

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU 38 CAN BAULENAS DE VIC

TÍTOL I. DENOMINACIÓ, DOMICILI, OBJECTE I FINALITAT.

Article 1. Denominació.

1. L'entitat urbanística col·laboradora es constitueix amb la denominació de " JUNTA DE COMPENSACIÓ PAU 38 CAN BAULENAS, per a l'execució del polígon d'actuació delimitat com a PAU 38 CAN BAULENAS de les fitxes del POUM de la ciutat de Vic, aprovat definitivament el 5 d'abril de 2019 i publicat al DOGC el 3 de juliol de 2019.

2. La Junta de Compensació PAU 38 CAN BAULENAS es regeix pel que estableixen els presents Estatuts. En tot allò que no hi estigui previst, s'aplica el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, TRLU), el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU), el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel que s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (en endavant, TRLS), les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya i la Llei 40/2015 d'1 d'octubre de règim jurídic del sector públic i, supletòriament, la legislació de societats anònimes.

Article 2. Naturalesa.

1. La Junta de Compensació PAU 38 CAN BAULENAS té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. La personalitat jurídica s'entén adquirida des de la inscripció de l'Entitat al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat, en els termes previstos en l'article 192 del RLU.

2. L'Entitat pot adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregar o agregar tota mena de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar els recursos oportuns i exercitar les accions previstes legalment. Actuacom a fiduciària de les finques propietat dels socis que siguin membres de l'Entitat, sense més limitacions que les establertes en aquests Estatuts, les Bases d'actuació i la legislació aplicable.

3. L'Entitat funciona d'acord amb els principis d'economia, celeritat i eficàcia.

Article 3. Domicili.

El domicili de l'Entitat s'estableix al carrer Indústria 31, baixos, de Vic (08500). Aquest domicili podrà ser traslladat a un altre lloc per acord de l'Assemblea General, havent de comunicar-ho a l'òrgan urbanístic tutelar i al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.

Article 4. Objecte de l'Entitat

1. La Junta de Compensació té per objecte dur a terme la gestió urbanística del PAU 38 CAN BAULENAS, el qual té per objecte fixar el canvi d'ús dels terrenys compresos en l'àmbit per obtenir la cessió d'un equipament que completi les dotacions vinculades al parc de la Bassa dels Germans Maristes i obtenir la cessió de la vialitat d'accés a la part posterior de la finca.
2. Constitueix, per tant, l'objecte principal de la Junta de Compensació la gestió i l'execució del PAU 38 CAN BAULENAS del POUM de la ciutat de Vic, que comporta la urbanització de l'àmbit d'acord amb el projecte que s'aprovi i la seva reparcel·lació, amb les adjudicacions de parcel·les, cessió de sòl destinat a sistemes urbanístics i distribució de beneficis i càrregues que corresponguin.

Article 5. Finalitats de l'Entitat.

Per a la consecució de l'objecte proposat, són finalitats primordials les següents:

- a) Redactar i impulsar la tramitació del Projecte de reparcel·lació.
- b) Redactar i impulsar la tramitació del Projecte d'urbanització i altres projectes necessaris per a l'execució del polígon d'actuació.
- c) L'execució de les obres d'urbanització.
- d) La cessió dels terrenys que legalment correspongui.
- e) Interessar la inscripció de la Junta en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.
- f) Sol·licitar de l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa respecte de les finques dels propietaris que no s'incorporin a la Junta de compensació, ni garanteixin la seva participació en el sistema en els termes previstos en l'article 136 del RLU, quan així s'acordi segons el que estableixen les bases d'actuació.
- g) Sol·licitar de l'administració actuant l'inici de la via de constrenyiment, l'exercici de

l'expropiació forçosa o l'adjudicació de finques resultants en benefici de la Junta o, si s'escau, de l'empresa urbanitzadora, mitjançant la corresponent operació jurídica complementària, respecte dels propietaris que incompleixin les seves obligacions, en els supòsits que es contemplen en les bases d'actuació.

- h) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts a la Llei.
- i) Assumir la representació i defensa dels interessos comuns dels seus membres davant de qualsevol autoritat o organisme de l'Estat, Comunitat Autònoma, municipi o òrgans autònoms de qualsevol classe, així com davant dels Tribunals en tots els seus graus i jurisdiccions i respecte a tots els actes, contractes, accions i recursos que resultin convenients o necessaris per a la realització de les seves finalitats.
- j) L'exercici dels drets que corresponguin d'acord amb la legislació vigent.

Article 6. Tutela i funcions de l'administració actuant.

Correspon a l'Ajuntament de Vic com a administració actuant, l'exercici, en general, de les funcions de tutela i fiscalització de la Junta de compensació i, en particular:

- a) L'aprovació dels Estatuts, de les Bases d'actuació i de les seves modificacions que aprovi la Junta.
- b) La designació d'un representant a la Junta de compensació.
- c) L'aprovació de la constitució de la Junta i la remissió de l'acord i de l'escriptura de constitució al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores per a la seva inscripció.
- d) L'aprovació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització del polígon d'actuació.
- e) La utilització de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol membre de la Junta, l'exercici de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta, i l'aprovació de l'adjudicació de terrenys en pagament de despeses d'urbanització mitjançant la corresponent operació jurídica complementària en els supòsits contemplats en les Bases d'actuació i en la legislació urbanística.
- f) La resolució dels recursos d'alçada interposats contra els acords dels òrgans de la Junta.
- g) La formalització de la recepció de les obres d'urbanització del polígon.
- h) L'autorització de la dissolució de la Junta de compensació.
- i) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística vigent.

Article 7. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'actuació de la Junta comprèn la superfície dels terrenys inclosos en el PAU 38 CAN BAULENAS del POUM de Vic i abasta la totalitat de l'àmbit d'urbanització delimitat pel planejament vigent, en allò que sigui necessari per a l'execució de les obres d'urbanització.

Article 8. Durada de la Junta.

La Junta té una durada indefinida fins que dugui a terme el compliment total dels seus objectius i la seva dissolució requereix, en tot cas, l'acord de l'Ajuntament de Vic.

Article 9. Projecte de reparcel·lació.

En desenvolupament dels criteris resultants de les bases d'actuació, es redactarà el Projecte de reparcel·lació, amb l'objecte de distribuir equitativament entre els propietaris els beneficis i les càrregues derivats del planejament. Un cop aprovat el Projecte, aquest servirà de títol per a l'adjudicació dels terrenys als propietaris i per a la seva inscripció en el Registre de la propietat.

TÍTOL II. CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA.

Article 10. Propietats incorporades.

1. Formen part de la Junta les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys inclosos en l'àmbit del polígon d'actuació que es pretén executar, que s'hi hagin incorporat, bé siguin promotors, bé siguin adherits.
2. Els propietaris que no s'hagin incorporat a la Junta amb anterioritat a l'aprovació definitiva dels presents Estatuts, ho poden fer dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la seva constitució.
3. Quan les persones propietàries no s'incorporin a la Junta però hagin manifestat en el tràmit d'audiència de les bases d'actuació el seu compromís de participar en l'execució del planejament, han de prestar la garantia que estableix l'article 136.2 del RLU, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta. En cas que no dipositin la garantia en el termini indicat, se'ls conferirà un termini d'un mes per a incorporar-se a la Junta, transcorregut el qual se'ls tindrà a tots els efectes per no incorporats a la Junta.

4. Tant els propietaris promotors de la Junta, com els adherits posteriorment, tenen, un cop s'hi hagin incorporat, els mateixos drets i obligacions. Els propietaris adherits posteriorment han de satisfer la part proporcional de les despeses realitzades fins a la data d'adhesió amb els interessos legals corresponents.
5. En qualsevol cas, els propietaris incorporats a la Junta han d'aportar els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com també declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques, amb expressió, en cada cas, de la seva naturalesa, noms i domicili dels titulars dels drets reals o d'arrendament.
6. La transmissió de la titularitat de les finques incorporades a la Junta suposa la subrogació de l'adquirent en els drets i obligacions del transmetent, entenent-se incorporat l'adquirent de la finca a la Junta des del mateix moment de la transmissió.
7. Els cotitulars d'una finca o d'un dret han de designar, en el moment de la seva incorporació a la Junta, una sola persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta, responent solidàriament davant d'aquesta de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no designen representant en el termini de 15 dies des de la seva incorporació, ho fa l'Ajuntament de Vic, d'entre els cotitulars, a requeriment del President de la Junta.
8. Quan les finques pertanyin a menors o persones incapacitades, estaran representats a la Junta per qui ostenti llur representació legal.
9. En cas que sobre una finca hi hagi constituït un usdefruit, la representació correspon a la persona nua propietària.
10. A més, la Junta està integrada pel representant de l'Ajuntament de Vic, que tindrà veu, però no vot, en les reunions dels òrgans socials de la Junta. En el cas que l'Ajuntament no el designi, s'entendrà que el representant és l'Alcalde o Alcaldessa.
11. En tot cas, els terrenys compresos en el polígon d'actuació que es pretén executar queden directament afectats al compliment de les obligacions del sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, en els termes de la legislació urbanística vigent.

Article 11. Incorporació d'empreses urbanitzadores.

1. La incorporació a la Junta d'una empresa urbanitzadora que aportï totalment o parcialment els fons o els mitjans necessaris per a la urbanització, requereix l'acord favorable de l'Assemblea General, segons el quòrum establert a l'article 26.2 d'aquests Estatuts, en el qual es determinin les condicions de la incorporació, conforme a les bases d'actuació i, en

especial, els compromisos i les garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que determini la Junta de compensació.

2. L'Empresa urbanitzadora estarà representada a la Junta per una sola persona física segons el que estableix l'article 197.e del RLU.

Article 12. Quota de participació.

La quota de participació dels propietaris incorporats a la Junta de compensació és proporcional a la superfície de les finques aportades per cadascun d'ells.

S'aplica als terrenys de domini públic existent dins l'àmbit el que preveuen els articles 126 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i articles 134 i 135 del seu Reglament.

S'aplica el mateix criteri de determinació de la quota de participació a les finques objecte d'ocupació directa, en funció de la superfície total de la finca abans de l'ocupació.

Una vegada aprovat el Projecte de reparcel·lació, la quota de participació serà proporcional al valor de les finques adjudicades.

Article 13. Prerrogatives de la Junta.

1. La Junta de compensació serà beneficiària, en el seu cas, de l'expropiació dels béns dels propietaris que no s'incorporin a la Junta, i de l'expropiació dels béns dels propietaris, incorporats o no, que incompleixin llurs obligacions urbanístiques, en els termes previstos en les bases d'actuació.

2. La Junta també podrà ser adjudicatària, en el seu cas, de les finques de resultat dels propietaris que no s'incorporin a la Junta, i de les finques de resultat dels propietaris, adherits o no, que incompleixin les seves obligacions urbanístiques, en concepte de pagament de les despeses d'urbanització i en els termes previstos en les bases d'actuació.

3. Previ acord de l'Assemblea General, amb el quòrum previst en l'article 26.2 d'aquests Estatuts, la Junta pot gravar o alienar els béns a què es refereix l'apartat anterior, d'acord amb el què estableix l'article 173 del RLU. En aquest darrer cas, l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir el millor preu de venda.

4. El que preveuen els apartats anteriors s'entén sens perjudici de l'adjudicació de finques de resultat a l'empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta, si és el cas, en els termes que es prevegi en el conveni en el qual es fixin les condicions d'incorporació, i sense perjudici dels excessos i defectes d'adjudicació, amb les limitacions reglamentàries, que puguin establir el projecte de reparcel·lació.

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

Article 14. Drets dels membres de la Junta.

1. Els membres de la Junta tenen els següents drets:
 - a) Assistir per sí mateixos o mitjançant representant a les sessions de l'Assemblea General, i emetre el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostentin.
 - b) Escollir els membres de l'òrgan de govern i ser escollits per a l'exercici d'aquests càrrecs.
 - c) Rebre informació sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició de rebuts i justificants, en les condicions establertes per l'Assemblea General.
 - d) Interposar els recursos que procedeixin contra els acords dels òrgans de la Junta.
 - e) Presentar propostes i suggeriments.
 - f) I, en general, tots aquells drets derivats de la legislació urbanística i dels presents Estatuts.
2. El dret de vot quedarà suspès pels membres de la Junta que no 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 notarialment o judicial.

Article 15. Obligacions dels membres de la Junta.

1. Els membres de la Junta tenen 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, i dels drets d'arrendament i altres drets personals indemnitzables.
 - b) Assenyalar un domicili a efectes de notificacions. En cas de canvi de domicili, s'haurà de notificar a la Secretaria de la Junta. Els estrangers designaran un domicili situat en territori espanyol.
 - c) En el cas de cotitulars de béns o drets, hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta.
 - d) Pagar les quotes d'urbanització que es girin, així com les quotes ordinàries que s'acordin.

- e) Notificar a la Junta, de forma fefaent, la transmissió dels terrenys o la seva participació en la Junta, indicant la data i l'adquirent, en el termini màxim de 15 dies des de la seva transmissió.
- f) Regularitzar la titularitat i la situació registral dels terrenys aportats, en el termini que assenyali l'Assemblea General.
- g) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries sense poder exercitar contra aquestes actuacions les accions interdictals legalment previstes.
- h) I, en general, totes aquelles obligacions derivades de la legislació vigent i dels presents Estatuts.

2. En cas d'incompliment de les obligacions de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta pot demanar a l'Ajuntament de Vic, bé que exigeixi el seu pagament per la via de constrenyiment, bé que s'acordi l'adjudicació de finques de resultat a favor de la Junta o l'empresa urbanitzadora que s'hi incorpori, mitjançant la corresponent operació jurídica complementària, fins a cobrir la quantia de les quotes, o bé l'expropiació de la finca adjudicada.

TÍTOL IV. ÒRGANS DE L'ENTITAT.

Article 16. Òrgans de gestió i administració.

1. La Junta de compensació es regirà pels següents òrgans:

- a) L'Assemblea General.
- b) El Consell Rector.
- c) El President.

2. La Junta de Compensació tindrà un President i un secretari, que ho seran tant de l'Assemblea General com del Consell Rector. Els càrrecs han de recaure necessàriament en persones físiques.

Article 17. Assemblea General.

1. Està constituïda per tots els associats, més un representant de l'Ajuntament de Vic, designat per aquest i, en el seu cas, per un representant de l'empresa urbanitzadora.

2. L'Assemblea té caràcter deliberant i decisor sobre tots els assumptes propis de la seva competència.

3. Tots els associats, inclosos els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, resten sotmesos als acords vàlidament adoptats, sens perjudici de les accions legals pertinents.

Article 18. Reunions de l'Assemblea.

1. L'Assemblea General celebrarà una reunió ordinària a l'any, dins del primer trimestre de l'exercici, en la que es tractaran, a més dels assumptes assenyalats en la convocatòria, l'aprovació de la Memòria i del Balanç de l'exercici anterior, així com també el pressupost de despeses i inversions.

2. L'Assemblea General es pot reunir amb caràcter extraordinari quan així sigui acordat pel President, o bé quan sigui sol·licitat pels membres de la Junta de compensació que representin, al menys, el 30% de les quotes de participació. En aquest supòsit, l'Assemblea s'ha de convocar dins dels 10 dies hàbils següents a la sol·licitud. Quan estiguin reunits tots els membres de la Junta es pot celebrar l'Assemblea si així és acordat per unanimitat, sense que sigui necessària convocatòria prèvia.

3. Les reunions de l'Assemblea podran ésser celebrades telemàticament, segons es fixi en la convocatòria.

Article 19. Facultats de l'Assemblea.

L'Assemblea General té les següents facultats:

- a) Proposar la modificació dels Estatuts i de les Bases d'actuació, sens perjudici de l'aprovació per l'Ajuntament de Vic
- b) Nomenar el President i el Secretari.
- c) Examinar la gestió comuna i aprovar, si s'escau, la memòria anual, l'estat de comptes i el pressupost.
- d) Autoritzar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i els drets de la Junta.
- e) Aprovar el Projecte d'urbanització i el Projecte de reparcel·lació que en el seu moment es redactin, i també les operacions jurídiques complementàries o modificacions d'aquests projectes que siguin necessàries, i remetre'ls a l'Ajuntament de Vic, per a llur tramitació i aprovació.

- f) Fixar les quotes d'urbanització a abonar i els terminis per procedir a llur liquidació.
- g) Fixar les quantitats a abonar per atendre les despeses generals de la Junta i els terminis per a procedir a llur liquidació.
- h) Imposar les derrames extraordinàries per atendre les despeses no previstes en el Pressupost anual, i establir els terminis per a fer-les efectives.
- i) Sol·licitar a l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa o l'adjudicació de finques resultants en benefici de la Junta o, si s'escau, de l'empresa urbanitzadora, respecte dels propietaris que no s'incorporin a la Junta, i respecte dels propietaris que incompleixin llurs obligacions de pagament de les quotes d'urbanització, aprovant, en aquest cas, l'operació jurídica complementària corresponent.
- j) Sol·licitar a l'Ajuntament de Vic, que procedeixi a fer efectiu el cobrament de les quotes dels socis per la via de constrenyiment.
- k) Adjudicar la contractació de les obres d'urbanització.
- l) Acordar la incorporació d'una empresa urbanitzadora que aporti totalment o parcialment els mitjans necessaris per a la urbanització.
- m) Acordar la concertació de crèdits per a executar les obres d'urbanització
- n) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions contraïdes per la Junta de compensació.
- o) Promoure davant l'Ajuntament acords o convenis urbanístics, així com presentar a tràmit els instruments de planejament i gestió que siguin precisos.
- p) Autoritzar la celebració de tota mena d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
- q) Acordar la dissolució de la Junta.
- r) Acordar l'exercici de les accions legals que procedeixin en interès de la Junta.
- s) Qualsevol altres que afectin amb caràcter rellevant la vida de la Junta i que estiguin previstes a la vigent normativa.
- t) Interposar i/o sol·licitar a la Administració Actuant la interposició de procediments administratius i/o judicials front l'ocupació o pertorbació de les propietats incloses dins de l'àmbit de gestió.

Article 20. President.

1. El President de la Junta de Compensació és designat per l'Assemblea General. El seu nomenament té una durada de quatre anys, i podrà ser reelegit indefinidament.

2. El President té les següents atribucions:

- a) Executar els acords de l'Assemblea General.
- b) Convocar, presidir, suspendre, aixecar les sessions i dirigir les deliberacions dels òrgans col·legiats de la Junta, resoldre els possibles empats amb vot de qualitat i executar i fer complir els acords.
- c) Representar la Junta de compensació davant de tercers, bé es tracti d'entitats, organismes o autoritats de caràcter públic o bé de persones privades i, per això, representar la Junta en tot tipus de negocis jurídics, amb facultat de conferir mandat a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, bé sigui a l'àmbit judicial bé a l'extrajudicial.
- d) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que es tramitin i tots el documents que ho requereixin.
- e) Acordar l'exercici d'accions legals en interès de la Junta, sens perjudici de la seva posterior ratificació per l'Assemblea General.
- f) Totes les funcions que siguin inherents al seu càrrec o que li siguin delegades per l'Assemblea General.

3. En cas d'absència o malaltia, el President és substituït per aquell associat que ell designi, exclòs el Secretari en cas que aquest no fos associat.

Article 21. Secretari.

1. Actua com a Secretari aquella persona que designi l'Assemblea General, no essent necessari que sigui un associat de la Junta. En aquest darrer cas, assisteix amb veu i sense vot a les reunions de l'Assemblea General.

2. El Secretari realitza les següents funcions:

- a) Aixecar acta de les reunions de l'Assemblea General i transcriure-les en el Llibre d'Actes corresponent.
- b) Expedir certificacions amb el vistiplau del President.
- c) Portar un Llibre Registre en el qual es relacionaran els socis integrants de la Junta de compensació i s'expressaran les seves circumstàncies personals, la seva quota de participació i totes les dades complementàries que es considerin procedents.

- d) Notificar els acords de l'Assemblea General a tots els membres de la Junta i, si procedeix, als òrgans urbanístics competents.
- e) Desplegar les funcions administratives que li siguin encarregades per l'Assemblea General.
- f) Custodiar els documents de la Junta de compensació.

3. En cas d'absència o malaltia, el Secretari és substituït pel membre de l'Assemblea General de menys edat, exclosos el President, si no és propietari, el representant de l'empresa urbanitzadora, en el seu cas, i el Vocal de designació per part de l'Ajuntament de Vic.

Article 22. Consell Rector.

1. El Consell Rector estarà compost pel President i el secretari de la Junta de Compensació, cas de ser-ne aquest últim membre. En cas que el secretari no sigui membre de la Junta de Compensació formarà part del Consell Rector un vocal designat per majoria de vots per l'Assemblea General.
2. Correspon al Consell Rector les més àmplies facultats de gestió i administració de la Junta de Compensació, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General en aquests Estatuts.

Són funcions específiques del Consell Rector:

- a) La proposició d'acords a l'Assemblea General.
- b) L'execució dels acords adoptats per l'Assemblea General.
- c) L'Administració dels fons de la Junta de Compensació i la formalització de la memòria i comptes de cada exercici que hauran de sotmetre's a l'Assemblea General.
- d) La formalització del pressupost anual d'ingressos i despeses.
- e) Fer i exigir pagaments, cobraments i qualsevol liquidació, sigui quina sigui la causa jurídica i la persona o entitat obligada.
- f) Obrir i mantenir comptes i dipòsits a establiments bancaris o de crèdit.
- g) Constitució de fiances.
- h) Pressupostar i exigir les quantitats per atendre a les despeses comunes, així com la forma i terminis en què hauran de satisfer i procedir contra els morosos per fer efectives les quantitats que els correspongui.
- i) Notificar als òrgans administratius competents els acords que els puguin afectar.
- j) Sol·licitar la concessió dels beneficis fiscals i exempcions tributàries que les disposicions legals estableixin a favor de la Junta de Compensació.

- k) Sol·licitar de l'Administració Actuant el cobrament per via de constrenyiment de les quotes que no hagin estat ateses en període voluntari.
- l) Sol·licitar de l'Administració Actuant l'exercici de l'expropiació forçosa i desnonament administratiu, en el seu cas, en els supòsits que contemplen aquests Estatuts.
- m) Formulació i tramesa a l'Assemblea General del Projecte de Reparcel·lació i d'Urbanització.
- n) Totes aquelles facultats que li siguin delegades per l'Assemblea.

Article 23. Mitjans personals.

1. La Junta actua a través de la prestació personal dels seus membres, a no ser que aquesta prestació sigui insuficient o massa onerosa per als qui tinguin càrrecs socials, el que suposarà que l'Assemblea pugui acordar la contractació del personal que s'estimi necessari. Així mateix, l'Assemblea podrà acordar contractar els serveis dels tècnics i professionals especialitzats que siguin necessaris.
2. L'exercici dels càrrecs socials és gratuït, sense perjudici que puguin rescabalar-se de les despeses generals de la seva gestió amb càrrec als pressupostos de la Junta.

TÍTOL V. FUNCIONAMENT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

Article 24. Convocatòria de sessions.

1. L'Assemblea General de la Junta és convocada pel Secretari per ordre del President.
2. La convocatòria s'ha de comunicar de forma fefaent amb una antelació mínima de deu dies naturals respecte a la data en què s'hagi de celebrar l'Assemblea General.
3. La convocatòria s'ha de remetre a l'adreça electrònica, assenyalada a tal efecte pels membres de la Junta. Si algun associat no disposa d'adreça electrònica, comunicant-ho a la Junta, se'l podrà convocar per escrit. En cas que les notificacions siguin rebutjades en dues convocatòries consecutives o en tres d'alternes, les convocatòries successives passaran a realitzar-se per edictes.
4. La convocatòria ha d'indicar el lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes a tractar.
5. S'han d'incloure a l'ordre del dia els assumptes que, amb anterioritat a la convocatòria formal, siguin comunicats pels membres de la Junta, independentment de la seva quota.

6. En les convocatòries s'ha d'indicar on estarà a disposició dels associats, fins al dia anterior a la reunió, la documentació relativa als assumptes objecte de l'ordre del dia.

Article 25. Quòrum de constitució.

1. L'Assemblea General es constitueix vàlidament en primera convocatòria quan hi assisteixin, presents o representats (amb representació per escrit i per cada reunió), la majoria de les quotes de participació. En segona convocatòria, que tindrà lloc un quart d'hora més tard que la primera, l'Assemblea es constitueix vàlidament amb independència del nombre d'associats que hi assisteixin i del nombre de quotes que representin, essent preceptiva, en qualsevol cas, la presència del President i del Secretari o de qui legalment els substitueixin.

2. Sens perjudici del què es disposa en el paràgraf anterior, l'Assemblea es considera convocada i vàlidament constituïda per a tractar qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que hi siguin presents tots els seus membres i així s'acordi per unanimitat.

Article 26. Adopció d'acords i còmput de vots.

1. Quòrum ordinari: Els acords de l'Assemblea General s'adopten per majoria simple de quotes de participació presents o representades, comptades segons el que es preveu en aquests estatuts, amb les excepcions que es determinen en l'apartat següent.

2. Quòrum especial: L'adopció dels acords de modificació dels Estatuts i de les Bases d'actuació, l'aprovació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, la contractació de l'empresa encarregada de l'execució de les obres d'urbanització, la incorporació d'una empresa urbanitzadora, la contractació de crèdits, la proposta de modificació de plans i projectes, i la fixació d'aportacions extraordinàries i de quotes per al finançament de les obres d'urbanització, requereixen el vot favorable dels membres que representin, com a mínim, el 60% de les quotes de participació en l'entitat.

3. Còmput de vots: es farà en funció de les quotes de participació en l'entitat regulades en l'article 12 d'aquests Estatuts. Els cotitulars d'una finca exerciran les seves facultats d'associats d'acord amb el que s'estableix en aquests Estatuts.

Article 27. Assistència de personal especialitzat i assistents

Podran assistir a les reunions de l'Assemblea General, amb veu però sense vot, tècnics i personal especialitzat per a informar sobre un assumpte o assumptes determinats.

Els associats podran assistir a les reunions de l'Assemblea General acompanyats d'una única persona que els assessori, si ho creuen necessari, que no tindrà veu ni vot llevat que sigui el representat de l'associat, degudament acreditada la representació.

Article 28. Actes.

1. Dels acords de l'Assemblea se n'ha d'aixecar acta que, un cop aprovada, en la mateixa reunió o en la reunió següent, s'ha de transcriure al llibre d'actes, que pot tenir format electrònic. Les actes han de ser signades pel President i el Secretari.
2. El Secretari de la Junta, a requeriment dels associats o del òrgans urbanístics competents i amb el vistiplau del President, ha d'emetre certificacions del contingut del Llibre d'actes.

Article 29. Funcionament del Consell Rector.

És d'aplicació al Consell rector el previst als articles precedents, referits a l'assemblea general, pel que fa a les convocatòries, quòrum d'assistència i assistència de personal especialitzat i actes. Els acords s'adoptaran per majoria simple de vots.

TÍTOL VI. RÈGIM ECONÒMIC.

Article 30. Exercici econòmic.

L'exercici econòmic de la Junta s'inicia el dia 1 de gener de cada any i s'acaba el dia 31 de desembre del mateix any. Excepcionalment, el primer exercici s'inicia amb la inscripció d'aquests Estatuts en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores i conclou el dia 31 de desembre següent.

Article 31. Mitjans econòmics.

1. Els mitjans econòmics de la Junta estan constituïts per les aportacions dels associats i pels crèdits que es concertin amb la garantia, si escau, dels terrenys inclosos en el polígon, sens perjudici de qualsevol altres recursos que legalments'obtinguin.
2. Les aportacions dels associats són de dos tipus:
 - a) Ordinàries o de gestió, adreçades a sufragar les despeses generals de la Junta de compensació, conforme al Pressupost anual aprovat per l'Assemblea.
 - b) Extraordinàries, amb destinació al finançament de les despeses de la gestió i

l'execució de la urbanització, al pagament d'apreuaments i indemnitzacions de les parcel·les pertanyents a propietaris incorporats que incompleixin les seves obligacions, i a la conservació i manteniment de les obres d'urbanització mentre no siguin rebudes per l'Ajuntament de Vic.

3. La distribució de les aportacions entre els associats i els propietaris que, sense incorporar-se a la Junta, garanteixin la seva participació, s'ha d'efectuar en proporció a les finques de les que són titulars i, una vegada aprovat el Projecte de reparcel·lació, en proporció al dret o a l'interès econòmic que tinguï cadascun d'ells, determinat en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del Projecte de reparcel·lació, de conformitat amb el que preveuen els articles 120.5 i 134.4 del TRLU.

4. El pagament de les aportacions s'ha de realitzar en el termini màxim d'un mes a comptar des que es practiqui el corresponent requeriment. La manca de pagament en aquest termini produeix les conseqüències següents: un recàrrec de l'interès bàsic del Banc d'Espanya incrementat en dos punts, si es pagués la quota en el termini d'un mes; i, passat aquest període, la Junta pot optar entre sol·licitar de l'Ajuntament de Vic, el cobrament per la via de constrenyiment, l'adjudicació de finques de resultat o l'expropiació dels béns o drets del soci morós.

Article 32. Comptabilitat.

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

2. La comptabilitat ha de constar, necessàriament, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, que estan a càrrec del Secretari de la Junta.

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

TÍTOL VII. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.

Article 33. Dissolució.

1. La dissolució de la Junta de compensació s'ha d'acordar en el moment en què s'hagi donat compliment a les finalitats per les quals ha estat constituïda, requerint, en tot cas, l'acord de l'Ajuntament de Vic.

2. No és procedent l'aprovació de la dissolució de la Junta mentre no consti el compliment de les obligacions que estiguin pendents, ni quan aquesta tingui procediments pendents de sentència ferma, excepte que la dissolució sigui per manament judicial o per prescripció legal.

3. Acordada la dissolució de l'entitat, s'ha de practicar la liquidació que correspongui als efectes de fer front al pagament dels deutes o al cobrament d'ingressos pendents, i procedir a la distribució del romanent, si escau, d'acord amb el que preveuen els presents Estatuts.

Article 34. Liquidació.

A l'extinció de la Junta de compensació, es procedeix a la seva liquidació en la forma següent:

- a) L'Assemblea ha d'adoptar els acords que siguin necessaris per a la seva liquidació.
- b) El patrimoni que existeixi, ja sigui en terrenys, en drets o en metàl·lic, es distribueix entre els associats en proporció a la seva participació en la Junta. En qualsevol cas, l'alienació dels terrenys s'ha d'efectuar en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir l'obtenció del millor preu de venda.

TÍTOL VIII. RÈGIM JURÍDIC.

Article 35. Recursos.

1. Els acords de la Junta subjectes al dret administratiu són directament executius en els termes previstos a la Llei i no se suspelen pel fet que es recorrin, llevat que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs, d'acord amb el que disposa la legislació de procediment administratiu comú.

2. Contra els acords de la Junta es pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Vic, en el termini d'un mes des de la seva notificació. Aquest termini comença a comptar des de la data d'adopció de l'acord quan el recurrent hagi assistit a la reunió de l'òrgan de la Junta que l'hagi adoptat.

3. No estan legitimats per impugnar els acords de la Junta de compensació aquells que hagin votat a favor de l'acord, per sí o mitjançant el seu representant.

Disposició transitòria única.

Els actes i contractes celebrats abans de la inscripció de la Junta en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores s'ajusten al règim establert per la legislació aplicable en matèria

de societats anònimes sobre societats en formació.

Disposició final única.

Als efectes de no enterbolir el llenguatge dels presents estatuts, totes les figures que afecten a càrrecs o persones, estan redactades en l'expressió neutra que incorpora el gènere masculí i el gènere femení.