

**ESTATUTOS DE LA JUNTA DE CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
DEL PLAN PARCIAL PROLOGIS PARC DE SANT BOI DE LLOBREGAT**

Sant Boi de Llobregat

Febrero 2022

TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Denominación

- 1.1** Para la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización ejecutadas de conformidad con los Proyectos de Urbanización y Compensación del Plan Parcial Prologis Parc de Sant Boi de Llobregat, la “Junta de Compensación del Plan Parcial Prologis Parc Sant Boi” se transforma en la presente “Junta de Conservación del Plan Parcial Prologis Parc Sant Boi” (“**Junta de Conservación**”), de acuerdo con lo previsto en el artículo 204.1 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo (“**Reglamento de la Ley de Urbanismo**”), así como en el artículo 36.1.d) de los Estatutos de la Junta de Compensación.
- 1.2** Con el fin de regularizar la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y determinar las pautas generales de la asunción de los gastos de mantenimiento y conservación del Sector Prologis Parc de Sant Boi de Llobregat, según el sector definido por el Plan Parcial Prologis Parc Sant Boi (aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona en fecha de 26 de enero de 2000, adquiriendo firmeza por acuerdo de la Comisión de urbanismo de Barcelona del 31 de mayo de 2000 y publicado en el DOGC de 17 de julio de 2000 – “**Plan Parcial**” –), en fecha de 14 de julio de 2021 se ha firmado un Convenio Urbanístico por parte de la Junta de Compensación y el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat (aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 29 de junio de 2021 – “**Convenio Urbanístico**” –), el cual se adjunta como **Anexo 1**.
- 1.3** La Junta de Conservación se regirá por lo dispuesto con carácter imperativo en el Decreto Legislativo 1/2010 de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo (“**Ley de Urbanismo**”) y en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y, supletoriamente, a las disposiciones relativas al funcionamiento de los órganos colegiados en la normativa del régimen jurídico del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas y otras disposiciones vigentes.

Artículo 2.- Naturaleza

2.1 La Junta de Conservación, en su calidad de entidad urbanística colaboradora, tendrá carácter jurídico administrativo y adquirirá personalidad jurídica desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Departamento de Política Territorial y Sostenibilidad de la Generalitat de Catalunya.

2.2 Podrán formar parte de la Junta de Conservación todas las personas propietarias comprendidas en el ámbito del Plan Parcial.

Artículo 3.- Domicilio

3.1 Se establece el domicilio de la Junta de Conservación en [REDACTED]
[REDACTED]

3.2 Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General dando cuenta a la Administración actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 4.- Objeto y finalidades

4.1 La Junta de Conservación tiene por objeto la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos del ámbito del Plan Parcial en los términos establecidos en el Convenio Urbanístico.

4.2 Con esta finalidad se practicarán las operaciones necesarias para distribuir entre sus miembros las cargas de la conservación y mantenimiento y, en consecuencia, podrán ejecutar obras previa autorización municipal si corresponde, contratarlas, construir sociedades mercantiles con este objeto, y, en general, gestionar todo lo que sea necesario para la defensa de los intereses sociales, en el marco de la legislación vigente.

4.3 La Junta de Conservación podrá realizar otras funciones conexas o complementarias con las de conservación y mantenimiento de las obras, dotaciones e instalaciones, mediante la formalización, en caso de ser necesario, de un convenio con el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat.

Artículo 5.- Administración actuante

La Junta de Conservación actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat. En ejercicio de la función de tutela y fiscalización corresponden al Ayuntamiento las siguientes atribuciones:

- a) aprobación definitiva de los Estatutos y de sus modificaciones que acuerde la Asamblea General de la Junta de Conservación, previa tramitación del procedimiento oportuno;
- b) designación de un representante municipal en la Junta de Conservación;
- c) aprobación de la constitución de la Junta de Conservación y solicitar a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, adjuntando la documentación preceptiva al efecto;
- d) utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades debidas por cualquier miembro de la entidad de conservación;
- e) resolución de los recursos de alzada interpuestos contra los acuerdos de los órganos de la entidad;
- f) todas aquellas otras atribuciones que resulten de la legislación urbanística y de los presentes Estatutos.

Artículo 6.- Vigencia

6.1 La Junta de Conservación tendrá una vigencia de cuatro (4) años para la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización comprendidas en el anexo 1 "*repartiment de la conservació i el manteniment de les obres d'urbanització entre la junta de conservació Prologis Parc Sant Boi i l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat*" del Convenio Urbanístico, a contar desde la constitución de la Junta de Conservación.

6.2 Transcurrido dicho plazo, la Junta habrá asumido sus obligaciones de conservación y mantenimiento, pasando dicha conservación y mantenimiento del Sector a cargo exclusivamente del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat, y, por tanto, podrá extinguirse salvo que, por acuerdo de los miembros de la Junta y del Ayuntamiento, se acuerde la prórroga de la vigencia para el mantenimiento de la conservación de las obras de urbanización en los términos recogidos en el Convenio Urbanístico y detalladas en su documento anexo 1 *“repartiment de la conservació i el manteniment de les obres d’urbanització entre la junta de conservació Prologis Parc Sant Boi i l’Ajuntament de Sant Boi de Llobregat”*, por un plazo adicional de otros cuatro (4) años.

En su caso, transcurrido el citado plazo adicional, la conservación y mantenimiento de todo el Sector corresponderá en el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat sin perjuicio que, llegado este momento, se acuerde por el referido Ayuntamiento y los propietarios un nuevo régimen de conservación y mantenimiento.

Artículo 7.- Naturaleza y personalidad jurídica de la Junta

La Junta de Conservación adquirirá personalidad jurídica y naturaleza administrativa en el momento en que se realice la correspondiente inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras (la cual tiene carácter constitutivo) y tendrá plena capacidad jurídica para el cumplimiento de sus finalidades.

Artículo 8.- Estatutos de la Junta

8.1 Los presentes Estatutos constituyen las reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Conservación.

8.2 Cualquier modificación de los Estatutos requerirá el acuerdo de la Asamblea General, votado favorablemente por miembros que representen al menos el 60% de la participación en la Junta de Conservación, y tendrá que ser asimismo aprobado por el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat.

No obstante lo anterior, cuando el acuerdo modificativo sea adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta de Conservación y únicamente afecte a la distribución de los beneficios y cargas entre ellos, será válida la modificación sin necesidad de aprobación municipal.

TÍTULO SEGUNDO.- SOCIOS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

Artículo 9.- Miembros de la Junta de Conservación y requisitos para su incorporación

Podrán formar parte de la Junta de Conservación:

- a) todas las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación urbanística del Plan Parcial Prologis que se adhieran;
- b) los futuros propietarios del suelo, si llegaran a serlo antes de la disolución de la entidad.

Su incorporación se producirá automáticamente en el momento en que se formalice el cambio de titularidad de la finca, debiéndose notificar en todo caso la adquisición de la propiedad a la Junta;

- c) el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat.

Artículo 10.- Constitución de la Junta de Conservación

10.1 Una vez aprobados definitivamente los presentes Estatutos, la Administración actuante deberá ordenar su publicación en el diario oficial que corresponda y notificar individualizadamente a las personas propietarias para que, de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 190.1 del Reglamento de la Ley de Urbanismo, puedan manifestar su decisión de adherirse a la Junta de conservación durante quince (15) días.

10.2 La constitución de la Junta de Conservación se llevará a cabo mediante documento público otorgado por las personas propietarias que hayan tomado válidamente la iniciativa o bien por las que se hayan adherido en los términos que establece el Reglamento de la Ley de Urbanismo.

De la constitución se dará cuenta al resto de los propietarios afectados para que puedan adherirse mediante un escrito dirigido al notario o fedatario público que haya autorizado la escritura o documento público de constitución, el cual protocolizará o incorporará las adhesiones que se reciban.

10.3 El documento público de constitución de la Junta de Conservación ha de incluir el siguiente contenido:

- a) la relación de personas y de fincas incluidas en el Sector Prologis, especificando los porcentajes de participación en la presente Junta, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de los presentes Estatutos. En estas relaciones se han de hacer constar los datos identificativos y las direcciones de las personas o entidades, así como las descripciones y datos registrales de las fincas;
- b) el acuerdo de constitución;
- c) las personas designadas para ocupar los cargos del órgano rector.

10.4 El documento público de constitución de la Junta de Conservación ha de ser remitido a la administración actuante, que deberá adoptar el acuerdo de aprobación de constitución de la entidad en el plazo máximo de un (1) mes a contar desde el día siguiente al de la recepción del documento público y designar la persona que la representará en la entidad, de conformidad con lo previsto en el artículo 190.4 del Reglamento de la Ley de Urbanismo.

Si el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat no resuelve en el plazo citado, la escritura de constitución se entenderá aprobada por silencio administrativo.

El acuerdo de aprobación de constitución de la Junta de Conservación será publicado en los diarios oficiales correspondientes. Si el título constitutivo prevé la posibilidad de adhesión de otras de personas propietarias, se les notificará dicho acuerdo, con indicación de la referida posibilidad.

10.5 Una vez aprobada la constitución de la Junta de Conservación, el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat deberá comunicarlo al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, a los efectos de su inscripción de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 192 del Reglamento de la Ley de Urbanismo.

Artículo 11.- Incorporación del Ayuntamiento a la Junta

En todo caso, deberá formar parte de la Junta de Conservación un representante del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat designado en el acuerdo de aprobación de la constitución de la Junta. En el caso de que no se produzca designación del representante municipal ha de entenderse este cargo otorgado al Alcalde, tal y como dispone el artículo 190.4 del Reglamento de la Ley de Urbanismo.

Artículo 12.- Titularidades especiales

12.1 Cuando las fincas pertenezcan a menores de edad o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, deben ser representadas en la Junta de Conservación por aquellas que ostenten su representación legal.

12.2 Los cotitulares de una finca han de designar, en documento fehaciente, a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de las potestades y derechos derivados de la condición de miembro de la entidad, respondiendo solidariamente ante ésta de cuantas obligaciones deriven de su condición. Si no fuera fijado representante en el plazo que al efecto determine la Junta de Conservación, ésta le nombrará, con aprobación municipal.

12.3 En el caso que alguna finca pertenezca de nuda propiedad a una persona, habiendo otra que disfrute de cualquier derecho real limitador del dominio, la calidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

Artículo 13.- Transmisión de bienes y derechos de los propietarios adheridos a la Junta de Conservación

13.1 De producirse alguna transmisión de las fincas comprendidas dentro del ámbito del Plan Parcial, el propietario estará obligado a comunicarlo fehacientemente a la Junta de Conservación y a subrogar al adquirente en los derechos y obligaciones que por la propiedad transmitida se deriven para la conservación y mantenimiento de las obras de

urbanización, de manera que el nuevo titular quedará incorporado a la Junta a partir de la fecha de transmisión.

13.2 Los miembros de la Junta de Conservación podrán enajenar terrenos o su participación con las mismas condiciones y con los efectos que se determinan a continuación:

- a) el transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, al efecto de su necesaria constancia;
- b) el adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada. Con esta finalidad, en el título de transmisión se ha de hacer mención de la afección de los terrenos, de la cuota de participación y de la subrogación real, y siendo de aplicación lo que se establece en el artículo 27 del Reglamento de la Ley de Urbanismo y del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 14.- Cuotas de los propietarios

14.1 Las personas propietarias participarán en la obligación de conservar y mantener las obras de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 203.2 del Reglamento de la Ley de Urbanismo, en primer lugar, en función de los coeficientes de participación en los gastos de urbanización que establece el proyecto de compensación y, en segundo lugar, sobre la base de criterios objetivos y generales para todo el ámbito de actuación.

En este sentido, los miembros de la Junta de Conservación tendrán el mismo porcentaje de participación que tenían en la Junta de Compensación del Sector Prologis.

14.2 Las cuotas definirán también el voto porcentual de cada miembro de la Junta y su participación en los derechos y obligaciones recogidos en los presentes Estatutos.

14.3 En el supuesto en que, tras finalizar el plazo obligatorio de 4 años establecido en el Convenio, las Bases y los presentes Estatutos, sólo una parte de los propietarios decidan

asumir el compromiso adicional, la cuota deberá recalcularse en función del número de propietarios adheridos y el ámbito sobre el que se realizarán las actuaciones de conservación.

TÍTULO TERCERO.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

Artículo 15.- Derechos

15.1 Son derechos de los miembros de la Junta:

- c) asistir con voz y voto, y formular su voto particular, por sí mismo o mediante representante, a las sesiones de la Asamblea General, y emitir su voto en proporción a la cuota que posea;
- d) obtener información precisa para cumplir las funciones asignadas;
- e) presentar por escrito propuestas y sugerencias y formular turno abierto de palabras, ruegos y preguntas en las sesiones de la Asamblea General;
- f) solicitar y recibir el orden del día de las reuniones de la Asamblea General, así como la documentación necesaria, con una antelación mínima de cuarenta y ocho (48) horas al inicio de la sesión;
- g) participar como elector o candidato en la designación de los cargos de la Junta;
- h) ser informado, en todo momento, sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando y recibiendo información o, en su caso, la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General;
- i) solicitar y obtener certificados acreditativos del contenido del libro de actos en un plazo de quince (15) días desde la solicitud;
- j) ser atendido con anterioridad al inicio del expediente expropiatorio o a la vía de apremio por parte del Ayuntamiento, en caso de incumplimiento de los deberes asociados a la condición de miembro de la Junta. Igualmente tiene derecho a recibir información sobre las causas que motiven el inicio de los citados procedimientos;
- k) ejercer las acciones y recursos contra los actos de la Junta que en cada caso correspondan según la legislación aplicable. Este derecho incluye la interposición de recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat contra los actos de la

Junta que impliquen el ejercicio de funciones públicas y emprender, en su caso, las acciones que procedan cuando se trate de acuerdos de la entidad sometidos al derecho privado;

- l) poseer una copia de los Estatutos y Bases de actuación aprobados;
- m) recibir notificación del acta acreditativa de los acuerdos tomados por la Asamblea General al efecto de hacer efectivo su derecho a recurrirlos;
- n) enajenar, grabar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad, en los términos y condiciones recogidos en los presentes Estatutos;
- o) en general, todos los derechos derivados de la normativa urbanística y las disposiciones generales aplicables, así como de los presentes Estatutos y las Bases de actuación.

15.2 Para el ejercicio de sus derechos sociales, los miembros de la Junta de Conservación deberán adaptarse a lo que indiquen los presentes Estatutos, las Bases de actuación y los acuerdos de la Junta.

Artículo 16.- Obligaciones

16.1 Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones de las normas generales, del planeamiento urbanístico vigente y de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta de Conservación, los asociados están obligados a:

1. librar los documentos acreditativos de su titularidad cuando se les requiera y a declarar las situaciones jurídicas de las que se hayan podido enterar, que les afecten en relación con la citada titularidad;
2. notificar a la Junta de Conservación las transmisiones de titularidad que se produzcan sobre sus fincas incluidas en el ámbito de actuación, con quince (15) días de antelación;
3. determinar, en el momento de su incorporación a la Junta, un domicilio al efecto de notificaciones, como también las modificaciones posteriores a este para que conste en la Secretaría de la Junta. Se entiende que las modificaciones que se realicen al citado domicilio han sido efectuadas correctamente mientras el socio no comunique ningún cambio para que la Junta lo modifique;

4. satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Conservación;
5. designar en los supuestos de copropiedad la persona que represente a los cotitulares en ejercicio de los derechos y obligaciones previstos en los presentes Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos;
6. acreditar suficientemente el apoderamiento atribuido a sus representantes;
7. informar a los adquirientes de las fincas del régimen de la Junta de Conservación. A estos efectos, en las escrituras públicas de enajenación se hará constar por el Notario que el adquiriente manifiesta expresamente que ha sido informado de dicho régimen;
8. acatar y cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General, sin perjuicio del derecho a recurrirlos;
9. en caso de ser nombrado para cargos en el seno de alguno de los órganos de la entidad, ejercerlos con lealtad y responsabilidad;
10. cumplir los compromisos asumidos, en su caso, en los convenios urbanísticos suscritos;
11. otras obligaciones que les correspondan de acuerdo con los presentes Estatutos, las Bases de actuación y las disposiciones legales aplicables.

TÍTULO CUARTO.- ÓRGANOS DE LA JUNTA DE CONSERVACIÓN

Artículo 17.- Órganos de gobierno y administración de la Junta de Conservación

La Junta de Conservación se rige por los siguientes órganos:

- a) La Asamblea General.
- b) El Presidente.
- c) El Vicepresidente.
- d) El Secretario.
- e) El Tesorero.

CAPÍTULO I. La Asamblea General

Artículo 18.- Asamblea General

18.1 La Asamblea General es la máxima expresión de la voluntad colectiva y el órgano de participación y deliberación supremo. Estará constituida por todos los miembros de la Junta de Conservación que estén al corriente de sus obligaciones.

18.2 La Asamblea General se reunirá por lo menos una vez al año debiéndose aprobar la Memoria, Cuentas y Balances en el primer trimestre de cada ejercicio y el presupuesto del ejercicio siguiente dentro del último trimestre.

18.3 Será su Presidente y Secretario los que lo sean de la Junta de Conservación. El Secretario participa en la Asamblea con voz pero sin voto, excepto que se haya designado al efecto uno de los miembros de la Junta de Conservación en cuyo caso ostentará voz y voto.

18.4 La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente o lo soliciten, mediante escrito dirigido al Presidente, miembros de la Junta de Conservación que representen al menos el 45% de las cuotas o el representante del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat.

18.5 Estando reunidos todos los miembros de la Junta de Conservación podrá celebrarse la Asamblea si se decide por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.

Artículo 19.- Facultades de la Asamblea General

Corresponden a la Asamblea General las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Conservación y, adicionalmente, a los asuntos fijados por las sesiones ordinarias, la Asamblea General está facultada para:

1. modificar los presentes Estatutos y Bases de actuación e instar al Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat para su aprobación;
2. administrar los fondos de la Junta de Conservación mediante la aprobación de los presupuestos anuales de gastos e inversiones, la memoria y cuentas correspondientes al ejercicio anterior;
3. aprobación del plan de actuación y del presupuesto, con la consecuente determinación los medios económicos y aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, para cada ejercicio;
4. acordar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la entidad;
5. acordar la formalización de créditos para realizar las obras de conservación y mantenimiento de la urbanización;
6. fijar y modificar, cuando proceda, las cuotas de participación de los miembros de la Junta y determinar las cantidades que deberán abonar los asociados en concepto de gastos ordinarios, de acuerdo con los presupuestos aprobados o extraordinarios, así como la forma y plazos en que deban de hacerse efectivas; y proceder contra los asociados morosos con objeto de hacer efectivos los pagos que se deban;
7. autorizar el otorgamiento de cualquier tipo de acto y contratos civiles, laborales, mercantiles y administrativos, como también acordar el formulario de cualquier clase de demanda, recursos ordinarios, especiales y extraordinarios ante cualquier Administración y Jurisdicción y, en general, asumir todas las facultades previstas en las leyes procesales, pudiendo desistir y transigir cualquier procedimiento administrativo o judicial, otorgar poderes a favor de abogados y procuradores, y facultar para estos actos al Presidente o miembro en que este delegue estas facultades para la formalización de los documentos pertinentes. Estas actuaciones se han de realizar, cuando proceda, mediante la ratificación de aquellas que por urgencia haya adoptado el Presidente;
8. notificar a los órganos y registros urbanísticos competentes los acuerdos que deban producir efectos ante estos;
9. distribuir los beneficios y pérdidas y acordar, cuando proceda, la disolución de la Junta de Conservación;
10. cualquier otra facultad que sea necesaria para el normal desarrollo del objeto de la entidad.

Artículo 20.- Convocatoria de la Asamblea General

20.1 Las reuniones de la Asamblea General, ordinarias y extraordinarias serán convocadas por el Presidente mediante carta certificada, correo electrónico o cualquier otro medio telemático fehaciente con acuse de recibo remitido a los miembros de la Junta de Conservación, con un mínimo de ocho (8) días naturales de antelación a la fecha en la que deba celebrarse.

20.2 La convocatoria expresará el lugar, el día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria salvo, que estando presentes todos los miembros se declare la urgencia del asunto por mayoría de las cuotas.

20.3 En la convocatoria de las Asambleas Generales ordinarias se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior y el presupuesto para el siguiente.

Artículo 21.- Constitución de la Asamblea General

21.1 La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren, por sí mismos o a través de representantes debidamente apoderados, el sesenta por cien (60%) de las cuotas de participación. Transcurrida media hora sin haber conseguido este quórum, se ha de entender constituida la Asamblea en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, sin perjuicio del quórum necesario para adoptar acuerdos.

21.2 Los miembros de la Junta de Conservación podrán designar por escrito y para cada reunión a otras personas que les representen en la Asamblea, debiendo designar éstos a una sola persona en su representación.

Artículo 22.- Celebración de la Asamblea, forma de adopción de acuerdos, cómputo de votos y quórum de votación de la Asamblea General

22.1 El Presidente de la Junta de Conservación, o quien lo sustituya de acuerdo con estos Estatutos, ha de presidir las sesiones de la Asamblea General y ha de dirigir y moderar sus debates. De la misma manera, el Presidente ha de ser quien someta a votación los acuerdos y resoluciones que procedan.

22.2 Actuará como Secretario la persona que posea este cargo en la Junta de Conservación, y si no hay, el miembro presente de menor edad.

22.3 Los acuerdos y resoluciones de la Asamblea General serán adoptados en función de los derechos de cada miembro, por mayoría simple de las cuotas de participación.

Se requiere el voto favorable del sesenta por cien (60%) de las cuotas de participación para acordar la modificación de los presentes Estatutos, así como para señalar y rectificar cuotas e imponer aportaciones extraordinarias.

22.4 Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

22.5 Por acuerdo unánime de los miembros de la Junta, se prevé la posibilidad de celebrar Asambleas Generales de la Junta de Conservación por medios telemáticos. En estos casos, el acuerdo describirá los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los Asociados, para permitir el correcto desarrollo de las Asamblea General.

Artículo 23.- Actas y certificaciones de la Asamblea General

23.1 El Secretario levantará la correspondiente acta de cada reunión de la Asamblea General que podrá ser aprobada en la misma reunión, y en la que se especificará necesariamente los asistentes, el orden del día de la reunión, las circunstancias del lugar y tiempo en que

se celebró, los puntos principales de las deliberaciones, así como el contenido de los acuerdos adoptados.

23.2 La Asamblea podrá determinar que la aprobación del Acta se lleve a efecto en la siguiente reunión que se celebre.

23.3 Las actas serán firmadas por el Presidente y/o el Secretario de la Junta de Conservación.

23.4 A requerimiento de los miembros de la Junta de Conservación o de la Administración actuante, el Secretario deberá, con el visto bueno del Presidente si fuera necesario, expedir certificaciones del Libro de Actas.

CAPÍTULO II.- El Presidente

Artículo 24.- Nombramiento del Presidente

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá cuatro (4) años de duración, pudiendo ser reelegido en sucesivas ocasiones por acuerdo expreso o automáticamente en cargo de asentimiento. Transcurrido el plazo para el que fue designado el Presidente, el cargo permanecerá vigente hasta la celebración de la siguiente Asamblea General de la Junta de Conservación.

Artículo 25.- Facultades del Presidente

Corresponden al Presidente las siguientes atribuciones:

1. convocar, presidir, dirigir, suspender y levantar las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General, dirigir y moderar sus deliberaciones, proponer los acuerdos sujetos a votación, dirimir los empates con voto de calidad y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos. Asimismo, fijará el orden del día, teniendo en cuenta, en su caso, las peticiones de los otros miembros formuladas con la suficiente antelación;

2. dirimir con su voto los empates, a efectos de adoptar acuerdos;
3. garantizar el cumplimiento de las leyes;
4. ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Conservación, pudiendo realizar todo tipo de negocios jurídicos, previa delegación de la Asamblea General, como también otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de la citada representación, circunstancias que deberá comunicar a la Asamblea General en la primera reunión ordinaria que se suscriba;
5. autorizar las actas de la Asamblea General, los certificados que se expidan y todos aquellos documentos que se requieran cuando ello fuera preciso de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos;
6. ejercer, cualquier actividad bancaria que exija el funcionamiento de la Junta, tal como (i) determinar, abrir, mantener o cancelar a nombre de la Junta de Conservación cuentas corrientes y de ahorro en todo tipo de bancos o instituciones de crédito y ahorro; (ii) disponer de estas cuentas mediante talones, cheques y otros instrumentos de pago; (iii) signar la correspondencia, recibos y resguardos; (iv) librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; y, (v) protestar por la falta de aceptación o de pago de las letras de cambio;
7. representar a la Junta de Conservación ante Entidades, Organismo y Autoridades de carácter público, o bien ante personas privadas, físicas o jurídicas, y en su virtud, representar a la Junta en toda clase de negocios jurídicos, a cuyo efecto podrá conferir mandatos para el ejercicio de la citada representación, haciendo uso de la firma de la entidad en los contratos y operaciones aprobados por la Asamblea General;
8. interpretar los presentes Estatutos y resolver las dudas que plantee su aplicación;
9. velar por la ejecución de los Acuerdos de la Asamblea General;
10. todas aquellas funciones que sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General;
11. Asimismo, el Presidente podrá facultar al Secretario para que realice algunas de las funciones asignadas al propio Presidente, siempre por delegación expresa, indicación de la actuación concreta para la que se encuentra facultado y la vigencia de tal delegación.

CAPÍTULO III.- El Vicepresidente

Artículo 26.- Nombramiento del Vicepresidente

El Vicepresidente será nombrado de igual forma y por el mismo periodo que el Presidente.

Artículo 27.- Facultades del Vicepresidente

Corresponden al Vicepresidente las siguientes atribuciones:

1. ejercer todas las facultades del Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad de éste;
2. colaborar con el Presidente en todas sus funciones;
3. cuantas funciones le sean delegadas por la Asamblea General.

CAPÍTULO IV.- El Secretario

Artículo 28.- Nombramiento del Secretario

El Secretario será designado por la Asamblea General, por el mismo periodo que el Presidente, pudiendo ser miembro o no de la Junta de Conservación.

Artículo 29.- Facultades del Secretario

Corresponden al Secretario de la Junta de Conservación las siguientes atribuciones:

1. asistir a las reuniones de la Asamblea General;
2. levantar acta de las sesiones;
3. expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente cuando sea preciso de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos;
4. llevar un Libro-registro en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Junta de Conservación con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de

incorporación, cuota de participación y cuantos datos complementarios se estimen procedentes;

5. notificar a todos los miembros de la Junta de Conservación, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y en su caso a la Administración actuante;
6. Aquellas funciones y facultades atribuidas al Presidente por designación expresa del mismo.
7. cualquier otra que le sea asignada expresamente.

CAPÍTULO V.- El Tesorero

Artículo 30.- Nombramiento del Tesorero

30.1 El Tesorero será designado de igual forma y por el mismo periodo que el Presidente y, en caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo deberá ser ejercido por un miembro de la Junta designado por el Presidente.

30.2 La Asamblea General podrá acordar la contratación de servicios de asesoramiento contable externos para facilitar la gestión de los asuntos económicos y presupuestarios de la Junta de Conservación.

Artículo 31.- Funciones del Tesorero

Son funciones del Tesorero realizar, de forma conjunta con el Presidente, los pagos y actos de disposición que correspondan a los fondos de la Junta, como también su custodia; rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la entidad, y cumplir todas las otras obligaciones que, respecto a su misión, se establezcan por disposiciones legales o mediante acuerdos de la Junta de Conservación.

TÍTULO QUINTO.- RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 32.- Cuota de participación

De conformidad con lo establecido en el artículo 203.2 del Reglamento de la Ley de Urbanismo, los miembros de la entidad tienen la obligación de conservar y mantener las obras de urbanización en función de los coeficientes de participación en los gastos de urbanización que establece el proyecto de compensación y, en su defecto, sobre la base de criterios objetivos y generales para todo el ámbito de actuación. En este sentido, los miembros de la Junta de Conservación tendrán el mismo porcentaje de participación que tenían en la Junta de Compensación del Sector Prologis.

Artículo 33.- Medios económicos: las cuotas de conservación y mantenimiento

33.1 Los ingresos de la Junta de Conservación estarán constituidos por las aportaciones de los miembros de la entidad.

33.2 Las aportaciones se fijarán por la Asamblea General y podrán ser de dos clases:

- a) Ordinarias o de gestión: destinadas a sufragar los gastos de la Junta de Conservación, conforme al presupuesto aprobado por la Asamblea General.
- b) Extraordinarias: destinadas al pago de las obras de conservación y mantenimiento del polígono o unidad de ejecución.

33.3 El importe de las cuotas de conservación y mantenimiento se determinará para cada propietario en proporción a las cuotas de participación.

Artículo 34.- Pago de las cuotas de conservación y mantenimiento

34.1 Las cuotas de conservación y mantenimiento, tanto ordinarias como extraordinarias, se harán efectivas en el plazo de un (1) mes desde que se practique el requerimiento por el Presidente.

34.2 Los fondos de la entidad serán custodiados por entidades bancarias a nombre de la entidad.

34.3 A partir de la fecha en que la obligación de pago sea exigible, la falta de pago producirá las consecuencias siguientes:

- a) Un recargo del interés legal del Banco de España incrementado en 1,5 puntos, si se pagase la cuota transcurrido el plazo de un mes establecido.
- b) Pasado este plazo, la Junta de Conservación podrá solicitar del Ayuntamiento el cobro de las aportaciones acordadas por la Asamblea General por la vía de apremio, según prevé el artículo 133 de la Ley de Urbanismo.
- c) El ejercicio de la expropiación forzosa por el Ayuntamiento, siendo beneficiaria la Junta de Conservación, una vez transcurridos, los plazos del pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.
- d) Terminado el plazo voluntario de pago y hasta la efectividad de la cuota, el miembro moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de Conservación.

34.4 No obstante lo anterior, en aquellos supuestos en que los propietarios justifiquen debidamente tener dificultades para atender a los pagos en los plazos y forma establecidos en el presente artículo, por acuerdo de la Asamblea General se podrá establecer un sistema flexible de pago de las cuotas correspondientes.

En cualquier caso, el eventual calendario flexible de pago que se acuerde preverá, de conformidad con la normativa de aplicación vigente, el procedimiento administrativo correspondiente a seguir si el miembro de la Junta moroso no atiende a sus obligaciones de pago.

Artículo 35.- Incumplimiento de las obligaciones

De conformidad con lo previsto en el artículo 201.3 del Reglamento de la Ley de Urbanismo, en el caso que la Junta de Conservación incumpla la obligación de conservar y mantener las obras de urbanización, el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat puede aplicar la ejecución subsidiaria, con la declaración previa de incumplimiento de la obligación de conservar y mantener las obras de urbanización.

TÍTULO SEXTO.- RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 36.- Ejecutividad de los acuerdos de los órganos de gobierno

Los acuerdos de los órganos de gestión y de administración de la entidad, adoptados conforme a sus respectivas atribuciones, serán directamente ejecutivos siempre que respeten todo lo que establecen estos Estatutos y otras normas aplicables y no se suspenderán por su impugnación salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso.

Artículo 37.- Impugnación de los acuerdos de los órganos de gobierno

37.1 Contra los actos y acuerdos de los órganos de la entidad se podrán interponer los recursos siguientes:

- a) Contra los actos y acuerdos de la Asamblea General que conlleven el ejercicio de funciones públicas, expresos o por silencio, se puede interponer recurso de alzada ante el Alcalde del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat, tal y como dispone el artículo 193.8 del Reglamento de la Ley de urbanismo. El plazo para la citada interposición es de un (1) mes, a contar desde la notificación o publicación del acuerdo, o desde que pueda producirse el silencio, según el caso.

37.2 Transcurrido el plazo de tres (3) meses desde la interposición del recurso sin que se haya resuelto, éste se entenderá desestimado por silencio negativo, y se deberá de abrir la vía jurisdiccional prevista en la legislación vigente.

37.3 No están legitimados para la impugnación los miembros de la Junta de Conservación que hayan votado a favor del acuerdo, por si mismos o mediante representante.

TÍTULO SÉPTIMO.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 38.- Causas de disolución

38.1 La Junta Conservación se disolverá por las causas siguientes:

- a) Por el transcurso del plazo de vigencia en los términos establecidos en los presentes Estatutos, debiéndose suscribir un acta de traspaso de las obras con el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat. Si en dicha acta se introduce la existencia de elementos de la urbanización que requieran de una actuación de conservación y mantenimiento previa a su aceptación, se dará un plazo a la Junta de Conservación para su reparación, en caso de ser obligatoria. Transcurrido este plazo sin que se hayan subsanado los defectos, el Ayuntamiento podrá recurrir a la ejecución subsidiaria. En cualquier caso, no se podrá requerir la ejecución de ninguna actuación de conservación y mantenimiento que exceda de lo estipulado en el Convenio Urbanístico, ni cualquier otra obra de urbanización distinta de las ya ejecutadas y recepcionadas.
- b) Por mandamiento judicial o prescripción legal.
- c) Cuando la Junta de Conservación haya dado cumplimiento a su objeto.

38.2 La disolución de la Junta de Conservación dará lugar a la extinción de su personalidad jurídica.

Artículo 39.- Liquidación y destino del patrimonio común

Cuando se extinga la personalidad jurídica tendrá lugar la liquidación de la Junta de Conservación en la forma siguiente:

1. Acordada la disolución, se procederá a la liquidación de las deudas y al cobro de ingresos pendientes y para la distribución del remanente, aplicando las instrucciones especialmente dictadas por la Asamblea General para la liquidación.
2. El remanente se distribuirá entre los miembros de la Junta de Conservación en proporción a su participación en la Junta.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

En todo aquello no previsto en los presentes Estatutos será de aplicación la Ley de Urbanismo y el Reglamento de Urbanismo, de forma supletoria por las disposiciones relativas al funcionamiento de los órganos administrativos colegiados en la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y demás disposiciones vigentes.

Sant Boi de Llobregat, 11 de febrero de 2021.