'actuació.

El Ple constituent acordarà la constitució de la Junta de Compensació, aprovarà una proposta de text d'Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació, i designarà les persones que han d'ocupar els càrrecs, a no ser que trobant-se reunits la totalitat dels propietaris decideixin constituir-se i adoptar altres acords que procedeixin.

Els acords s'adoptaran per majoria simple de les quotes dels membres de la Junta.

El secretari aixecarà acta del Ple constituent en que s'acordi la constitució de la Junta de Compensació, que haurà de ser aprovada en la mateixa reunió, essent signada també pel President.

Caldrà que en l'acta s'hi faci constar:



a) Nom, cognoms, i domicilis dels propietaris i representants, amb indicació de llurs respectives quotes i propietats. En el seu cas, també les dades i representants de les empreses urbanitzadores que puguin incorporar-se a la Junta de Compensació.

b) Acords presos.

c) Constitució de la Junta de Compensació.

Del contingut de l'acta es lliurarà certificació per a llur incorporació a l'escriptura pública de constitució de la Junta de Compensació, la qual haurà d'efectuar-se en la forma prevista en la legislació vigent.

Els propietaris que no atorguin l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació, podran efectuar la seva incorporació en escriptura d'adhesió dins del termini de 15 dies naturals, que els serà conferit mitjançant requeriment notarial en el que es farà constar la quantitat que correspon assumir a cada propietari, i havent de dipositar-la en el moment en que es formalitzi la seva adhesió. Als propietaris no adherits se'ls tindrà per no incorporats a la Junta de Compensació.

TÍTOL TERCER

DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 13.- Drets dels membres

Seran drets dels membres de la Junta:

a) Assistir per si mateix, o mitjançant representant de conformitat amb el que estableix l'article 18 d'aquests Estatuts, a les sessions de l'Assemblea General, participar en les deliberacions, formular suggeriments, objeccions i alternatives respecte dels assumptes debatuts.

b) Exercitar el dret de vot en l'Assemblea General, sempre que estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o bé que l'hagin consignat notarial o judicialment.

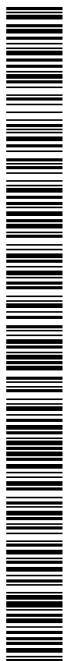
c) Consultar i disposar de la informació i documentació necessària per debatre l'ordre del dia de l'assemblea almenys 48 hores abans de la sessió.

d) Ser electors i elegibles per formar part dels òrgans de govern i administració de la Junta.

e) Rebre informació sobre les activitats que porta a terme l'entitat en relació amb el seu objecte social, així com sobre la composició dels òrgans de govern i administració i sobre l'estat de comptes de l'entitat, i obtenir certificacions acreditatives dels assentaments dels llibres socials en el termini màxim de quinze dies des de la sol·licitud.

SIGNATURES

1.- Gestió de registre i expedients. DILIGÈNCIA: Document amb codi de verificació electrònic: 0016c11d-e517-4ba7-a4b3-b096df2edd86 aprovat inicialment per acord de Junta de Govern local en data 29 d'octubre de 2019



f) Ser escoltats abans de demanar a l'Ajuntament l'inici d'un procediment de constrenyiment o d'expropiació per l'incompliment dels seus deures o per l'impagament de les quotes d'urbanització, i rebre informació per part de la Junta de les causes que ho fonamenten.

g) Impugnar els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de la Junta.

h) Tenir un exemplar dels Estatus i de les Bases d'Actuació de la Junta, i rebre la notificació dels acords adoptats pels òrgans de govern de la Junta a l'efecte d'informació i d'interposició de recursos.

i) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, i amb acompliment dels termes i condicions que assenyalen l'article 11 dels presents.

j) Sol·licitar de l'Assemblea General l'adopció de l'acord de cancel·lació de les afeccions registrals de la parcel·la o parcel·les adjudicades en el Projecte de Reparcel·lació Econòmica, abans del compliment de les obligacions econòmiques, si es garanteixen mitjançant aval les quantitats degudes.

k) Participar en els resultats de la gestió d'acord amb les Bases d'Actuació i amb solidaritat de beneficis i càrregues.

l) Percebre al temps de la liquidació definitiva i en proporció a les seves respectives quotes, la part de patrimoni de la Junta de Compensació que els correspongués.

m) Satisfer les quotes d'urbanització total o parcialment mitjançant cessió a la Junta de part del seu terreny o quota en la proporció establerta en les Bases d'Actuació, o en aquella altra valoració de tipus general que la Junta pugui acordar per unanimitat.

n) Els altres drets que els puguin correspondre, segons els presents Estatuts i les disposicions legals aplicables.

Per a l'exercici dels seus drets socials, els membres de la Junta hauran d'acomodar-se al que assenyalen aquests Estatuts i als acords de l'Entitat.

Article 14.- Obligacions dels membres

A més de les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals, i del planejament urbanístic vigent i dels acords adoptats pels òrgans de govern i administració de la Junta, els associats estan obligats a:

a) Posar a disposició de la Junta, en el termini de 8 dies des de la seva incorporació a la mateixa, els documents acreditatius de la seva titularitat i, en el seu cas, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens.



b) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries de gestió de la Junta de Compensació, pagar les quotes o bestretes que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització en els temes establerts a l'article 120 del TRLUC, així com les quotes complementàries que es girin, si s'escau.

Les quantitats que pels anteriors conceptes corresponguin a cada soci es fixaran en funció de la quota d'adjudicació que li correspon a les seves propietats en l'àmbit segons el Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament.

d) Comunicar a la Junta, les transmissions de propietat que es produeixin sobre les seves finques incloses en l'àmbit d'actuació.

e) Assabentar als adquirents de les finques del règim de la Junta; a aquests efectes, en les escriptures públiques d'alienació el notari farà constar que l'adquirent manifesta expressament que ha esta informat del règim esmentat. Així mateix, el transmissor ha de manifestar expressament que està al corrent de pagament de les quotes aprovades i notificades per la Junta, tan ordinàries com extraordinàries, que hagin vençut, o bé ha d'expressar que les déu, i ho ha d'acreditar aportant en l'acte de formalització de l'escriptura una 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.

f) Determinar, en el moment de la seva incorporació a la Junta, un domicili a efectes de notificacions, així com en el seu cas un compte de correu electrònic de la seva titularitat, així com les modificacions posteriors dels mateixos per a constància del Secretari de la Junta.

En el seu cas, si intentada una citació o notificació, és impossible practicar-la al domicili indicat al paràgraf anterior, d'acord amb el que estableix la legislació aplicable en matèria de procediment administratiu comú, s'entendrà feta mitjançant la seva col·locació en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament, amb una diligència que expressi la data i els motius que ho justifiquin, signada pel Secretari i amb el vist-i-plau del President. Si la notificació és rebutjada, es considerarà practicada.

g) Permetre l'ocupació de les seves finques per a execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.

h) Designar en els supòsits de copropietat i mitjançant document escrit, la persona que representi als cotitulars en l'exercici dels drets i obligacions previstos en aquests Estatuts, sense perjudici de la responsabilitat solidaria d'aquells. Si no designen cap representant en el termini d'un mes des de la seva incorporació, el nomenarà el President al seu criteri, i sens perjudici de que posteriorment els propis copropietaris puguin interessar la seva modificació. En cas d'usdefruit, el representant en serà el nu propietari. Quan les finques pertanyin a menors d'edat o a persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representades en la Junta pels seus representants legals.

i) Acceptar i complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de la Junta, sens perjudici que s'hi pugui interposar els recursos pertinents.



j) Si s'escau, exercir els càrrecs per als quals se'ls hagi nomenat amb lleialtat i responsabilitat.

k) Complir els compromisos assumits mitjançant convenis urbanístics, si s'escau.

l) Complir les altres obligacions que els corresponen d'acord amb els presents Estatuts, el planejament urbanístic i normatives aplicables.

L'incompliment de les seves obligacions per qualsevol propietari legitima a la Junta per a sol·licitar de l'Administració actuant l'exacció de les quotes pendents per la via de constrenyiment i promoure l'expropiació d'acord amb la vigent normativa urbanística.

TÍTOL QUART

ÒRGANS DE L'ENTITAT

Article 15.- Òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació

L'Òrgan de govern i administració de la Junta de Compensació serà l'Assemblea General.

També ostentaran facultats:

a) El President

b) El Secretari

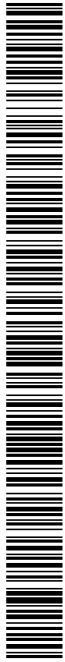
L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, en l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'Actuació, designarà el representant municipal en la Junta de Compensació.

A excepció del vocal de designació municipal i del Secretari, que podran ser persones alienes a la Junta, els restants càrrecs hauran d'ostentar la qualitat d'associats.

Per al cas de que així es consideri necessari, i previ acord de l'Assemblea General, podrà acordar-se la contractació de professionals o personal laboral, als efectes de que gestionin la Junta de Compensació i els seus interessos, i amb càrrec als recursos econòmics de l'Entitat autoritzats als efectes.

Article 16.- Assemblea General

Com a màxima expressió de la voluntat col·lectiva i òrgan suprem de l'Entitat, aquesta estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació. Els seus acords seran immediatament executius i vincularan a tots els associats, inclosos els dissidents i els absents.



Article 17.- Règim de sessions

L'Assemblea, que te caràcter deliberant i decisiu, celebrarà reunions ordinàries i extraordinàries.

L'Assemblea General ordinària es reunirà almenys una vegada l'any, dins els 6 primers mesos de cada exercici econòmic, que coincidirà amb l'any natural, per aprovar, en el seu cas, la Memòria, Comptes i Balanç de l'exercici anterior, i el Pressupost econòmic.

L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President, o així ho sol·licitin, per escrit, membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 40 per 100 de les quotes de participació, en aquest supòsit, haurà de convocar-ne l'Assemblea dins dels quinze dies següents a la data de la sol·licitud i celebrar-se abans d'uns altres quinze dies.

Article 18.- Assistència i representació

Tots els associats amb dret a assistència podran fer-se representar a l'Assemblea a través d'una altra persona, encara que no formi part de l'Entitat.

La representació, llevat de la de les persones jurídiques, haurà de conferir-ne per escrit i amb caràcter especial per a cada Assemblea.

Article 19.- Facultats

Corresponen a l'Assemblea les més àmplies facultats de gestió i representació dels interessos comuns de la Junta de Compensació i, en particular, les següents:

- a) La designació i cessament del President i del Secretari.
- b) L'aprovació del Projecte de Reparcel·lació Econòmica que s'elabori en desenvolupament de les Bases d'Actuació que acompanyen als presents Estatuts.
- c) L'aprovació de la memòria d'actuació, així com l'aprovació dels comptes i balanços de l'exercici anterior, i el Programa d'actuació i pressupost de l'exercici següent.
- d) La modificació dels Estatuts i Bases d'Actuació, sens perjudici de la tramitació i aprovació per l'Ajuntament.
- e) L'administració dels fons de la Junta de Compensació, aprovant els pressupostos anuals de despeses i inversions, així com les memòries i comptes corresponents a l'exercici anterior.
- f) Establir, d'acord amb els Pressupostos aprovats, les quantitats que han d'abonar els associats en concepte de despeses ordinàries o extraordinàries, així com la forma i terminis en que hagin de fer-se efectives; i procedir contra els associats morosos per tal de fer efectius els pagaments deguts.



g) Efectuar i exigir pagaments, cobraments i liquidacions, qualsevol que sigui la causa jurídica i la persona o entitat obligada.

h) Sol·licitar de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols l'inici de la via de constrenyiment per exigir el pagament de les quotes d'urbanització, o l'expropiació de les finques dels propietaris que incompleixin l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització.

i) Realitzar operacions amb l'Hisenda pública en qualsevol de les seves Caixes, Bancs de caràcter oficial o privat, Caixes d'estalvi, societats, empreses, particulars, etc.

j) Autoritzar l'atorgament de qualsevol tipus d'actes i contractes civils, laborals, mercantils i administratius, així com acordar la formulació de qualsevol classe de demanda, recursos ordinaris, especials i extraordinaris davant qualsevol Administració i Jurisdicció, i en general, assumir totes les facultats previstes en les lleis processals, poden aplanar-se, desistir i transigir qualsevol procediment administratiu o judicial, atorgar poders a favor d'advocats i procuradors, facultant per a aquests actes al President o membre en qui aquest delegui aquestes facultats per a la formalització dels documents pertinents.

k) Acordar la realització de qualsevol classe d'acte 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 béns i drets que pertanyin a la Junta de Compensació.

l) Determinar la prioritat en l'execució de les obres d'urbanització en l'àmbit.

m) Resoldre la incorporació d'empreses urbanitzadores.

n) Acordar la dissolució de la Junta de Compensació de conformitat amb allò previst en el presents Estatuts.

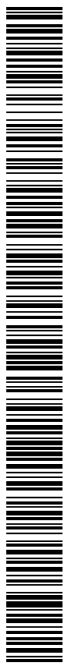
o) Notificar als òrgans urbanístics competents els acords que hagin de produir efectes davant dels mateixos.

p) Sol·licitar la concessió de beneficis fiscals i exempcions tributàries que les disposicions vigents estableixin en favor de la Junta de Compensació i dels membres de la mateixa.

q) Adjudicar i contractar les obres d'urbanització, prèvia redacció dels plecs de condicions tècniques i administratives, de conformitat amb les prescripcions de l'article 172 del RLUC.

r) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.

s) I demés atribucions que siguin precises per a la gestió comú i per al desenvolupament i acompliment de les finalitats de la Junta de Compensació.



Article 20.- Durada dels càrrecs

Els nomenaments dels membres designats per la Junta tindran una durada de quatre anys, tot i que hi pot haver una o diverses reeleccions per igual període. Fins que no es produeixi la nova elecció, el càrrec s'entendrà automàticament prorrogat.

Article 21.- President

El President serà designat per l'Assemblea General, i en cas de vacant per absència o qualsevol altra causa, el Secretari designarà a un altre membre de la Junta i per a que actui en la seva condició.

El President podrà ser destituït abans de la finalització del seu mandat i per acord de l'Assemblea General.

Article 22.- Funcions del President

El President tindrà les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, dirigir, suspendre i aixecar les deliberacions de l'Assemblea General i executar i fer complir els acords, així com dirimir els empats amb el seu vot de qualitat.
- b) Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i dels seus Òrgans de govern, podent realitzar tota classe de negocis jurídics, prèvia delegació de l'Assemblea General, així com atorgar poders a favor de terceres persones per l'exercici de l'esmentada representació.
- c) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, així com les certificacions que s'expedeixin.
- d) Exercir i fer complir els acords de l'Assemblea General.
- e) Obrir, seguir i cancel·lar a nom de la Junta de Compensació comptes corrents i d'estalvi en tota classe de Bancs o Institucions de Crèdit i Estalvi; disposar d'aquests comptes mitjançant talons, xecs, transferències i demés instruments de pagament; signar la correspondència, rebuts i resguards, lliurar, acceptar, endossar, anul·lar i descomptar efectes mercantils; protestar per manca d'acceptació o de pagament de lletres de canvi; i, en general, desenvolupar totes les operacions usuales en Banca exigides per l'activitat de la Junta de Compensació.
- f) Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec, que no siguin exclusives de l'Assemblea General, o que li siguin delegades de forma expressa per aquesta darrera.

Article 23.- Secretari

El Secretari serà nomenat d'igual forma i pel mateix període que el President, i en cas de vacant per absència o qualsevol altra causa, el càrrec serà exercit per una altra persona designada pel President.



El secretari podrà ser destituït abans de la finalització del seu mandat i per acord de l'Assemblea General.

Article 24.- Funcions del Secretari

Seràn funcions del Secretari:

- a) Sotmetre a la consideració del President la relació d'assumptes que han de figurar en l'Ordre del Dia de les sessions de l'òrgan de govern i administració de la Junta de Compensació.
- b) Assistir preceptivament a totes les reunions de l'Assemblea General.
- c) Aixecar acta de les sessions, i custodiar-les en deguda forma.
- d) Expedir certificacions de les actes de les sessions, amb el vist-i-plau del President.
- e) Notificar a tots els membres de la Junta, quan per la seva naturalesa o entitat procedeixi, els acords de l'Assemblea General i, en el seu cas, als òrgans urbanístics competents.

TÍTOL CINQUÈ

FUNCIONAMENT DE L'ENTITAT

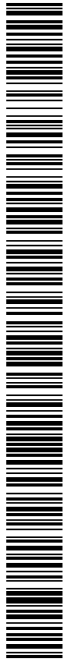
Article 25.- Convocatòria de sessions

L'Assemblea General de l'Entitat serà convocada pel President o pel Secretari, i per ordre del President.

La convocatòria assenyalarà el lloc, el dia i l'hora de la reunió, així com els assumptes que hagin de sotmetre's a coneixement i resolució de l'Assemblea, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres assumptes que no constin en la convocatòria, a excepció feta d'aquell supòsit en que es trobin presents o representats tots els membres de la Junta, i per unanimitat acordin tractar sobra qualsevol assumpte.

La convocatòria de l'Assemblea General es farà mitjançant comunicació escrita tramesa als domicilis designats pels associats, per qualsevol dels mitjans admesos en dret i que permetin acreditar la seva recepció, o en el seu cas mitjançant correu electrònic en aquells supòsits en que el membre de la Junta hagi acceptat expressament rebre les comunicacions per aquest mitjà, i mentre no revoqui expressament la seva petició.

La convocatòria haurà d'arribar a coneixement de tots els membres de la Junta de Compensació amb una antel·lació mínima de 8 dies hàbils abans.



Article 26.- Quòrum de constitució

L'Assemblea General es constituirà en una sola convocatòria, qualsevol que sigui 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.

Article 27.- Càmput de vots

El càmput de vots es farà per les quotes de participació que li corresponen a cada membre de la Junta de Compensació.

De conformitat amb el previst a l'article 193.7 del RLUC, no seran computats, als efectes d'assolir les majories necessàries, els vots individualitzats o, en el seu cas, les quotes de participació d'aquells propietaris privats del dret de vot per causa d'impagament de quotes vençudes, a excepció d'aquells supòsits en que hagin impugnat i hagin garantit el seu pagament, o bé que l'hagin consignat judicial o notarialment.

Article 28.- Adopció d'acords

Seràn vàlids els acords de l'Assemblea que es prenguin per majoria simple de quotes de participació, amb excepció d'aquells que, segons la normativa urbanística vigent, requereixen un quòrum especial.

Els acords de l'Assemblea relatius a modificació d'Estatuts i Bases d'Actuació, aprovació del Projecte de Parcel·lació Econòmica i Projecte d'Urbanització, requeriran el vot favorable de la majoria de membres de la Junta que a la seva vegada representin, al menys, el 50 per 100 de les quotes.

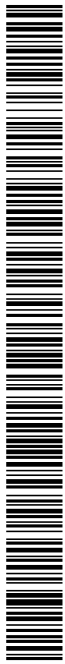
Article 29.- Actes

En les actes es faran constar els acords presos per l'Assemblea, el sentit dels vots i, a petició dels interessats, una explicació succinta del seu parer.

L'acta de cada sessió de l'Assemblea General s'ha de tancar amb les signatures del President i el Secretari, i dins dels 15 dies naturals següents a la seva celebració.

L'acta restarà a disposició de tots els membres de la Junta de Compensació en el domicili de l'entitat, i se'n podrà acordar la seva remissió per les vies de notificació previstes.

Qualsevol correcció de defectes o errades en les actes directament apreciades pel President i pel Secretari, o bé posades de relleu per qualsevol membre que hagi assistit a la sessió, ha de ser signada pel President i pel Secretari, ha d'expressar inequívocament la sessió de què es tracta i l'assumpte de l'ordre del dia que afecta, i s'ha de fer abans de la següent sessió de l'Assemblea, on sempre s'haurà de sotmetre a la seva ratificació l'acte de la sessió anterior.



En el seu cas, es farà constar en l'acta de la sessió el propietari privat del dret de vot per causa d'impagament de quotes vençudes, en els termes establerts a l'article 193.7 del RLUC.

TÍTOL SISÈ

RÈGIM ECONÒMIC

Article 30.- Mitjans econòmics

Estaran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que concertin amb la garantia dels terrenys inclosos, sens perjudici de qualsevol altre recurs que legalment s'obtingui.

Article 31.- Classes d'aportacions

Les aportacions dels associats podran ser:

- a) Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, d'acord amb el pressupost anual aprovat per l'Assemblea. Dins de les ordinàries, s'hi inclouen les de conservació.
- b) Extraordinàries, que es fixin en acords específics de l'Assemblea General i no contemplades en el pressupost anual.

L'import de les aportacions serà proporcional a la participació de cada membre de la Junta.

Tindran el tractament i règim jurídic de quotes les obligacions pecuniàries, concretes per qualsevol membre de la Junta envers l'entitat, sigui quin sigui el títol que les hagi originat.

Article 32.- Recaptació

L'Entitat podrà recaptar dels associats les aportacions aprovades per l'Assemblea per atendre les despeses socials, ordinàries i extraordinàries, i fins i tot per constituir garanties o fiances que assegurin l'assumpció dels compromisos per part de l'Entitat en l'execució directa de les obres.

Les quantitats que s'haguessin fixat com aportacions seran ingressades pels associats, d'acord amb aquests Estatuts, als comptes de les entitats bancàries i d'estalvi que a tal efecte es contractin.

El termini per realitzar aquest desemborsament serà d'1 mes des de que es practiqui el requeriment, comptat a partir de la seva rebuda pel destinatari, mitjançant carta certificada amb justificant de recepció, o en el seu cas mitjançant correu electrònic en aquells supòsits en que el membre de la Junta hagi acceptat expressament rebre les comunicacions per aquest mitjà, i mentre no revoqui expressament la seva petició.



Transcorregut aquest termini, mitjançant acord de l'Assemblea, la quantitat que no hagi estat pagada serà incrementada amb un interès equivalent a l'interès legal del diner fixat per cada any i incrementat amb 3 punts, de tal forma que el membre de la Junta de Compensació que no hagi atès el pagament en el termini conferit, haurà d'ingressar la totalitat de la quantitat deguda en un termini d'1 mes a comptar des de la notificació del requeriment de pagament que novament se li practiqui en alguna de les formes previstes en el paràgraf anterior.

Transcorregut aquest últim termini sense haver-se efectuat el pagament, la Junta de Compensació a través del Secretari, procedirà contra el soci morós per via d'apremi sobre les finques afectades, formulant la petició corresponent a l'Ajuntament, o utilitzant el dret d'expropiació, i en aquest cas, s'expedirà pel Secretari, amb el vist-i-plau del President, la corresponent certificació que tindrà eficàcia executiva.

En tot cas, des de la finalització del període voluntari de pagament i fins l'efectivitat d'aquest, el membre de la Junta morós quedarà en suspens del dret de vot, a no ser que hagués impugnat judicialment els comptes o hagués efectuat la consignació judicial o notarial de la suma endeutada.

Article 33.- Comptabilitat

La comptabilitat serà portada en llibres adients, ja sigui en suport tradicional o informàtic, i perquè en cada moment es pugi donar raó de les operacions efectuades i se'n dedueixin els comptes que s'han de retre.

TÍTOL SETÈ

RÈGIM JURÍDIC

Article 34.- Executivitat

Els presents Estatuts una vegada aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores seran vinculants per a l'administració i tercers.

Per als membres de la Junta de Compensació, seran vinculants des de la seva aprovació per l'Assemblea.

Qualsevol modificació dels Estatuts acordats per l'Assemblea, requerirà de l'aprovació de l'administració i llur inscripció en el Registre citat per a que produeixi plens efectes, en el sentit de l'apartat anterior.

Els actes i acords dels òrgans de govern de la Junta de Compensació seran executius, des del mateix moment de la seva adopció, excepte aquells que precisin autorització o publicació ulterior d'òrgans urbanístics.



Article 35.- Recursos

Contra els acords de l'Assemblea General podrà interposar-se recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, en el termini d'1 mes, seguint les prescripcions de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, o en el seu cas, la norma que pugui substituir-la.

No podran impugnar els acords els que haguessin votat a favor del mateix per si o per mitjà de representant.

Els acords de l'Assemblea seran considerats fermes si no fossin impugnats en el termini i amb les condicions assenyalades en els paràgrafs precedents.

Les resolucions adoptades pel President podran ser impugnades davant l'Assemblea General en el termini de 15 dies hàbils a comptar es de l'endemà de la seva notificació. Passats 3 mesos sense que s'hagi notificat cap resolució al respecte, s'entendrà a tots els efectes desestimada. A partir d'aquest moment, procedirà el règim de recursos contra els acords de l'Assemblea General exposats en els paràgrafs precedents.

Article 36.- Exercici d'accions

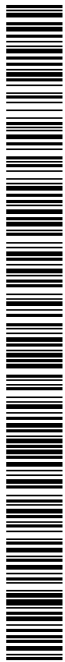
Per a l'exercici per part dels membres de la Junta d'accions civils o mercantils contra la Junta de Compensació, serà necessària la prèvia formalització dels recursos administratius previstos a l'article precedent.

Els membres de la Junta de Compensació no poden promoure interdictes enfront la Junta, quan aquesta exerciti llurs facultats de disposició fiduciària, o ocupi béns per executar obres d'urbanització.

Article 37.- Responsabilitat de la Junta de Compensació

La Junta de Compensació serà directament responsable de la urbanització complerta de l'àmbit front als òrgans urbanístics.

El patrimoni dels membres de la Junta, consistent en les finques i drets aportats, constitueix un patrimoni especial i separat afecte a la gestió urbanística, i en conseqüència, els membres de la Junta responen dels deutes assumits per la Junta en l'exercici de la seva activitat gestora i urbanitzadora, en forma mancomunada i limitat al coeficient que a cada un correspongui, així com de les que ells, en el seu cas, contraguin directament amb la Junta, única i exclusivament amb les finques aportades, amb indemnitat de la resta de patrimoni de cada un dels membres.



TÍTOL VUITÈ

DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 38.- Dissolució

Son causes de dissolució de la Junta de Compensació:

- a) Per manament judicial o prescripció legal.
- b) Quan la Junta hagi realitzat l'objectiu per al qual fou creada.
- c) Resolució ferma de l'administració substituint el sistema de reparcel·lació per altre de gestió pública en base a alguna de las causes legalment establertes.

La dissolució haurà de ser aprovada per l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols.

No es podrà acordar la dissolució de la Junta fins que aquesta no hagi subscrit amb l'Administració les Actes en les quals es formalitzin les cessions d'obres, instal·lacions i dotacions, excepció feta dels supòsits anteriors.

Article 39.- Liquidació

Acordada la dissolució, l'Assemblea de la Junta es transforma en òrgan de liquidació per fer front al pagament dels deutes i al cobrament d'ingressos pendents i per la distribució del romanent, si s'escau, i tot facultant al President per a que exerceixi les seves funcions i atribucions.

Signen els presents Estatuts el President i Secretari de la Junta de Compensació de la Urbanització Mas Toi de Sant Feliu de Guíxols.

El President,



Oriol Xandri González

El Secretari,



Eduard Garcia Cabau