

ESTATUTS

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ
SANT JAUME RESIDENCIAL SUD

Títol I: DENOMINACIÓ, DOMICILI, OBJECTE I FINS

Article 1.- Per a l'execució del Sector G: SANT JAUME RESIDENCIAL SUD s'articula la present Junta de Compensació per a la gestió del citat àmbit municipal situat al municipi de SANT JAUME DELS DOMENYS.

La Junta de Compensació es regirà pel disposat en el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme de 3 d'Agost de 2010, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (en endavant TRLU), pels articles 157 a 185 del Reglament de Gestió Urbanística, y amb caràcter supletori, per les disposicions de la Llei de Societats Anònimes.

Article 2.- El domicili de l'Entitat s'estableix a FINCAS MONTMAR, S.L., C/ Carretera dels Cards, nº 43 de Sant Pere de Ribes, 08810.

Aquest domicili podrà ésser traslladat a un altre lloc per acord de l'Assemblea General, havent de comunicar-ho a l'Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys en quant òrgan urbanístic de tutela i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 3.- La Junta gaudirà de personalitat jurídica 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'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

No obstant això, una vegada l'Ajuntament adopti acord d'aprovació de la constitució de la Junta, aquesta podrà actuar en gestió, i amb la 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, una vegada inscrita.

Article 4.- La Junta de compensació funcionarà d'acord amb les normes d'economia, celeritat i eficàcia.

Article 5.- Constitueix l'objecte de la Junta de Compensació la redacció i promoció del Pla Parcial Urbanístic del Sector G, denominat "Sant Jaume Residencial Sud", així com l'execució de les obres d'urbanització en els termes i condicions que es determinin en el citat P.P.U. o al Projecte d'Urbanització, i la distribució de beneficis i càrregues entre els seus components i que es deriven del planejament urbanístic, actuant l'Ajuntament com a Administració fiscalitzadora i com a receptora dels terrenys de cessió obligatòria.

Article 6.- Són fins primordials d'Entitat els següents:

- a) Redactar i promoure el el Projecte de Reparcel·lació per Compensació Bàsica del Sector G, de les NN.SS. De Sant Jaume dels Domenys, denominat "Sant Jaume Residencial Sud", en ordre a la seva execució urbanística.
- b) Redactar i promoure el Projecte d'Urbanització Complementari, si fos necessari.
- c) L'execució de les obres d'urbanització.

- d) La cessió dels terrenys d'ús públic, una vegada urbanitzats, a l'Administració actuant, en concret l'Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys.
- e) Interessar la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- f) La sol·licitut i gestió dels beneficis fiscals establerts a la Llei.
- g) L'exercici dels drets i activitats que corresponguin d'acord amb la legislació vigent.
- h) Sol·licitar a l'Ajuntament l'exercici de la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats degudes per qualsevol membre de la Junta.
- i) La gestió i defensa dels interessos comuns dels membres de la Junta davant qualsevol autoritat o organisme públic, Tribunals i particulars.
- j) Qualsevol altre previst a la Legislació Urbanística vigent.

Article 7.- La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys.

En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització 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 i donar audiència de les al·legacions d'aquest als promotors.
- b) Aprovació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació i de les modificacions que aprovi la Junta.
- c) Designació d'un representant a la Junta de Compensació.

- d) Aprovació de la constitució de la Junta i remissió de l'acord i de l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per a la seva inscripció.
- e) Utilització de la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats degudes per qualsevol membre de la Junta.
- f) Resolució dels recursos ordinaris interposats contra els acords de la Junta.
- g) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística.

Article 8.- L'àmbit d'actuació de la Junta comprèn la superfície de tots els terrenys compresos en l'àmbit comprès en el Sector G "Sant Jaume Residencial Sud" de las NN.SS.

Article 9.- Els presents Estatuts contenen les regles d'organització i funcionament de la Junta de Compensació de "Sant Jaume Residencial Sud", de Sant Jaume dels Domenys.

Article 10.- En desenvolupament dels criteris resultants de les Bases es redactarà el Projecte de Reparcel·lació, en el qual es reflexaran els terrenys a cedir a l'Ajuntament. Aprovat el Projecte per Ajuntament, aquest servirà de títol per l'adjudicació dels terrenys.

TÍTOL II.- CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA.

Article 11.- La Junta es composarà de les persones físiques o jurídiques propietaris dels terrenys, més l'Ajuntament.

Article 12.- Aprovats per l'Ajuntament els Estatuts i les Bases, la Constitució de la Junta es farà mitjançant escriptura pública en la qual es farà constar:

- a) Relació dels propietaris i, en el seu cas, d'empreses urbanitzadores.

- b) Relació de les finques de que són propietaris.
- d) Persones que es designen per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.
- e) Acord de Constitució.

Còpia autoritzada de l'escriptura es traslladarà a l'Ajuntament, el qual adoptarà, si s'escau, acord aprovatori i elevarà l'acord i Còpia autoritzada de l'escriptura al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 13.- La quota de participació dels associats propietaris de terrenys inclosos en el Pla Parcial serà proporcional a la superfície de les parcel·les resultants per cadacun d'ells en el Projecte de Reparcel·lació.

Article 14.- En qualsevol moment, podran incorporar-se a la Junta de Compensació empreses urbanitzadores per participar amb els propietaris en la execució i gestió urbanística del polígon.

L'incorporació a la Junta de qualsevol empresa urbanitzadora requerirà els següents requisits:

1. La incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta, que aportin total o parcialment els fons necessaris per a la urbanització o que procedixin a la seva execució, requerirà l'aprovació de l'Assemblea General amb el quòrum assenyalat a l'article 23é. A l'esmentat acord es determinaran les condicions de la incorporació, d'acord amb les Bases d'Actuació i, en especial, els compromisos i garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que es determini per la Junta.

En aquest supòsit, l'empresa urbanitzadora estarà representada a la Junta per una única persona.

Si s'acordés per la Junta i l'empresa urbanitzadora la contraprestació de les despeses efectuades per aquesta mitjançant l'adjudicació de terrenys

resultants de la urbanització, es valoraran aquests d'equivalència que s'haurà d'aprovar en el moment de l'acord d'incorporació.

2. Els contractes sobre l'execució de les obres d'urbanització, s'acomodaran a qualsevol de les possibilitats previstes a l'article 171.4 y 172 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i demes preceptes concordants.

Article 15.- La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles, però la Junta de Compensació actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu.

Article 16.- 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 del adquirent.
- b) L'adquirent quedarà subrogat en el lloc de l'anterior propietari en els compromisos que aquest hagués contret amb la Junta o amb l'Administració actuant.

TÍTOL III. DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA.

Article 17.- Els membres de la Junta tindran els drets següents:

- a) 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 i presentar proposicions i suggeriments..
- b) Elegir els membres de l'òrgan de govern i ésser elegits per l'exercici dels càrrecs.
- c) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, en els termes i condicions establerts a l'articles precedent.

- d) 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.
- e) Interposar els recursos que procedeixin contra els acords de la Junta de Compensació.
- f) I, en general, tots aquells drets derivats de la legislació urbanística i dels presents Estatuts.

Article 18.- Els membres de la Junta tindran les obligacions següents:

- a) Posar a disposició de la Junta 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) Assenyalar un domicili a efectes de notificacions. En cas de canvi de domicili, haurà de donar constància d'aquest fet a la Secretaria de la Junta.
- c) Pagar les despeses d'urbanització i les quotes complementàries que es girin, en proporció al valor de la seva participació.
- d) Notificar a la Junta, de forma fefaent, el propòsit de transmetre els seus terrenys o la seva participació en la Junta.
- e) Regularitzar la titularitat i la situació registral dels terrenys aportats, en el termini que assenyali la Junta.
- f) Permetre l'ocupació de les seves finques per l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
- g) 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, llevat dels casos d'interposició de recurs d'alçada i consignació de la quota a disposició de la Junta.

- h) I, en general, totes aquelles obligacions derivades de la legislació vigent i dels presents Estatuts.

TÍTOL VI. ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ.

Article 19.- La Junta de Compensació, donat el nombre de propietaris, actuarà sempre com ASSEMBLEA GENERAL, essent innecessari la constitució d'un Consell Rector.

També tindran facultats:

- a) El President.
- b) El Secretari.
- c) El Tresorer.

Per acord de l'Assemblea es podrà nomenar un Gerent amb les facultats que s'aprovin.

Article 20.- L'Assemblea General estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació i per un representant de l'Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys.

Article 21.- Tots els membres de la Junta, inclòs els no assistents a les reunions de l'Assemblea i els dissidents, queden sotmesos als acords vàlidament adoptats, sense perjudici dels 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 adients i a formular els recursos pertinents.

Article 22.- L'Assemblea general celebrarà reunió ordinària un cop l'any i reunions extraordinàries quan ho consideri necessari el President o ho sol·liciti per escrit adreçat al President els altres propietaris que representin, com a mínim, el 30% de les quotes de participació.

En la sessió ordinària anual hauran de figurar preceptivament en l'ordre del dia els següents assumptes: consideració i aprovació, en el seus 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.

En la sessió extraordinària podrà tractar-se qualsevol altra qüestió.

Article 23.- Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) La designació i cessament dels càrrecs de l'Entitat.
- b) Examen de la gestió comú i aprovació, en el seu cas, de la Memòria i comptes de l'exercici anterior.
- c) Aprovació del pla d'actuació i del pressupost, amb la conseqüent determinació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, per a cada exercici.
- d) Modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament.
- e) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els bens i drets de la Junta.
- f) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- g) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclòs la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- h) Acordar la dissolució de la Junta.
- i) Aprovar les bases de contractació i l'adjudicació definitiva de les obres d'urbanització del sector.

- j) Aprovar el Projecte d'Urbanització i el Projecte de Reparcel·lació per Compensació bàsica, abans de la seva tramitació.
- k) Qualsevol altra facultat que sigui necessària pel normal desenvolupament de l'objecte de la Junta de Compensació.

Article 24.- Els associats no podran ser representats en l'Assemblea General sinó que per altres persones, associades o no, mitjançant apoderament notarial o autorització expressa per cada Assemblea del propietari.

Article 25.- Els membres de la Junta elegiran les persones que actuaran de President, Secretari i Tresorer.

Article 26.- Els càrrecs tindran una durada de 3 anys, si bé podran ésser reelegits indefinidament.

Article 27.- El President tindrà les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, suspendre i cloure les sessions del òrgans col·legiats, dirigir les deliberacions i dirimir els emparts amb vot de qualitat.
- b) Representar a la Junta davant Entitats, Organismes i Autoritats de caràcter públic, o bé davant de persones privades, físiques o jurídiques, i, en la seva virtut, representar a la Junta en tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments per l'exercici de l'esmentada representació, fent ús de la signatura de l'Entitat en els contractes i operacions degudament aprovats per l'Assemblea.
- c) Vetllar per l'execució dels acords de l'Assemblea General.
- d) Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació, podent atorgar poders a terceres persones per l'exercici de la representació esmentada.

- e) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.
- f) Exercir, qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de la Junta, conjuntament amb el Tresorer.
- g) Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General.

Article 28.- Actuarà com a Secretari de l'Assemblea el membre que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les seves successives renovacions.

Article 29.- El Secretari aixecarà acta de cada sessió de l'Assemblea i, si no és membre de l'Entitat, assistirà amb veu però sense vot; donarà fe dels assentaments inscrits en els llibres socials, a instància de part interessada; assistirà al President en la convocatòria de les sessions; realitzarà, per ordre del President, els treballs que li encomanin l'Assemblea General; serà el dipositari i custodi dels llibres socials.

També expedirà amb el vist-i-plau del president, les certificacions, amb eficàcia executiva, contra els Associats, una vegada vençuts els terminis de pagament, sense haver-se ingressat les quotes, als efectes de la via de constrenyiment o l'expropiació que tramitarà l'administració actuant.

Article 30.- Les atribucions del Tresorer consistiran en efectuar els actes de disposició dels fons de la Junta, conjuntament amb el President, i portarà la comptabilitat i s'encarregarà de la recaptació de les aportacions econòmiques dels membres de la Junta.

TÍTOL V. FUNCIONAMENT DE L'ENTITAT.

Article 31.- L'Assemblea serà convocada pel Secretari, per ordre del President. La convocatòria expressarà els assumptes a tractar en cada sessió. No podrà deliberar-se ni decidir sobre cap assumpte que no figuri inclòs a

l'Ordre del Dia, llevat que, essent presents tots els propietaris, així ho acordin per unanimitat.

La convocatòria de l'Assemblea General es farà per cèdula, remesa per correu certificat, amb 10 dies naturals d'antelació.

Article 32.- L'Assemblea quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria, quan concorrin a ella, presents o representats, un nombre d'associats que representin, com a mínim, el 50 per cent de les unitats de valor incorporades a la Junta. En segona convocatòria, que es celebrarà mitja hora després, quedarà vàlidament constituïda qualsevol que sigui el nombre d'unitats e valor que representin els assistents.

Article 33.- No obstant el que disposen els articles precedents, l'Assemblea s'entendrà convocada i quedarà vàlidament constituïda per tractar de qualsevol assumpte, sempre que es trobin, presents o representats, tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 34.- Seran vàlids els acords que s'adoptin per l'Assemblea per majoria dels vots computats segons el que es determina a l'article 13 d'aquests Estatuts. No obstant, per elegir el President, modificar els Estatuts, fixar aportacions extraordinàries i contractar crèdits, es requerirà el vot favorable dels propietaris que representin el 60% de quotes. Així mateix, per acordar la dissolució de la Junta es requerirà el vot favorable dels citats propietaris.

Fins a l'aprovació definitiva del projecte de Reparcel·lació, el còmput de vots es farà per les quotes corresponents en proporció a la superfície de la finca aportada. Després de l'esmentada aprovació definitiva, el còmput de vots es farà per a les quotes d'adjudicació.

Article 35.- De cada sessió de l'Assemblea 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, aniran signades per ell i pel President i s'aprovaran en la mateixa o posterior sessió. Una vegada aprovades, seran transcrites en el corresponent llibre d'actes.

TÍTOL VI.- APORTACIONS I MITJANS ECONÒMICS.

Article 36.- Les aportacions dels membres de la Junta estan constituïdes:

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

Article 37.- La participació en els drets i obligacions comuns, ve determinada pel valor de les finques propietat de cadascun dels propietaris, calculat en la forma que assenyalin les Bases d'Actuació.

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

Article 38.- Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, les quals es recolliran en els pressupostos anuals.

Són quotes extraordinàries les que es fixaran en acords específics de l'Assemblea General.

Article 39.- L'import de les quotes serà proporcional a la participació de cada membre en la Junta.

El pagament es realitzarà en el termini màxim d'un mes a comptar des que es practiqui el corresponent requeriment. La falta de pagament en aquest termini produirà les conseqüències previstes en la Legislació Urbanística.

TÍTOL VII. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.

Article 40.- La Junta de Compensació es dissoldrà per les causes següents:

- a) Per manament judicial o prescripció legal.

- b) Per compliment del seu objecte.

La dissolució haurà de ser aprovada per l'Ajuntament i inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

Article 41.- L'Assemblea General també podrà acordar la transformació de la Junta de Compensació en Entitat Urbanística de Conservació. Aquest acord haurà de ser, així mateix, comunicat al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 42.- Quan s'extingeixi la personalitat jurídica de la Junta, haurà de procedir-se a la seva liquidació en la forma següent:

- a) L'Assemblea procedirà a la liquidació, amb observança de les instruccions especialment dictades per aquest fi per ella mateixa.
- b) El patrimoni que pugui existir en terrenys, drets o metàl·lic es distribuirà entre els associats en proporció a la seva participació en el compliment de les obligacions de la Junta.

TÍTOL VIII. RECURSOS.

Article 43.- Els acords dels òrgans de la Junta seran directament executius i no es suspendran per la seva impugnació, llevat que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.

Article 44.- Contra els acords de l'Assemblea General es podrà interposar, en el termini d'un mes a comptar des de la seva notificació, Recurs d'Alçada davant de l'Ajuntament d'acord amb les prescripcions de la Llei 4/1999 de Modificació de la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

No estaran legitimats per impugnar els acords dels òrgans de la Junta de Compensació, aquells que haguessin votat a favor de l'acord, per si o per mitjà de representant.