

**Àrea de Serveis al Territori  
Unitat d'Urbanisme i Obres  
Identificació de l'expedient**

Expedient GENE2025008525 (X2025008654), relatiu als Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de compensació del PA-19 "Isaac Albeniz 2".

**EDICTE**

La Junta de Govern Local, en sessió ordinària de data 18 de maig de 2026, ha adoptat l'acord següent:

**"PRIMER.-** *Aprovar definitivament el document d'Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de compensació del PA-19 "Isaac Albeniz 2".*

**SEGON.-** *Publicar aquest acord, juntament amb el text íntegre dels Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de compensació a constituir, en el BOP de Girona i en el taulell d'edicte de la Corporació.*

**TERCER.-** *Notificar individualitzadament el present acord a les persones propietàries de finques incloses en el PA-19 "Isaac Albeniz 2" perquè, de conformitat amb l'establert a l'article 190 del RLU, puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura Junta de compensació durant el termini de 15 dies hàbils.*

**QUART.-** *Advertir expressament a les persones propietàries de finques incloses en el PA-19 "Isaac Albeniz 2", que les bases d'actuació estableixen que els propietaris de finques compreses en l'àmbit i que no s'incorporin a la Junta de Compensació, podran ser expropiats.*

**CINQUÈ.-** *Requerir a les persones propietàries incorporades a la Junta de compensació que, un cop transcorregut el termini de quinze dies expressat en el punt anterior, es constitueixin formalment mitjançant escriptura pública, de conformitat amb l'establert a l'article 190.2 del RLU i lliurin a aquest Ajuntament el document públic de constitució, per a procedir, si s'escau, a l'aprovació de la constitució de la Junta de compensació, en el termini màxim d'un mes des de la recepció del document públic.*

**SISÈ.-** *Notificar el present acord a les persones propietàries, amb els advertiments processals de rigor."*

Tanmateix, es fa públic el text íntegre dels Estatuts i Bases esmentats, que s'insereix a continuació d'aquest edicte com annex.

Contra aquesta resolució, que és definitiva i esgota la via administrativa, podeu interposar recurs contenciós administratiu en el termini de dos mesos comptats des del dia següent al de la seva publicació, davant del Jutjat Contenciós Administratiu de Girona.

Potestativament, podeu interposar prèviament recurs de reposició, davant de l'òrgan que ha dictat l'acte, en el termini d'un mes, a comptar del dia següent al d'aquesta publicació. Si transcorre el termini d'un mes a comptar del dia següent al de la data d'interposició del recurs de reposició, sense que hagi estat dictada i notificada la resolució expressa, el recurs de reposició s'entendrà desestimat, i en aquest cas, el recurs contenciós administratiu podrà interposar-se en el termini de sis mesos a comptar del dia següent al de la data en què presumptament s'hagi desestimat el recurs de reposició.

Tot això, sens perjudici de qualsevol altre recurs o reclamació que considereu convenient d'interposar.

Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró  
Maurici Jiménez Ruiz  
L'alcalde

*Signat i datat electrònicament*

## ANNEX

### ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ del PA-19 ISAAC ALBENIZ 2

#### **CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS**

##### **Article 1r. Denominació:**

L'Entitat Urbanística Col·laboradora es constitueix amb la denominació de "Junta de Compensació del PA-19 Isaac Albèniz 2".

##### **Article 2n. Naturalesa:**

1. La Junta tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i capacitat plena per l'acompliment de les seves finalitats. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

2. La Junta es constitueix amb el caràcter definitiu que regula el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i el Reglament aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.

3. Els actes i contractes celebrats abans de la inscripció de la Junta es regiran pel règim establert per a les societats anònimes en formació, d'acord amb el que disposa l'article 193 del Decret 305/2006, de 18 de juliol. La validesa dels contractes formalitzats en nom de la Junta de Compensació abans de que l'entitat ostenti personalitat jurídica pròpia quedarà subordinada al requisit de la inscripció de l'entitat segons s'ha dit i a la seva ratificació per la Assemblea General, dins del termini de tres mesos, a comptar de la data d'inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

4. La Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregar, agregar tota classe de béns, celebrar contractes, constituir avals, executar obres, obligar-se, interposar els recursos establerts i exercitar les accions previstes legalment. En aquest cas actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu, sobre les finques aportades pels propietaris que són els seus membres, únicament amb les limitacions establertes en aquests Estatuts. La capacitat s'exercitarà amb subjecció al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i la resta de normativa urbanística vigent a Catalunya.

##### **Article 3r. Domicili:**

El domicili de la Junta es fixa a Barcelona, Travessera de Gràcia 88, pral 1a. Aquest domicili podrà ser traslladat per acord del Consell Rector.

##### **Article 4t. Objecte i finalitats:**

L'Entitat tindrà per objecte l'actuació pel sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, en l'àmbit del PA-19 Isaac Albèniz 2 i amb aquesta finalitat, atès que el projecte de reparcel·lació ja ha estat aprovat, durà a terme totes les operacions necessàries per a urbanitzar el sector, podent amb aquest objectiu, encarregar la

redacció de projectes d'urbanització, contractar l'execució de les obres, i totes aquelles activitats que siguin necessàries, com a entitat urbanística col·laboradora, per a la defensa dels interessos comuns de la Junta de Compensació i els seus membres i tots els altres objectius previstos en la legislació autonòmica sobre urbanisme.

**Article 5é. Administració actuant:**

1. La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Castell-Plata d'Aro.
2. En l'exercici de la tutela esmentada, correspon a l'Ajuntament:
  - a) Aprovar els Estatuts, les Bases d'Actuació i les modificacions posteriors que siguin acordades per la Junta.
  - b) Donar audiència dels Estatuts i les Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i, en el seu cas, per a la incorporació a la mateixa.
  - c) Designar un representant municipal en la Junta de Compensació.
  - d) Aprovar la constitució de la Junta i remetre l'acord i l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.
  - e) L'exercici de l'ocupació directe i/o de l'expropiació forçosa, a benefici de la Junta, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats o que incompleixin llurs obligacions, en els termes que es desprenen dels presents Estatuts i de les Bases d'Actuació d'aquella.
  - f) Utilitzar la via del constrenyiment per al cobrament de les quantitats endeutades per qualsevol dels membres de la Junta.
  - g) Resoldre els recursos ordinaris presentats contra els acords de la Junta.
  - h) Quantes altres atribucions en resultin de la legislació urbanística vigent.

Fins al moment de la recepció definitiva de les obres d'urbanització per l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, aquesta Administració donarà a la Junta de Compensació la condició d'interessada en tots els procediments que s'instin per a la concessió de llicències d'edificació en l'àmbit del PA-19 Isaac Albèniz 2, amb quina finalitat li atorgarà la corresponent audiència.

**Article 6é. Durada:**

La Junta tindrà una durada indefinida fins al compliment total del seu objecte i finalitats.

**Article 7é. Àmbit d'actuació:**

L'àmbit d'actuació de la Junta són tots els terrenys compresos dins l'àmbit PA-19 Isaac Albèniz 2 al municipi de Castell-Platja d'Aro, quina superfície total és de 4.921,64 m<sup>2</sup>.

**CAPITOL II - ASSOCIATS**

**Article 8é. Associats:**

Formen part de la Junta totes les persones físiques o jurídiques propietàries de les finques incloses a l'àmbit del PA-19 Isaac Albèniz 2 al municipi de Castell-Platja d'Aro, que s'incorporin en l'acte de constitució de l'Entitat o que s'hi adhereixin amb

posterioritat. Podran formar igualment part de la Junta els propietaris de finques incloses al sector que s'afegeixin a la mateixa posteriorment, en el termini que a aquests efectes se'ls hi atorgui, prèvia acceptació dels presents Estatuts i previ ingrés d'una quantitat proporcionalment igual a la satisfeta fins al moment pels demés associats.

Integraran igualment la Junta els successors, per qualsevol títol, dels propietaris ja incorporats.

Tots els associats, siguin fundadors o adherits tindran, un cop incorporats a la Junta, els mateixos drets i obligacions.

#### **Article 9é. Quotes de participació:**

Els drets i obligacions dels associats envers l'Entitat seran proporcionals a la quota de participació atribuïda a cadascun a la Junta de Compensació. Aquestes quotes de participació es corresponen amb les establertes al projecte de reparcel·lació definitivament aprovat per l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro.

#### **Article 10è.- Empreses urbanitzadores:**

1. La incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta, que aportin total o parcialment els fons necessaris per la urbanització o que procedeixin a la seva execució, requerirà l'aprovació de l'Assemblea General amb el quòrum assenyalat al article 26. A l'esmentat acord es determinaran les condicions de la incorporació, d'acord amb les Bases d'Actuació i, en especial, els compromisos i garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que es determini per la Junta.

2. Si s'acordés per la Junta i l'empresa urbanitzadora la contraprestació de les despeses efectuades per aquesta, mitjançant l'adjudicació de terrenys resultants de la urbanització, es valoraran aquests d'acord amb el valor urbanístic, en base a un quadre d'equivalències que s'haurà d'aprovar en el moment de l'acord d'incorporació.

3. Les empreses urbanitzadores que s'incorporin estaran representades en l'Entitat per una única persona.

#### **Article 11é. Drets:**

1. Els membres de la Junta gaudeixen dels drets següents:
  - a) Participar amb veu i vot a l'Assemblea General.
  - b) Ser elector i elegible pels càrrecs socials; el fet d'exercir un càrrec social serà incompatible amb la morositat.
  - c) Presentar propostes i suggeriments.
  - d) Participar en els resultats de la gestió, d'acord amb les Bases d'Actuació i amb els principis de solidaritat de beneficis i càrregues.
  - e) Edificar en el seu cas sobre els solars adjudicats, sens perjudici del compliment del que disposen els arts. 39 i 40 del Decret 64/2014 de 13 de maig.
  - f) Obtenir informació de la Junta i dels seus òrgans.
  - g) Sufragar les obres d'urbanització mitjançant l'entrega de solars dins del sector d'actuació urbanística.
  - h) Transmetre, juntament amb els seus béns afectats, els seus drets en l'Entitat, en les condicions assenyalades en aquests Estatuts.

- i) Exercitar els recursos que procedeixin contra els acords de la Junta de Compensació o dels seus òrgans de govern.
  - j) Tots els altres drets que els corresponguin d'acord amb els presents Estatuts i les disposicions legals aplicables.
2. Per exercir el dret a vot, les persones propietàries han d'estar al corrent de pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i garantit el seu pagament o bé les hagin consignat notarial o judicialment. En aquests supòsits l'acta de la sessió consignarà les persones privades del dret de vot; tant aquests propietaris com les seves quotes de participació no es computaran als efectes d'assolir les majories necessàries.

### **Article 12é. Obligacions:**

1. Els associats estan sotmesos a les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i de planejament urbanístic vigent, així com dels acords adoptats pels òrgans de govern i d'administració de la Junta.

2. Els associats estaran especialment obligats a:

- a) Comunicar a la Junta un domicili físic, un telèfon i un correu electrònic, a efectes de notificacions. En cas de canvi de domicili s'ha de comunicar a la Secretaria de la Junta.
- b) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per a atendre les despeses ordinàries de gestió de la Junta. A aquest efecte el Consell Rector fixarà la quantia corresponent a cada membre, en funció de la quota de participació que tingui atribuïda.
- c) Pagar les quotes o quantitats que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització.
- d) Abonar les despeses de conservació de les obres d'urbanització i serveis que s'instal·lin mentre l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro i, en el seu cas les companyies subministradores de serveis públics, no es facin càrrec de l'esmentada obligació.
- e) Comunicar a la Junta la transmissió, en tot o en part, del domini de les seves finques i fer constar de manera expressa en la escriptura publica de transmissió el caràcter d'associat o de membre de l'entitat, el testimoni literal dels presents Estatuts i l'acceptació expressa i íntegra del mateixos per l'adquirent.
- f) Comunicar al President de la Junta, tota sol·licitud de llicència d'edificació, mentre les obres d'urbanització no siguin recepcionades per la Corporació Local.
- g) Permetre l'ocupació de les finques per a l'execució de les obres d'urbanització o altres activitats inherents als objectius i finalitats de la Junta.

3. Els propietaris incorporats a la Junta hauran de fer-se càrrec de les càrregues i gravàmens que afectin als terrenys de la seva titularitat, així com de les indemnitzacions que resultin pel desnonament d'ocupants o llogaters de les seves finques, per l'extinció d'arrendaments i altres drets personals que s'hagin constituït

amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat amb sistema d'actuació per reparcel·lació, amb terminis convencionals de durada incompatible amb els terminis d'execució del planejament.

4. L'incompliment de les seves obligacions per qualsevol dels associats, determinarà la responsabilitat definida als articles 123.4 i concordants del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

5. La incorporació dels propietaris a la Junta no pressuposa la transmissió a la mateixa dels immobles afectats als resultats de la gestió comuna, però, en tot cas, els terrenys resten directament afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació, amb anotació al Registre de la Propietat en la forma assenyalada a l'article 132,1 i concordants del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

6. Els cotitulars d'una finca o quota de participació hauran de designar a una sola persona amb àmplies facultats per a l'exercici de les d'associat. Si no designessin representant en el termini que a l'efecte s'assenyali, ho farà la Junta de Compensació entre els cotitulars. El designat en aquest cas exercirà les seves funcions mentre els interessats no n'anomenin d'altri. Els copropietaris responen solidàriament de les obligacions econòmiques davant de la Junta.

7. En el cas de que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, ostentant una altre un dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera.

8. Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representats a la Junta de Compensació per qui ostenti la representació legal dels mateixos. La disposició d'aquestes finques per l'Entitat no estarà subjecta a limitacions de caràcter civil.

#### **Article 13é. Transmissions:**

1. Com sigui que la condició de membre pertanyent a la Junta de Compensació, excepte en el cas de les empreses urbanitzadores, és inherent a la titularitat del immobles del PAU-19 Isaac Albèniz 2, d'acord amb el que disposa l'article 8é dels presents Estatuts, en transmetre's la propietat del sòl, per actes intervius o mortis causa, s'operarà la subrogació de l'adquirent en tots els drets i obligacions del transmetent, tant en relació al sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, en general, com en relació a la participació en l'Entitat, en particular, i en tot cas, en les obligacions establertes per la Llei.

2. El transmetent i, en el seu defecte, l'adquirent, hauran de comunicar al President de la Junta les circumstàncies personals del nou propietari i el seu domicili, així com aportar escriptura pública de la transmissió. Mentre no es doni compliment a aquest requisit, l'Entitat podrà reconèixer com a soci, exclusivament, al primitiu propietari.

3. Tant en els supòsits d'incorporació com de subrogació, el nou associat restarà obligat a ingressar en la caixa de la Junta de Compensació les quantitats que li corresponguin en funció de les despeses ja realitzades i pendents d'abonament, 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 que realitzi l'esmentat desemborsament en el termini màxim de trenta dies naturals. Aquest inclourà, en el seu cas, els possibles interessos generats per la demora en el pagament de les derrames posades al cobrament, sens perjudici de l'acció de responsabilitat que l'adquirent pugui exercitar contra l'anterior titular .

4. La manca d'ingrés de les quantitats endeutades a l'Entitat podrà comportar la utilització de la via administrativa de constrenyiment i fins i tot la qualificació d'incompliment dels deures per part dels associats, donant així lloc a la petició d'expropiació de la finca propietat del infractor en favor de la Junta de Compensació.

### **CAPITOL III - ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ**

#### **Article 14é. Òrgans de l'Entitat:**

1. Regeixen la Junta els següents òrgans:

- a) Assemblea General.
- b) Consell Rector.
- c) President.
- d) Secretari.

2. Potestativament, quan ho estimi convenient el Consell Rector, podrà designar-se un Tresorer de la Junta.

3. L'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, com a òrgan públic de control, estarà representat a l'Assemblea mitjançant un representant designat per la pròpia Corporació Municipal, amb veu però sense vot, atès que no és titular d'aprofitaments de caràcter lucratiu en l'àmbit del PA-19 Isaac Albéniz 2.

#### **Article 15é. L'Assemblea General:**

Estarà constituïda per tots els associats i un representant de l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, designat expressament per aquest.

Tots els membres de la Junta, àdhuc els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, restaran sotmesos als acords vàlidament adoptats; s'exceptua del esmentat sotmetiment el representant municipal, quan actuï amb el caràcter d'òrgan públic de control.

#### **Article 16é. Reunions de l'Assemblea General:**

L'Assemblea General es reunirà en sessió ordinària una vegada l'any dins del primer semestre i, en sessió extraordinària, quan ho estimin necessari el President, el Consell Rector o ho sol·licitin per escrit els associats que representin, com a mínim, el 30% de les quotes de participació, concretant en la sol·licitud els assumptes a tractar. En aquest darrer supòsit, el President haurà de convocar la reunió sol·licitada en el mes següent a la sol·licitud.

A l'Assemblea General ordinària que es celebri anualment s'haurà de sotmetre a aprovació la memòria, el balanç de situació i els comptes de despeses i ingressos de l'any anterior, així com el pressupost de l'exercici en el que es celebri.

#### **Article 17é. Dret de representació:**

1. Tots els associats amb dret a assistència podran fer-se representar per mitjà d'una altra persona, encara que no formi part de l'Entitat.

2. La representació, excepte de les persones jurídiques, haurà de conferir-se per escrit, i amb caràcter especial per cada assemblea, requerint-se apoderament en escriptura notarial quan pugui suposar actes de disposició.

#### **Article 18é. Facultats de l'Assemblea General:**

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) Aprovació dels pressupostos de despeses i inversions.
- b) Designació i cessament dels integrants del Consell Rector, del President i el Secretari.
- c) Distribució de les càrregues i beneficis del planejament entre els associats, d'acord amb les Bases d'Actuació, sens perjudici de l'aprovació, quan procedeixi, per part de l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro.
- d) Modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, sens perjudici de la seva aprovació municipal.
- e) Fixació dels mitjans econòmics i de les aportacions tant ordinàries com extraordinàries que hagin de realitzar-se pels associats.
- f) Contractació de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització, amb garantia fins i tot hipotecària, dels terrenys inclosos en l'àmbit del PA-19 Isaac Albéniz 2, al municipi de Castell-Platja d'Aro.
- g) Contractació de les obres d'urbanització.
- h) Incorporació d'empreses urbanitzadores.
- i) Acord per a sol·licitar l'expropiació dels terrenys propietat d'aquells associats que incorrin en un incompliment reiterat de les seves obligacions, d'acord amb el que preveuen les Bases d'Actuació o que no s'hagin incorporat a la Junta si s'escau.
- j) Acord per a sol·licitar l'ocupació directa dels propietaris del polígon no adherits a la Junta de Compensació, si s'escau.
- k) Aprovació de la memòria i els comptes de gestió anual.
- l) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per a assegurar les obligacions contretes per l'Entitat.
- m) Acordar la constitució de garanties pels membres de l'Entitat.
- n) L'aprovació del conveni amb l'empresa urbanitzadora, en el seu cas.
- o) Aprovar la proposta de dissolució de la Junta de Compensació, una vegada acomplertes les seves finalitats.
- p) Interpretar els Estatuts, resolent els dubtes que pugui plantejar la seva aplicació.
- q) Qualsevol altre assumpte que afecti amb caràcter rellevant a la vida de l'Entitat, incloent la designació o contractació de personal tècnic, administratiu, etc.

#### **Article 19é. Consell Rector:**

1. El Consell Rector és l'òrgan directiu superior de la Junta i estarà constituït per el President, el Secretari, el Tresorer i un màxim de dos vocals.

Els anteriors càrrecs tindran una durada de dos anys i podran ser reelegits.

2. El Consell té les següents atribucions:

- a) Administrar la Junta de Compensació d'acord amb les lleis, disposicions generals i els presents Estatuts i Bases d'Actuació.
- b) Execució i materialització dels acords de l'Assemblea General.
- c) Encàrrec dels treballs d'actualització del projecte d'urbanització.
- d) Nomenar un Tresorer.
- e) Desenvolupar la gestió econòmica i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- f) Tramitar la sol·licitud de concessió de beneficis i exempcions tributàries.
- g) Seguiment de les obligacions de contribució econòmica dels socis.
- h) Preparació dels comptes anuals, pressupostos i balanços per la seva elevació a la Assemblea General.
- i) Contractació de personal tècnic i administratiu.
- j) Obertura de compte corrent a nom de l'Entitat; amb signatura mancomunada de dos membres del Consell Rector, exigint-se que un d'ells sigui sempre el President.
- k) Instar davant l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats endeutades a l'Entitat pels seus membres.
- l) Exercir totes les altres facultats de govern i administració no reservades expressament a l'Assemblea General i les que aquesta li delegui.

3. El Consell Rector es reunirà al menys dues vegades l'any, per tal de tenir coneixement del desenvolupament de la Junta i adoptar els acords pertinents. També es reunirà sempre que sigui necessari, per tal d'adoptar els acords que requereixin la seva intervenció i quan ho consideri adient el President o l'Assemblea General, o ho demanin per escrit dos dels seus membres. En aquest supòsit, el President haurà de convocar el Consell dins dels quinze dies següents a la data en que es rebí la petició.

**Article 20é. President:**

1. La Presidència de l'Entitat i dels seus òrgans col·legiats correspondrà al membre del Consell Rector que designi l'Assemblea General. El càrrec tindrà una durada de dos anys podent, al finalitzar, ésser reelegit; el càrrec serà gratuït.

2. Tindrà les atribucions següents:

- a) Convocar, presidir i dirigir les deliberacions dels òrgans col·legiats de l'Entitat i dirimir els empats amb vot de qualitat.
- b) Representar la Junta en tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments a terceres persones per l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com l'extrajudicial, en particular poders per a plets.
- c) Donar el vist-i-plau a les Actes de l'Assemblea General i del Consell Rector, a les certificacions que s'expedeixin i a tots aquells documents que necessitin la seva autorització.
- d) Exercir, en la forma que el Consell Rector determini, qualsevol activitat bancària que s'exigeixi pel funcionament de l'Entitat.
- e) Realitzar tots els actes de gestió necessaris sense cap excepció.

- f) Proposar l'adopció d'acord a l'Assemblea General i executar els que aquesta convingui.
- g) Autoritzar l'atorgament de tota classe d'actes i contracte civils, mercantils i administratius.
- h) Totes les altres funcions inherents al seu càrrec que li delegui l'Assemblea General o el Consell Rector.

3. En cas d'absència o malaltia, el President serà substituït pel membre del Consell Rector de més edat, exclòs el Secretari.

#### **Article 21é. Secretari:**

1. Actuarà de Secretari aquella persona que designi l'Assemblea General, no essent necessari que sigui un associat de la Junta. Assistirà amb veu i sense vot si no és membre de l'Entitat a les reunions dels òrgans col·legiats. Si no és un propietari el càrrec podrà ser retribuït.

2. Tindrà les següents atribucions:

- a) Aixecar acta de cada sessió dels esmentats òrgans, fent constar el resultat de les votacions i els acords adoptats.
- b) Expedir certificacions amb el vist-i-plau del President.
- c) Organitzar els serveis de regim interior de l'Entitat i de manera espacial l'existència d'un Llibre de registres en el que es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació i quota de participació.
- d) Realitzar els actes de gestió administrativa i resta de funcions que especialment se li encomanin pel President o per l'Assemblea.

En cas d'absència o malaltia, el Secretari serà substituït pel membre del Consell Rector de menor edat, exclòs el President.

#### **Article 22é. Tresorer:**

Serà designat pel Consell Rector, i no es menester que sigui membre de la Junta. Les seves funcions consistiran en la realització dels pagaments i cobraments que corresponguin als fons de la Junta, així com la seva custòdia, rendir comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat i complir totes les altres obligacions que, respecte a les seves funcions, s'estableixin per la Junta.

El seu càrrec tindrà una durada de dos anys i podrà ser remunerat.

#### **Article 23é. Mitjans personals:**

La Junta funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus associats. Tanmateix, si la prestació esmentada fos injustificada o massa onerosa per a qui ostenti càrrecs socials, podrà procedir-se, per acord del Consell Rector, a la contractació del personal que s'estimi necessari, el qual serà retribuït amb càrrec als recursos econòmics autoritzats a l'efecte.

## **CAPÍTOL IV - FUNCIONAMENT DE L'ENTITAT**

### **Article 24é. Convocatòria de sessions:**

Els òrgans col·legiats de l'Entitat seran convocats pel Secretari, per ordre del President. La convocatòria expressarà els assumptes a tractar, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, a excepció d'aquells assumptes que així es decideixi pel vot favorable de la majoria d'assistents.

Les convocatòries es realitzaran mitjançant carta per correu certificat als domicilis designats per a notificacions pels interessats i amb vuit dies naturals d'antelació a la data de la reunió; o per qualsevol mitja admès en dret que permeti acreditar la seva recepció; expressament s'admetrà la notificació electrònica sempre i quan es compleixin les garanties d'identificació i certificació legalment establertes.

### **Article 25é. Quòrum de constitució:**

1. L'Assemblea General es constituirà en única convocatòria, qualsevol que sigui el nombre d'assistents o quotes de participació representades, essent preceptiva la presència del President i del Secretari o de qui els substitueixi.
2. El Consell Rector es constituirà en única convocatòria, qualsevol que sigui el nombre d'assistents, essent preceptiva la presència del President i del Secretari o de les persones que els substitueixin.
3. No obstant l'expressat en els paràgrafs anteriors, els òrgans col·legiats s'entendran convocats i vàlidament constituïts per a tractar qualsevol assumpte de llur competència, sempre que estiguin presents o representats tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

### **Article 26é. Adopció d'acords:**

1. Els acords de l'Assemblea General s'adoptaran pel vot favorable dels membres que assisteixin a la sessió corresponent, que representin la majoria de les unitats de valor corresponents als propietaris assistents i que estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o bé l'hagin consignat notarialment o judicialment. Als efectes de quòrum, les quotes de participació que corresponguin a la Junta, en virtut d'adquisicions com a beneficiària d'expropiacions, s'atribuiran als membres de la Junta en la proporció que hagin contribuït a sufragar els costos d'expropiació.
2. Per a que l'Assemblea General pugui adoptar acords sobre les facultats assenyalades en els apartats de lletres d) f), g) i h) de l'article 18 dels presents Estatuts, així com per a la venda de solars adjudicats a la Junta de Compensació requerirà el vot favorable d'associats, que representin, al menys, el 60% dels vots inherents al total de les quotes de les unitats de valor.
3. Els acords del Consell Rector s'adoptaran per la majoria d'assistents, que exerceixen el vot personal.

### **Article 27é. Actes:**

De cada sessió, el Secretari aixecarà acta que contindrà la indicació dels assistents, lloc i data, ordre del dia, votació i el contingut dels acords, que seran transcrites al Llibre d'Actes. En el cas de l'Assemblea General l'acta podrà aprovar-se, a elecció del propi òrgan, pel President, a la pròpia sessió al concloure la mateixa o bé a la següent reunió del corresponent òrgan social.

A requeriment dels associats o dels òrgans urbanístics, el Secretari de la Junta, amb el vist i plau del President, expedirà certificacions del contingut del Llibre d'Actes.

## **CAPITOL V - RÉGIM ECONÓMIC**

### **Article 28é. Mitjans econòmics:**

1. Els mitjans econòmics estaran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos en el Sector.

2. Les aportacions dels associats seran de dues classes:

- a) Ordinàries, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, d'acord amb el pressupost anual aprovat per l'Assemblea.
- b) Extraordinàries, destinades al pagament de constrenyiments i indemnitzacions de finques que pertanyin a propietaris no incorporats i de les despeses d'execució de les obres d'urbanització, així com si s'escau de les de conservació de les obres i de manteniment dels serveis instal·lats o aquelles altres finalitats que acordi l'Assemblea General.

3. Les aportacions tant ordinàries com extraordinàries es fixaran per la Assemblea General i seran gestionades pel Consell Rector.

4. La distribució de les aportacions entre els associats s'efectuarà en proporció de la quota de participació establerta al projecte de reparcel·lació.

### **Article 29é. Recaptació:**

1. L'exacció d'aportacions la farà la Junta, en la quantia i termini acordats, mitjançant requeriment individual.

2. Les quantitats que s'haguessin fixat com aportacions seran ingressades pels associats en el compte corrent que l'Assemblea indiqui en cada cas.

3. Transcorregut un mes d'ençà del requeriment de pagament, quan algun membre incompleixi la seva obligació, fent-se notòria la seva negativa o retardament en el pagament de les quantitats endeutades a la Junta, aquesta podrà sol·licitar de l'Ajuntament de CastellPlatja d'Aro que procedeixi al cobrament per la via de constrenyiment. Les quantitats percebudes aplicant aquest procediment es lliuraran a la Junta.

Si l'associat hagués estat objecte de constrenyiment administratiu amb anterioritat pel cobrament d'alguna altra quota de l'entitat, o bé en el cas de retard en més de tres ocasions en l'atenció de les mateixes, la Junta de Compensació podrà sol·licitar de l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro que s'apliqui l'expropiació al membre morós.

En tot cas, transcorregut el termini referit en l'apartat anterior la quantitat endeutada, quedarà automàticament incrementada en el percentatge equivalent a l'interès legal en concepte de sanció per demora. Aquest recàrrec per demora és compatible amb la sol·licitud que es pugui efectuar a l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro per a la reclamació per la via de constrenyiment.

**Article 30é. Comptabilitat:**

1. La Junta portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats, perquè en tot moment pugui donar-se raó de les operacions fetes i es dedueixin d'aquests els comptes que s'han de rendir.
2. Els llibres estaran a càrrec del Tresorer.
3. L'exercici es tancarà el 31 de desembre de cada any, havent de redactar-se la corresponent memòria, balanç de situació i comptes de despeses i guanys per ser sotmesos posteriorment a la consideració de l'Assemblea General.

**CAPITOL VI - RÉGIM JURÍDIC**

**Article 31é. Executivitat:**

Els acords dels òrgans de govern i administració de la Junta adoptats dins de les seves respectives atribucions seran executius, sense perjudici dels recursos i accions que procedeixin.

**Article 32é. Recursos:**

Els acords de caràcter administratiu que adopti l'Assemblea General i el Consell Rector poden esser impugnats en alçada davant l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, d'acord amb l'article 193.8 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El recurs es podrà d'interposar per qualsevol associat present a la reunió, que no hagués votat a favor de l'acord que s'impugni, així com pels absents i els no representats, en el termini d'un mes des de la seva adopció. S'entendrà desestimat per silenci negatiu si en el termini de tres mesos no s'ha dictat resolució expressa.

**CAPÍTOL VII - DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ**

**Article 33é. Dissolució:**

1. La dissolució es produirà pel compliment de les finalitats per a les quals fou creada la Junta i es requerirà, en tot cas, acord de l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro.
2. No procedirà l'aprovació de la dissolució mentre no consti l'acceptació de les obres d'urbanització i dels terrenys objecte de cessió per part de l'Ajuntament; així mateix, també ha de constar el compliment de les obligacions pendents.
3. La liquidació per part del Consell Rector es portarà a terme conforme a instruccions dictades per l'Assemblea General i l'atribució de les facultats de liquidació seran

realitzades conforme al que preveuen els articles 266 a 281 de la Llei de Societats Anònimes.

### **DISPOSICIÓ FINAL**

1. Els presents Estatuts, una vegada aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran naturalesa obligatòria per a l'Administració i per als membres de la Junta.
2. Qualsevol modificació dels Estatuts que s'acordi per l'Assemblea General requerirà l'aprovació de l'Administració actuant i la seva inscripció en el Registre esmentat.

### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL**

1. En tot el que no estigui previst en aquests Estatuts s'aplicarà allò que disposi el Decret Legislatiu 1 /2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i la resta de normativa urbanística vigent a Catalunya, per el Real Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny que aprova el Text Refós de la Llei del Sòl en aquells preceptes que siguin d'aplicació bàsica o plena i de manera supletòria la Llei de Societats Anònimes.
2. Mentre no es realitzi la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, la mateixa actuarà en gestió i/o en fase de constitució, de conformitat amb el que disposa l'article 2n dels presents Estatuts i formaran part de la mateixa tots els propietaris de terrenys que atorguin la seva conformitat als presents Estatuts, els quals, per tant, quedaran subjectes a llurs disposicions. La força d'obligar respecte als propietaris encara no incorporats es subjectarà al que es disposa en l'esmentat article 2n. Específicament podrà instar l'obtenció del certificat de domini i càrregues del Registre de la Propietat respecte a les finques afectades i l'anotació marginal d'afecció de les mateixes al sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.
3. Els titulars incorporats amb posterioritat a la constitució de l'Entitat, es subrogaran igualment en les despeses assumides pels titulars anteriors o promotors inicials de la gestió, amb aplicació, pel cas de demora, del interès que preveu l'article 28 dels presents Estatuts.

## **BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PA-19 ISAAC ALBENIZ 2**

### **BASE 1a.- FINALITAT I CONTINGUT**

- 1.- Les presents Bases d'Actuació tenen per finalitat reglamentar la participació dels propietaris de sòl en l'àmbit territorial del PA-19 Isaac Albèniz 2 del terme municipal de Castell-Platja d'Aro, en l'execució de les obres d'urbanització, d'acord amb les

determinacions del POUM de Castell-Plata d'Aro, aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona de 6 d'octubre de 2011 i Text Refós de 15 de març de 2012.

2.- L'actuació dels propietaris es realitzarà a través de la Junta de Compensació, quins Estatuts es tramiten simultàniament amb les presents Bases d'Actuació.

3.- Atès que el Projecte de Reparcel·lació Voluntària es va aprovar per acord de la Junta de Govern Local, adoptat en sessió ordinària de data 10 de setembre de 2015 i donada la conformitat al Text Refós de data 21 de febrer de 2019, sense que hagi estat possible l'acord entre els propietaris per a l'execució de les obres d'urbanització, la Junta de Compensació, entre d'altres actuacions, encarregarà l'actualització del projecte d'urbanització i executarà les obres, a fi i efecte que les parcel·les resultants assoleixin la condició de solar.

### **BASE 2na.- SUPÒSITS D'INCOMPLIMENT D'OBLIGACIONS QUE PODEN DONAR LLOC A L'EXPROPIACIÓ FORÇOSA I A L'OCUPACIÓ DIRECTA**

1.- D'acord amb l'article 130.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, els propietaris de finques compreses en l'àmbit que, tot hi haver participat en la reparcel·lació, no s'incorporin a la Junta de Compensació podran ser expropiats.

2.- L'expedient d'expropiació forçosa el tramitarà l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, sens perjudici de la possibilitat d'intervenció de la Junta de Compensació en la fase d'apreuament en tant que beneficiària, a l'empara de l'article 5 del Reglament d'Expropiació Forçosa, en els casos següents:

a) Per la no incorporació a l'entitat en els terminis establerts legalment dels propietaris de sòl inclòs dins de l'àmbit del PA-19 Isaac Albèniz 2 del terme municipal de Castell-Platja d'Aro.

b) Com a sanció per l'incompliment d'algunes de les obligacions urbanístiques següents, a l'empara del que disposa l'article 133.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme:

1ª) Per l'impagament de quotes transcorregut el termini de pagament voluntari, quan l'associat hagués estat objecte de constrenyiment administratiu amb anterioritat pel cobrament d'alguna altra quota de l'Entitat o bé pel retard en més de tres ocasions en l'atenció de les mateixes, conforme el que disposa l'article 29 dels Estatuts de l'Entitat.

2ª) Per l'incompliment de les obligacions i càrregues imposades per la legalitat urbanística, d'acord amb el que estableix l'article 137 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

### **BASE 3a.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES A EXPROPIAR**

1.- Les finques expropiades per falta d'incorporació dels seus propietaris a la Junta de Compensació es taxaran d'acord amb el valor que tinguin els béns i drets afectats al temps d'iniciar-se l'expedient d'apreuament, de conformitat amb el que disposa el "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana".

2.- Les finques expropiades com a conseqüència d'una sanció es valoraran en la forma indicada en el paràgraf anterior, si bé addicionant les quantitats satisfetes pel seu titular en ordre al pagament d'expropiacions prèvies i per a despeses d'urbanització o gestió, però sense que hagin de reembossar-se altres quotes ordinàries pagades.

3.- L'expedient d'expropiació es podrà tramitar pel procediment ordinari o pel de taxació conjunta, d'acord amb allò que preveu l'article 137 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

### **BASE 4a.- PROCEDIMENT PER A LA CONTRACTACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ**

1.- L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme pel contractista o contractistes que es designin per part de la Junta de Compensació, consignant-se en el contracte d'execució d'obres, a més de les clàusules típiques, les circumstàncies següents:

a) El compromís de l'empresa d'ajustar-se en el termini i manera d'execució al Projecte d'Urbanització i de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i de la Junta de Compensació respecte de les obres.

b) Els casos d'incompliment que comportaran la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer per la inobservança de les característiques tècniques o terminis d'execució.

c) La forma i terminis d'abonament per la Junta de Compensació de quantitats a compte de l'obra realitzada.

d) La retenció que pugui efectuar la Junta de Compensació de cada pagament parcial com a garantia de l'execució de les obres no serà retornada fins la recepció definitiva de les obres.

e) El compromís del contractista d'efectuar el manteniment, la conservació i la reparació de les obres i serveis instal·lats mentre la Junta de Compensació no efectui la seva recepció.

3.- L'elecció de l'empresa urbanitzadora s'acordarà per la Junta de Compensació amb el quòrum especial que determina l'article 26 dels Estatuts, prèvia la tramitació interna d'una fase de concurs, entre un mínim de tres, llevat d'acord unànim dels membres de la Junta.

#### **BASE 5a.- COSTEJAMENT DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ**

Les obres d'urbanització seran sufragades pels membres de la Junta de Compensació en proporció a les seves quotes de participació.

#### **BASE 6a.- TERMINIS I FORMES DE PAGAMENT DE LES QUOTES D'URBANITZACIÓ**

1.- Les quotes ordinàries i extraordinàries i les derrames que siguin procedents, seran satisfetes en els terminis establerts als Estatuts.

2.- Transcorregut el termini voluntari de pagament, les quantitats no ingressades s'entendran incrementades amb els interessos establerts als Estatuts, sens perjudici de la utilització de la via administrativa de constrenyiment i de la possibilitat d'instar l'expropiació forçosa dels béns i drets del membre deutor, d'acord amb la Base d'Actuació 2na..

En el cas de les finques en indivís, es notificarà l'import de la part proporcional de la quota a cada copropietari, sens perjudici de la responsabilitat solidària en cas d'impagament.

3.- El pagament s'efectuarà normalment en metàl·lic, però si així s'acorda amb l'interessat i s'aprova en Assemblea General, podrà substituir-se pel lliurament d'una part dels terrenys que integren la seva aportació a la Junta de Compensació en la proporció que correspongui a la quota o quotes pendents. Tot això, sense perjudici del supòsit regulat en l'article 122.2 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, recollit en la Base 2a, en relació als propietaris no adherits.

4.- Les despeses d'urbanització que es produeixin abans de la inscripció de la Junta de Compensació al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya, i que siguin avançades pels propietaris promotors, seran restituïdes en la part proporcional pels propietaris que s'adhereixin amb posterioritat dins d'un termini de seixanta dies des de la notificació a l'interessat de la seva incorporació a la Junta de Compensació.

Cas de que transcorri aquest termini sense efectuar el pagament d'aquestes quantitats i si així ho acorda l'Assemblea General, les quotes podran incrementar-se de conformitat amb l'interès establert en els Estatuts.

#### **BASE 7a.- AFECCIÓ REAL DELS TERRENYS**

1.- D'acord amb el previst a l'article 134 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i amb l'article 5 del Reial Decret 1.093/97, de 4 de juliol, els terrenys queden afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació, extrem que es farà constar en el Registre de la Propietat a instància de la Junta de Compensació, a la que s'unirà la certificació emesa pel secretari de l'entitat de trobar-se la finca al sector.

2.- D'acord amb l'article 19 del Reial Decret 1.093/97, de 4 de juliol, les finques resultants queden afectes amb caràcter real al pagament de les despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions en la proporció que correspongui. Una vegada pagades les despeses i recepcionades les obres per l'Administració actuant, la Junta de Compensació podrà interessar del Registre de la Propietat la cancel·lació de la càrrega urbanística, previ acord de l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro.

### **BASE 8a.- MOMENT DE L'EDIFICACIÓ DELS TERRENYS**

Serà factible l'edificació en les parcel·les resultants amb anterioritat a la finalització de la urbanització, en els termes que resulten de l'article 45 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i arts. 39 i 40 del Decret 64/2014 de maig, en relació amb allò que regula l'article 11.e) dels Estatuts de la Junta de Compensació.

### **BASE 9a.- CONSERVACIÓ DE LA URBANITZACIÓ FINS AL LLIURAMENT A L'AJUNTAMENT DE CASTELL-PLATJA D'ARO**

1.- Fins que no es produeixi la recepció de les obres per l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, la conservació de la urbanització anirà a càrrec de la Junta de Compensació, atenent al criteri de proporcionalitat general entre els membres de la mateixa, aplicable a la distribució de beneficis i càrregues pel pagament de quotes de conservació.

2.- Pel que fa als adquirents de finques resultants per qualsevol títol, les quotes a satisfer, en relació amb les totals, vindran determinades per la proporció que guardi el valor dels terrenys respecte al conjunt de les finques resultants i seran sempre a càrrec de cada un dels adquirents.

3.- En tot cas les quotes de conservació aprovades per la Junta de Compensació seran abonades de conformitat amb els terminis fixats en els Estatuts per al pagament dels quotes ordinàries.

### **BASE 10a.- REGLES PER A LA FIXACIÓ DEL PREU DE VENDA DE TERRENYS PER PART DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ**

1.- Amb la finalitat de fer front a les despeses d'urbanització i en aplicació de la condició de titular fiduciària, la Junta de Compensació podrà alienar els drets que li puguin ser adjudicats, previ acord de l'Assemblea General en relació a l'oportunitat de

fer-ho i al preu, que en tot cas tindrà en consideració el valor fixat per les diferències d'adjudicació. Igualment podrà constituir gravàmens reals sobre les mateixes finques.

2.- L'adquirent quedarà subrogat en tots els drets i obligacions que correspondrien a la Junta de Compensació com a titular primitiu del terreny.

3.- Si l'adquisició es verifica una vegada transformat el terreny en solar, sigui a través d'alienació per la Junta o en el supòsit d'adjudicació a empresa urbanitzadora, es pactarà el que procedeixi quant a l'atribució del pagament de quotes i despeses futures. Si l'obligació és assumida per l'adquirent, la seva quantia es determinarà en la proporció que guardi el valor de la finca respecte al total de les resultants.

### **BASE 11a.- REGLES DE DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I PÈRDUES**

La distribució de beneficis i pèrdues resultants de l'actuació urbanitzadora de la Junta de Compensació es realitzarà de forma proporcional a les quotes de participació derivades del Projecte de Reparcel·lació aprovat.