

ANUNCI

Per Decret d'Alcaldia del dia 29 de desembre de 2023 (RES2023/1391), s'ha resolt el següent:

PRIMER: APROVAR DEFINITIVAMENT els Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació per a l'execució del Pla de Millora Urbana número 4 de la Riera Seca que han estat presentats per propietaris que representen més del 50 % de la superfície total del polígon d'actuació.

SEGON: PUBLICAR aquesta resolució, amb el text íntegre dels Estatuts i Bases d'actuació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

TERCER: REQUERIR els propietaris no promotors de la Junta de Compensació que, en el termini de quinze dies a comptar des del dia següent a la recepció de la notificació, manifestin la seva decisió d'adherir-se a la Junta de Compensació amb l'advertiment formal que, si no ho fan, es podran derivar les conseqüències que disposa l'article 122.2 del TRLU i 136.4 RLU i les bases d'actuació.

QUART: REQUERIR els propietaris de l'àmbit del Pla de Millora Urbana número 4 de la Riera Seca, que un cop transcorregut el termini expressat en el paràgraf anterior, es constitueixin formalment en Junta de Compensació mitjançant escriptura pública, de conformitat amb el que estableix l'article 190.2 del RLU, i lliurin a aquest Ajuntament còpia autoritzada del document públic per a que, si s'escau, es produeixi a l'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació d'un mes des de la recepció del document públic.

CINQUÈ: Notificar aquests acords als interessats.

El text íntegre dels Estatuts seria el següent:

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ SISTEMA DE REPARCEL·LACIÓ, MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA

TÍTOL I. NOM, DOMICILI, OBJECTE I FINALITATS

Article 1. Denominació

La JUNTA DE COMPENSACIÓ PMU4 RIERA SECA DE LLIÇÀ D'AMUNT és la denominació de la Junta de compensació per a l'execució del Pla de Millora Urbana número 4 de la Riera Seca de Lliçà d'Amunt, modalitat compensació bàsica, regulat pels corresponents articles del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme; les de la Llei 6/1998 al Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre que aprova el Text refós de la Llei del Sòl i rehabilitació urbana; la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu comú de les Administracions

Públiques i, finalment, el Reglament de gestió urbanística al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 2. Naturalesa i capacitat.

La Junta de compensació tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats. La personalitat jurídica s'adquirirà en el moment de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

En el cas que els propietaris hagin transmès a la Junta tot o part dels immobles, la Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar i vendre tot tipus de béns i drets, segregar i agregar terrenys, contractar, obligar-se, executar obres, instal·lacions i dotacions a l'Ajuntament, interposar recursos i exercir accions. En aquests casos 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 Junta de Compensació es regirà per tot allò que disposa la legislació urbanística i per aquests Estatuts.

Article 3. Domicili

El domicili de la Junta s'estableix al c/ Marquès de Monistrol 30, 08960 Sant Just Desvern

El domicili es pot traslladar a un altre lloc per acord de l'Assemblea general, i s'ha de comunicar a l'Ajuntament (o altra administració actuant perquè ho comuniqui a l'Ajuntament), i aquest al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 4. Objecte

L'objecte de la Junta de compensació és la gestió i execució de les obres d'urbanització del PMU 4 Riera Seca de Lliçà d'Amunt en els termes i condicions que es determinen en el planejament.

Article 5. Finalitats

Les finalitats de la Junta de compensació són les següents:

- a) formular un projecte de reparcel·lació per distribuir els beneficis i càrregues entre tots els propietaris
- b) la cessió dels terrenys que correspongui a l'Administració actuant o a l'Ajuntament
- c) formular i impulsar, quan s'escaigui, el projecte d'urbanització que correspongui
- d) l'execució de la urbanització en els termes i amb les condicions que siguin determinades pel planejament o per l'acord d'aprovació del sistema de reparcel·lació



- e) sol·licitar a l'Administració actuant la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores
- f) la facultat de sol·licitar a l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa dels propietaris que no s'incorporin a la Junta de compensació
- g) sol·licitar i gestionar els beneficis fiscals establerts en la Llei
- h) l'exercici dels drets i activitats que corresponguin amb la normativa urbanística vigent
- i) la facultat de sol·licitar, fins que la Junta no hagi formulat el projecte de reparcel·lació, de concertar amb l'ajuntament corresponent la concessió de la gestió urbanística integrada
- j) conservar i mantenir les obres d'urbanització fins que siguin rebudes per l'Administració actuant
- k) les altres finalitats que estableixi la normativa urbanística

Article 6. Administració actuant

La Junta de compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Lliçà d'Amunt.

En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització correspon a aquest òrgan:

- a) el tràmit d'audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris de l'àmbit d'actuació
- b) aprovar els Estatuts i les Bases d'actuació i les seves modificacions
- c) designar un representant de l'Administració actuant a la Junta
- d) aprovar la constitució de la Junta i trametre, per conducte de l'Ajuntament, la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per sol·licitar la inscripció.
- e) expropiar, en benefici de la Junta de compensació, els terrenys tant dels propietaris membres de la junta com dels propietaris que no s'hi hagin adherit, per raó de l'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades pel planejament i per la normativa urbanística.
- f) exercir, mitjançant la petició a l'Ajuntament, quan aquest no sigui l'Administració actuant, la via de constreyniment per al cobrament de les quantitats endeutades a la junta pels seus membres
- g) resoldre els recursos ordinaris interposats contra els acords de la Junta o proposar-ne la resolució a l'Ajuntament, quan actuï una altra administració
- h) totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística.

Article 7. Àmbit territorial d'actuació

L'àmbit d'actuació de la Junta comprèn la superfície de tots els terrenys compresos en la delimitació del polígon o unitat d'actuació PMU4 Riera Seca de Lliçà d'Amunt.

Article 8. Duració

La Junta de compensació té una durada indefinida fins al compliment total de les

seves finalitats, sens perjudici del què disposa l'article 46 d'aquests estatuts.

TÍTOL II. COMPOSICIÓ I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 9. Membres de la Junta de compensació

La Junta es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació, siguin promotores o adherides.

Article 10. Condicions d'incorporació a la Junta

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

a) Els propietaris que no hagin promogut el sistema es poden incorporar a la Junta en el tràmit d'audiència previ a l'aprovació dels Estatuts i Bases per l'Administració actuant. La notificació de l'acord d'aprovació es farà amb citació personal i mitjançant la publicació al diari oficial que correspongui.

b) En el termini d'un mes posterior a la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de les Bases i Estatuts o de la constitució de la Junta de compensació en escriptura pública

c) Els propietaris no adherits als quals s'hagi iniciat el procediment expropiatori sempre que no s'hagi aixecat encara l'acta d'ocupació i satisfacin la part proporcional de les despeses realitzades amb els interessos legals que corresponguin.

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

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

El projecte de reparcel·lació pot determinar com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació; el projecte de reparcel·lació ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la junta de compensació/a l'empresa urbanitzadora, o concessionaris de la gestió urbanística integrada.

Article 11. Incorporació d'empreses urbanitzadores

Els promotors i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb els

propietaris en la gestió del polígon d'actuació urbanística es poden adherir als Estatuts i a les bases, de la manera i en les condicions previstes a l'article anterior.

Article 12. Facultats del concessionari de la gestió urbanística integrada

En el supòsit que la Junta de compensació, abans de la formulació del projecte de reparcel·lació, acordi amb l'Ajuntament la concessió de la gestió urbanística integrada del polígon o sector mitjançant concurs, el contingut d'aquests Estatuts i Bases s'hauran d'adaptar a les bases del concurs pel qual s'hagi adjudicat la gestió de l'àmbit.

Article 13. Transmissió de la titularitat

La condició de membre de la Junta és inherent a la titularitat dels immobles inclosos a l'àmbit d'actuació.

La transmissió de la titularitat dels terrenys implica la subrogació real en els drets i obligacions del causant des del moment de la transmissió.

El causant o transmetent ha de notificar de forma fefaent a la Junta les condicions de la transmissió i les circumstàncies personals de la persona a qui es transmet la titularitat, indicant-ne el domicili.

Article 14. Patrimoni de la Junta

La incorporació dels propietaris a la Junta de compensació no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles. La Junta actua com a fiduciària dels terrenys, amb les facultats establertes en aquests estatuts.

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

El procediment expropiatori és el regulat a la legislació urbanística per a les actuacions aïllades i els criteris de valoració a aplicar són els establerts a la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del sòl i valoracions.

La Junta, amb l'acord previ de l'Assemblea General o Ple, pot gravar o alienar tant els terrenys aportats pels membres o els obtinguts per expropiació per fer front a les despeses d'urbanització (*sempre que ho prevegin els estatuts*)

Es preveu la possibilitat que la Junta de compensació pugui gravar o alienar els terrenys.

Article 15. Constitució de la Junta

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

Determinats en forma definitiva els membres de la Junta fins aquell moment, els promotors convocaran a tots els propietaris per a la constitució definitiva de la Junta en el termini que fixi l'Ajuntament. La convocatòria per a la constitució de la Junta s'ha de fet mitjançant carta certificada, al menys deu dies hàbils abans de la data prevista i fent-hi constar l'objecte de la convocatòria.

La constitució es farà mitjançant escriptura pública en la qual s'hi farà constar:

- a) Relació dels propietaris i, si escau, d'empreses urbanitzadores
- b) Relació de finques que són propietaris
- c) Persones que es designen per ocupar els càrrecs d'òrgan rector
- d) Acord de constitució

TITOL III. DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 16. Quotes de participació

La quota de participació dels propietaris integrats a la Junta és proporcional a la superfície de finques aportades per cadascun d'ells a la Junta de compensació en relació amb la superfície de la totalitat de l'àmbit d'actuació, excepte en el cas de polígons discontinus, on s'atendrà al valor assignat en el projecte de reparcel·lació.

Article 17. Terrenys amb càrregues reals

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

Article 18. Drets dels membres de la Junta

Els membres de la Junta tenen els drets següents:

- a) Assistir, personalment o per mitjà de representant, a les sessions de l'Assemblea General i a presentar proposicions i suggeriments.
- b) Exercir el dret de vot a l'Assemblea, personalment o per mitjà de representant, en proporció al dret o interès econòmic que tinguin.
- c) Ésser electors i elegibles per a formar part dels òrgans de govern i administració de l'entitat
- d) Alinear, gravar, o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes dels que en siguin propietaris, en els termes i condicions establerts en aquests Estatuts.
- e) Dret a consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per a debatre l'ordre del dia de l'assemblea, amb una antelació mínima de quaranta-vuit hores abans de la sessió.
- f) Rebre informació sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, i a examinar els rebuts i justificants, en les condicions que estableixi l'Assemblea General.
- g) Ésser escoltats abans de l'inici d'un procediment de constrenyiment o



d'expropiació per l'incompliment dels seus deures o per manca de pagament de quotes d'urbanització, i a rebre informació per part de l'entitat urbanística col·laboradora de les causes que fonamenten el procediment.

- h) Interposar els recursos que corresponguin per impugnar els acords dels òrgans de la Junta.
- i) Posseir un exemplar dels Estatuts i de les Bases d'actuació i a ésser notificats dels acords adoptats pel òrgans col·legiats, als efectes d'informació i interposició de recursos.
- j) En general, tots els drets derivats de la normativa urbanística i dels Estatuts de la Junta.

Article 19. Obligacions dels membres de la Junta

Els membres de la Junta tenen les obligacions següents:

- a) Posar a disposició de la Junta els documents acreditatius de la propietat sobre les finques de l'àmbit d'actuació i declarar les situacions jurídiques que coneguin i les afectin.
- b) Comunicar a la Junta un domicili a efectes de notificacions. En cas de canvi de domicili s'ha de comunicar a la Secretaria de la Junta.
- c) Pagar les despeses d'urbanització i les quotes complementàries que es girin, en proporció a la quota de participació fixades en el projecte de reparcel·lació.
- d) Notificar a la Junta, de forma fefaent, el propòsit de transmetre terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació o la participació en la Junta.
- e) Assabentar els adquirents de les finques del règim de la Junta de compensació, de manera que el nou propietari manifesti de forma expressa a l'escriptura pública d'alineació que ha estat informat d'aquest règim².
- g) Permetre l'ocupació de les finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
- h) Quan escaigui, exercir el càrrecs per als quals han estat nomenats amb lleialtat i responsabilitat
- i) Complir, els compromisos assumits mitjançant els convenis urbanístics, si s'escauen.
- j) I, en general, totes aquelles obligacions derivades de la normativa vigent i d'aquests Estatuts.

TÍTOL IV. ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 20. Els òrgans de govern i administració de la Junta seran:

- a) L'Assemblea general
- b) El Consell rector
- c) El President
- d) El Vice-president
- e) El Secretari

Article 21. Composició de l'Assemblea General

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

Article 22. Obligtorietat dels acords

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

Article 23. Reunions ordinàries i extraordinàries

L'Assemblea general celebrarà una reunió ordinària un cop l'any i reunions extraordinàries quan ho consideri necessari el President o el Consell rector o ho sol·licitin per escrit adreçat al President el 20% dels associats i de la superfície de les quotes de participació.

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

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

Article 24. Atribucions de l'Assemblea General

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) La designació i cessament dels membres del Consell rector.
- b) Examen de la gestió comú i aprovació, en el seu cas, de la Memòria i comptes de l'exercici anterior.
- c) Aprovació del pla d'actuació i del pressupost, amb la consegüent determinació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, per a cada exercici.
- d) Modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament.
- e) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
- f) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions contraïdes per la Junta de Compensació.
- g) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclòs la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- h) Acordar la dissolució de la Junta.
- i) Qualsevol altre facultat que sigui necessària pel normal desenvolupament de l'objecte de la Junta de Compensació.

Article 25. Representació dels associats

Els associats no podran ser representats en l'Assemblea General sinó que per altres

persones, associades o no, mitjançant apoderament notarial o autorització amb signatura notarialment legitimada apud acta.

Article 26. Composició del Consell rector

El Consell rector estarà compostat per 4 membres designats per majoria de vots a l'Assemblea general. Així mateix, formarà part del Consell rector un representant de l'Ajuntament.

A excepció del membre designat per l'Ajuntament, els membres del Consell hauran d'ostentar la qualitat de propietaris.

Article 27. Càrrecs del Consell rector

Els càrrecs del Consell tindran una durada de 1 any, si bé podran ésser reelegits indefinidament.

Les vacants que es produeixin durant el mandat del Consell rector seran cobertes provisionalment per l'associat que nomeni el propi Consell fins que l'Assemblea anomeni el nou membre. El nou membre ostentarà el càrrec pel termini que faltés per acabar el mandat del Consell.

Article 28. Atribucions del Consell rector

El Consell rector tindrà les atribucions següents:

- a) Administrar la Junta i el seu patrimoni d'acord amb les Lleis i aquests
- b) Estatuts.
- c) Realitzar tot tipus d'actes de gestió.
- d) Executar els acords de l'Assemblea General.
- e) Desenvolupar la gestió econòmica d'acord amb les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- f) Informar els contractes, projectes i transaccions referits a l'execució de les obres d'urbanització, inspeccionar-les i mantenir l'oportuna relació amb la direcció facultativa de les mateixes.
- g) Formalitzar, abans de la sessió ordinària de l'Assemblea General, la Memòria d'actuació anual i els comptes de l'exercici precedent, així com el Pla d'actuació i els Pressupostos de l'exercici següent.
- h) Exercir totes les altres facultats de govern i administració de l'entitat no reservades expressament a l'Assemblea General.

Article 29. Acords del Consell rector

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

Article 30. Designació del President

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

Article 31. Atribucions del President

El President tindrà les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, suspendre i cloure les sessions dels òrgans col·legiats, dirigir les deliberacions i dirimir els empats amb vot de qualitat.
- b) Representar a la Junta davant Entitats, Organismes i Autoritats de caràcter públic, o bé davant de persones privades, físiques o jurídiques, i, en la seva virtut, representar a la Junta en tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments per l'exercici de l'esmentada representació, fent ús de la signatura de l'Entitat en els contractes i operacions degudament aprovats per l'Assemblea o pel Consell rector.
- c) Interpretar els presents Estatuts i resoldre els dubtes que plantegi la seva aplicació.
- d) Vetllar per l'execució dels acords de l'Assemblea General i del Consell rector.
- e) Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern, podent atorgar poders a terceres persones per l'exercici de la representació esmentada.
- f) Autoritzar les actes de l'Assemblea General i del Consell rector, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.
- g) Exercir, en la forma que el Consell rector determini, qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de la Junta.
- h) Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o el Consell rector.

Article 32. El Secretari

Actuarà com a Secretari de l'Assemblea o del Consell rector la persona física, membre de l'Entitat o no, que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions.

En cas d'absència o malaltia, el Secretari serà substituït pel vocal de menor edat.

Article 33. Atribucions del Secretari

El Secretari aixecarà acta de cada sessió dels òrgans col·legiats i, si no és membre de l'Entitat, assistirà sense veu ni vot; donarà fe dels assentaments inscrits en els llibres socials, a instància de part interessada; assistirà al President en la convocatòria de les sessions dels òrgans col·legiats; realitzarà, per ordre del President, els treballs que li encomanin l'Assemblea General i el Consell rector; serà el dipositari i custodi dels llibres socials; tindrà cura dels fons socials i portarà la comptabilitat, en solitari o sota la supervisió del vocal designat a l'efecte pel Consell rector, a menys que aquestes comeses siguin encomanades exclusivament a un dels vocals; i s'encarregarà de la recaptació de les aportacions.

Article 34. Convocatòria dels òrgans col·legiats

Els òrgans col·legiats seran convocats pel Secretari, per ordre del President o quan així ho sol·licitin al menys el 20% dels seus membres i de les quotes de participació.

La convocatòria expressarà els assumptes a tractar en cada sessió. No podrà deliberar-se ni decidir sobre cap assumpte que no figuri inclòsa l'Ordre del Dia, llevat que, essent presents tots els components del respectiu òrgan col·legiat, així ho acordin per unanimitat.

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

La convocatòria del Consell rector, s'efectuarà de forma que en quedi constància amb 24 hores d'antelació com a mínim.

Article 35. Constitució de l'Assemblea

L'Assemblea quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria, quan hi concorrin, presents o representats, un nombre d'associats que representin, com a mínim, el 50% de les unitats de valor incorporades a la Junta. En segona convocatòria, que se celebrarà una hora després, quedarà vàlidament constituïda quan concorrin el 25% de les unitats de valor incorporades a la Junta.

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

Article 36. Constitució per unanimitat dels propietaris

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

Article 37. Presa acords

Seran vàlids els acords adopti l'Assemblea per majoria dels vots dels assistents computats segons el que es determina a l'article 16 d'aquests Estatuts.

No obstant això, per remoure els membres del Consell rector, elegir el President, modificar els Estatuts, fixar aportacions extraordinàries i contractar crèdits, si l'assemblea es celebra en segona convocatòria, es requerirà el vot favorable del 50% dels assistents.

Article 38. Actes de les sessions

De cada sessió dels òrgans col·legiats s'estendrà acta, en la qual es faran constar les circumstàncies de lloc, temps, ordre del dia, assistents, unitats de valor que representen, forma i resultats de les votacions i contingut dels acords. Les actes seran redactades pel Secretari, aniran signades per tots els assistents i s'aprovaran en la mateixa o posterior sessió. Una vegada aprovades, seran transcrits en el corresponent llibre d'actes, un per a cada òrgan col·legiat, degudament foliat i enquadernat i legalitzat cada full amb la rúbrica de l'alcalde i el segell de l'Ajuntament.

S'haurà de notificar a l'Ajuntament l'acta de cada Assemblea. De l'incompliment d'aquesta obligació en serà responsable el Consell rector.

TÍTOL V. MITJANS ECONÒMICS I APORTACIONS

Article 39. Ingressos de la Junta

Les aportacions dels membres de la Junta estan constituïdes per la totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació i per les quotes ordinàries i extraordinàries.

Article 40. Quotes

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

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

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

Article 41. Pagament de les aportacions

El pagament de les quotes es realitzarà en un termini màxim d'un mes des del requeriment individualitzat per la Junta de Compensació.

La falta de pagament en el termini establert produirà les conseqüències següents:

- a) La possibilitat d'instar a l'Ajuntament la utilització de la via de constrenyiment
- b) Si en una ocasió anterior hagués estat precis utilitzar la via de constrenyiment per cobrar alguna quota, o fóra notòria la negativa de pagament, prèvia declaració d'incompliment, podrà utilitzar-se l'expropiació forçosa per part de l'Ajuntament, essent beneficiària la Junta de Compensació.

El pagament de les obres d'urbanització mitjançant la cessió de terrenys quedarà restringit al moment de l'aprovació i tramitació del projecte de reparcel·lació.

TÍTOL VI. RÈGIM JURÍDIC I RECURSOS

Article 44. Executivitat

Els acords dels òrgans de la Junta seran directament executius i no es suspendran per la seva impugnació, llevat que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.

Article 45. Recursos administratius

Contra els acords dels òrgans de la Junta s'hi poden interposar els recursos següents:

- a) Els acords del Consell rector es poden impugnar, en el termini de quinze dies hàbils des de la seva notificació, davant de l'Assemblea general, que ha de resoldre en el termini de tres mesos, transcorreguts els quals s'entendrà desestimada la impugnació.
- b) Contra els acords de l'Assemblea general s'hi pot interposar recurs d'alçada en el termini d'un mes, de conformitat amb l'article 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Estan legitimats per impugnar els acords els membres que haguessin votat en contra, abstingut i els absents.

TÍTOL VII. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 46. Causes de la dissolució

La Junta de Compensació es dissoldrà per les causes següents:

- a) Per manament judicial o prescripció legal
- b) Per compliment del seu objecte

La dissolució l'ha d'aprovar l'Ajuntament, que ha de trametre l'acord d'aprovació de la dissolució al Registre d'entitats urbanístiques col·laborades del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya per a la seva inscripció.

Article 47. Liquidació i destinació del patrimoni comú

Quan s'extingeixi la personalitat jurídica de la Junta, es farà la liquidació de la Junta de la forma següent:

- a) El Consell rector procedirà a la liquidació, aplicant les instruccions especialment dictades per l'Assemblea general per a la liquidació.
- b) El patrimoni que pugui existir en terrenys, drets o metàl·lic es distribuirà entre els associats en proporció a la seva participació en la Junta.

Article 48. Transformació de la Junta

L'Assemblea general pot acordar la transformació de la Junta de Compensació en

Entitat Urbanística de Conservació. Aquest acord haurà de ser, així mateix, comunicat al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores a través de l'Administració actuant.

BASES D'ACTUACIÓ D'UNA JUNTA DE COMPENSACIÓ PMU 4 RIERA SECA DE LLIÇÀ D'AMUNT EN LA MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA

1a. Objecte, finalitats i normativa aplicable

Mitjançant aquestes Bases s'estableixen els criteris i les normes que han de regir el projecte de reparcel·lació que formuli la Junta de compensació de JUNTA DE COMPENSACIÓ PMU 4 RIERA SECA DE LLIÇÀ D'AMUNT, que executa el Pla de Millora Urbana número 4 de Riera Seca de Lliçà d'Amunt pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

La gestió urbanística i l'execució de la urbanització del PMU4 Riera Seca de Lliçà d'Amunt es regularà als corresponents articles del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme; les de la Llei 6/1998 al Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre que aprova el Text refós de la Llei del Sòl i rehabilitació urbana; la Llei 30/1992 a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu comú de les Administracions Públiques i, finalment, el Reglament de gestió urbanística al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme., la normativa que la desplegui i per aquestes Bases.

2a. Criteris per valorar les finques aportades

Els drets dels propietaris es valoren de manera proporcional a la superfície de les finques aportades en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del sector o polígon d'actuació. No obstant això, la Junta, en Assemblea i per unanimitat, pot adoptar un criteri diferent.

3a. Criteris de valoració de drets reals

Els drets i les càrregues que existeixin sobre les finques aportades es consideren, en principi, compatibles amb el planejament, i en conseqüència són susceptibles de subrogació real sobre les finques resultants adjudicades al mateix titular que va aportar la finca gravada.

Els drets reals sobre finques aportades que siguin incompatibles amb el planejament es valoren d'acord amb la Llei 6/1998, sobre el règim del sòl i valoracions. La fermesa de l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació implica l'extinció d'aquestes càrregues.

El supòsit d'incompatibilitat de la càrrega amb el planejament i el procediment s'haurà de declarar d'acord amb el que disposa l'article 123 del Reglament de gestió urbanística.

4a. Criteris de valoració de les plantacions, construccions, edificacions i obres

Les plantacions, obres, edificacions i instal·lacions incompatibles amb el planejament i que s'hagin d'enderrocar o demolir es valoren al marge del sòl i d'acord amb els criteris establerts a la Llei 6/1998, sobre Règim del sòl i valoracions.

L'import resultant es comptabilitza com a despeses d'urbanització de la Junta i s'ha de pagar al propietari o titular interessat.

5a. Criteris de valoració de les aportacions de les empreses urbanitzadores

La participació de promotors o d'empreses urbanitzadores en la gestió del polígon o sector del planejament pot consistir en l'elaboració dels projectes, la realització de totes o part de les obres d'urbanització. Les aportacions poden ser en metàl·lic o en obra.

La valoració de l'aportació de promotors o d'empreses urbanitzadores es determinarà segons el valor dels terrenys i la previsió de costos de la urbanització del polígon o sector.

L'acord que aprovi el coeficient de participació dels promotors i empreses urbanitzadores s'ha d'adoptar en Assemblea general, amb el quòrum i condicions que estableixin els Estatuts.

Els drets polítics corresponents al coeficient de participació de l'empresa o empreses urbanitzadores es farà efectiu en la mesura i de manera proporcional a l'import de les certificacions d'obres acceptades, excepte que es faci un aval bancari per la totalitat dels costos assumits per l'empresa urbanitzadora, supòsit en el qual s'atorgarien de manera immediata la plenitud dels drets econòmics i polítics.

6a. Contractació de les obres d'urbanització

La Junta pot contractar l'execució total o parcial de les obres d'urbanització mitjançant el sistema de concurs, adjudicació directa o concurs subhasta, de conformitat amb el que estableixi la legislació de contractació aplicable als ens locals i en aquestes Bases. En tot cas, el criteri de contractació ha de ser el de major eficàcia, qualitat, economia i garanties d'execució.

El contracte d'execució d'obres ha de regular, necessàriament:

- a) El compromís d'ajustar-se al termini i a la forma d'execució previst al planejament i o al projecte d'urbanització, i de facilitar la funció inspectora de l'administració actuant i dels representants de la Junta designats a tal efecte.
- b) Els supòsits d'incompliment que poden donar lloc a la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer per l'incompliment de les característiques tècniques o termini d'execució.
- c) Forma i terminis de pagament per la Junta de quantitats a compte de l'obra executada.
- d) La retenció que la Junta pugui fer a l'empresa en cada pagament parcial, com a

garantia de l'execució de les obres, i que es retornarà quan s'hagin acabat definitivament les obres.

- e) Serà necessari demanar un mínim de tres ofertes.

7a. Criteris de valoració de les finques resultants

Les finques resultants es valoren pels criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació que s'estableixen per acord unànim dels propietaris.

Els terrenys destinats a edificació o susceptibles d'aprofitament privat, adjudicables als membres de la Junta, es valoraran en funció de l'aprofitament urbanístic de cada finca, i conforme a l'ordenació i normativa previstes al Pla general d'ordenació urbana i el planejament derivat que correspongui.

Si no hi ha acord unànim dels propietaris, les finques resultants es valoren aplicant els criteris de la legislació en matèria de règim del sòl i valoracions.

8a. Regles per l'adjudicació de les finques resultants

L'adjudicació de les finques resultants de l'actuació urbanitzadora es farà entre els membres de la Junta de Compensació, igual que la resta de beneficis o càrregues, en proporció als béns o drets aportats i d'acord amb els criteris establerts a l'article 120 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

En la formulació del projecte de reparcel·lació es tindran en compte, quan sigui possible, les sol·licituds dels membres de la Junta.

Els terrenys susceptibles de propietat privada, encara que no siguin edificables, s'adjudicaran juntament amb les parcel·les que ho siguin.

Si l'escassa quantia dels drets d'alguns dels membres de la Junta no fa possible l'atribució de finca independents, les finques s'adjudicaran en proindivís, de manera que el títol d'adjudicació expressi la quota corresponent a cada propietari, excepte en el cas que sigui procedent la compensació en metàl·lic, d'acord amb el previst a la base 15a.

En el supòsit de reparcel·lació voluntària, la certificació de l'acord l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació de l'òrgan administratiu actuant i l'atorgament de documenta pública determina la inscripció al Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues parcel·les per les noves.

Aquestes adjudicacions estan exemptes fiscalment, en el termes que estableix la legislació urbanística vigent.

9a. Expropiació de finques

La Junta de compensació és la beneficiària de les finques que, si escau, expropii l'Ajuntament als propietaris afectats que no s'incorporin a la Junta en el termini assenyalat, o per incompliment de les obligacions a membre de la Junta.

Les expropiacions es regiran pel procediment establert en la Llei 6/1998, sobre Règim del sòl i valoracions i per aquestes Bases.

Les finques expropiades es valoren a efectes urbanístics pels criteris establerts en la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

En la valoració de les finques expropiades per motiu d'incompliment d'obligacions dels membres de la Junta, s'han de comptabilitzar les quantitats ja satisfetes per la persona expropiada.

10a. Supòsits d'incompliment obligacions

Les quantitats endeutades a la Junta de Compensació pels seus membres són exigibles per la via de constrenyiment, mitjançant petició de la Junta a l'Ajuntament.

L'incompliment de les obligacions i les càrregues per part dels membres de la Junta habilita l'Ajuntament per a expropiar-ne els seus drets a favor de la Junta de compensació, que té la condició de beneficiària.

La responsabilitat dels membres de la Junta de compensació es limita a les finques aportades per cada un d'ells, sense que pugui afectar la resta del seu patrimoni.

11a. Responsabilitat de la Junta de Compensació.

La Junta de Compensació és directament responsable davant l'Ajuntament de la urbanització completa del sector.

No obstant això, la Junta podrà repercutir la seva responsabilitat en l'empresa urbanitzadora, bé estigui incorporada a la Junta, o bé sigui contractista de les obres, quan l'incompliment o la infracció haguessin estat comesos per l'empresa urbanitzadora.

12a. Afecció real dels terrenys.

Les finques resultants queden afectades amb caràcter real al pagament de les despeses d'urbanització i demés despeses previstes en el projecte de reparcel·lació en la proporció que correspongui. La cancel·lació de l'afectació real de les finques s'instarà al Registre mitjançant certificació de la Junta que han estat satisfetes les despeses i rebudes les obres per l'Ajuntament.

13a. Forma i terminis per fer les aportacions a la Junta

Les quotes ordinàries i extraordinàries, així com els repartiments que procedeixen conforme als estatuts, s'han de satisfer en el termini màxim d'un mes des del requeriment de pagament. Transcorregut aquest termini, es produiran els efectes que preveuen els estatuts.

El pagament de les quotes es pot fer en metàl·lic, mitjançant cessió de terrenys

d'acord amb el procediment legalment establert i, en el cas d'incorporació d'una empresa urbanitzadora, en indústria.

14a. Regles per a la distribució de beneficis i càrregues

La distribució de beneficis i les càrregues resultants de l'actuació urbanitzadora de la Junta de Compensació es farà en la proporció que determini el projecte de reparcel·lació.

La proporcionalitat no s'altera per l'existència d'alienacions o d'expropiacions de les quals sigui beneficiària la junta, o per la incorporació d'empreses urbanitzadores que participaran en la forma indicada en la base 59.

15a. Supòsits de compensació en metàl·lic de les diferències d'adjudicació.

Quan no sigui possible la correspondència exacta entre la quota de participació d'un membre de la Junta de Compensació i la quota d'adjudicació en terrenys, el defecte o excés es compensarà en metàl·lic, procurant sempre que la diferència no sigui superior al 15% del valor dels terrenys que se li adjudiquen.

Per al càlcul de la suma compensatòria de diferències, es tindrà en compte el preu mig dels terrenys adjudicats, referit a l'aprofitament concret percebut en excés o deixat de percebre in natura, llevat que per unanimitat s'estableixin altres criteris.

L'Assemblea General ha d'aprovar l'estudi tècnic que estableixi el preu mig dels terrenys. El projecte de reparcel·lació ha de fixar les adjudicacions en metàl·lic que escaiguin.

El pagament en metàl·lic pot efectuar-se quan el dret d'un membre de la Junta de Compensació no arribi a obtenir el 15% de la parcel·la mínima edificable. Per calcular la quantia a pagar s'aplicaran els criteris establerts els paràgrafs anteriors.

En tot cas, s'ha de procurar que l'adjudicació de terrenys i la compensació en metàl·lic sigui el més proporcionada possible i equivalent entre tots els membres de la junta.

A aquests efectes, si es redueixen les superfícies dels terrenys adjudicables, ja sigui per causa d'alienació directa per la Junta de Compensació o per la seva atribució a l'empresa urbanitzadora, el dret dels membres de la Junta, quan escaigui, es transformarà parcialment, en dret a una compensació en diners o en indústria, que suposarà una reducció percentual a l'adjudicació in natura, determinada en el projecte de reparcel·lació.

16a. Transmissió a l'Ajuntament o altra administració actuant dels terrenys i de la urbanització

L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació implica la transmissió de dret a l'Ajuntament o altra Administració actuant dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta.

La cessió de les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions prevista en l'ordenació i en el projecte d'urbanització per part de la Junta en favor de l'administració actuant s'ha de fer en els tres mesos següents a la recepció definitiva de les obres per la Junta.

L'adjudicació de finques i cessió de terrenys a l'Administració s'ha de formalitzar en document públic, ja sigui en escriptura pública o en document administratiu expedit amb les solemnitats i requisits necessaris.

La cessió d'obres, instal·lacions i dotacions s'ha de reflectir en l'acta de recepció que l'Administració actuant que subscriurà amb la Junta de Compensació, d'acord amb el procediment establert a l'article 45 del Decret 303/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística.

17a. Moment d'edificació dels terrenys.

L'edificació serà possible en els termes i requisits establerts a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme i els reglaments vigents, a partir del moment en què els terrenys tinguin l'obra bàsica executada.

18a. Conservació de la urbanització.

Correspon a la Junta la conservació de la urbanització fins que no es produeixi la recepció de les obres per part de l'Ajuntament.

Per al pagament de les quotes de conservació s'aplicarà el criteri de proporcionalitat entre els membres de la Junta mateixa, aplicable a la distribució dels beneficis i càrregues.

Els adquirents de terrenys per qualsevol títol, hauran de satisfer les quotes que corresponguin en proporció del valor dels terrenys adquirits en la proporció determinada en el projecte de reparcel·lació.

Contra aquesta resolució, que és definitiva en via administrativa, es podrà interposar amb caràcter potestatiu recurs de reposició davant l'òrgan que l'ha dictada, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent a la notificació d'aquest acord.

Contra la desestimació expressa del recurs de reposició, en el seu cas, o bé directament contra aquesta resolució, es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació corresponent.

En el cas que la desestimació del recurs de reposició es produís per silenci administratiu -silenci que es produeix pel transcurs d'un mes a comptar des de la data de la interposició sense que s'hagi notificat la seva resolució- el termini per a la



**Ajuntament
de Lliçà d'Amunt**

c. d'Anselm Clavé, 73
08186 Lliçà d'Amunt
tel.: 938 415 225
fax: 938 414 175
ajuntament@llicamunt.cat
www.llicamunt.cat

interposició del recurs contenciós administratiu serà de sis mesos a comptar des de l'endemà del dia en què el referit recurs de reposició s'entengui desestimat.

Lliçà d'Amunt, 29 de desembre de 2023

Ignasi Simón Ortoll
Alcalde