

EDICTE

La Junta de Govern Local, en sessió celebrada el dia 26 d'octubre de 2021, va aprovar definitivament els Estatuts i Bases d'actuació que han de regir la Junta de Compensació del sector 125, els quals es transcriuen a continuació:

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 125 DEL POUM DE GRANOLLERS

Sistema de Reparcel·lació

Modalitat de Compensació bàsica

TÍTOL I. NOM, DOMICILI, OBJECTE I FINALITATS

Article 1. Marc legal

La Junta es regeix pel que estableixen aquests Estatuts. En tot allò que no hi estigui previst, s'aplica el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 (en endavant, TRLU 1/2010), el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU 305/2006), les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes a la Llei 39/2015, de l'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques i, supletòriament, la legislació de societats anònimes, continguda al Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Societats de Capital.

Article 2. Denominació

La Junta de Compensació del Pla Parcial del Sector 125, del POUM de Granollers, és la denominació de la Junta de Compensació per a l'execució d'aquest sector de sòl urbanitzable delimitat pel planejament general del municipi, que es desenvoluparà a través del sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, regulat als articles 130 a 134 del TRLU 1/2010.

Article 3. Naturalesa i capacitat

La Junta de Compensació, en tant que Entitat Urbanística Col·laboradora, té caràcter administratiu i depèn en aquest ordre de l'Ajuntament de Granollers, sens perjudici de la intervenció d'una altra administració urbanística actuant d'acord amb el que estableix el Reglament.

La Junta de Compensació, en la seva qualitat d'Entitat Urbanística Col·laboradora, tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats, d'acord amb el que estableix l'article 130.6 TRLU 1/2010. La personalitat

jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col.laboradores.

La Junta actuarà com a fiduciària sobre les finques aportades pels propietaris que són els seus membres, únicament amb les limitacions establertes en aquests Estatuts.

La Junta de Compensació, aquests estatuts i les Bases d'actuació es regiran per tot allò que disposa la legislació urbanística pròpia de Catalunya, especialment pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, pel Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pels seus Estatuts i, només subsidiàriament, per les normes estatals. Amb caràcter supletori, per la Llei de règim jurídic de les societats anònimes.

Els actes i contractes que celebri la Junta de Compensació abans d'adquirir personalitat jurídica amb la seva inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col.laboradores, s'ajustaran al règim establert per la legislació aplicable en matèria de societats anònimes sobre societats en formació, d'acord amb allò previst a l'article 193.1 RLU 305/2006.

Per a la gestió d'interessos propis que no suposin exercici directe de funcions públiques, la Junta estarà sotmesa al Dret Privat.

Article 4. Domicili

El domicili de la Junta s'estableix a l'Avinguda del Parc, número 5, 4t 3a, de 08402 Granollers.

Qualsevol canvi de domicili haurà d'ésser acordat per l'Assemblea General de l'entitat i s'haurà de comunicar a l'Ajuntament (o altra administració actuant perquè ho comuniqui a l'Ajuntament), i aquest al Registre d'Entitats Urbanístiques Col.laboradores.

Article 5. Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquesta Junta de Compensació es troba constituït per la totalitat dels terrenys inclosos dins l'àmbit del Sector 125, delimitat pel POUM de Granollers, i també s'estén a 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 6. Objecte

L'objecte de la Junta de Compensació és la reparcel·lació, gestió i execució de les obres d'urbanització del Sector 125, del terme municipal de Granollers, en els termes i condicions que es determinen en el planejament.

Article 7. Finalitats

Les finalitats de la Junta de Compensació són les següents:

- a. Formular un Projecte de Reparcel·lació per distribuir els beneficis i càrregues entre tots els propietaris.
- b. La cessió dels terrenys que correspongui a l'Administració actuant o a l'Ajuntament.
- c. Formular i impulsar, quan s'escaigui, el Projecte d'urbanització que corresponguii altres projectes necessaris per a l'execució del polígon d'actuació urbanística.

- d. L'execució de la urbanització en els termes i amb les condicions que siguin determinades pel planejament o per l'acord d'aprovació del sistema de reparcel·lació.
- e. Sol·licitar a l'Administració actuant la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- f. La facultat de sol·licitar de l'Administració actuant l'inici de la via d'apressament, l'exercici de l'expropiació forçosa als propietaris que no s'incorporin a la Junta de Compensació, que incompleixin les seves obligacions amb aquesta, o per adquirir aquells terrenys necessaris per a l'execució de les càrregues urbanístiques externes al sector.
- g. Sol·licitar i gestionar els beneficis fiscals establerts en la Llei.
- h. Assumir la representació i defensa dels interessos comuns dels seus membres davant qualsevol autoritat o organisme de l'Estat, Comunitat Autònoma, Ajuntament o òrgans autònoms de qualsevol classe, així com davant els 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.
- i. L'exercici dels drets i activitats que corresponguin amb la normativa urbanística vigent.
- j. Conservar i mantenir les obres d'urbanització fins que siguin rebudes per l'Administració actuant.
- k. Les altres finalitats que estableixi la normativa urbanística.

Article 8. Tutela i funcions de l'Administració actuant

La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Granollers, que fiscalitzarà i controlarà la seva gestió.

En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització correspon a l'Ajuntament de Granollers:

- a. El tràmit d'audiència dels Estatuts i les Bases d'actuació als propietaris de l'àmbit d'actuació.
- b. Aprovar definitivament els Estatuts i les Bases d'actuació i les seves modificacions. Una vegada aprovats definitivament, haurà d'ordenar la publicació en el Diari o Butlletí Oficial que correspongui i ho ha de notificar individualment als propietaris perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura Entitat durant el termini de 15 dies. La notificació individualitzada requerirà les persones propietàries per a que constitueixin la Junta dins d'un termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la notificació. En aquest requeriment s'ha d'advertir de la possibilitat d'expropiar i de l'aplicació alternativa del que estableix l'article 122.2 TRLU 1/2010.
- c. Designar un representant de l'Administració actuant a la Junta.
- d. Aprovar la constitució de la Junta i trametre, per conducte de l'Ajuntament, la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per sol·licitar la seva inscripció.
- e. Expropiar, en benefici de la Junta de Compensació, els terrenys tant dels propietaris membres de la Junta com dels propietaris que no s'hi hagin adherit, per raó de

l'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades pel planejament i per la normativa urbanística, d'acord amb el que disposa l'article 130.4 TRLU 1/2010; així com expropiar tots aquells terrenys externs a l'àmbit d'actuació sobre el que la Junta de Compensació hagi d'executar les càrregues externes imposades pel planejament al Sector 125.

- f. Aprovar el Projecte de Reparcel·lació, mitjançant el procediment establert a l'article 119 del TRLU 1/2010 (aprovació inicial, informació pública i aprovació definitiva). Així mateix, haurà d'expedir-ne una certificació d'acord amb allò que estableix l'article 128.1 TRLU 1/2010.
- g. La utilització de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats endeutades a la Junta pels seus membres, d'acord amb l'article 133 TRLU 1/2010. En aquest supòsit la via de constrenyiment es regula per la legislació aplicable en matèria tributària. I l'exercici de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta.
- h. Resoldre els recursos ordinaris interposats contra els acords de la Junta o proposar-ne la resolució, quan actuï una altra administració.
- i. La formalització de la recepció de les obres d'urbanització de l'àmbit d'actuació.
- j. Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística.

Article 9. Durada

La Junta de Compensació té una durada indefinida, des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores i fins al compliment total de les seves finalitats, d'acord amb el que disposa l'article 131.1 TRLU 1/2010, excepte quan es produeixi la seva dissolució per la causa prevista a l'article 52.1.a) d'aquests Estatuts.

Article 10. Projecte de Reparcel·lació

En desenvolupament dels criteris resultants de les Bases d'actuació de la Junta, es redactarà en el seu dia el Projecte de Reparcel·lació, en el qual es reflectiran les finques aportades i resultants, amb especificació dels adjudicataris, els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament de Granollers, l'import de les compensacions en metàl·lic per diferències en les adjudicacions, si fossin procedents, així com les indemnitzacions per l'extinció de béns i drets incompatibles amb el planejament. Aprovat definitivament el Projecte per l'Ajuntament, el mateix serà títol suficient per a l'adjudicació de les parcel·les resultants que configuri.

TÍTOL II. COMPOSICIÓ I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 11. Membres de la Junta de Compensació

1. La Junta es compon de les persones físiques i jurídiques propietàries dels terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació, tant els que promoguin la seva gestió com els que s'incorporin amb posterioritat a la seva constitució, en els terminis conferits a l'efecte, així com els seus causahavents.

També podran formar part de la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que s'incorporin a la mateixa en els termes previstos als articles 12, 14 i 51 d'aquests Estatuts.

2. Els cotitulars d'una finca hauran de designar, en document fefaent, a una única persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta, responnent solidàriament davant d'ella de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no es designés cap representant en el termini que a l'efecte assenyali la Junta, el nomenarà, a petició d'aquesta, l'Administració actuant. El designat en aquest cas exercirà les seves funcions interinament mentre els interessats no en designin un altre. Sense perjudici de l'anterior, els cotitulars tindran dret a assistir i participar en les deliberacions de les Assemblies, si bé el dret de vot recaurà únicament en el representant designat.

3. En cas d'usdefruit, la representació correspon al nu propietari.

4. Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representats a la Junta de Compensació pels que ostentin la seva representació legal.

5. Quan les finques pertanyin a persones jurídiques, estaran representades a la Junta de Compensació per la persona o persones físiques que acreditin el seu apoderament a l'efecte. En cas de representació mancomunada, es requerirà unanimitat dels representants mancomunats sobre el sentit del vot.

Article 12. Condicions d'incorporació a la Junta

Els propietaris que no formin part de la Junta de Compensació s'hi poden incorporar amb igualtat de drets i de deures en els supòsits següents:

- a. Els propietaris que no hagin promogut el sistema poden manifestar el seu interès en incorporar-se a la Junta en el tràmit d'audiència posterior a l'aprovació inicial dels Estatuts i Bases per l'Administració actuant. La notificació de l'acord d'aprovació inicial es farà amb citació personal i mitjançant la publicació al diari oficial que correspongui.
- b. En el termini del mes posterior a la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de les Bases i Estatuts o de la constitució de la Junta de Compensació en escriptura pública.
- c. Els propietaris no adherits contra els quals s'hagi iniciat un procediment expropiatori, sempre que no s'hagi formalitzat encara l'acta d'ocupació i aquests satisfacin la part proporcional de les despeses realitzades amb els interessos legals que corresponguin.

La incorporació a la Junta s'ha de sol·licitar per escrit a través de l'Administració actuant, fent-hi constar expressament l'adhesió als Estatuts aprovats i la superfície i límits de les finques aportades, i aportant la documentació que n'acrediti la propietat.

Per a l'efectivitat de la incorporació, cal que els propietaris adherits dipositin la quantitat corresponent a les despeses ja realitzades i les ja acordades en Junta i amb derrama girada, en el termini d'un mes des del requeriment de la Junta. Aquesta quantitat no podrà ser més gran que la satisfeta pels propietaris promotors, en proporció a la superfície dels terrenys.

El Projecte de Reparcel·lació pot determinar com a alternativa a 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; el Projecte de Reparcel·lació ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la Junta de Compensació o a l'empresa urbanitzadora.

Article 13. Potestats de la Junta de Compensació sobre les finques

La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no suposarà la transmissió a la mateixa del domini dels béns afectats al resultat de la gestió comú. En tot cas, aquests béns quedaran afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.

La Junta de Compensació actuarà com a fiduciària sobre les finques aportades, sense més limitacions que les establertes en aquests Estatuts.

Article 14. Incorporació d'empreses urbanitzadores

Els promotors i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb els propietaris en la gestió del polígon d'actuació urbanística es poden adherir als Estatuts i a les Bases, de la manera i en les condicions previstes en aquests Estatuts.

L'empresa urbanitzadora estarà representada a la Junta per una sola persona física segons el que estableix l'article 197.e) del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 15. Transmissió de titularitat

La transmissió de la propietat d'algun dels membres de la Junta, per actes intervius o mortis causa, comportarà la subrogació de l'adquirent en tots els drets i obligacions del transmissor, tant en relació al sistema d'actuació, com en relació a la participació a l'Entitat en particular. I, en qualsevol cas, comportarà la subrogació en les obligacions contingudes a l'article 44 TRLU 1/2010.

El transmissor i, en el seu defecte, l'adquirent, hauran de comunicar al President de la Junta de Compensació les circumstàncies personals del nou propietari i el seu domicili, així com aportar al domicili de la Junta l'escriptura pública de transmissió. Mentre no es doni compliment als anteriors requisits, l'Entitat únicament podrà reconèixer com a soci al titular primitiu.

Tant en els supòsits d'incorporació com en els de subrogació, el nou associat restarà obligat a abonar a la caixa de la Junta de Compensació les quantitats que li corresponguin en funció de les despeses ja realitzades, d'acord amb el previst a les Bases d'actuació. Amb aquesta finalitat, l'Assemblea General, una vegada comunicada la transmissió, requerirà al nou associat a fi de que realitzi l'esmentat desemborsament en el termini màxim de 30 dies naturals.

La manca d'ingrés de les quantitats endeutades a l'Entitat facultarà a aquesta a instar a l'Ajuntament de Granollers, en tant que Administració actuant, a iniciar la via administrativa de constrenyiment i, fins-i-tot, tenint en compte que s'ha produït l'incompliment dels deures dels associats, la Junta de Compensació podrà sol·licitar l'expropiació de la finca propietat de l'infractor a favor de l'Entitat.

Article 16. Patrimoni de la Junta

La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no pressuposa la transmissió a favor d'aquesta de la propietat dels immobles. La Junta actua com a fiduciària dels terrenys, amb les facultats establertes en aquests Estatuts.

La Junta de Compensació és la beneficiària de les expropiacions que sol·liciti a l'Administració actuant per incompliment de les obligacions i càrregues dels membres de la Junta derivades del planejament o altra normativa urbanística.

El procediment expropiatori és el regulat a la legislació urbanística per a les actuacions aïllades i els criteris de valoració a aplicar són els establerts a la legislació aplicable.

La Junta, amb l'acord previ de l'Assemblea General, pot gravar o alienar tant els terrenys aportats pels membres com els obtinguts per expropiació per fer front a les despeses d'urbanització.

Article 17. Constitució de la Junta

La Junta es composarà de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, siguin promotores o adherides.

L'Ajuntament de Granollers tramitarà de manera simultània l'aprovació de l'escriptura de constitució de la Junta amb els seus Estatuts i Bases d'actuació, en el cas que els propietaris promotors els presentin a tràmit administratiu de forma simultània.

Aprovada la constitució, l'Ajuntament de Granollers haurà de demanar a la Direcció General d'Urbanisme la inscripció de l'Entitat al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. A la sol·licitud d'inscripció s'hi annexaran els documents que preveu l'article 192.1 RLU 305/2006.

Article 18. Designació del representant municipal

En el mateix acord d'aprovació de la constitució de la Junta, l'Ajuntament de Granollers designarà el seu representant en l'Entitat. Si l'Ajuntament no designa representant municipal, s'entendrà atorgada aquesta condició a l'Alcalde del municipi.

TÍTOL III: DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 19. Quotes de participació

La quota de participació dels propietaris integrats a la Junta de Compensació és proporcional a la superfície de les finques aportades per cadascun d'ells a l'Entitat, en relació amb la superfície de la totalitat de l'àmbit d'actuació.

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

Article 20. Terrenys amb càrregues reals

Si una finca té qualsevol altre dret real sobre el domini, la qualitat de membre de la Junta l'ostenta el propietari, sens perjudici que el titular del dret real n'obtingui el rendiment econòmic derivat del seu dret.

Article 21. Drets dels membres de la Junta

Els membres de la Junta tenen els drets següents:

- a. Assistir, personalment o per mitjà de representant, a les sessions de l'Assemblea General i a presentar proposicions o suggeriments.
- b. Exercir el dret de vot a l'Assemblea General de Propietaris, personalment o per mitjà de representant, en proporció al dret o interès econòmic que tinguin. L'Assemblea General de Propietaris podrà suspendre el dret de vot d'aquells membres que no estiguin al dia de les seves obligacions de pagament amb l'Entitat.

- c. Ésser electors i elegibles per a formar part dels òrgans de govern i d'administració de l'Entitat.
- d. Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes dels que en siguin propietaris, en els termes i condicions establerts en aquests Estatuts.
- e. Dret a disposar de la informació i documentació necessàries per a debatre l'Ordre del dia de l'Assemblea General de Propietaris, amb una antelació mínima de quinze dies naturals abans de la sessió.
- f. Rebre informació sobre l'actuació de la Junta en relació amb el seu objecte, així com sobre la composició dels òrgans de govern i administració i sobre l'estat de comptes de l'Entitat, a examinar els rebuts i justificants, i a obtenir certificacions acreditatives dels assentaments als llibres socials en el termini màxim de quinze dies des de la seva sol·licitud formal.
- g. Ésser escoltats abans de l'inici d'un procediment de constrenyiment o d'expropiació per l'incompliment dels seus deures o per manca de pagament de quotes d'urbanització, i a rebre informació per part de la Junta de les causes que fonamenten el procediment.
- h. Interposar els recursos que corresponguin per impugnar els acords dels òrgans de la Junta.
- i. Presentar propostes i suggeriments.
- j. Posseir un exemplar dels Estatuts i de les Bases d'actuació i a ésser notificats dels acords adoptats pels òrgans col·legiats, als efectes d'informació i interposició de recursos.
- k. En general, tots els drets derivats de la normativa urbanística i dels Estatuts de la Junta.

Article 22. Obligacions dels membres de la Junta

Els membres de la Junta tenen les obligacions següents:

- a. Posar a disposició de la Junta, en el termini dels deu dies següents a la seva incorporació a l'Entitat, els títols i documents acreditatius de la seva titularitat sobre les finques de l'àmbit d'actuació, declarant les situacions jurídiques que coneguin i les afectin, les càrregues i gravàmens que recaiguin sobre aquestes, amb expressió, en el seu cas, de la naturalesa, nom i adreça dels titulars dels drets.
- b. Pagar puntualment les quotes ordinàries que contribueixin al sosteniment i funcionament de la Junta, així com les quotes complementàries o extraordinàries que es girin, en proporció a l'entitat superficial de les respectives finques aportades. I un cop aprovat definitivament el Projecte de Reparcel·lació, a pagar-les en proporció a la respectiva quota de participació fixada per aquest.
- c. Pagar puntualment les quotes, bestretes o quantitats que els correspongui per a l'execució de les obres d'urbanització, d'acord amb el que estableixen els articles 120 i 112 TRLU 1/2010, en proporció a l'entitat superficial de les respectives finques aportades. I un cop aprovat definitivament el Projecte de Reparcel·lació, a pagar-les en proporció a la respectiva quota de participació fixada per aquest.

- d. Regularitzar al seu càrrec la titularitat i situació registral dels terrenys de la respectiva propietat aportats a la Junta de Compensació en el termini que aquesta assenyali.
- e. Comunicar a la Junta un domicili i un correu electrònic a efectes de notificacions. En cas de canvi de domicili o adreça electrònica s'ha de comunicar a la Secretaria de la Junta.
- f. Notificar a la Junta les transmissions de propietat que es produeixin sobre les finques incloses en l'àmbit d'actuació, indicant la data i l'adquirent, en el termini màxim de 15 dies des de la seva transmissió, amb aportació de l'escriptura pública que incorpori la constància expressa que està al corrent de pagament de les quotes vençudes o amb constància de les que deu, amb aportació de certificació acreditativa, llevat exoneració expressa de l'adquirent, conforme exigeix l'article 194 del RLU.
- g. Assabentar als adquirents de les finques del règim de la Junta de Compensació, de manera que el nou propietari manifesti de forma expressa a l'escriptura pública d'alienació que ha estat informat d'aquest règim.
- h. Actuar i complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de l'Entitat, sense perjudici de la possibilitat d'interposar-hi recurs.
- i. Permetre l'ocupació de les finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries. Les finques en les que hi hagi activitats en curs no estaran sotmeses a l'obligació de permetre la seva ocupació per al dipòsit de materials.
- j. Quan escaigui, exercir amb lleialtat i responsabilitat els càrrecs dels òrgans de Govern de la Junta per als quals hagin estat nomenats.
- k. Complir els compromisos assumits mitjançant convenis urbanístics, si s'escau.

I, en general, totes aquelles obligacions derivades de la normativa vigent i d'aquests Estatuts.

2. En cas d'incompliment de les obligacions de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta pot demanar a l'Ajuntament de Granollers, 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.

TITOL IV: ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 23. Òrgans de govern i administració de la Junta

1. Els òrgans de govern i administració de la Junta seran:

- a. L'Assemblea General de Propietaris.
- b. El Consell Rector.
- c. El President.
- d. El Secretari.

2. Els càrrecs han de recaure necessàriament en persones físiques.

Article 24. Composició de l'Assemblea General de Propietaris

1. L'Assemblea general estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació i per un representant de l'Ajuntament de Granollers 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.

Article 25. Obligatorietat dels acords

Tots els membres de la Junta, inclosos els no assistents a les reunions de l'Assemblea i els dissidents, queden sotmesos als acords vàlidament adoptats, sens perjudici del seu dret a votar en contra i a fer constar en l'acta els motius de la seva oposició, així com de les accions legals pertinents.

Article 26. Reunions ordinàries i extraordinàries

L'Assemblea general celebrarà una reunió ordinària un cop l'any i reunions extraordinàries quan ho consideri necessari el President o el Consell Rector o quan ho sol·licitin per escrit adreçat al President el 10% de les quotes de participació. En aquest darrer supòsit el President disposarà d'un termini de quinze dies per formalitzar l'Ordre del dia i la convocatòria de la reunió.

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

En la sessió extraordinària podrà tractar-se qualsevol altra qüestió que formi part de les finalitats de la Junta.

Article 27. Atribucions de l'Assemblea General

Corresponen a l'Assemblea General de Propietaris les facultats següents:

- a. Designació i cessament dels membres del Consell rector.
- 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. 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.

- e. Sol·licitar a l'Ajuntament de Granollers que procedeixi a fer efectiu el cobrament de les quotes d'urbanització i de les quotes dels socis per la via d'apressament.
- f. Aprovació dels projectes de reparcel·lació i urbanització, i també les operacions jurídiques complementàries o modificacions d'aquests projectes que siguin necessàries, i remetre'ls a l'Ajuntament de Granollers per a llur tramitació i aprovació.
- g. Modificació dels Estatuts i de les Bases d'actuació, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament.
- h. Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
- i. Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions contretes per la Junta de Compensació.
- j. Promoure davant l'Ajuntament acords o convenis urbanístics, així com presentar a tràmit els instruments de planejament que siguin precisos.
- k. Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclosa la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- l. Acordar la dissolució de la Junta.
- m. L'adjudicació dels contractes d'obres a empreses urbanitzadores.
- n. Acordar l'exercici de les accions legals que procedixin en interès de la Junta.
- o. Qualsevol altra facultat que sigui necessària pel normal desenvolupament de l'objecte de la Junta de Compensació.

Article 28. Representació dels associats

Els associats no podran ser representats en l'Assemblea General sinó que per altres persones, associades o no, mitjançant apoderament prèviament verificat pel Secretari de la Junta.

Article 29. Composició del Consell Rector

El Consell rector és l'òrgan suprem directiu de la Junta.

El Consell rector estarà compost pel President i per quatre Vocals, designats per majoria de vots a l'Assemblea General entre els seus membres, si bé aquells propietaris que representin més del 10% de la superfície del sector tindran la facultat de designar un representant en el Consell Rector, que s'afegirà als vocals designats per majoria de vots en l'Assemblea General. El càrrec de President podrà ser desenvolupat per qualsevol dels vocals, amb independència de la forma de designació. El total de membres del Consell Rector haurà de ser imparell, de manera que si fos necessari s'afegirà un vocal més que serà designat per votació de l'Assemblea General d'entre els seus membres. Igualment, també formarà part del Consell rector el Secretari de la Junta i el representant de l'Ajuntament, però sense dret de vot.

Article 30. Càrrecs del Consell rector

Els càrrecs del Consell rector tindran una durada de dos (2) anys, sent possibles una o varies reeleccions, tot i que podran ser revocats per acord de l'Assemblea General de Propietaris.

Les vacants que es produeixin durant el mandat del Consell rector seran cobertes provisionalment per l'associat que nomeni el propi Consell (excepte en el cas del representant de l'Ajuntament) fins que l'Assemblea General anomeni el nou membre. El nou membre ostentarà el càrrec pel termini que faltés per acabar el mandat del Consell.

Article 31. Atribucions del Consell rector

1. Corresponen al Consell rector les més àmplies facultats de gestió dels interessos comuns de la Junta, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General en aquests Estatuts.

2. El Consell rector tindrà les atribucions següents:

- a. Administrar la Junta i el seu patrimoni d'acord amb les Lleis i aquests Estatuts.
- b. Realitzar tot tipus d'actes de gestió.
- c. Proposar l'adopció d'acords a l'Assemblea General.
- d. Executar els acords de l'Assemblea General.
- e. Desenvolupar la gestió econòmica d'acord amb les previsions acordades per l'Assemblea General i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- f. Fixar les quantitats per atendre a les despeses generals de la Junta, i els terminis per fer-les efectives, conforme als pressupostos aprovats per l'Assemblea General.
- g. Encarregar l'elaboració dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, i presentar-los davant l'Assemblea General, per a la seva aprovació.
- h. Informar els contractes, projectes i transaccions referits a l'execució de les obres d'urbanització, inspeccionar-les i mantenir l'oportuna relació amb la direcció facultativa de les mateixes.
- i. Formalitzar, abans de la sessió ordinària de l'Assemblea General, la Memòria d'actuació anual i els comptes de l'exercici precedent, així com el Pla d'actuació i els Pressupostos de l'exercici següent.
- j. Avalar i contractar crèdits per executar les obres d'urbanització, prèvia aprovació de l'Assemblea General.
- k. Autoritzar l'atorgament de tota mena d'actes i contractes civils, mercantils i administratius, a excepció dels actes dispositius sobre béns i drets de la Junta.
- l. Exercir totes les altres facultats de govern i administració de l'Entitat no reservades expressament a l'Assemblea General i les que aquesta li delegui.

Article 32. Acords de Consell rector

Els acords del Consell rector s'adoptaran per majoria de vots dels seus membres assistents. El vot del President és diriment en cas d'empat. Aquests acords seran directament executius, sense perjudici de l'exercici de les accions i recursos que siguin procedents.

Article 33. Designació del President

1. La Presidència de l'Entitat i dels seus òrgans col·legiats de govern i d'administració correspondrà al membre del Consell rector que designi l'Assemblea General de Propietaris en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions del Consell rector.

2. El seu càrrec tindrà una durada de dos (2) anys, i podrà ser reelegit indefinidament, tot i que podrà ser revocat per l'Assemblea General.

Article 34. Atribucions del President

El President tindrà les següents atribucions:

- a. Convocar, presidir, suspendre i cloure les sessions dels òrgans col·legiats, dirigir les deliberacions, dirimir els empats amb vot de qualitat i executar i fer complir els acords.
- b. Representar a la Junta de compensació davant de tercers, bé es tracti d'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 o pel Consell Rector.
- c. Interpretar aquests Estatuts i resoldre els dubtes que plantegi la seva aplicació, comptant per això amb l'assessorament necessari.
- d. Vetllar per l'execució dels acords de l'Assemblea General i del Consell rector.
- e. Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern, podent atorgar poders a terceres persones per l'exercici de la representació esmentada.
- f. Autoritzar les actes de l'Assemblea General i del Consell rector, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.
- g. Exercir, en la forma que el Consell rector determini, qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de la Junta.
- h. Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o el Consell rector.

Article 35. El Secretari

Actuarà com a Secretari de l'Assemblea i del Consell rector la persona física, membre de l'Entitat o no, que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les successives. Si no es propietari de terrenys assistirà amb veu i sense vot a les reunions dels referits òrgans.

El càrrec de Secretari serà retribuït en la forma i quantitat que acordi l'Assemblea General de la Junta.

El Secretari podrà delegar les seves funcions i assistència a les reunions a favor de terceres persones, essent necessari que la delegació es formalitzi per escrit quan les persones designades no fossin membres de la Junta.

Article 36. Atribucions del Secretari

El Secretari tindrà les següents atribucions:

- a. Aixecarà acta de cada sessió dels òrgans col·legiats, a les que assistirà.
- b. Expedirà certificacions, amb el vist-i-plau del President, a instància de part interessada.
- c. Assistirà al President en la convocatòria de les sessions dels òrgans col·legiats.
- d. Realitzarà, per ordre del President, els treballs que li encomanin l'Assemblea General i el Consell Rector.
- e. Serà el dipositori o custodi dels llibres socials, on es relacionaran els socis integrants de la Junta, amb expressió de les seves circumstàncies personals o socials, domicili, data d'incorporació, quota de participació, nombre de vots i la resta de dades complementàries que s'estimin procedents.
- f. Notificarà a tots els membres els acords de l'Assemblea General.
- g. Tindrà cura dels fons socials i portarà la comptabilitat de la Junta.
- h. S'encarregarà de la recaptació de les aportacions econòmiques dels associats.
- i. Advertirà de tota manifesta il·legalitat en els acords que es pretenguin adoptar. Si malgrat aquesta advertència l'acord fos adoptat, el Secretari ho comunicarà a l'Administració actuant.

Article 37. Mitjans personals

1. La Junta funciona a través de la prestació personal dels seus membres, a no ser que aquesta prestació sigui insuficient o massa onerosa per als que 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.

Article 38. Convocatòria dels òrgans col·legiats

Els òrgans col·legiats seran convocats pel Secretari, per ordre del President o quan així ho sol·licitin almenys el 10% de les quotes de participació. 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 components del respectiu òrgan col·legiat, així ho acordin per unanimitat.

La convocatòria de l'Assemblea General es farà per correu electrònic, fax o correu certificat, amb quinze (15) dies naturals d'antelació, als domicilis designats pels associats, sens perjudici d'utilitzar altres fórmules que permetin acreditar que els membres són coneixedors de la convocatòria.

La convocatòria s'ha de remetre al domicili assenyalat a tal efecte pels membres de la Junta.

La convocatòria, ha d'indicar el lloc, el dia i l'hora de la reunió, així com els assumptes a tractar.

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 que representin, com a mínim, un 10% de les quotes de participació.

En les convocatòries s'ha d'indicar on estarà a disposició dels associats, des d'almenys 15 dies naturals abans i fins al dia anterior a la reunió, la documentació relativa als assumptes objecte de l'ordre del dia. En la mesura del possible, la documentació serà remesa a tots els associats juntament amb la convocatòria.

La convocatòria del Consell rector s'efectuarà per correu electrònic, amb quinze (15) dies naturals d'antelació com a mínim, i de forma que en quedi constància.

Article 39. Constitució de l'Assemblea

1. Amb anterioritat a l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació, l'Assemblea quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria, quan hi concorrin, presents o representats, un nombre d'associats que representin, com a mínim, les 2/3 parts de la superfície de l'àmbit reparcel·lable que representin els propietaris adherits a l'entitat. En segona convocatòria, que es celebrarà quinze minuts després, quedarà vàlidament constituïda quan concorrin propietaris que representin el 25% de la superfície de l'àmbit reparcel·lable que representin els membres de l'entitat.

Un cop aprovat definitivament el Projecte de Reparcel·lació, quedarà constituïda vàlidament, en primer convocatòria, quan hi concorrin, presents o representats, un nombre d'associats que representin, com a mínim, les 2/3 parts de les unitats de valor incorporades a la Junta. En segona convocatòria, quan hi concorrin el 25% de les unitats de valor incorporades a la Junta.

El Consell rector quedarà vàlidament constituït quan concorrin a la reunió almenys dos terços dels seus membres.

2. En qualsevol cas, la vàlida constitució de l'Assemblea General de Propietaris o del Consell rector exigirà la presència del President i del Secretari, o de qui els substitueixi.

3. El President pot decidir que assisteixin a les reunions de l'Assemblea General o del Consell rector, amb veu i sense vot, els tècnics i personal especialitzat que consideri necessari per a informar sobre els diversos assumptes a tractar.

Article 40. Constitució per unanimitat dels propietaris

No obstant el que disposen els articles precedents, els òrgans col·legiats s'entendran convocats i quedaran vàlidament constituïts per tractar de qualsevol assumpte, sempre que es trobin, presents o representats, tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 41. Presa d'acords

1. Quòrum ordinari: L'adopció dels acords de l'Assemblea General i del Consell rector es farà per majoria simple dels vots dels assistents, computats d'acord amb el que s'estableix a l'article 19 d'aquests Estatuts, amb les excepcions que es determinen en els següents apartats.

2. Quòrum especial: L'adopció dels acords de modificació dels Estatuts o les Bases d'actuació, les propostes de modificació del planejament, l'aprovació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització o les seves modificacions, la incorporació d'empreses urbanitzadores, la substitució dels designats per ocupar els òrgans de l'Entitat abans del venciment del seu mandat, la proposta de dissolució de la Junta i la contractació de crèdits amb garantia hipotecària sobre els terrenys del sector requeriran el vot favorable dels associats que representin, almenys, el 50% de les quotes de participació.

3. Còmput de vots: Fins a l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació es farà per quotes de participació, en funció del dret o interès econòmic de cada associat, d'acord amb el coeficient proporcional que representi la respectiva superfície aportada respecte de la total superfície de l'àmbit d'actuació. A partir de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació, el còmput es realitzarà atenent a les quotes de participació que s'estableixin en consideració a les unitats de valor efectivament adjudicades en la reparcel·lació.

4. Als efectes del quòrum, les quotes de participació que corresponguin a la Junta en virtut d'adquisicions de terrenys, o com a beneficiària d'expropiacions, s'atribuiran als membres de l'Entitat en la proporció que hagin contribuït a sufragar els costos de la seva adquisició o d'expropiació.

5. Per exercir el dret de vot els propietaris hauran d'estar al corrent de pagament de quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament mitjançant aval bancari comprensiu de l'import de les quotes més els seus interessos, o bé, que l'hagin consignat notarialment o judicial. En aquests supòsits, l'acta de la sessió haurà de reflectir els propietaris privats del dret de vot; tant aquests propietaris com les seves quotes de participació no seran computades als efectes d'assolir les majories necessàries.

Article 42. Actes de les sessions

De cada sessió dels òrgans col·legiats s'estendrà acta, en la qual es faran constar les circumstàncies de lloc, temps, ordre del dia, assistents, percentatge que representen respecte de la total superfície de l'àmbit i respecte de la que representin els propietaris adherits a l'Entitat o, un cop aprovat definitivament el Projecte de Reparcel·lació, les unitats de valor que representin els propietaris adherits respecte de les totals i respecte de les que representin els propietaris adherits, forma i resultat de les votacions i contingut dels acords. Les actes seran redactades pel Secretari i s'aprovaran en la mateixa o posterior sessió. Una vegada aprovades, seran transcrites en el corresponent llibre d'actes, un per a cada òrgan col·legiat, degudament foliat, enquadernat i legalitzat cada full amb la rúbrica del Secretari i el President.

TITOL V: MITJANS ECONÒMICS I APORTACIONS

Article 43. 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.

Article 44. Mitjans econòmics de la Junta

1. Els mitjans econòmics estaran constituïts per les aportacions dels membres i els crèdits que es concertin, sens perjudici de qualsevol altres recursos que legalment s'obtinguin.

2. Seran ingressos de la Junta de Compensació:

- a. Les aportacions inicials dels membres.
- b. Les aportacions o quotes abonades pels membres amb caràcter ordinari o extraordinari.
- c. Els crèdits que s'obtinguin.
- d. El producte de l'alienació dels béns propis de l'Entitat.

- e. Rendes de capital d'imposicions en entitats bancàries.
- f. Les aportacions de les empreses urbanitzadores en cas d'incorporació a la Junta.

3. Les aportacions ordinàries i extraordinàries es fixaran per l'Assemblea General.

Article 45. Despeses de la Junta

Seran despeses de la Junta de Compensació:

- a. Les de promoció de l'actuació urbanística.
- b. L'abonament d'honoraris professionals i administratius.
- c. Els costos d'urbanització.
- d. Les indemnitzacions que corresponguin.
- e. El justipreu per l'expropiació de béns i drets necessaris pel desenvolupament urbanístic de l'àmbit.
- f. Totes aquelles a les que es refereix l'article 126 TRLU 1/2010, més aquelles altres que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta.

Article 46. Quotes

Les quotes ordinàries són les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, previstes en el pressupost anual.

Les quotes extraordinàries són les que s'estableixen per acord de l'Assemblea General. Estan destinades al pagament del cost de la gestió i de l'execució de la urbanització, segons estableixen les bases d'actuació i el projecte d'urbanització.

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

Article 47. Pagament de les aportacions

1. El pagament de les quotes es realitzarà en un termini màxim d'un (1) mes des del requeriment individualitzat per la Junta de Compensació.
2. La falta de pagament en el termini establert produirà les conseqüències següents:
 - a. S'instarà a l'Ajuntament la utilització de la via de constrenyiment.
 - b. Si en una ocasió anterior hagués estat precís utilitzar la via de constrenyiment per cobrar alguna quota, o fóra notòria la negativa de pagament, prèvia declaració d'incompliment, podrà utilitzar-se l'expropiació o reparcel·lació forçosa per part de l'Ajuntament, essent beneficiària la Junta de Compensació.
 - c. També serà possible el pagament de les obres d'urbanització mitjançant la cessió de terrenys, en els termes previstos a l'article 141 RLU 305/2006, o 168.1.f) del mateix text legal si es produeix un cop aprovat definitivament el Projecte de reparcel·lació, i sempre que hi hagi acord de tots els propietaris afectats.

Article 48. 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 VI: RÈGIM JURÍDIC I RECURSOS

Article 49. Executivitat

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 50. Recursos administratius

1. Els acords dels òrgans de govern i d'administració són immediatament executius, i no es suspendran per la seva impugnació, llevat que expressament s'estableixi la suspensió per resolució del propi òrgan que hagi de resoldre el recurs o per resolució de l'Administració actuant o judicial.
2. La suspensió, a petició de part, queda vinculada a la interposició del corresponent recurs. Quan de la suspensió puguin derivar-se perjudicis de qualsevol naturalesa, aquella només es produirà prèvia prestació de caució o garantia suficient per respondre d'ells, d'acord amb allò previst a l'article 117.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
3. Contra els acords presos per qualsevol dels organismes de la Junta s'hi pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Granollers en el termini d'un mes des de la seva notificació, de conformitat amb els articles 193.8 RLU 305/2006 i 121 i 122 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
4. Estan legitimats per impugnar els acords els membres que haguessin votat en contra, abstingut i els absents.

Aquells membres que hagin votat a favor d'un determinat acord, no podran interposar-hi recurs en contra.
5. Els membres de la Junta no podran promoure interdictes de retenir o recobrar la possessió enfront a resolucions de la Junta adoptades en virtut de la facultat fiduciària de disposició sobre les finques d'aquells. Tampoc procedirà l'acció interdictal quan la Junta ocupi béns que siguin precisos per a l'execució de les obres d'urbanització, de conformitat amb el Projecte d'Urbanització que s'executi.

TÍTOL VII. INCORPORACIÓ D'EMPRESSES URBANITZADORES

Article 51. Empreses urbanitzadores

1. Podran incorporar-se a la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin total o parcialment els fons o els mitjans necessaris per a la urbanització. D'acord amb l'article 171.4 RLU 305/2006, la incorporació d'aquestes empreses ha de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat reparcel·latòria des del punt de vista tècnic i econòmic. A aquests efectes, i llevat d'acord unànim dels membres de la Junta, cal garantir la concurrència de diverses ofertes d'incorporació, amb un mínim de tres. En qualsevol cas, la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'ha de determinar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

2. Per efectuar la valoració de les tres empreses urbanitzadores caldrà que les seves ofertes incloguin:

- a. Un currículum de l'empresa, on s'indiquin les actuacions similars que hagi portat a terme i, per tant, l'experiència en el sector, amb indicació dels mitjans personals i materials amb que compta i si té prevista o no la subcontractació de partides d'obra.
- b. Si la incorporació es produeix abans de l'aprovació del projecte d'urbanització, caldrà presentar un avantprojecte que descrigui les obres d'urbanització a executar, àdhuc les complementàries i les externes a l'àmbit d'actuació.
- c. Un pressupost de les obres d'urbanització que constin en el projecte o en l'avantprojecte, àdhuc les complementàries i les externes a l'àmbit d'actuació.
- d. Termini d'execució de les obres de conformitat amb el que estableixi el planejament i el projecte d'urbanització.
- e. Proposta de contracte.
- f. Proposta de percentatge de participació i adjudicació de finques resultants, i forma de pagament de les quotes d'urbanització respecte els propietaris que optin pel pagament de les quotes.
- g. L'empresa urbanitzadora haurà d'executar les obres d'urbanització d'acord amb el que determina el RLU 305/2006, i estaran representades per una única persona.

3. La incorporació podrà produir-se abans de la constitució de la Junta, reflectint-se en l'acord constitutiu, o bé amb posterioritat. En qualsevol cas, l'acord sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores requerirà el quòrum especial previst a l'article 41.2 d'aquests Estatuts, on es determinaran les condicions d'incorporació i, en especial, els compromisos i garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que determini, en el seu cas, la Junta, definint el contingut del conveni que caldrà formalitzar a l'efecte.

4. Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització corresponents no estaran afectats per la incorporació, als efectes de la determinació del percentatge d'adjudicació de parcel·les resultants a favor d'aquesta.

5. Per la valoració de l'aportació de l'empresa urbanitzadora i de les adjudicacions a favor seu, s'estarà a allò establert a les Bases d'Actuació.

TÍTOL VIII. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 52. Dissolució de la Junta

1. La Junta de Compensació es dissoldrà per les causes següents:

- a. Per manament judicial o prescripció legal.
- b. Per compliment del seu objecte, que implicarà que l'entitat hagi donat compliment a les finalitats per les quals fou creada i s'hagi formalitzat amb l'Ajuntament la recepció de les obres d'urbanització, instal·lacions, dotacions i els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta, d'acord amb la vigent legislació urbanística.

2. La dissolució requerirà l'aprovació de l'Ajuntament i el compliment del que disposen els articles 131.1 TRLU 1/2010 i 195 RLU 305/2006. L'Ajuntament haurà de trametre l'acord d'aprovació de la dissolució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya per a la seva inscripció.

Article 53. Liquidació i destinació del patrimoni comú

Acordada vàlidament la dissolució de la Junta, es procedirà a la liquidació de l'Entitat de la forma següent:

El Consell rector designarà un liquidador per fer front al pagament de deutes i al cobrament d'ingressos pendents.

El romanent que pugui existir al final, es distribuirà entre els associats en proporció a la seva participació en la Junta.

Disposició Final

Aquests estatuts entraran en vigor des del moment de la seva inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya. Tot i això, des de la data de la seva aprovació per l'Assemblea General de la Junta de Compensació els membres de l'entitat es regiran per les seves determinacions respecte dels actes i contractes celebrats amb anterioritat a l'adquisició de personalitat jurídica.

Un cop inscrits tindran naturalesa obligatòria per l'Administració i pels membres de la Junta.

Qualsevol modificació d'aquests Estatuts que acordi l'Assemblea General de l'entitat requerirà de l'aprovació de l'Administració actuant i s'haurà d'inscriure al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Granollers, 2 de maig de 2022.

La secretària, per delegació

Gisela Bou Garriga