



ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA-32 (EDEN PARK SUD) DEL TERME MUNICIPAL DEL VENDRELL.

CAPÍTOL I. DENOMINACIÓ, OBJECTE, DOMICILI I PERSONALITAT JURÍDICA

Article 1r. - Denominació.

1. L'Entitat Urbanística col·laboradora es constitueix, de conformitat amb l'article 123 i concordants del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (en endavant, TRLU) amb la denominació de Junta de compensació del Polígon d'Actuació UA-32 (Eden Park Sud), del Vendrell, (d'ara endavant La Junta) per a l'execució de l'UA-32 (Eden Park Sud), pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica.

2. La Junta es regeix per les disposicions normatives vigents, TRLU i Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU) i pels presents Estatuts.

Article 2n. - Naturalesa.

1. La Junta, en la seva qualitat d'Entitat Urbanística Col·laboradora, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat pel compliment de les seves finalitats d'acord amb el que disposa l'article 130.6 del TRLU.

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

2. La Junta funcionarà d'acord amb els principis d'economia, celeritat i eficàcia.

3. Formen part de la Junta els propietaris de sòl inclòs dins de l'àmbit del Polígon



d'Actuació UA-32, del Vendrell segons la delimitació de l'esmentat PAU efectuada pel PGOU del Vendrell.

4. Mitjançant acord de l'Assemblea General, adoptat segons preveu l'article 23 d'aquests Estatuts, s'hi podran incorporar empreses urbanitzadores que aportin totalment o parcial els fons necessaris per a la urbanització.

L'acord determinarà les normes que regulin la incorporació, tot respectant la normativa vigent al respecte.

Article 3r. - Personalitat jurídica.

La personalitat jurídica s'entendrà adquirida desde la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, en els termes previstos en l'article 192 del RLU.

No obstant l'establert al paràgraf anterior, els promotors de la Junta podran realitzar, abans de tal inscripció, els actes i tràmits preparatoris oportuns tant per a la redacció del projecte de reparcel·lació com per a qualsevol altra actuació que correspongui a la Junta. La validesa dels contractes que a tal efecte es subscriuguin queda supeditada només a tal requisit d'inscripció, no essent necessària l'expressa assumptió dels mateixos per l'esmentada Junta.

Article 4è. - Domicili.

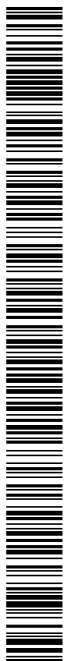
L'Entitat es domicilia a C/ Girona, 14, de Llorenç del Penedés (43712). Aquest domicili podrà ser traslladat, per acord de l'Assemblea General, a un altre lloc, havent de comunicar-ho als òrgans Urbanístics competents.

Article 5è. - Objecte i finalitats.

L'Entitat té per objecte principal l'execució, pel sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, a l'àmbit determinat a l'article 8è d'aquests Estatuts que comporta la seva urbanització, d'acord amb el projecte que s'aprovi.

Amb aquesta finalitat, dur a terme totes les operacions necessàries per tal de distribuir entre els propietaris els beneficis i càrregues determinats pel planejament, redactant el corresponent projecte de reparcel·lació i instant-ne la seva tramitació i ulterior inscripció al Registre de la Propietat. També seran atribucions de la Junta, a títol no limitatiu les següents:

a) Redactar i impulsar la tramitació del projecte d'urbanització i d'altres projectes necessaris per a l'execució del sector i executar les obres d'urbanització i cedir-les,



juntament amb el sòl corresponent, a l'Ajuntament del Vendrell.

b) Aprovar els pressupostos per a l'execució de les obres.

c) La cessió a favor de l'Ajuntament del Vendrell de manera obligatòria i gratuïta els terrenys que legalment corresponguin.

d) Sol·licitar la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

e) Gestionar el cobrament de les quotes i derrames que procedeixin per satisfer els costos d'urbanització i les indemnitzacions, i altres despeses que s'aprovin de conformitat amb l'establert en els presents Estatuts.

f) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals previstos en les disposicions legals.

g) Assumir la representació, gestió i defensa dels interessos comuns dels membres de la Junta davant de qualsevol autoritat i organismes de l'Estat, Comunitat Autònoma, Província o Municipi, així com davant de Jutges i Tribunals.

h) L'exercici dels drets que corresponguin d'acord amb la legislació vigent.

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

j) Sol·licitar a l'Ajuntament del Vendrell l'aprovació del Projecte de reparcel·lació, el Projecte d'urbanització i els instruments que siguin necessaris per a l'execució jurídica i material del planejament.

Article 6è. - Capacitat.

1. L'Entitat tindrà plena capacitat jurídica, d'acord amb el que disposa l'article 130.6 del TRLU, el RLU i demés normativa vigent i per aquests Estatuts.

2. La incorporació de propietaris a l'Entitat no comporta la transmissió a la Junta del domini dels immobles afectats, llevat que així ho acordin per unanimitat.

3. L'Entitat podrà adquirir, posseir i alienar, així com administrar i explotar, els béns del seu patrimoni.

4. La Junta, d'acord amb allò que s'estableix als paràgrafs següents, actua com a fiduciària, amb ple poder dispositiu sobre les finques dels propietaris associats, incloses a l'àmbit d'actuació, i també podrà concertar crèdits per a realitzar les obres d'urbanització. Cas de ser emesos títols, es complirà allò establert per a la constitució d'hipoteques en garantia dels transmissibles per endós o al portador d'acord amb l'article 154 i concordats del Decret de 08 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova



redacció oficial de la Llei Hipotecària.

La constitució de gravàmens i l'alienació podrà dur-se a terme pel President, en representació de l'Entitat, sempre que ho aprovi l'Assemblea General i, a més, ho acceptin els directament interessats.

Article 7è. -L'administració actuant i òrgan urbanístic tutelar.

1. La Junta actuarà sota la tutela de l'Ajuntament del Vendrell, administració actuant que controlarà i fiscalitzarà la seva gestió i, a proposta de l'Assemblea General, acordarà l'aprovació i modificació dels Estatuts, la constitució i la dissolució de l'Entitat.

En exercici de les seves funcions li correspon: designar un representant i assistir a les reunions de la Junta, instruir i assessorar de la política urbanística municipal i advertir, en els supòsits en que la Junta pogués incórrer en incompliment dels seus deures o en infraccions.

2. A l'Ajuntament del Vendrell li hauran de ser lliurats els documents reglamentaris.

3. L'Ajuntament del Vendrell serà l'òrgan competent per a resoldre els recursos d'alçada previstos per l'article 30 d'aquests Estatuts.

4. A l'Ajuntament del Vendrell li corresponen totes les altres atribucions que resultin de la legislació urbanística vigent.

Article 8è. - Àmbit d'actuació.

L'àmbit territorial d'actuació de la Junta comprèn la superfície dels terrenys inclosos dins l'àmbit del PAU UA-32 (Eden Park Sud) delimitat pel PGOU del Vendrell.

Article 9è. - Termini de vigència.

L'Entitat tindrà una duració indefinida, des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, fins el total compliment del seu objecte i finalitats. La seva dissolució requereix, en tot cas, l'acord de l'Ajuntament del Vendrell.

CAPITOL II ASSOCIATS

Article 10è. - Associats.

Formen part de la Junta les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys inclosos dins l'àmbit del PAU UA-32 (Eden Park Sud) i que s'hi adhereixin en la forma reglamentaria acreditant aquesta condició mitjançant document públic o certificació registral, així com aquells que legalment se'ls reconegui tal dret, i un representant de



L'Administració actuant, tal i com disposa l'article 130.6 del TRLU.

A banda de la incorporació durant el tràmit d'audiència, al si de la tramitació de les bases i els estatuts, també s'hi poden incorporar posteriorment, en qualsevol moment fins transcorreguts un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la constitució de la Junta tal i com disposa l'article 136.1 del RLU.

En el cas que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, tenint un altre qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat d'associat correspondrà a la primera, sens perjudici que el titular del dret real rebi el rendiment econòmic corresponent.

Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representats en la Junta pels que ostentin la representació legal dels mateixos

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.

En tot cas, els terrenys compresos en el sector PAU UA-32 (Eden Park Sud) 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 11è. - Constitució i incorporacions.

D'acord amb el que estableix l'article 171 del RLU, per a la constitució de la Junta es requereix l'acord de les persones propietàries que representin més del 50% de la superfície del sector.

Podran incorporar-se a la Junta la resta de persones propietàries en qualsevol moment durant el procés d'aprovació de les bases i els estatuts, així com també durant el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta tal i com disposa l'article 171.2 del RLU. Tant els propietaris associats 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 el corresponent recàrrec que a l'efecte s'aprovi.

Podran incorporar-se a la Junta empreses urbanitzadores, d'acord amb allò previst per l'article 2on d'aquests Estatuts, que aportin, total o parcialment, els fons necessaris per dur a terme les obres d'urbanització, en les condicions que siguin aprovades per l'Assemblea General. L'empresa urbanitzadora estarà representada a la Junta per una sola persona física segons el que estableix l'article 197.e del RLU.



Article 12è. - Drets i obligacions.

a) Els associats tenen els següents drets:

1. Assistir, personalment o mitjançant representant degudament acreditat, amb veu i vot, a les Assemblees Generals, proporcionalment a les quotes de participació. Aquesta participació ve definida per la quota o percentatge que sobre el total a cadascun correspongui, d'acord amb la superfície de les finques aportades.

El dret de vot quedarà suspès per a tots els 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 judicialment, havent-se de recollir aquest extrem a l'acta de la sessió.

2. Escollir les persones que han de desenvolupar els càrrecs socials i participar en les eleccions.

3. Presentar proposicions i suggeriments.

4. Participar en els beneficis que s'obtinguin per l'entitat com a resultat de la seva gestió urbanística en la mesura en que haguessin contribuït en les despeses.

5. Obtenir informació de l'actuació de la Junta i dels seus Òrgans i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició de rebuts i justificants.

6. Interposar els recursos que procedeixen contra els acords dels òrgans de la Junta.

7. Els altres drets que els corresponguin, de conformitat amb els presents Estatuts i les disposicions legals aplicables.

b) Els associats tenen les següents obligacions:

1. Complir els acords socials, sense perjudici dels recursos corresponents.

2. Contribuir proporcionalment a les càrregues econòmiques que els correspongui, ja siguin quotes ordinàries o extraordinàries, i quotes d'urbanització.

3. Prestar la col·laboració adient per a assolir les finalitats socials.

4. A més a més:

- Observar les prescripcions del planejament urbanístic vigent.

- Facilitar a la Junta els documents acreditatius de la seva titularitat, i si els terrenys estiguessin gravats hauran d'acompanyar relació amb els noms i domicilis dels titulars dels drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues,

SIGNATURES

1.- Tramitació Electrònica. DILIGENCIA PER FER CONSTAR QUE EL PRESENT DOCUMENT HA ESTAT APROVAT DE FORMA INICIAL PER LA JUNTA DE GOVERN LOCAL EN SESSIO DE 10 DE MARÇ DE 2025



gravàmens, així com la relació nominal d'arrendataris i ocupants, acompanyant els contractes o documentació existent acreditativa. En tot cas, la Junta, sol·licitarà del Registre de la Propietat la pràctica de l'anotació pertinent.

- Determinar, en el moment de la seva incorporació a la Junta, un domicili a efectes de notificacions, considerant-se ben practicada qualsevol notificació que a l'esmentat domicili es dirigeixi.

- Regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta.

- Atorgar els documents necessaris per formalitzar les cessions obligatòries derivades de la urbanització, resultant del planejament urbanístic i en el projecte de reparcel·lació.

- Designar en els supòsits de copropietat, una persona que representi els cotitulars en l'exercici dels drets i compliment de les obligacions previstes en aquests Estatuts, sens perjudici de la responsabilitat solidària d'aquells.

- Notificar a la Junta qualsevol variació, modificació, alteració o limitació que pugui afectar la seva propietat, o als seus drets i obligacions amb la Junta.

- Permetre la ocupació de la seva propietat per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.

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

En cas d'incompliment de les obligacions de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta pot demanar a l'Ajuntament del Vendrell, bé que exigeixi el seu pagament per la via de constreyniment, bé que s'acordi l'adjudicació de finques de resultat a favor de la Junta o l'empresa urbanitzadora que s'hi incorpori, fins a cobrir la quantia de les mateixes, bé l'expropiació de la finca adjudicada.

Cas que qualsevol dels associats alienés la seva propietat dins l'àmbit d'actuació, l'adquirent restarà subrogat en la seva qualitat d'associat de l'Entitat, sens perjudici de la possibilitat d'expropiació per raó d'incompliment de les obligacions. A aquests efectes, tots els associats estan obligats a expressar als documents d'alienació, tan públics com privats, l'existència de la Junta i el contingut d'aquests Estatuts i d'incloure-hi una clàusula d'acceptació per part de l'adquirent. En cas de transmissió de la propietat per actes inter-vivus o mortis-cause, operarà automàticament la subrogació de l'adquirent, de conformitat amb l'establert a l'article 194 RLU.

Els associats han de comunicar les alienacions per qualsevol títol de llurs propietats dins l'àmbit d'actuació dintre dels trenta dies hàbils següents a la signatura del corresponent document, mitjançant escrit adreçat al President de la Junta acompanyat per una còpia de l'esmentat document.

CAPÍTOL III. DIRECCIÓ, ADMINISTRACIÓ I REPRESENTACIÓ DE L'ENTITAT

Article 13è. - Òrgans de l'Entitat.

L'Entitat es regirà pels següents òrgans:

- a) Assemblea General
- b) President
- c) Secretari

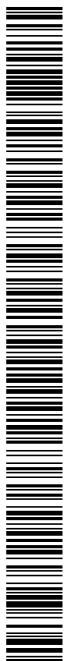
Potestativament, l'Assemblea podrà nomenar una Junta de Delegats, un tresorer i un sots-president. La Junta de Delegats estarà format per el President, el Vocal Tresorer Censor de Comptes, i un o tres vocals més - segons decideixi l'Assemblea - i el Secretari. No cal que el Secretari o, en el seu cas, Tresorer, ostenti la qualitat de propietari.

Article 14è. - L'assemblea general.

L'Assemblea General, presidida pel President, és l'òrgan deliberant suprem de la Junta al que aquesta té atribuïdes les facultades de govern i direcció, i està formada per tots els associats més un representant de l'Ajuntament del Vendrell, i, en el seu cas, un representant de l'empresa urbanitzadora, quedant obligats al compliment dels seus acords tots els membres, inclosos els dissidents i absents, sens perjudici de les accions legals que puguin exercir.

Els associats, constituïts en Assemblea General, decidiran per majoria de les unitats de valor representades a l'Entitat o quotes de participació, en proporció a la superfície de la qual sigui propietari cadascú, en els assumptes propis de la competència d'aquest òrgan social. El dret de vot s'executarà d'acord amb allò establert als articles 23 i següents d'aquests Estatuts.

Tots els associats, inclosos els dissidents, salvant la possibilitat de presentar recurs, i els que no haguessin participat a la reunió, resten sotmesos als acords vàlidament adoptats, sens perjudici de les accions legals pertinents.



Article 15è. - Sessions de l'assemblea general.

L'Assemblea General es reunirà en sessió ordinària una vegada a l'any, dins del primer trimestre natural, en el dia, lloc i hora que determini el President, per tal d'aprovar la gestió en comú i, en el seu cas, la memòria i comptes de l'exercici anterior, i el pressupost per a l'exercici econòmic següent, acordant el cobrament de les quotes o derrames corresponents.

L'Assemblea General es pot reunir amb caràcter extraordinari quan així sigui acordat pel President, la Junta de Delegats, o sigui sol·licitat pels membres de la Junta que representin almenys el 50% de les quotes de participació, amb expressió dels assumptes a tractar. 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.

Podran assistir a les sessions de l'Assemblea General les persones físiques o jurídiques o els seus representants així com el representant de l'Administració actuant.

Igualment podran assistir per aspectes informatius els tècnics i assessors de qualsevol tipus que consideri convenient el President, que intervindran amb veu però sense vot.

Article 16è. -Competència de l'assemblea general.

Corresponen a l'Assemblea General les següents facultats:

- a) Proposar a l'Ajuntament del Vendrell la modificació d'aquests Estatuts i de les Bases, sens perjudici de l'aprovació per part d'aquest Ajuntament.
- b) Nomenar i cessar les persones encarregades del govern i de l'administració de l'Entitat, l'elecció dels quals pertany a l'Assemblea.
- c) Distribuir les càrregues i beneficis del planejament entre els associats.
- d) Determinar els mitjans econòmics i les aportacions tant ordinàries com extraordinàries i els terminis per fer-les efectives.
- e) Contractar de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització, fins i tot amb garantia hipotecària, d'acord amb la normativa vigent i amb aquests Estatuts.
- f) Executar les obres d'urbanització.
- g) Incorporar empreses urbanitzadores i acordar els requisits que hauran de complir per tal de garantir que les obres d'urbanització s'executaran en les millors condicions per a la comunitat reparcel·latòria des del punt de vista tècnic i econòmic, i adjudicar

SIGNATURES

1.- Tramitació Electrònica. DILIGENCIA PER FER CONSTAR QUE EL PRESENT DOCUMENT HA ESTAT APROVAT DE FORMA INICIAL PER LA JUNTA DE GOVERN LOCAL EN SESSIO DE 10 DE MARÇ DE 2025



els contractes per a l'execució de les obres d'urbanització.

h) Edificar, en el seu cas, els solars resultants.

i) Aprovar de la Memòria d'actuació anual i dels Comptes i balanços de l'exercici anterior, i també del Pressupost i Pla d'actuació per l'exercici següent.

j) Proposar la dissolució de la Junta.

k) Sol·licitar la concessió administrativa de serveis públics quan sigui procedent.

l) Acordar la venda, cesió, permuta o gravamen dels béns i drets patrimoni de la Junta.

ll) Acordar la retribució, si s'escau, del President o Secretari.

m) Formular el projecte de reparcel·lació, el d'urbanització i tramitar la seva aprovació administrativa davant de l'Ajuntament.

n) Promoure davant l'Ajuntament acords o convenis urbanístics, així com presentar a tràmit els instruments de planejament i gestió que siguin precisos.

o) Sol·licitar a l'Ajuntament del Vendrell 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.

p) Qualsevol altres acords que afectin amb caràcter important el desenvolupament de l'Entitat i que estiguin previstes a la vigent normativa.

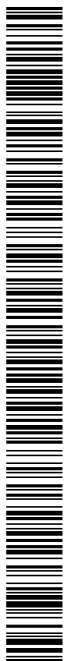
Article 17è. - Junta de delegats.

La Junta de Delegats, òrgan suprem directiu de la Junta, estarà integrada pel President, el Vocal Tresorer Censor de Comptes, i un o tres vocals més - segons decideixi l'Assemblea - i el Secretari, amb veu però sense vot en cas que no sigui un dels membres de la Junta de Delegats.

El règim de la Junta de Delegats serà el següent:

a) Tots els membres de la Junta de Delegats seran designats d'entre els membres de l'Assemblea General i per aquesta, per majoria absoluta de quotes de participació, llevat del Secretari que podrà no ésser membre de la l'Assemblea. El Secretari de la Junta de Delegats ho serà també de l'Assemblea General.

b) En les votacions successivament seran triats el President, el Vocal Tresorer Censor



de Comptes, el Vocal segon, els altres vocals, en el seu cas, i el Secretari.

c) El Vocal Primer Tresorer Censor de Comptes haurà de tenir cura i vetllar pel fons social així com formalitzar els Comptes i el Pressupost, assistit pel Secretari.

d) La Junta de Delegats tindrà les següents atribucions:

1. Administrar l'entitat i els seus béns d'acord amb la normativa aplicable i aquests Estatuts.

2. Executar actes de gestió sense cap excepció.

3. Proposar i executar els acords de l'Assemblea General complint el Pressupost i el Programa d'actuació anual i decidir sobre operacions i contractes d'interès per la Junta de Compensació dins dels Pressupostos i Programes aprovats per l'Assemblea General.

4. Desenvolupar la gestió econòmica d'acord amb les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió.

5. Examinar els contractes, projectes i transaccions que es refereixin a l'execució de les obres, instal·lacions i serveis de la urbanització, inspeccionar-les i revisar i comprovar els comptes i factures.

6. Fiscalitzar els llibres de comptabilitat social.

7. Formalitzar l'estat de comptes, la Memòria d'actuació anual, els Pressupostos i el Programa d'actuació, abans de l'Assemblea ordinària.

8. Acordar que el President exerciti les accions civils, criminals, laborals, administratives i contencioses-administratives que interessin a l'entitat, llevat dels casos d'urgència, en els quals decidirà el President assabentant a la Junta de Delegats en la seva propera sessió.

9. Examinar i informar sobre qualsevol projecte d'obres a l'àmbit d'actuació, abans de l'atorgament de llicència municipal; a aquests efectes, tots els que promoguin obres a l'àmbit afectat per l'actuació resten obligats a comunicar al President les sol·licituds de llicència.

10. Exercitar totes les demés facultats de govern i administració de l'Entitat, no reservades expressament a l'Assemblea General i les que aquesta li delegui.

e) Tots els associats, sense cap excepció, resten obligats a complir els acords adoptats per la Junta de Delegats, sense perjudici del dret d'impugnació, en matèries de la seva competència, i respecte dels assumptes que els pertocuin.

f) La Junta de Delegats es reunirà sempre que sigui convocada pel President o ho



demani un dels vocals.

Article 18è. - President.

a) La Presidència de l'Entitat i dels seus òrgans col·legiats de govern i administració correspon a l'associat elegit per l'Assemblea General d'acord amb l'article 17 a) i b) d'aquests Estatuts.

En el moment del seu nomenament, es designarà a la persona que l'haurà de substituir en cas de malaltia o absència.

En cas de mort o renúncia del President, l'Assemblea podrà designar a qui l'hagi de substituir fins a la seva renovació.

Si l'Assemblea acordés el seu cessament, en la mateixa sessió en que es decideixi aquest extrem, haurà d'acordar el nomenament de la persona que hagi de substituir-lo fins a la renovació immediata.

b) El President tindrà les següents atribucions:

1. Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea i de la Junta de Delegats, dirigir les deliberacions i decidir els empats de la Junta de Delegats amb vot de qualitat.

2. Representar l'entitat 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 tota mena de negocis jurídics, podent atorgar mandats en l'exercici d'aquesta representació, fent ús de la signatura de l'entitat en els contractes i operacions degudament aprovats per l'Assemblea General o per la Junta de Delegats.

3. Interpretar aquests Estatuts i resoldre els dubtes de la seva aplicació, assessorat per la Junta de Delegats.

4. Vetllar per l'execució dels acords de l'Assemblea General i de la Junta de Delegats, tenint les més àmplies facultats de gestió i representació dels interessos comuns de la Junta de Compensació.

5. Interposar accions judicials i extrajudicials en nom de l'entitat i dels seus òrgans de govern, podent atorgar poders a favor d'advocats i procuradors, desistir de les mateixes, aplanar-se a demandes, oposar-s'hi, transigir plets, preparar i signar instàncies, peticions i interposar recursos així com desistir dels mateixos davant de les Administracions Estatal, Autònoma, Local i demés entitats públiques, amb l'aprovació de la Junta de Delegats o bé amb la seva ratificació en casos d'urgència apreciada per ell mateix.



6. Autoritzar les Actes de l'Assemblea, les certificacions que s'expedeixin i els documents que ho requereixin.

7. En la forma que l'Assemblea ho determini, obrir, seguir i cancel·lar a nom de la Junta de Compensació comptes corrents, i en general, desenvolupar totes les operacions habituals de banca exigides per l'activitat de la Junta de Compensació.

8. Les que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea, i en concret les següents:

a) Administrar els fons de la Junta formalitzant la memòria i comptes corresponents a cada exercici econòmic que han de ser sotmeses a l'Assemblea.

b) Proposar a l'Assemblea el pressupost anual d'ingressos i despeses.

c) Autoritzar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.

d) Realitzar i exigir pagaments, cobraments i liquidacions.

e) Proposar a l'Assemblea les quotes corresponents als membres de la Junta així com les seves modificacions.

f) Fixar les quantitats per atendre les despeses comuns, així com la forma i terminis en que s'han de satisfer, i procedir contra els membres morosos per fer efectiu el pagament de les quantitats que els corresponguin. g) Proposar a l'Assemblea el trasllat del domicili de la Junta i notificar als membres de la Junta aquest canvi, mitjançant carta certificada.

h) Sol·licitar la concessió de beneficis fiscals i exempcions tributàries que les disposicions vigents estableixin en favor de la Junta.

i) Requerir a l'Administració per a que cobri per via de constrenyiment als membres de la Junta morosos.

Article 19è. - Secretari.

a) Actuarà de Secretari la persona física, associada o no, que designi l'Assemblea General d'acord amb l'article 17.b) d'aquests Estatuts. L'Assemblea General podrà, amb els mateixos requisits, remoure del càrrec el Secretari en qualsevol moment. El Secretari podrà ser persona que tingui acreditada competència en matèria jurídica.

b) El Secretari realitzarà les següents funcions:

- aixecar l'acta de les sessions de l'Assemblea General i de la Junta de Delegats, amb el vist i plau del President, que serà signada per ell mateix i el President. Les actes s'han de tancar en acabar la reunió o bé dins els deu dies naturals següents a la seva



celebració. En les actes i haurà de constar el resultat de les votacions i els acords adoptats, i a petició dels interessats, una explicació succinta del seu paper. Les certificacions s'expediran amb el vis-i-plau del President;

- donarà fe dels assentaments inscrits als llibres socials a instància de part;
- organitzarà els serveis de règim interior de l'Entitat;
- recapta les aportacions econòmiques dels associats;
- expedirà certificacions amb el vist i plau del President;
- s'encarregarà del llibre-registre;
- notificarà als membres de la Junta els acords de l'Assemblea i de la Junta de Delegats quan procedeixi;
- exercitarà les accions corresponents per al cobrament de les quantitats degudes pels morosos, instant la via de constreyniment i, en el seu cas, l'expropiació;
- i custodiarà els documents de la Junta.

En l'acte de designació del Secretari, es designarà un substitut pels supòsits d'absència o de malaltia. Aquesta designa la podrà fer l'Assemblea General o la Junta de Delegats o Consell Rector, cas de constituir-se.

CAPÍTOL IV. CONVOCATORIES I REGIM DE SESSIONS

Article 20è. - Requisits de les convocatòries.

Els òrgans col·legiats seran convocats a les reunions de l'Assemblea ordinària o extraordinària pel Secretari per ordre del President.

La convocatòria expressarà els assumptes a tractar, el lloc, dia i hora.

Les convocatòries per l'Assemblea General es faran, preferentment, pels mitjans electrònics que a tal efecte designen el membres al Secretari de la Junta. Serà vàlid qualsevol eina electrònica que permeteixi registrar l'acusament de rebuda.

Les convocatòries es faran en el termini mínim de deu dies naturals d'antelació respecte de la data de celebració de l'Assamblea,

En cas de que no sigui viable notificar electrònicament, les comunicacions als

SIGNATURES

1.- Tramitació Electrònica. DILIGENCIA PER FER CONSTAR QUE EL PRESENT DOCUMENT HA ESTAT APROVAT DE FORMA INICIAL PER LA JUNTA DE GOVERN LOCAL EN SESSIO DE 10 DE MARÇ DE 2025



membres de la Junta que així ho sol·licitin, es faran mitjançant notificacions lliurades per correu certificat amb acusament de recepció, i en el termini mínim de deu dies naturals d'antelació respecte la data de celebració de l'Assemblea, als domicilis designats pels associats.

No podrà ésser objecte d'acord cap assumpte que no figuri inclòs a l'ordre del dia, llevat que estiguin presents tots els membres de l'òrgan col·legiat i sigui declarada la urgència de l'assumpte pel vot favorable de la majoria de les quotes de participació.

Article 21è. - Constitució.

a) L'ASSEMBLEA GENERAL: Llevat dels supòsits pels quals les disposicions vigents o aquests Estatuts exigeixen un especial nombre de vots per adoptar determinats acords, l'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi concorrin associats, presents o representats, amb la majoria de les quotes de participació.

En segona convocatòria, que tindrà lloc als trenta minuts de l'assenyalada per la primera, serà vàlida la constitució de l'Assemblea qualsevol que sigui el nombre d'unitats de valor representades i el nombre d'assistents, essent preceptiva la presència del President i del Secretari o de qui els substitueixi.

b) JUNTA DE DELEGATS: La Junta de Delegats quedarà vàlidament constituïda mitja hora després de la assenyalada, sempre que hi concorrin el President, el Secretari i un vocal. Cas d'absència justificada del President, ostentarà la presidència el Vocal primer Tresorer Censor de Comptes.

Article 22è. - Sessions universals.

Sense perjudici d'allò establert pels dos articles anteriors, els òrgans col·legiats quedaran vàlidament constituïts per a tractar qualsevol assumpte sempre que estiguin reunits tots els seus membres i el representant de l'Administració i així ho acordin per unanimitat, sense necessitat de prèvia convocatòria.

Article 23è. - Adopció d'acord de l'Assemblea General.

Seràn vàlids els acords de l'Assemblea General que s'adoptin per majoria simple de quotes de participació presents o representades a la reunió, computats segons allò establert per l'article 25 d'aquests Estatuts, amb les excepcions establertes que per raó de matèria tinguin fixat un altre quòrum específic.

El President presidirà l'Assemblea, dirigirà els debats i declararà els assumptes suficientment considerats, passant a la votació si s'escau, i en cas d'empat el seu vot es considerarà de qualitat.

SIGNATURES

1.- Tramitació Electrònica. DILIGENCIA PER FER CONSTAR QUE EL PRESENT DOCUMENT HA ESTAT APROVAT DE FORMA INICIAL PER LA JUNTA DE GOVERN LOCAL EN SESSIO DE 10 DE MARÇ DE 2025

**Article 24è. - Quòrum mínim.**

a) L'adopció d'acords sobre propostes a l'Ajuntament del Vendrell de modificació dels Estatuts i Bases d'actuació, dissolució de l'Entitat, 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 55% de les quotes de participació en l'Entitat.

b) La transmissió a l'Entitat de la propietat dels immobles afectats, la constitució de gravàmens i l'alienació a les quals es refereix l'article 6.4 d'aquests Estatuts, requeriran el vot unànim dels associats.

Article 25è. - Càmput de vots.

a) Es farà per les unitats de valor, quotes de participació en l'Entitat, en proporció a la superfície de propietat de cadascun dels associats, sent una unitat de valor un metre quadrat de sòl.

b) Cada unitat de valor dona dret a un vot.

Abans de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, els drets són proporcionals, en defecte d'acord unànim al respecte, a la superfície de les finques aportades y, posteriorment, al valor de les finques adjudicades.

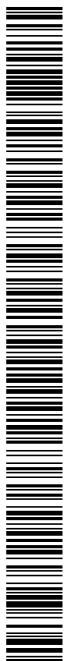
Article 26è. - Adopció d'acords a la Junta de Delegats.

Els acords d'aquest òrgan col·legiat seran adoptats per majoria simple dels assistents, decidint en cas d'empat, el vot de qualitat del President.

Article 27è. - Normes complementàries.

a) Tots els càrrecs socials tindran, en principi, una duració de tres anys, llevat del de Secretari que podrà ésser indefinit, podent ésser successivament reelegits llurs titulars, així com remoguts en qualsevol moment, amb els mateixos requisits que per a l'elecció, per motius justificats de manca d'atenció al càrrec o de manca d'honestedat en el seu desenvolupament, o bé per raons de negligència.

b) Els càrrecs seran obligatoris, llevat causa justificada, i gratuïts, llevat que l'Assemblea, en funció de l'especial dedicació, hagi previst pressupostàriament dotacions econòmiques.



c) Les persones jurídiques que, en el seu cas, resultin designades pel desenvolupament de càrrecs socials, exerciran les funcions inherents mitjançant la persona física que designin.

d) Els associats podran fer-se representar en l'Assemblea General mitjançant autorització per escrit o apoderament.

e) Dins la Junta de Delegats seran vàlides les delegacions expresses a favor d'un altre membre de la mateixa.

A les sessions de l'Assemblea General o de Junta de Delegats, els càrrecs o els associats podran comparèixer acompanyats per assessors tècnics o jurídics, els quals tindran veu però no vot.

g) De cada sessió el Secretari aixecarà acta, que s'ha de transcriure en el llibre d'actes, que contindrà la indicació dels assistents, lloc i data, ordre del dia, punts tractats a la deliberació, forma i resultat de la votació i el contingut dels acords.

Les actes seran signades pel Secretari, amb el vist i plau del President i s'aprovaran a la mateixa sessió d'acord amb l'art. 23 dels presents Estatuts, llevat que els assistents acordin que sigui lliurada per correu certificat amb acusament de rebuda, entenent-se aleshores aprovada si en els quinze dies següents a la recepció no es formulen esmenes per part de la majoria de les quotes de participació de l'Entitat.

h) A les sessions de l'Assemblea General haurà d'ésser degudament convocat el representant de l'administració designat per l'ajuntament, que formi part de la Junta de Compensació, sens perjudici que l'Il·lustre Sr. Alcalde de l'Ajuntament de El Vendrell hi pugui ser convocat.

i) Tots els associats poden accedir als acords socials a través del Secretari.

j) En supòsits d'absència, malaltia o vacant, el President de l'Assemblea serà substituït per la persona designada segons el previst a l'art. 18a d'aquests estatuts.

k) Si ho contempen els Pressupostos, la Junta de Delegats podrà nomenar assessors i fins i tot establir el règim de gerència, decidint l'abast dels encàrrecs, de la gestió i de la seva remuneració, si s'escau.

Article 28è. - Mitjans econòmics.

a Els mitjans econòmics de la Junta estan constituïts per les aportacions dels associats i pels crèdits que es concertin, sens perjudici de qualsevol altres recursos que legalment s'obtinguin.



b Les aportacions dels associats, fixades per l'Assemblea són de dos tipus:

1) APORTACIONS ORDINARIES: o de gestió, destinades a cobrir les despeses generals de l'Entitat o despeses corrents, i les de manteniment i conservació de les obres i instal·lacions d'acord amb les previsions fixades per l'Assemblea General, determinades per a cadascú en proporció a llurs unitats de valor.

2) APORTACIONS EXTRAORDINARIES: que són les destinades a cobrir, d'una banda, les despeses d'urbanització, i d'altra banda, apreuaments i indemnitzacions per l'expropiació de finques de propietaris no adherits, morosos o bé que incompleixin llurs obligacions i demés despeses no abastades per les ordinàries.

c Els resultats d'explotació són els ingressos derivats de l'explotació dels béns del patrimoni de l'Entitat, que seran destinats a l'assoliment de les finalitats socials.

d La distribució de les aportacions entre els associats i els propietaris que, sense incorporar-se a la Junta, garanteixen 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 tingui 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.

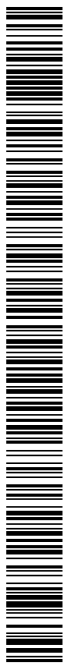
Article 29è. - Recaptació.

a) L'execució d'aportacions en la quantia i terminis acordats, precisarà requeriment individual.

b) Les quotes, tant les ordinàries com les extraordinàries, seran recaptades mitjançant ingrés al compte corrent de la Junta de Compensació, o per qualsevol altre mitjà vàlid en dret, en el termini màxim de 30 dies naturals a comptar des de que es practiqui la notificació a cada associat del corresponent requeriment, després de la seva determinació, llevat de casos excepcionals en que la Junta de Delegats podrà atorgar més llargs terminis sempre per raons molt justificades.

En cas de que es procedeixi a l'abonament de l'import mitjançant el pagament en metàl·lic, el Secretari, sota la supervisió del vocal primer Tresorer Censor de Comptes, ingressarà els fons recaptats en el compte o comptes corrents d'entitats bancàries, essent necessàries les signatures del President de l'Entitat i del Vocal primer Tresorer Censor de Comptes per a retirar o disposar de fons d'aquestes.

b) L'Ajuntament del Vendrell, a petició de la Junta de Delegats, podrà utilitzar la via d'apreuament, previ l'oportú requeriment, per a percebre dels associats les aportacions a les quals estan obligats, transcorreguts els trenta dies als que es refereix el paràgraf anterior. Això sens perjudici que la Junta pugui instar, en el seu cas, la



corresponent acció judicial contra el morós.

c) S'entendrà per associat morós aquell que, passats els trenta dies del requeriment a que es refereix l'apartat a) d'aquest article, no hagi ingressat les quantitats degudes.

d) L'associat morós, mentre mantingui aquesta condició, haurà d'abonar a l'Entitat, en tot cas, tan faci pagament abans de l'obertura de la apreuament o un cop obert, o com a conseqüència de la reclamació judicial, el principal del deute, els interessos legals meritats des de la data en que l'obligació de pagament fos exigible i els recàrrecs municipals d'apreuament en el seu cas (que seran percebuts per la Corporació municipal.

c) Transcorregut un mes d'ençà del venciment del pagament en període voluntari, quan algun membre incompleixi la seva obligació, la Junta podrà optar entre sol·licitar a l'Ajuntament que s'apliqui l'expropiació al membre morós o que procedeixi al cobrament per la via de constrenyiment. Les quantitats percebudes aplicant aquest procediment es lliuraran a la Junta, i seran les equivalents al principal del deute més els interessos de demora vigents en cada moment. A part de sol·licitar la via de constrenyiment, la Junta podrà optar per reclamar judicialment les quotes impagades.

CAPÍTOL V. RÉGIM JURÍDIC

Article 30è. - Recursos.

a) Els acords dels òrgans de la Junta són directament executius i no se suspenen 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. Contra els acords dels òrgans socials, els qui es considerin perjudicats podran interposar recurs d'alçada davant de l'Ajuntament del Vendrell.

b) El recurs s'haurà d'interposar en el termini d'un mes a comptar des del dia següent a 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. I s'entendran desestimats per silenci negatiu si en el termini de tres mesos no s'ha efectuat resolució expressa.

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

SIGNATURES

1.- Tramitació Electrònica. DILIGENCIA PER FER CONSTAR QUE EL PRESENT DOCUMENT HA ESTAT APROVAT DE FORMA INICIAL PER LA JUNTA DE GOVERN LOCAL EN SESSIO DE 10 DE MARÇ DE 2025



CAPÍTOL VI. DOCUMENTACIÓ SOCIAL

Article 31è. - Documents.

La documentació social es compon dels següents llibres:

- a) Llibre Registre d'Associats.
- b) Llibres d'Actes de l'Assemblea General.
- c) Llibre d'Actes de la Junta de Delegats.
- d) Llibres de Comptabilitat Social.
- e) Qualsevol altres que es considerin necessaris o siguin obligatoris legalment.

Article 32è. - Publicitat.

Els Llibres relacionats a l'article anterior estaran sotmesos al principi de publicitat.

Article 33è. - Forma i certificacions.

Els Llibres socials seran custodiats pel Secretari que serà l'únic capacitat per a donar fe dels assentaments que s'hi inscriguin, mitjançant el lliurament de certificacions a instància de part interessada.

Respecte els Llibres de Comptabilitat Social, aquests seran directament supervisats pel Vocal Tresorer Censor de Comptes, sota la seva responsabilitat, i el Secretari li haurà de comunicar tots els assentaments que hi practiqui.

Article 34è. - Llibre Registre d'Associats.

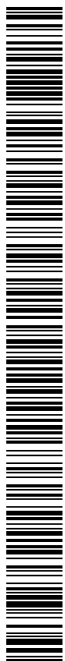
Al Llibre Registre d'Associats constaran les circumstàncies d'aquests, noms, cognoms, estats civils, règim econòmic matrimonial, professions, adreces i, en el seu cas, càrrecs socials que ostentin. El Llibre Registre expressarà també les dates de les altes i baixes, llurs causes i les preses de possessió i cessaments en els càrrec.

Article 35è. - Llibre d'actes.

Els Llibres d'Actes consignaran les sessions de l'Assemblea General i de la Junta de

SIGNATURES

1.- Tramitació Electrònica. DILIGENCIA PER FER CONSTAR QUE EL PRESENT DOCUMENT HA ESTAT APROVAT DE FORMA INICIAL PER LA JUNTA DE GOVERN LOCAL EN SESSIÓ DE 10 DE MARÇ DE 2025



Delegats, amb expressió de dates, assistents, ordre del dia, assumptes tractats, forma i resultat de les votacions i contingut dels acords. Les actes hauran de ser firmades pel President i el Secretari de la Junta i dos associats assistents a la pròpia Assemblea.

A requeriment dels associats o dels òrgans urbanístics, el Secretari, amb el vist i plau del President, haurà d'expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes.

Article 36è. - Llibres de comptabilitat.

Als Llibres de Comptabilitat figuraran tots els ingressos i despeses de l'Entitat, expressant la procedència dels ingressos i la inversió de les despeses.

Article 37è. - Altres documents.

Sense perjudici de les normes reguladores de premsa, publicacions i publicitat, els impresos, butlletins i demés documents, circulars de propaganda, divulgació i comunicació de l'Entitat, podran portar la denominació de l'Entitat i, en el seu cas, els noms i cognoms dels components de la Junta de Delegats.

CAPÍTOL VII. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ**Article 38è. - Dissolució.**

a) L'Entitat es podrà dissoldre quan s'hagi assolit completament l'objectiu social i les seves finalitats o bé quan ho decideixi l'Assemblea General, en els termes establerts a l'article 131.3 de la Llei d'Urbanisme. Així, també es dissoldrà per manament judicial o per prescripció legal.

b) En qualsevol cas, acordada la dissolució, caldrà que tots els associats, en la seva qualitat de propietaris, es subroguin individualment, pel que es refereix a les finques que els pertanyin, en els compromisos pendents de qualsevol caràcter que l'Entitat hagués contret amb tercers o amb l'Administració actuant.

c) En qualsevol cas, també, la dissolució haurà d'ésser aprovada per l'Ajuntament del Vendrell.



Article 39è.- Liquidació.

Acordada vàlidament la dissolució de l'Entitat, la Junta de Delegats procedirà a la liquidació mitjançant el cobrament de crèdits i el pagament de deutes i el romanent, si existís, es distribuirà entre tots els associats en proporció a la seva participació en la Junta.

El procediment de liquidació es regirà per allò que s'estableix a la legislació de societats mercantils.

DISPOSICIONS FINALS

PRIMERA.- Els presents Estatuts, una vegada aprovats i inscrits en el Registre d'entitats Urbanístiques col·laboradores, tindran naturalesa obligatòria per l'administració i per als membres de la Junta.

L'Entitat està obligada a notificar a la Direcció General d'Urbanisme, del Departament de Territori i Sostenibilitat, per conducte de l'Ajuntament del Vendrell, pel seu oportú registre, els acords de constitució, els Estatuts, els acords de modificació dels Estatuts, els nomenaments i cessaments de les persones encarregades del govern i de l'administració de l'Entitat, l'acord de dissolució, la documentació anual obligatòria i qualsevol altres que afectin amb caràcter rellevant al desenvolupament de l'Entitat.

SEGONA.- Per la validesa dels acords socials relatius a l'aprovació dels Estatuts, modificació d'aquests i dissolució de l'Entitat, caldrà la reglamentària tramitació i l'acord aprovatori de l'Ajuntament del Vendrell, i la seva inscripció en el Registre d'entitats Urbanístiques col·laboradores.

Dels demés acords socials importants pel desenvolupament de l'Entitat, caldrà la notificació a l'Ajuntament del Vendrell per la seva informació.

TERCERA.- Aquests Estatuts no podran prevaler en contra de disposicions legals o reglamentàries que continguin principis o normes al respecte incompatibles amb aquests.

QUARTA.- En tot allò que no estigui previst en aquests Estatuts s'aplicarà el que disposa el TRLU, el RD 1093/97, el RDL 7/2015 (TRLSRU), el RLU (Decret 305/2006) i la resta de disposicions generals aplicables en matèria d'urbanisme, la Llei 39/2015 i 40/2015 i, en el seu defecte, el RDL 1/2010, de 2 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de societats de capital.