

**ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA NÚMERO 2 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
D'ARRES (VAL D'ARAN)**

TÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Denominació.

1. L'Entitat Urbanística Col·laboradora que es constitueix es denomina "Junta de Compensació del Polígon 2 del POUM d'Arres" ("**Junta de Compensació**" o "**Junta**").
2. La Junta de Compensació es regirà pel que disposen els presents Estatuts i, en tot el que no sigui recollit pels mateixos, es regirà pel que disposa el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya ("**TRLUC**"), el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya ("**RLUC**") i les altres disposicions normatives aplicables.

Article 2. Naturalesa i capacitat.

1. La Junta de Compensació, en tant que Entitat Urbanística Col·laboradora, tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats.
2. La personalitat jurídica s'adquirirà en el moment de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
3. La Junta tindrà plena capacitat per al compliment de les seves finalitats i actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu, sobre les finques aportades pels seus membres, únicament amb les limitacions establertes en aquests Estatuts. Per a l'exercici de les seves finalitats, la Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar i vendre tot tipus de béns i drets, segregar i agregar terrenys, contractar, obligar-se, executar obres, instal·lacions i dotacions a l'Ajuntament, interposar recursos i exercir accions.

Article 3. Domicili.

1. El domicili de la Junta s'estableix al Carrer de Dalmases nº 54, interior 2, 08017, Barcelona.
2. El domicili podrà ser traslladat a un altre lloc per acord de l'Assemblea, havent de donar compte del mateix a l'Ajuntament d'Arres i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 4. Durada.

La Junta de Compensació tindrà una durada indefinida fins al repartiment efectiu dels beneficis i càrregues derivats del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Arres i, en tot cas, fins a la consecució total del seu objecte i les seves finalitats, tret que es produeixi la seva dissolució per alguna de les altres formes previstes en aquests Estatuts.

Article 5. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial de la Junta estarà comprès per tots els terrenys que formen part del Polígon d'Actuació Urbanística número 2 delimitat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Arres.

Article 6. Objecte i finalitat.

1. 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 5è.
2. Són finalitats primordials de l'Entitat, per a la consecució de l'objectiu proposat:
 - a) La incorporació de tots els 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 en la mateixa i es distribueixen proporcionalment els beneficis i les càrregues.
 - b) La incorporació dels terrenys a la Junta, que no pressuposa la transmissió de propietat, sinó la facultat de disposició amb caràcter fiduciari, als efectes de realitzar les ocupacions necessàries per a l'execució de les obres d'urbanització i la cessió a l'Ajuntament dels immobles de cessió obligatòria i execució de les obres d'urbanització, quedant afectes els terrenys al compliment de les obligacions urbanístiques.
 - c) La sol·licitud a l'òrgan actuant de l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, i el seu exercici, tant respecte als propietaris que no s'incorporin en temps oportú a aquesta, com d'aquells que incompleixin les seves obligacions en els supòsits que es contemplen a les Bases d'Actuació. En aquests supòsits la titularitat de les finques expropiades s'atribuirà a la Junta de Compensació que els incorporarà a la gestió comú. No obstant, d'acord amb l'article 122 TRLUC en compliment del pagament de les despeses d'urbanització els propietaris poden acomplir l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització amb la cessió de terrenys edificables, situats dins i fora del polígon d'actuació, menys en el supòsit a què es refereix l'article 147.2 del TRLUC.
 - d) Redactar i impulsar la tramitació del Projecte de Reparcel·lació i executar-ne les determinacions.

- e) L'adjudicació de les parcel·les resultants als titulars de les parcel·les aportades que tinguin els Drets suficients per a l'adjudicació de les mateixes.
- f) Interessar dels òrgans urbanístics competents l'aprovació dels projectes que sigui necessari formular.
- g) Redactar i impulsar la tramitació del Projecte d'Urbanització.
- h) L'execució de les obres d'urbanització pròpies del polígon d'actuació.
- i) La cessió dels terrenys d'ús públic, ja urbanitzats, a l'Ajuntament.
- j) Interessar la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, així com en el Registre Mercantil si s'emeten obligacions o s'estima convenient.
- k) La seva actuació, a tots els efectes, com Entitat Urbanística Col·laboradora.
- l) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment, pel cobrament de les quantitats endeutades pels membres de la Junta.
- m) La gestió i defensa dels interessos comuns davant qualsevol autoritat i organisme públic, tant de l'Administració Central, com de l'Administració Autònoma, de la Diputació Provincial de Lleida, del Conselh General d'Aran o del municipi d'Arres, així com davant dels Jutjats i Tribunals de qualsevol jurisdicció, davant dels particulars i davant de les empreses que prestessin els seus serveis a la Junta.
- n) L'exercici del dret a exigir de les empreses que prestin els serveis, menys en la part que, segons la seva reglamentació, hagin de contribuir els usuaris, el reemborsament de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'aigua i energia elèctrica.
- o) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals de l'Impost sobre Béns Immobles establerts per la legislació vigent.
- p) La presentació al cadastre de la corresponent declaració d'alteració cadastral.
- q) L'exercici de tots aquells drets i activitats no relacionades expressament, i que li corresponguin segons la normativa vigent.

Article 7. Administració actuant.
--

1. La Junta de compensació té caràcter administratiu, i actuarà, en aquest ordre sota la tutela de l'Ajuntament d'Arres.

2. En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització correspon a l'Ajuntament d'Arres:
- a) El tràmit d'audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris de l'àmbit d'actuació.
 - b) Aprovar els Estatuts i les Bases d'actuació i les posteriors modificacions.
 - c) Designar un representant de l'Administració actuant en la Junta.
 - d) Aprovar la constitució de la Junta i trametre la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per a sol·licitar la inscripció.
 - e) Expropiar els terrenys dels propietaris no adherits, quan escaigui, i els de membres de la Junta per raó de l'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades pel planejament i per la normativa urbanística, essent beneficiària la Junta de Compensació.
 - f) Exercir la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats pels membres de la Junta.
 - g) Resoldre els recursos d'alçada interposats contra els acords de la Junta o proposar-ne la resolució a l'Ajuntament, quan actuï una altra administració.
 - h) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la normativa urbanística vigent i del planejament aplicable.

TÍTOL II - MEMBRES I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 8. Composició.

1. La Junta de Compensació estarà constituïda pels propietaris de les finques compreses en l'àmbit d'actuació que hagin sol·licitat la seva inclusió en la Junta de Compensació com a mers propietaris.
2. Els propietaris no promotors podran manifestar la seva intenció d'incorporar-se a la Junta de Compensació durant el període d'informació pública en el si de la tramitació dels Estatuts i Bases d'Actuació i posteriorment, d'acord amb el que disposen els articles 171 i 190 del RLUC.
3. Aquesta incorporació se sol·licitarà per escrit a través del Registre de l'Ajuntament fent constar expressament l'adhesió als Estatuts de la Junta de Compensació, la superfície i límits de les finques propietat del sol·licitant i adjuntant la documentació justificativa de la referida propietat.

4. Perquè la incorporació tingui efectes serà necessari que els propietaris dipositin en el termini d'un (1) mes des que siguin requerits per la Junta, la quantitat necessària corresponent amb les despeses ja realitzades i les de previsió immediata. Aquesta quantitat no podrà ser superior a la ja satisfeta pels promotors, atenent als terrenys pertanyents a uns i als altres.

5. En qualsevol cas, per tal d'adherir-se, els propietaris hauran d'aportar els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin a les seves finques, amb indicació, si escau, de la naturalesa, nom i adreça dels titulars dels drets.

Article 9. Supòsits de no incorporació a la Junta de Compensació.

1. Les persones propietàries de finques incloses dins l'àmbit d'actuació poden manifestar la seva voluntat de no incorporació a la Junta de Compensació però alhora garantir el compromís de participació en l'execució del planejament. En aquest cas, hauran de prestar la garantia en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques per un import del 12% de les obres estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte del total del Sector i en el termini d'un mes des que siguin requerits a l'efecte.

2. Quan les persones propietàries no s'incorporen a la Junta de Compensació i no garanteixen la seva participació en les modalitats de compensació bàsica les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, segons correspongui.

3. En el cas que siguin objecte de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació determinarà com a alternativa a l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la Junta de Compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la Junta de Compensació, de l'empresa urbanitzadora, si s'escau, de l'administració actuant o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui.

4. L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per escriure, sens perjudici de la liquidació que pertorqui a favor del propietari de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.

5. Els propietaris que no s'hagin adherit podran ésser expropiats a favor de la Junta en la forma que s'indica a l'article 137 del RLUC tenint en compte que, d'acord amb l'article 170 del mateix text legal, en compliment del pagament de les despeses d'urbanització els propietaris poden acomplir l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització amb la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació.

Article 10. Quotes de participació.

1. La participació dels propietaris integrants de la Junta de Compensació en els drets i obligacions comuns vindrà definida pel coeficient sobre el total que a cadascun li correspongui.
2. La quota de participació dels propietaris dels terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació serà proporcional a la superfície de les finques aportades per cadascun dels membres de la Junta de Compensació, d'acord amb l'establert a l'article 126.1 a) TRLUC.
3. La superfície computable s'acreditarà mitjançant l'aixecament d'un plànol topogràfic.
4. Quan la superfície acreditada en els títols no coincideixi amb la realitat física resultant de l'aixecament del topogràfic, prevaldrà en tot cas la realitat física determinada en el plànol topogràfic.
5. 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 fins a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació i a partir d'aquell moment, en funció del coeficient de participació assignat a cada finca al compte de liquidació provisional.
6. En el cas en què un propietari sigui exclòs de l'àmbit del Polígon 2 en virtut d'allò que disposa l'article 24 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Arres, la participació de la resta de propietaris juntacomponents s'ajustarà de forma proporcional a llur superfície aportada.
7. En cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats.

Article 11. Transmissió de la titularitat.

1. La condició de membre de la Junta és inherent a la titularitat dels immobles inclosos en l'àmbit d'actuació.
2. La transmissió de la titularitat dels terrenys implica la subrogació real en els drets i obligacions del causant des del moment de la transmissió.
3. El transmetent ha de notificar de forma fefaent a la Junta les condicions de la transmissió i les circumstàncies personals de la persona a qui es transmet la titularitat, indicant-ne el domicili.
4. Als títols de transmissió caldrà fer-hi constar les obligacions que assumeix l'adquirent per subrogació del transmetent, en els termes indicats en aquests Estatuts.

Article 12. Constitució de la Junta.

La Junta es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, ja siguin promotores o bé adherides. La constitució es formalitzarà mitjançant escriptura pública, en la que s'ha de fer constar:

- a) Una relació dels propietaris i, si escau, de les empreses urbanitzadores.
- b) Una relació de les finques objecte de reparcel·lació.
- c) Les persones designades per a ocupar els càrrecs de President i Secretari.
- d) L'acord de constitució.
- e) El coeficient provisional de les propietats aportades per cada propietari sobre la totalitat de l'àmbit.

Article 13. Incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta de Compensació.

1. Les obres d'urbanització poden ser executades directament per una empresa urbanitzadora, que podrà incorporar-se a la Junta de Compensació.

2. En cas d'incorporació d'una empresa urbanitzadora, els membres de la Junta podran escollir si la part que els correspon de la retribució a l'empresa urbanitzadora serà satisfeta amb un pagament en metàl·lic o bé en aprofitament urbanístic dins de l'àmbit del polígon d'actuació.

3. En cas de què una part o la totalitat de la retribució de l'empresa urbanitzadora s'efectuï en aprofitament urbanístic, l'empresa urbanitzadora s'incorporarà a la Junta de compensació en els següents termes:

- a) La incorporació haurà de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.
- b) L'aportació de l'empresa urbanitzadora es determinarà tenint en compte el cost pressupostat pel projecte d'urbanització i el de l'oferta formulada per part de l'empresa seleccionada, amb especificació de si la xifra així fixada és definitiva o bé si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o bé d'estabilització de costos.
- c) A aquests efectes, caldrà l'atorgament d'un conveni entre la Junta de Compensació i l'empresa seleccionada en el qual s'establirà el percentatge de participació de la segona en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització assumides per l'empresa sobre el valor de les finques resultants ja urbanitzades.

- d) La participació de l'empresa en la Junta de compensació disminuirà la dels membres de la Junta en la part proporcional que els correspongui.

4. La selecció de les empreses urbanitzadores s'ajustarà a les mateixes regles que la selecció d'empreses per a l'execució de les obres d'urbanització establertes a les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació.

TÍTOL III - DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 14. Drets.

Els membres de la Junta de Compensació tindran els següents drets:

- a) Exercir les facultats de domini sobre els terrenys propis o els que hagin estat fixats per l'Assemblea General en funció de les seves aportacions, sense més limitacions que les establertes a les lleis, en el planejament urbanístic, en aquests Estatuts i pels òrgans de govern de la Junta de Compensació.
- b) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, en els termes i condicions fixats en aquests Estatuts.
- c) Assistir per si mateixos o per mitjà de representants a les sessions de l'Assemblea General, emetent el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostentin.
- d) Presentar propostes i suggeriments.
- e) Escollir als membres dels òrgans de govern i administració i poder ser escollits per a l'exercici dels càrrecs.
- f) Rebre informació sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat dels comptes, sol·licitant l'exhibició dels rebuts i justificants i obtenir certificacions acreditatives dels assentaments als llibres socials en termini màxim de deu dies a comptar des de la sol·licitud.
- g) Disposar de la informació i documentació necessàries per a debatre l'ordre del dia de l'Assemblea almenys setanta-dues (72) hores abans de la sessió.
- h) Impugnar els acords i resolucions dels òrgans de govern de la Junta en la forma i requisits establerts per aquests Estatuts.
- i) Rebre, en el moment de la liquidació definitiva, la part del patrimoni de la Junta que li correspongui en proporció a la seva quota.

- j) Tots els que corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions normatives aplicables.
- k) Exercir els drets anteriors ja sigui directament o mitjançant representant o persona autoritzada per escrit.

Article 15. Obligacions

1. Amb caràcter general els membres de la Junta de Compensació estan obligats a observar les prescripcions de caràcter general derivades de les normes legals i del planejament urbanístic, així com els acords dels òrgans de govern i administració de la Junta.

2. Especialment vindran obligats a:

- a) Posar a disposició de la Junta com a condició per a la seva incorporació els documents acreditatius de la seva titularitat i, si escau, les càrregues i gravàmens de la seva finca, així com qualsevol situació jurídica, especialment contractes de lloguer i les activitats que s'hi desenvolupen.

La Junta de Compensació interessarà del Registrador de la Propietat la pràctica de l'anotació marginal corresponent.

- 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 i una adreça de correu electrònic a efectes de notificacions, considerant-se ben dirigida qualsevol notificació remesa a aquest domicili o adreça de correu electrònic, així com notificar a la Junta les modificacions ulteriors. El domicili i l'adreça de correu electrònic constaran en un registre constituït a aquests efectes que portarà el Secretari.
- d) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries de gestió de la Junta de Compensació en funció de la quota que correspongui a cada membre segons la seva quota de participació dins de l'Entitat i sens perjudici de ser rescabalat d'aquestes despeses mitjançant la seva integració en les despeses d'urbanització del sector.
- e) Notificar fefaentment a la Junta qualsevol gravamen o alienació que es produeixi sobre la seva propietat, tot indicant en aquest cas el nom i adreça del nou titular. El nou propietari quedarà subrogat en els drets i obligacions de l'anterior.
- f) Fer constar en els títols de transmissió de la seva propietat l'acceptació per l'adquirent dels presents Estatuts i de les bases d'actuació i fer constar també les obligacions que assumeix l'adquirent per subrogació del transmetent, en els termes indicats en aquests Estatuts.

- g) Abonar les quotes que li corresponguin en els termes establerts a l'article 122 del TRLUC. El Projecte de Reparcel·lació pot determinar, en els supòsits prevists legalment i seguint el procediment establert, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no discriminació.
- h) Designar, en cas de copropietat, a la persona que representarà els cotitulars en l'exercici dels seus drets i facultats previstos en els Estatuts, sens perjudici de la responsabilitat solidària d'aquells, d'acord amb el previst en aquests Estatuts.
- i) Designar per escrit un representant en cas de no assistència a l'Assemblea General o en cas d'ésser el soci de la Junta una persona jurídica.
- j) Permetre l'ocupació temporal de les seves finques per l'execució d'obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries, sense que això impliqui la constitució de cap servitud o càrrega real.

TÍTOL IV - ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 16. Enumeració dels òrgans de govern i administració

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

- a) L'Assemblea General.
- b) El President o Presidenta.
- c) El Secretari o Secretària.
- d) El Tresorer o Tresorera.

CAPÍTOL I - DE L'ASSEMBLEA GENERAL

Article 17. Composició i reunions
--

1. L'Assemblea General és l'òrgan de govern suprem i de caràcter deliberatiu de la Junta i estarà integrat per tots els membres d'aquesta més un representant de l'Administració actuant designat expressament per aquesta Administració.

2. Tindrà caràcter decisor i en les matèries de la seva competència i deliberant en tots els restants assumptes.

3. L'Assemblea General es reunirà amb caràcter ordinari, almenys una vegada a l'any, per a la consideració i aprovació de la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior, consideració i aprovació, si escau, del pla d'actuació i del pressupost de l'exercici següent, així com l'aprovació de les quotes ordinàries i extraordinàries que s'hagin de satisfer durant l'exercici.

4. L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi la Presidència o ho sol·licitin membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 50 per 100 de les participacions. En aquest supòsit l'Assemblea s'haurà de celebrar dins del termini de 8 dies hàbils a comptar des de l'acord o sol·licitud.

5. Tots els membres de la Junta, inclosos els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, estaran sotmesos als acords adoptats vàlidament, sens perjudici del dret a interposar els recursos que legalment procedeixin. Els acords seran immediatament executius en relació amb els juntacompensants assistents a les sessions dels òrgans decisoris on s'hagin pres les decisions, i en relació amb la resta de juntacompensants, en el moment en què se'ls notifiqui l'acta de la sessió on s'hagin adoptat els referits acords.

Article 18. Facultats

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) La proposta de modificació de les normes de regulació (Estatuts i Bases) sens perjudici de l'aprovació posterior de l'Administració actuant.
- b) El nomenament i cessament del President o Presidenta i del Secretari o Secretària.
- c) L'aprovació dels pressupostos i el nomenament, si fos necessari, de censors de comptes.
- d) L'examen de la gestió comú i aprovació, en el seu cas, de la memòria i comptes de l'exercici anterior.
- e) L'aprovació dels projectes i tramitacions urbanístiques que corresponguin sobre el polígon d'actuació.
- f) Acordar la tramitació del Projecte de Reparcel·lació davant de l'Ajuntament.
- g) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
- h) La contractació de l'execució de les obres d'urbanització i enderrocament de les construccions.
- i) Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores.

- j) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- k) Acordar la formalització de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització.
- l) Acordar la dissolució de la Junta.
- m) En general, totes aquelles facultats amb caràcter rellevant que siguin precises pel normal funcionament de la Junta.

Article 19. Convocatòria de les sessions

1. Les reunions de l'Assemblea General, ordinària o extraordinària, podran ser telemàtiques o presencials.
2. Les reunions de l'Assemblea General, ordinària o extraordinària, seran convocades pel President o Presidenta mitjançant correu electrònic remès amb almenys deu (8) dies hàbils d'antelació a la data de celebració, o alternativament mitjançant qualsevol altre mitjà de comunicació escrita que permeti tenir constància de la recepció.
3. Les reunions de l'Assemblea General, tant ordinària com extraordinària podran celebrar-se presencialment o telemàtica, segons determini la Presidència de la Junta de Compensació.
4. La convocatòria assenyalarà el dia i hora de la reunió, i el lloc (en cas de reunió presencial) o enllaç telemàtic (en cas de reunió telemàtica), així com els assumptes que hagin de sotmetre's a coneixement i resolució de l'Assemblea General.
5. No podran ser objecte d'examen altres assumptes no contemplats en la convocatòria. En aquest sentit, només podrà deliberar-se sobre altres assumptes no contemplats en la convocatòria quan, estant presents tots els membres de la Junta, així ho acordin per unanimitat.
6. Reunits tots els membres de la Junta, podrà celebrar-se Assemblea General si s'acorda per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.

Article 20. Assistència i representació.

1. Tots els associats amb dret a assistència poden ser representats en l'Assemblea a través d'una altra persona, encara que no formi part de la Junta.
2. La representació, excepte la de les persones jurídiques, ha de conferir-se per escrit i per cada reunió. Es requereix bé compareixença davant el Secretari o Secretària, o bé apoderament formalitzat en escriptura pública per tot allò que pugui suposar acte de disposició.

3. Per acord del President o Presidenta de la Junta de Compensació es preveu la possibilitat de celebrar Assemblees Generals de la Junta de Compensació per mitjans telemàtics. En aquest supòsit, l'acord descriurà els terminis, formes i modes de la celebració d'aquesta tipologia d'assemblees.

Article 21. Constitució.

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda quan concorrin, per si o per representació, membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 60 per 100 de les quotes del total d'adherits a la Junta. En cas de no concórrer l'esmentada participació en l'hora de la convocatòria, es verificarà la participació quinze minuts després, entenent-se vàlidament constituïda si concorren almenys propietaris que representin el 50% de les quotes del total d'adherits a la Junta. En ambdós casos serà preceptiva la presència del President o Presidenta i del Secretari o Secretària o de qui els substitueixi perquè es consideri l'Assemblea vàlidament constituïda.

2. Els membres de la Junta podran designar, per escrit i per a cada reunió, a una persona que els representi. A l'efecte d'establir la validesa de l'esmentada representació, el Secretari o Secretària haurà de comprovar les delegacions i poders presentats.

Article 22. Sessions.

1. El President o Presidenta de la Junta de Compensació, o qui estatutàriament el substitueixi, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats.

2. Actuarà com a Secretari o Secretària qui ho sigui de la Junta de Compensació, o qui el substitueixi, el qual serà designat per majoria simple dels presents d'entre els membres de la Junta.

Article 23. Adopció d'acords i còmput dels vots.

1. Els acords s'adoptaran per majoria simple de les quotes presents o representades.

2. Les persones propietàries incorporades a la Junta de Compensació que siguin deutores d'obligacions vençudes no podran exercir el seu dret de vot llevat que, havent impugnat l'acord del qual es tracti, hagin fiançat el deute o hagin consignat el seu import notarial o judicialment. La privació del dret de vot constarà a l'Acta de la sessió i tant aquestes persones propietàries com els seus drets de vot no es computaran a efectes d'assolir els quòrums requerits.

Article 24. Actes

1. De cada sessió de l'Assemblea General s'aixecarà acta, en la qual es faran constar les circumstàncies del lloc, temps, forma i resultats de les votacions i contingut

dels acords. Les actes seran redactades pel Secretari o Secretària, se signaran per aquest amb el vistiplau del President, i s'aprovaran en la sessió posterior. Les actes podran ser substituïdes per gravacions de la integritat de l'Assemblea, sempre que vagin acompanyades d'un certificat del Secretari o Secretària de la Junta acreditant que la gravació reflecteix íntegrament l'Assemblea i que no hi ha edicions o talls en la gravació.

2. A requeriment dels membres de la Junta o dels òrgans urbanístics, el Secretari o Secretària de la Junta haurà d'expedir, amb el vistiplau del President, certificacions del contingut de les actes en termini màxim de deu (10) dies hàbils a comptar des de la sol·licitud.

CAPÍTOL II - DEL PRESIDENT O PRESIDENTA

Article 25. Nomenament.

El President o Presidenta serà designat per l'Assemblea i el seu nomenament tindrà una durada de 4 anys. En cas d'absència o malaltia, l'Assemblea General designarà el membre que el substitueixi interinament en les seves funcions.

Article 26. Funcions.

Són funcions del President o Presidenta:

- a) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General, dirigint les deliberacions d'aquesta i executant i fent complir els acords, així com dirimir els empats amb el seu vot de qualitat.
- b) Decidir si les Assemblees se celebraran de forma presencial o telemàtica.
- c) Ostentar la representació de la Junta de Compensació i dels seus òrgans davant l'Administració, així com la judicial i extrajudicial, en la forma que l'Assemblea determini, podent atorgar poders a terceres persones per a l'exercici de l'esmentada representació.
- d) Adoptar l'acord de recórrer en via judicial qualsevol acte o disposició de les administracions estatals, autonòmiques, provincials o locals.
- e) Autoritzar els actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots aquells documents que ho requereixin.
- f) Exercir, en la forma que l'Assemblea General determini, qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de l'Entitat. En aquest sentit, correspon al President o Presidenta, la realització de les gestions necessàries per a l'obertura d'un compte bancari titularitat de la Junta.

- g) Corresponen al President o Presidenta les més àmplies facultats de gestió i administració econòmica, de comptabilitat i tresoreria de la Junta, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General, o bé al Secretari o Secretària, en aquests Estatuts.
- h) Realitzar els pagaments i cobraments que corresponguin al fons de la Junta, custodiar aquest fons, i rendir comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat.

CAPÍTOL III - DEL SECRETARI O SECRETÀRIA

Article 27. Nomenament.

1. El Secretari o Secretària serà designat per l'Assemblea i el seu nomenament tindrà una durada de 6 anys. En cas de vacant, absència o malaltia, el càrrec serà assumit de forma accidental per un membre de la Junta designat per l'Assemblea.
2. Aquest nomenament podrà recaure en un soci de la Junta de Compensació o bé en una persona aliena a la Junta de Compensació. En aquest cas, assistirà a les reunions sense dret a vot i el càrrec podrà ser retribuit.

Article 28. Funcions.

Són funcions del Secretari o Secretària:

- a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General.
- b) Aixecar acta de les sessions.
- c) Expedir certificacions amb el vistiplau del President o Presidenta.
- d) Portar un registre on es relacionaran els membres integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, direcció de correu electrònic, data d'incorporació, quota de participació i número de vots i tots aquelles dades complementàries que s'estimin procedents.
- e) Notificar a tots els membres de la Junta la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General i notificar els seus acords als socis i als òrgans urbanístics competents.

TÍTOL V - APORTACIONS I MITJANS ECONÒMICS

Article 29. Mitjans econòmics.

Els mitjans econòmics de la Junta estaran constituïts per:

- a) La totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació.
- b) Les quotes ordinàries i extraordinàries.
- c) Les subvencions, donatius, crèdits, etc., que s'obtinguin.
- d) El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.

- e) Les rendes i productes del seu patrimoni.
- f) Les participacions i ingressos que procedeixin de convenis amb altres entitats i organismes per a la realització de les seves finalitats urbanístiques.
- g) Les aportacions de les empreses urbanitzadores, en cas d'incorporació a la Junta.

Article 30. Despeses.

Seran despeses de la Junta de Compensació:

- a) Les de la promoció de l'actuació urbanística.
- b) Les de l'execució de les obres d'urbanització i d'altres a què es refereix l'article 120 del TRLUC.
- c) El pagament d'honoraris professionals, despeses administratives, sous, i qualsevol altra despesa que tingui origen en la contractació de professionals exteriors per a la tramitació i execució dels instruments de gestió urbanística i la urbanització, així com qualsevol altra despeses directament vinculada a la finalitat de la Junta de Compensació.
- d) Les indemnitzacions per expropiació de béns i drets.
- e) Totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.

Article 31. 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 32. Classes de quotes.

1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta que es recullen als pressupostos anuals.
2. Són quotes extraordinàries les que es fixen en els acords específics de l'Assemblea General.

Article 33. Quantia i pagament de les quotes.

1. L'Assemblea General establirà la forma i condicions d'abonament de les quotes.
2. La quantia de les quotes ordinàries serà proporcional al percentatge que cada membre tingui en la Junta de Compensació.
3. El pagament per cada membre de l'import de les aportacions que li corresponguin es realitzarà mitjançant ingressos al compte corrent obert a nom de la Junta en una entitat bancària o per qualsevol altre mitjà vàlid.
4. La falta de pagament dins del termini de trenta dies naturals des de la recepció de la derrama produirà les conseqüències següents:
 - A comptar des de l'endemà de l'esgotament de l'esmentat termini, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec equivalent a l'interès bàsic del diner que serà fixat pel Banc d'Espanya en cada moment.
 - Transcorregut un període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al morós de la imposició del recàrrec corresponent, sense que sigui pagada la quota, el Secretari podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-li els interessos de demora vençuts, i presentar-la a l'Administració actuant perquè segueixi la via de constrenyiment sobre el patrimoni, sent compatible l'interès de demora i les despeses que comportin aquesta via de recaptació.
 - Aquest procediment serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com sotmetre a l'Assemblea General, si amb anterioritat ja va ser necessari anar a la via de constrenyiment o judicial, la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'òrgan actuant sent beneficiària la Junta.

Article 34. Comptabilitat.

1. La Junta 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'hagin de retre.
2. Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, i en tot cas, els que legalment corresponguin, que estaran a càrrec del Secretari de la Junta.
3. Per acord del President o Presidenta, la comptabilitat i la tinença dels llibres corresponents podrà ser assignada a un professional contractat a l'efecte per la Junta de Compensació.

TÍTOL VI - RECURSOS, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 35. Impugnació d'acords.

1. Els acords de la Junta seran directament executius i no se suspendran per la seva impugnació, excepte que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.
2. Els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de l'entitat podran ser impugnats en alçada davant l'Administració actuant en termini d'un mes a comptar des de la notificació de l'acta que contingui l'acord, d'acord amb la legislació de procediment administratiu vigent.
3. No estaran legitimats per impugnar aquells que, per si o mitjançant representant, haguessin votat a favor de l'acord.

Article 36. Dissolució.

1. La Junta de Compensació es dissoldrà per les següents causes:
 - a) Pel compliment de les finalitats per a què fou constituïda.
 - b) Per acord de l'Assemblea General adoptat per la majoria establerta a l'article 23 dels presents Estatuts, sens perjudici de les obligacions concretes i de les responsabilitats corresponents, i sempre que consti el compliment de les obligacions que restin pendents.

En aquests casos, a) i b), haurà de ser aprovat per l'Ajuntament.
 - c) Per mandat judicial o prescripció legal
2. No serà possible la dissolució de la Junta de Compensació quan no consti el compliment de les obligacions que estiguin pendents o quan la Junta de Compensació tingui procediments judicials pendents de sentència ferma, així com en qualsevol altra ocasió en què la legislació aplicable ho disposi.

Article 37. Liquidació.

Vàlidament acordada la dissolució de la Junta de Compensació, subsistiran els òrgans de gestió mentre durin les operacions liquidadores, per fer front al pagament dels deutes i al cobrament d'ingressos pendents i per a la distribució del romanent, aplicant les instruccions especialment dictades per l'Assemblea General per a la liquidació, fins que quedi acomplida la fase liquidadora, quan es convocarà l'Assemblea General per a l'aprovació del balanç final i la distribució entre els socis del patrimoni comú, si n'hi

hagués, en proporció a les quotes de participació de cadascun a la Junta de Compensació.