



ANUNCI

Per decret de l'Alcaldia de data 12 de gener de 2026 s'han aprovat definitivament els Estatuts i les Bases d'Actuació que han de regir la Junta de Compensació del polígon d'actuació urbanística "Avinguda de la Riera, 3, 5 i 7 de Sant Just Desvern".

Aquesta publicació definitiva es publica a l'efecte de l'article 119 del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

El text íntegre dels Estatuts i les Bases és el següent:

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA "AVINGUDA DE LA RIERA 3, 5 I 7 DE SANT JUST DESVERN"

CAPITOL I

Article 1. Denominació.

Es constitueix una Entitat Urbanística Col·laboradora per a l'execució del polígon d'actuació urbanística "Avinguda de la Riera 3, 5 i 7 de Sant Just Desvern", amb la denominació de JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA "AVINGUDA DE LA RIERA 3, 5 I 7 DE SANT JUST DESVERN".

Article 2. Naturalesa jurídica.

1.- La Junta de Compensació, en la seva qualitat d'entitat urbanística col·laboradora, tindrà naturalesa jurídic-administrativa.

2.- És d'aplicació a la Junta de Compensació el règim legal contingut a l'article 130 i concordants del *Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya* aprovat per *Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost* (en endavant "TRLU") i als articles 170 a 173 del *Reglament de la Llei d'Urbanisme* aprovat per Decret 305/2016, de 18 de Juliol (en endavant "RLU"). Seran d'aplicació supletòria les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la legislació de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 3.- Personalitat jurídica.

1.- Una vegada atorgada l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació i aprovada per l'Ajuntament de Sant Just Desvern, l'entitat obtindrà personalitat jurídica pròpia i plena capacitat d'obrar a partir de la inscripció de l'acord d'aprovació al *Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya*.



2.- La validesa dels contractes celebrats en nom de la Junta de Compensació abans de que aquesta ostenti personalitat jurídica pròpia quedarà subordinada al requisit de la inscripció de la entitat segons allò especificat a l'apartat 1 anterior i a l'acceptació per la seva Assemblea General dins del termini de tres mesos a comptar des de la data d'inscripció al *Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores*.

Article 4.- Domicili social.

1.- El domicili de la Junta de Compensació s'estableix al carrer Pau Claris núm. 167, 4art.
– A, de la ciutat de Barcelona.

2.- Aquest domicili podrà ser traslladat per acord de l'Assemblea General de l'entitat, havent-se de comunicar l'acord del seu trasllat a l'Ajuntament de Sant Just Desvern i aquest, al *Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores*.

Article 5.- Objecte i finalitats: planejament que es desenvolupa.

1.- L'objecte de la Junta de Compensació és l'execució de la urbanització i l'actuació compensatòria sobre els terrenys compresos en el polígon d'actuació urbanística "Avinguda de la Riera 3, 5 i 7 de Sant Just Desvern".

El polígon d'actuació urbanística "*Avinguda de la Riera 3, 5 i 7 de Sant Just Desvern*" fou definit per la "*Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit de la finca situada a l'Avinguda de la Riera núm. 3, 5 i 7 de Sant Just Desvern*", el text refós de la qual va ser conformat pel Conseller de Territori i Sostenibilitat mitjançant resolució de data 24 de maig de 2011 (DOGC núm. 5910, de data 30 de juny de 2011).

La "*Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit de la finca situada a l'Avinguda de la Riera núm. 3, 5 i 7 de Sant Just Desvern*" classifica el sòl inclòs dins el polígon al·ludit com a sòl urbà no consolidat i requereix, per a la seva consolidació, la formulació prèvia dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació, així com la posterior execució de les obres d'urbanització, en desenvolupament del planejament urbanístic esmentat.

Pel que fa el sistema d'actuació urbanística, l'article 11 de les normes urbanístiques de la Modificació del Pla General Metropolità esmentada disposa que serà d'aplicació del sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2.- Atesa la finalitat descrita, es practicaran les operacions necessàries per a distribuir entre els propietaris integrants de la Junta de Compensació els beneficis i càrregues, motiu pel qual podrà encarregar la redacció dels projectes de reparcel·lació, urbanització i operacions jurídiques complementàries per a l'execució del planejament derivat; contractar l'execució de les obres d'urbanització; adquirir i alienar immobles, concertar crèdits i constituir avals amb el previ acord de l'assemblea general; instal·lar i donar serveis i quantes activitats siguin precisas a tots els efectes, com a entitat urbanística col·laboradora, per a la defensa dels interessos comuns de la Junta de Compensació i dels seus membres i per a la consecució de la resta dels objectius previstos en la legislació urbanística.



Article 6.- Capacitat.

1.- L'Entitat tindrà plena capacitat jurídica, d'acord amb el que es disposa en el TRLU, així com el RLU; i conforme a aquesta legislació podrà adquirir, posseir i alienar béns per al seu patrimoni.

2.- La incorporació dels propietaris a l'Entitat no suposarà la transmissió a la mateixa del domini dels béns afectats al resultat de la gestió comuna. Aquests béns, no obstant, quedaran afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica. La Junta de Compensació actuarà com a fiduciària en els termes de l'article 132.2 del TRLU i l'article 173.1 del RLU.

Article 7.- Administració actuant.

1.- L'Entitat actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, que fiscalitzarà i controlarà la seva gestió.

2.- En l'exercici d'aquesta funció, correspon a aquella entitat local:

- a. Aprovar els estatuts i les Bases d'Actuació, així com les modificacions que dels mateixos poguessin acordar-se i donar-ne audiència als propietaris no promotors per a la seva incorporació a la mateixa i formulació d'al·legacions, en el seu cas.
- b. Designar el representant municipal a la Junta de Compensació.
- c. Aprovar la constitució de la Junta de Compensació i remetre l'acord i l'escriptura de constitució al *Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores*, per a la seva inscripció.
- d. Aprovar el projecte de reparcel·lació i expedir certificació administrativa suficient, als efectes de la seva formalització i inscripció, de conformitat amb el que preveu l'article 128 del TRLU i el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.
- e. Aprovar el Projecte d'urbanització de l'àmbit i tramitar-lo d'acord amb les determinacions del mateix TRLU.
- f. L'exercici de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta de Compensació, pel cas que així s'insti per part d'aquesta Entitat urbanística respecte als propietaris no incorporats o que incompleixin amb les seves obligacions de forma reiterada, en els termes de les Bases d'Actuació.
- g. A instàncies de la Junta de Compensació, tramitar el procediment de constrenyiment per al cobrament de les quantitats endeutades per qualsevol dels seus membres.
- h. Resoldre els recursos contra els acords de la Junta de Compensació previstos en l'article 37 dels presents estatuts.



- i. Quantes altres atribucions resultin de la legislació urbanística o de règim local d'aplicació.

Article 8.- Àmbit d'actuació.

1.- Està constituït per la totalitat dels terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística “*Avinguda de la Riera 3, 5 i 7 de Sant Just Desvern*”, definit per la “*Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit de la finca situada a l'Avinguda de la Riera núm. 3, 5 i 7 de Sant Just Desvern*”, el text refós de la qual va ser conformat pel Conseller de Territori i Sostenibilitat mitjançant resolució de data 24 de maig de 2011 (DOGC núm. 5910, de data 30 de juny de 2011).

Article 9.- Durada.

L'entitat tindrà una duració indefinida fins el total compliment de l'objecte social, llevat que es produeixi la dissolució, de conformitat amb l'article 38 dels presents Estatuts.

CAPITOL II

Article 10.- Condicions i requisits per incorporar-se a la Junta de Compensació.

1.- La Junta de Compensació queda integrada per totes les persones, físiques o jurídiques, propietàries de terrenys inclosos dins en polígon d'actuació urbanística “*Avinguda de la Riera 3, 5 i 7 de Sant Just Desvern*”, que promoguin la seva gestió per reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, i que s'incorporin en l'acte de constitució de l'entitat o que ho facin amb posterioritat dins del termini que estableix l'article 171.2 del RLU.

2.- Integraran igualment l'entitat els successors, per qualsevol títol, dels propietaris ja incorporats. Així mateix i, en tot cas, ha d'haver-hi un representant de l'administració actuant, de conformitat amb l'article 130.6 del TRLU.

Article 11.- Incorporació d'empreses urbanitzadores.

1.- Podran incorporar-se a l'entitat, en qualsevol moment, empreses urbanitzadores que aportin, totalment o parcialment, els fons necessaris per a la urbanització.

2.- Aquesta incorporació requerirà l'acord favorable de l'Assemblea General, amb el quòrum assenyalat a l'article 27, en el que es determinaran les condicions de la incorporació, d'acord amb el que disposen 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 de Compensació. S'assenyalarà també que el pagament podrà fer-se en solars o en metàl·lic.

3.- Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora que es



comprometin a costejar les despeses d'urbanització que els hi corresponguin, no es veuran afectats per l'esmentada incorporació, als efectes de les adjudicacions a tals propietaris.

4.- Les empreses urbanitzadores que s'incorporin estaran representades en l'entitat per una única persona.

Article 12.- Transmissió de la titularitat i incorporació de membres a l'entitat.

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 dels immobles inclosos al polígon "Avinguda de la Riera 3, 5 i 7 de Sant Just Desvern", en transmetre's la propietat d'aquests, per actes intervius o "mortis causa", operará la subrogació de l'adquirent en tots els drets i obligacions del transmissor, 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 contingudes a l'article 44 del TRLU.

2.- El transmissor i, en el seu defecte, l'adquirent, hauran de comunicar al president de la Junta de Compensació les circumstàncies personals del nou propietari i el seu domicili, així com aportar 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, d'acord amb el previst a les Bases d'Actuació. Amb aquesta finalitat l'assemblea, una vegada comunicada la transmissió, requerirà al nou associat a fi que realitzi l'esmentat desemborsament en el termini màxim de trenta (30) dies naturals. Aquest desemborsament inclourà, en el seu cas, els possibles interessos meritats per la demora en el pagament de les bestretes 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, en cas de reiteració en la morositat, la qualificació d'incompliment dels deures per part dels integrants de la Junta de Compensació; podent així donar lloc, en aquest darrer cas, a la petició d'expropiació de la finca propietat de l'infractor en favor de la Junta de Compensació.

Article 13.- Quotes de participació.

1.- Els drets i obligacions dels membres de la Junta de Compensació envers l'Entitat seran proporcionals a la quota de participació atribuïda i assignada a cadascun dins la pròpia Entitat.

Aquestes quotes de participació es determinaran, inicialment, i d'acord amb el que disposa l'article 133.1 del RLU, en funció de la superfície mesurades de les finques aportades per cada propietari a la gestió comú de l'entitat. Una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació per part de la Junta de Compensació aquesta participació s'ajustarà al valor de l'aprofitament urbanístic adjudicat a cada finca resultant. En aquest moment l'Assemblea General acordarà la regularització de les aportacions realitzades fins



aleshores.

2.- Als efectes de la fixació de les quotes de participació no es tindrà en compte el valor de les edificacions, obres o instal·lacions existents.

3.- Les quotes de participació de les empreses urbanitzadores es fixaran per l'Assemblea General, d'acord amb el que disposen les Bases d'Actuació.

Article 14.- Drets dels integrants de la Junta de Compensació.

Els integrants de la Junta de Compensació tindran els següents drets:

- a. Ser convocats a les assemblees generals on podran intervenir amb veu i emetent vot en proporció a la seva quota de participació, sens perjudici del que disposa l'article 15.1.a), segon paràgraf, dels presents estatuts. La Junta de Compensació, per tant, vindrà obligada a realitzar les convocatòries necessàries per donar compliment a aquest dret que assisteix als propietaris.
- b. Elegir els càrrecs socials i ser elegits pels mateixos. El fet d'exercir un càrrec social serà incompatible amb la morositat.
- c. Participar en els beneficis que s'obtinguessin per part de l'entitat com a resultat de la seva gestió urbanística en proporció a la participació de cada associat.
- d. Edificar, en el seu cas, sobre els solars adjudicats amb antelació a la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Administració actuant; amb aportació de les garanties que corresponguin conforme a Llei.
- e. Transmetre, juntament amb els seus béns afectats, els seus drets en l'Entitat, amb les condicions assenyalades a l'article 12 d'aquests estatuts.
- f. Obtenir informació de l'actuació de la Junta de Compensació. En particular, els integrants de la mateixa que estiguin al dia del compliment de les seves obligacions amb l'Entitat podran consultar i disposar de la documentació necessària relativa a l'ordre del dia fins almenys, quaranta-vuit (48) hores abans de la data de la sessió.
- g. Presentar proposicions i suggeriments.
- h. Exercitar els recursos que procedeixin contra els acords de la Junta de Compensació.
- i. La resta de drets que els hi corresponguin d'acord amb els presents estatuts i la resta de disposicions legals i reglamentàries d'aplicació.



Article 15.- Obligacions dels integrants de la Junta de Compensació.

1.- A més de les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions, normes legals i del planejament urbanístic vigent, els membres de l'Entitat vindran obligats a:

- a. Efectuar les aportacions dineràries per atendre tant les despeses ordinàries de gestió de la Junta de Compensació com l'execució de les obres d'urbanització i les derivades el Conveni urbanístic referent al polígon d'actuació urbanística (aprobat pel Ple de l'Ajuntament de Sant Just Desvern en data 24 de febrer de 2011), havent d'estar al corrent de les quotes girades per l'Entitat.
- b. D'acord amb el que disposa l'article 193.7 del RLU, per a l'exercici del vot els integrants de la Junta de Compensació hauran d'estar al corrent del pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i garantit l'import, o bé consignat el mateix notarialment o judicialment.
- c. Complir textualment i puntualment els acords de l'Entitat.
- d. Regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació dins dels terminis assenyalats per aquesta.
- e. Abonar les despeses de conservació de les obres d'urbanització i serveis que s'instal·lin, mentre l'Ajuntament de Sant Just Desvern i, en el seu cas, les companyies subministradores de serveis públics, no es facin càrrec de l'esmentada obligació. Es consideraran, en tals casos, les possibles indemnitzacions per ocupacions temporals.
- f. Permetre l'accés i l'ocupació temporal de les seves finques per a portar a terme tasques relatives a la descontaminació dels sòls o altres actuacions que determini la Junta de Compensació.
- g. Permetre l'accés i l'ocupació temporal de les seves finques per l'empresa urbanitzadora en tot el necessari per l'execució de les obres i pel dipòsit de materials i instal·lacions complementàries, sempre que d'aquesta manera no s'afecti el funcionament normal de l'activitat existent a la finca, en el seu cas.
- h. Comunicar al President de la Junta de Compensació la transmissió, en tot o en part, del domini de les seves finques, i fer constar de manera expressa en l'escriptura pública de transmissió el caràcter d'associat a l'Entitat, el testimoni literal dels presents estatuts i l'acceptació expressa i íntegra dels mateixos per l'adquirent.
- i. Comunicar al president, abans de la presentació a l'Ajuntament de Sant Just Desvern tota sol·licitud de llicència d'edificació, mentre les obres d'urbanització no siguin recepcionades definitivament per la Corporació local.
- j. Mentre l'Ajuntament no realitzi la recepció de les obres d'urbanització executades i



dels serveis instal·lats, per a poder edificar, cada propietari vindrà obligat a sol·licitar de la Junta de Compensació el permís de pas per a la urbanització i connexió a les diferents xarxes. L'edificació, en aquests casos, haurà de tenir en compte els requisits legals als que es refereix l'article 14.d) d'aquests estatuts.

k. Conservar la urbanització executada fins a la seva recepció per part de l'Ajuntament de Sant Just Desvern.

l. La resta que es derivin dels presents estatuts i de les disposicions legals aplicables.

2.- Els cotitulars d'una finca o quota de participació hauran de designar, en document públic, a una sola persona amb facultats suficients per a l'exercici dels drets i deures d'associat, responent solidàriament davant l'entitat de quantes obligacions derivin de llur condició. Si no designessin representant en el termini que a l'efecte s'assenyali, ho farà l'Ajuntament entre els cotitulars, a petició de la Junta de Compensació. El designat en aquest cas exercirà les seves funcions mentre els interessats no n'anomenin d'altre.

3.- En el cas de que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, ostentant una altra un dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, en el benentès de que el titular del dret real haurà de percebre el rendiment econòmic corresponent o el correlatiu dret de reemplaçament.

4.- 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 la Junta de Compensació no estarà subjecta a limitacions de caràcter civil.

5.- En qualsevol cas, les persones propietàries d'una finca podran delegar la seva representació en el sí de la Junta de Compensació en una altre persona, per mitjà del corresponent apoderament, el qual serà necessari acreditar davant l'Entitat urbanística.

CAPITOL III

Article 16. Òrgans de l'entitat.

1.- La Junta de Compensació serà governada per l'assemblea general i dirigida i administrada per un/a president/a.

2.- L'Ajuntament de Sant Just Desvern com a òrgan públic de control estarà representat a l'Assemblea General mitjançant un/a representant designat/da per la pròpia Corporació Municipal.

Article 17.- De l'Assemblea General.



1.- Els components de la Junta de Compensació constituïts en Assemblea General, decidiran per majoria de vots en els assumptes propis de la competència d'aquest òrgan social sobirà, computant-se el règim de majories en els termes que resulten dels articles 27 a 29 dels presents Estatuts.

2.- Tots els titulars que formin part de la Junta de Compensació, fins i tot els dissidents, i els qui no hagin participat en la reunió, quedaran sotmesos als acords que s'adoptin, sense que per això puguin deixar d'exercitar les accions legals que els hi corresponguin.

3.- S'exceptua de l'expressat sotmetiment el/la representant municipal quan actuï amb el caràcter d'òrgan públic de control.

Article 18.- Reunions.

1.- L'Assemblea General celebrarà reunions ordinàries una vegada l'any dins del primer semestre i reunions extraordinàries quan ho estimi necessari el/la president/a o ho sol·licitin per escrit els membres de l'Entitat que representin, al menys, el vint-i- cinc per cent (25%) del total de vots exercitables, concretant en la sol·licitud els assumptes a tractar.

En aquest darrer supòsit, l'Assemblea haurà de ser convocada dins dels trenta (30) dies següents a la data en que els integrants de la Junta de Compensació que ostentin aquell percentatge ho haguessin requerit. Si no ho fes així, la convocatòria serà efectuada per l'Ajuntament de Sant Just Desvern, a instància dels sol·licitants.

2.- 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.

3.- Les reunions podran ser convocades i celebrades tant presencialment, al lloc que s'indiqui a la convocatòria, com telemàticament per mitjà de videoconferència.

Article 19.- Dret de representació.

1.- Tots els membres de la Junta de Compensació 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, en cas de persones físiques, haurà de conferir-se mitjançant escriptura de poder o autorització escrita. Quan la representació sigui de persones jurídiques haurà d'acreditar-se mitjançant escriptura pública, requerint-se, en tot cas, apoderament en escriptura notarial quan suposi l'assumpció d'actes de disposició.

Article 20.- Facultats.

Corresponen a l'assemblea les facultats següents:

- a. Formular el Projecte d'Urbanització i el Projecte de Reparcel·lació, i impulsar la



seva tramitació davant l'Ajuntament.

- b. Aprovació dels pressupostos de despeses i inversions.
- c. Designació i cessament del/de la president/a, tesorero/a i el/la secretari/a.
- d. Distribució de les càrregues i beneficis del planejament entre els integrants de l'Entitat urbanística, d'acord amb les Bases d'Actuació, sens perjudici de l'aprovació, quan procedeixi, per part de l'Ajuntament.
- e. Modificació dels estatuts i de les Bases d'Actuació, sens perjudici de l'aprovació municipal.
- f. Fixació dels mitjans econòmics i de les aportacions tant ordinàries com extraordinàries que hagin de realitzar-se pels esmentats membres de la Junta.
- g. Contractació de crèdits per a afrontar les obres d'urbanització, amb garantia fins i tot hipotecària, dels terrenys inclosos en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística *"Avinguda de la Riera 3, 5 i 7 de Sant Just Desvern"*.
- h. Contractació de les obres d'urbanització.
- i. Incorporació d'empreses urbanitzadores.
- j. Sol·licitud d'expropiació dels terrenys propietat d'aquells membres de l'Entitat urbanística que incorrin en un incompliment reiterat de les seves obligacions, d'acord amb el que preveuen les Bases d'Actuació.
- k. Aprovació de la memòria i comptes de gestió anual.
- l. Acord de constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per a assegurar les obligacions concretes per l'Entitat.
- m. Acord de constitució de garanties pels membres de l'Entitat als efectes previstos a l'article 15.1.h) dels estatuts.
- n. Proposta de dissolució de la Junta de Compensació, una vegada completades les seves finalitats.
- o. Interpretació dels estatuts, resolent els dubtes que pugui plantejar la seva aplicació.
- p. Trasllat del domicili de la Junta de Compensació.
- q. Aprovació del contracte amb l'empresa urbanitzadora al que es refereix la base d'actuació 9ª.



- r. Tramitació de la sol·licitud de concessió de beneficis i exempcions tributàries establertes o que s'estableixin en relació amb les actuacions de reparcel·lació.
- s. Instar de l'Ajuntament de Sant Just Desvern la utilització de la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats endeutades a l'Entitat pels seus integrants.
- t. Acord d'obertura d'un compte corrent o d'estalvi a nom de l'Entitat amb signatura mancomunada de dos (2) membres, el/la President/a i el/la Secretari/a o el/la Tresorer/a.
- u. Qualsevol altre assumpte que afecti amb caràcter rellevant a la vida de l'Entitat, incloent la designació o contractació del personal tècnic, administratiu, etc.

Article 21.- President/a.

1.- La presidència de l'Entitat, correspondrà al membre que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions.

2.- El càrrec tindrà una durada de quatre (4) anys podent, al finalitzar, ésser reelegit/a.

3.- El president/a tindrà les següents atribucions:

- a. Convocar, presidir i dirigir les deliberacions de l'assemblea general, dirimint els empats amb vot de qualitat.
- b. Representar la Junta de Compensació en tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com extrajudicial, en particular poders per a plets. Podent atorgar la constitució de la Junta de Compensació, sens perjudici de la posterior ratificació i/o adhesió de la resta de propietaris.
- c. Autoritzar les actes de l'assemblea general, les certificacions que s'expedeixin i qualsevol altre document que ho requereixi.
- d. Obrir un compte corrent o d'estalvi a nom de l'Entitat, en el que tindrà signatura mancomunada amb el/la Tresorer/a o el/la Secretari/a.
- e. Realitzar els actes de gestió necessaris sense cap excepció.
- f. Administrar la Junta de Compensació d'acord amb les lleis, disposicions generals i els presents estatuts i bases d'actuació.
- g. Proposar l'adopció d'acords a l'Assemblea General i executar i materialitzar els



que es convinguin.

- h. Quantes funcions siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General.
- i. Autoritzar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes civils, mercantils i administratius, en benefici de la Junta de Compensació, sempre i quan aquests es limitin a l'àmbit de gestió i administració de la Junta, requerint, en tot cas, la prèvia autorització de l'Assemblea General en el cas d'actes i contractes de transacció, de gravamen, de disposició o d'execució de qualsevol altre acte de domini.
- j. Seguiment de les obligacions de contribució econòmica dels socis.
- k. Proposta de contractació de personal a càrrec de l'Entitat per la seva elevació a l'Assemblea General.
- l. Totes aquelles altres funcions que li siguin expressament encomanades per l'Assemblea General.

4.- En casos d'absència o malaltia, el/la president/a serà substituït/da pel membre de l'Assemblea de més edat, exclòs el que actuï com a Secretari/a.

Article 22.- Secretari/a.

1.- Actuarà de secretari/a de l'assemblea general, la persona que es designi en la sessió constitutiva o en les de les successives renovacions.

2.- El càrrec tindrà una durada de quatre (4) anys, podent, al finalitzar, ser reelegit/da.

3.- El/La secretari/a aixecarà acta de les reunions de l'assemblea general, fent constar el resultat de les votacions i els acords adoptats; expedirà certificacions amb el vist i plau del/a president/a; organitzarà els serveis de règim interior de l'Entitat i, de manera especial, l'existència d'un llibre registre (que podrà ser electrònic) en el que es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, quota de participació i número de vots. Realitzarà, així mateix, els actes de gestió administrativa i resta de funcions que especialment se li encomanin pel/per la president/a o per l'assemblea.

4.- En casos d'absència o malaltia, el/la secretari/a serà substituït/da pel membre de l'assemblea de menor edat, exclòs el/la president/a.

5.- En el supòsit que no fos membre de l'Entitat, el/la secretari/a no tindrà vot en les reunions de l'Assemblea.

6.- El/La secretari/a podrà tenir signatura mancomunada en tot cas amb el/la president/a i el tresorer/ra al compte corrent o d'estalvi de l'Entitat.



Article 23.- Tresorer/a.

- 1.- Serà designat/da per l'Assemblea en la seva sessió constitutiva i el seu càrrec tindrà una durada de quatre (4) anys, podent, al finalitzar, ser reelegit/da.
- 2.- Realitzarà els pagaments i cobraments que corresponguin als fons de la Junta, així com la custòdia d'aquests; farà seguiment del compliment de les obligacions de contribució econòmica dels socis; prepararà els comptes anuals, els pressupostos i balanços per a la seva elevació a l'assemblea general; rendirà comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat; desenvoluparà la gestió econòmica de la Junta de Compensació conforme a les previsions acordades per l'Entitat i comptabilitzarà els resultats de llur gestió; complirà tota la resta d'obligacions que, respecte a aquesta funció, s'estableixin per disposicions legals o acords de la Junta de Compensació.
- 3.- Podrà tenir signatura mancomunada, juntament amb el/la President/a i Secretari/ria, en el compte corrent o d'estalvi de l'Entitat.

Article 24.- Mitjans personals.

- 1.- L'Entitat funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus membres, excepte que aquesta prestació fos insuficient o massa onerosa pels qui ostentin càrrecs socials.
- 2.- No obstant, podrà efectuar-se excepcionalment la contractació del personal que es consideri necessari, que serà retribuït dins dels recursos econòmics i pressupostaris autoritzats per l'assemblea general.

CAPÍTOL IV

Article 25.- Requisits de la convocatòria de sessions.

- 1.- L'Assemblea General serà convocada pel/per la Secretari/a, per ordre del/ de la President/a.
- 2.- La convocatòria expressarà els assumptes a que s'han de circumscriure les deliberacions i els acords, sense que siguin vàlides les resolucions adoptades sobre altres matèries, excepte en el supòsit previst a l'article 26.2 dels presents estatuts. En cas de convocatòria telemàtica d'acord amb el que disposa l'article 18.3 dels presents Estatuts, caldrà assenyalar la plataforma d'accés corresponent.
- 3.- La convocatòria expressarà, a més, la indicació de que, en el domicili social, es troba a disposició dels membres de l'Entitat la documentació dels assumptes objecte de l'ordre del dia, fins el dia abans de la reunió.
- 4.- La convocatòria de l'Assemblea es farà mitjançant comunicació escrita tramesa als domicilis designats pels integrants de la Junta de Compensació, per alguns dels mitjans admesos en dret i que permetin acreditar la seva efectiva notificació, amb deu



(10) dies d'antelació, al menys, a la data en que hagi de celebrar-se la reunió.

Article 26.- Quòrum de constitució.

1.- L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi concorrin, presents o representats, els membres de la Junta de Compensació que representin, al menys, el 60% del total de vots inherents a les quotes de participació.

2.- En segona convocatòria, que se celebrarà mitja hora més tard, serà vàlida la constitució qualsevol que sigui el nombre d'integrants de l'Entitat concurrents a la mateixa i el nombre de quotes de participació que representin; essent preceptiva, en tot cas, la presència del president i del secretari o dels qui legalment els substitueixin.

3.- L'Assemblea s'entendrà convocada i quedarà vàlidament constituïda per a tractar qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que estiguin presents o representats tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 27.- Quòrum ordinari per a l'adopció dels acords.

El quòrum necessari per a l'adopció d'acords en l'Assemblea General de la Junta de Compensació serà el equivalent a la majoria simple de les quotes de participació presents, sens perjudici de l'excepció que resulta de l'article 29, conforme al que disposa l'article 193.2 del RLU.

Article 28.- Quòrum especial.

1.- Per tal que l'assemblea general pugui adoptar acords en relació a les atribucions assenyalades en l'apartat lletra m) de l'article 20 dels presents estatuts, relatiu a la dissolució de l'Entitat, es requerirà el vot favorable dels integrants de la Junta de Compensació, que representin, al menys, el 60% dels vots inherents al total de les quotes de participació de l'Entitat.

De referir-se a l'edificació dels solars resultants que poguessin adjudicar-se a l'Entitat, serà precís l'acord unànim dels seus membres.

De tractar-se de l'aprovació en el marc de la Junta de Compensació del projecte d'urbanització, del projecte de reparcel·lació o d'operacions jurídiques complementàries del mateix, l'acord requerirà el quòrum específic que pugui preveure la legislació vigent, cas d'existir aquest. En altre cas s'estarà al quòrum de l'article 27 dels presents estatuts.

2.- Sens perjudici de les accions i recursos que puguin formular els juntacompensants, el representant de l'Ajuntament de Sant Just Desvern podrà advertir de la il·legalitat dels acords, en la forma prevista a l'ordenament jurídic aplicable.



Article 29.- Còmput de vots de l'Assemblea General.

1.- El dret de cada associat es vincularà als drets que ostenti en l'àmbit configurats com a unitats d'aprofitament segons la determinació que en faci el projecte de reparcel·lació. Mentre no estigui aprovat aquest projecte, el dret de cada associat es vincularà amb la superfície de la finca aportada, segons amidament referit al plànol topogràfic que consta aportat amb la "*Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit de la finca situada a l'Avinguda de la Riera núm. 3, 5 i 7 de Sant Just Desvern*", el text refós de la qual va ser conformat pel Conseller de Territori i Sostenibilitat mitjançant resolució de data 24 de maig de 2011 (DOGC núm. 5910, de data 30 de juny de 2011).

2.- Als efectes de quòrum, les quotes de participació corresponents a les finques pertanyents a l'Entitat, en virtut d'adquisició com a beneficiària de l'expropiació o per qualsevol altre títol, s'atribuiran als propietaris integrants de l'Entitat urbanística en la proporció que haguessin contribuït a sufragar el cost d'aquelles.

Article 30.- Assistència de personal especialitzat.

Previ acord de l'assemblea podran assistir a les reunions del màxim òrgan de govern de l'Entitat, amb veu però sense vot, tècnics o personal especialitzat per a informar sobre assumptes determinats.

Article 31.- Actes.

1.- Dels acords de l'assemblea general s'aixecarà acta que, una vegada aprovada, es transcriurà al llibre d'actes, que en cas d'ésser físic haurà d'estar foliat, enquadernat i legalitzat en alguna de les fórmules admeses en Dret (només foliat i diligenciat, en el cas que el Llibre sigui electrònic) i en el que s'expressarà en la seva primera pàgina mitjançant diligència d'obertura, el nombre de folis i data d'obertura.

En el cas de l'Assemblea General l'acta podrà aprovar-se a la pròpia sessió, en finalitzar la mateixa o bé, a la següent reunió.

2.- A requeriment dels membres de la Junta de Compensació o dels òrgans urbanístics, el/la secretari/a de la Junta, amb el vist i plau del/de la president/a, expedirà certificacions del contingut del llibre d'actes.

3.- El tancament i la notificació de les actes s'ajustarà al règim següent: tancament, amb les signatures del/de la president/a i secretari/a, dins dels deu dies següents a la reunió en què s'aprovi; i notificació als integrants de l'Entitat dins del mes següent al seu tancament. Tota rectificació o esmena posterior serà signada pel/per el/la President/a, amb indicació de la data en què s'hagi adoptat l'acord de rectificació.

CAPÍTOL V



Article 32.- Mitjans econòmics.

1.- Estaran constituïts per les aportacions dels integrants de la Junta de Compensació i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos al polígon d'actuació urbanística, sens perjudici de qualsevol altre recurs que legalment s'obtingui.

2.- Les aportacions dels membres seran de dues classes:

- a. Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, segons el pressupost anual aprovat.
- b. Extraordinàries, amb destí al pagament d'apreuaments i indemnitzacions de finques pertanyents a propietaris no incorporats i de les despeses d'execució de les obres d'urbanització; així com, en el seu cas, de les de conservació de les obres i de manteniment dels serveis instal·lats.

3.- Les aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, es fixaran per l'assemblea general i seran gestionades pel/per la President/a o pel/per la Secretari/a.

4.- La distribució de les aportacions entre els integrants de la Junta de Compensació s'efectuarà en proporció del dret o interès econòmic de cada associat definit per la quota de participació de que sigui titular, determinada conforme a les Bases d'Actuació.

Article 33.- Recaptació.

1.- Les quantitats que s'haguessin fixat com a aportacions seran ingressades pels membres de l'Entitat, d'acord amb aquests estatuts, al compte corrent o d'estalvi que l'assemblea indiqui en cada cas.

2.- El termini per a realitzar aquests desemborsaments serà, com a màxim, de trenta (30) dies naturals a partir de la corresponent comunicació. Si transcorregués aquest període sense que les quantitats endeutades fossin ingressades en la forma assenyalada, aquestes podran quedar incrementades en l'interès legal per cada mes o fracció d'aquest que transcorri fins el seu ingrés.

Eventualment, l'inici per l'Ajuntament de Sant Just Desvern del procediment de constrenyiment comportarà el cessament de la meritació d'interessos.

Article 34.- Incompliment d'ingrés.

1.- La Junta de Compensació sol·licitarà de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, en el seu cas, la recaptació de les quantitats impagades amb els seus corresponents increments per la via administrativa de constrenyiment. En tal cas es lliurarà certificació del descobert per part del secretari/a, amb el vist i plau del president/ta (article 136.6 i concordants del RLU).



2.- Sens perjudici de les reclamacions anteriors, l'Assemblea General podrà acordar la sol·licitud d'expropiació de la finca de l'associat morós, com a darrera opció i en aquells casos previstos en les Bases d'Actuació.

Article 35.- Comptabilitat i balanços.

1.- L'Entitat portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats de manera que, a cada moment, pugui donar-se raó de les operacions efectuades i es dedueixin d'ells els comptes que han de rendir-se.

2.- Els llibres estaran a càrrec del/de la Tresorer/a.

3.- L'exercici econòmic es tancarà el 31 de desembre de cada any, havent de redactar el/la tesorera/a la corresponent memòria, balanç i comptes de despeses i ingressos, amb els detalls que jutgi pertinents per a ser sotmesos posteriorment a la consideració de l'Assemblea General.

CAPÍTOL VI

Article 36.- Executivitat.

Els acords de l'Entitat son immediatament executius sens perjudici dels recursos i accions que siguin procedents.

Article 37.- Recursos.

1.- Contra els acords de l'assemblea general hi cabrà recurs d'alçada davant de l'Alcaldia de l'Ajuntament de Sant Just Desvern.

2.- El recurs podrà interposar-se per qualsevol associat present a la reunió que no hagués votat a favor de l'acord que s'impugni, o bé per qualsevol associat no assistent, en el termini d'un (1) mes a comptar de la recepció de l'acta de la sessió.

CAPÍTOL VII

Article 38.- Dissolució.

1.- L'Entitat es dissoldrà, previ acord de l'assemblea general, sens perjudici de les obligacions contraïdes i de les responsabilitats corresponents, si es compleixen els requisits previstos a l'article 131 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, relatiu a l'alliberament d'obligacions.

2.- Per anticipar la dissolució serà necessari, a més de l'acord de l'Assemblea General amb el quòrum especial establert en aquests estatuts, que tots els es subroguin individualment en proporció a les seves respectives participacions en els compromisos de tot tipus que l'Entitat hagués contraït, amb l'abast, condicions i garanties que determini l'òrgan tutelar.



3.- En tots els casos la dissolució requerirà per a la seva efectivitat l'aprovació de l'Ajuntament de Sant Just Desvern.

Article 39.- Liquidació.

- 1.- Acordada vàlidament la dissolució de l'Entitat, s'iniciarà el període de liquidació.
- 2.- Durant el període de liquidació els òrgans de la Junta de Compensació preexistents subsistiran per a dur a terme les operacions de liquidació.
- 3.- Un cop acomplerta la fase liquidadora, es convocarà l'Assemblea General per a l'aprovació del balanç final i la distribució entre els associats del patrimoni comú, si n'hi hagués, en proporció al dret o interès econòmic de cadascun.
- 4.- En tot allò no previst, durant el període de liquidació se seguiran les regles de liquidació de les societats de capital.

Disposicions finals.

- 1.- Els presents estatuts, un cop aprovats i inscrits al *Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores*, tindran naturalesa obligatòria per a l'Administració i els membres de la Junta de Compensació.
- 2.- Qualsevol modificació dels estatuts que per l'assemblea general s'acordi, requerirà, així mateix, l'aprovació de l'Ajuntament de Sant Just Desvern i la seva inscripció en *Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores* per a poder tenir plens efectes.

Disposicions Addicionals.

- 1.- En tot el que no s'hagi previst en aquests estatuts, s'aplicarà allò que disposa el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i modificat per la llei 3/2012, el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, en aquells preceptes que siguin d'aplicació bàsica o plena; el Reglament aprovat per Decret 305/06, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya; el Decret 64/2014, de 13 de maig pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística i, de manera supletòria, la Llei de Societats de Capital.
- 2.- 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 de l'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 les despeses assumides pels titulars anteriors o promotors inicials de la gestió, amb aplicació, pel cas de demora, de l'interès legal corresponent.



* * *

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA "AVINGUDA DE LA RIERA 3, 5 I 7 DE SANT JUST DESVERN"

Base I.- ÀMBIT TERRITORIAL.

Les presents Bases d'Actuació són d'aplicació al polígon d'actuació urbanística "*Avinguda de la Riera 3, 5 i 7 de Sant Just Desvern*".

El polígon d'actuació urbanística "*Avinguda de la Riera 3, 5 i 7 de Sant Just Desvern*" fou definit per la "*Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit de la finca situada a l'Avinguda de la Riera núm. 3, 5 i 7 de Sant Just Desvern*", el text refòs de la qual va ser conformat pel Conseller de Territori i Sostenibilitat mitjançant resolució de data 24 de maig de 2011 (DOGC núm. 5910, de data 30 de juny de 2011).

La "*Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit de la finca situada a l'Avinguda de la Riera núm. 3, 5 i 7 de Sant Just Desvern*" classifica el sòl inclòs dins el polígon al·ludit com a sòl urbà no consolidat i requereix, per a la seva consolidació, la formulació prèvia dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació, així com la posterior execució de les obres d'urbanització, en desenvolupament del planejament urbanístic esmentat.

Base II.- FINALITAT.

1.- La finalitat de les Bases d'Actuació és la de reglamentar la incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació d'aquest polígon, la valoració de llurs aportacions, de les finques de resultat, la fixació dels criteris indemnitzatoris pels béns i drets afectats incompatibles amb l'ordenació, l'execució de l'obra urbanitzadora i la liquidació dels efectes de l'Entitat, mitjançant l'assenyalament de les normes referents al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus components.

2.- En desenvolupament de les Bases d'Actuació, la Junta de Compensació formularà un projecte de reparcel·lació ajustat a les determinacions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant TRLU), i al Reglament aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU), que servirà a la vegada de mitjà de distribució de beneficis i càrregues entre els integrants de la Junta de Compensació i de títol per a l'adjudicació dels terrenys als membres de l'Entitat o a l'Ajuntament de Sant Just Desvern dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta.

Base III.- FORÇA D'OBLIGAR.

L'aprovació de les Bases d'Actuació per part de l'Ajuntament de Sant Just Desvern suposarà la seva acceptació per part dels membres integrants de la Junta de Compensació



i constituïran normes d'obligada observança.

Base IV.- VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES.

1.- D'acord amb l'article 126.1 del TRLU el dret inicial dels propietaris es valorarà de forma proporcional a la superfície de sòl aportada. La determinació de la superfície de cadascun dels propietaris serà la que resulti de la realitat física, de conformitat amb el plànol topogràfic que consta incorporat a la "*Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit de la finca situada a l'Avinguda de la Riera núm. 3, 5 i 7 de Sant Just Desvern*", el text refós de la qual va ser conformat pel Conseller de Territori i Sostenibilitat mitjançant resolució de data 24 de maig de 2011 (DOGC núm. 5910, de data 30 de juny de 2011).

2.- En els supòsits de titularitat controvertida o de doble immatriculació s'estarà al que disposa l'article 10.3 del Reglament hipotecari urbanístic aprovat per Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

Base V.- FINQUES A EXPROPIAR I LA SEVA VALORACIÓ.

1.- Quan les persones propietàries no s'incorporin a la Junta de Compensació, les seves finques podran ser expropiades o bé podran ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació (tal i com preveu l'article 136.4 del RLU).

En el cas que siguin objecte de reparcel·lació, es podrà complir l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la Junta de Compensació o bé a favor de l'empresa urbanitzadora, si en forma part.

2.- Quan les persones propietàries, malgrat haver-se incorporat a la Junta de Compensació, incompleixin l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització, l'Ajuntament de Sant Just Desvern, a instància de la Junta de Compensació, podrà acordar bé exigir el pagament de les quotes urbanístiques per la via de constrenyiment, bé la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització, o bé l'expropiació de la finca adjudicada (tal i com preveu l'article 136.6 del RLU). L'expropiació de la finca adjudicada procedirà només en cas de reiteració en la morositat i únicament com a darrera opció, essent preferents les demès opcions esmentades. En tot cas, quan s'opti per la cessió de finques de resultat, caldrà formular i tramitar la corresponent operació jurídica complementària.

Base VI.- INDEMNITZACIONS.

Les plantacions, obres, edificacions i instal·lacions existents en les finques que no puguin conservar-se, així com les servituds, càrregues, drets d'arrendament i qualsevol altres que per ser incompatibles amb l'execució del planejament hagin d'extingir-se amb l'aprovació definitiva de la reparcel·lació, es valoraran amb independència del sòl de conformitat amb el règim legal aplicable i el seu import es satisfarà als propietaris o titulars interessats amb càrrec al projecte en concepte de despeses d'urbanització.



L'import d'aquestes indemnitzacions s'inclourà en el saldo del compte de liquidació provisional amb distinció, en el seu cas, dels impostos que poguessin gravar la quantia indemnitzatòria.

Base VII.- EXISTÈNCIA DE CÀRREGUES REALS.

El fet de que existeixin càrregues reals sobre alguna de les finques incloses en la zona a urbanitzar no altera llur valoració com a finques aportades ni l'adjudicació que correspongui a la mateixa, però en el supòsit de que fossin susceptibles de subrogació real passaran a gravar la finca adjudicada al propietari; convertint-se, en cas contrari, en un crèdit sobre la nova finca.

Base VIII.- VALORACIÓ DE CÀRREGUES I DRETS.

1.- Per a la valoració de servituds predials i de drets reals sobre immobles s'estarà, segons el dret de que es tracti, al que s'estableix en la legislació expropiatòria, al Dret Civil o Administratiu i, en el seu defecte, al règim legal de l'Impost de Successions i el de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

2.- En els arrendaments vigents sobre les finques aportades es tindran en compte les següents circumstàncies:

- a. Les clàusules contractuals.
- b. La substitució de l'arrendament en condicions anàlogues i la diferència de renda, degudament modulada de conformitat amb la doctrina jurisprudencial vigent.
- c. La incidència de la legislació en matèria d'arrendaments urbans.
- d. Quantia de les despeses de trasllat i nova instal·lació.

Base IX.- CONTRACTACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

1.- L'execució de les obres d'urbanització podrà realitzar-se en tot o en part, per empreses urbanitzadores incorporades a la Junta de Compensació, amb els requisits i efectes que recullen els estatuts i aquestes Bases d'Actuació.

2.- En un altra cas s'executaran per la empresa o empreses que es determinin per acord de l'assemblea general consignant-se en el contracte d'execució d'obres, a més de les clàusules comuns, les circumstàncies següents:

- a. El compromís de l'empresa d'ajustar-se en el termini i en la manera d'execució al projecte d'urbanització que aprovi l'Ajuntament de Sant Just Desvern i de facilitar l'acció inspectora d'aquella administració actuant i de la Junta de Compensació.



- b. Els supòsits d'incompliment que donaran lloc a la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer per la no observança de les determinacions tècniques o terminis d'execució.
- c. Forma i terminis d'abonament per la Junta de Compensació de quantitats a compte de la 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 seran retornades fins que s'hagin rebut definitivament les obres i recepcionades per part de l'Administració.

3.- L'adjudicació dels treballs d'urbanització respectaran els principis de concurrència en la licitació de forma que serà necessària, al menys, la sol·licitud de tres (3) pressupostos a empreses del sector.

Base X.- DESPESES D'URBANITZACIÓ.

- 1.- Les despeses d'urbanització s'afrontaran en proporció al valor de l'aprofitament urbanístic atribuït a cada finca resultant, segons el projecte de reparcel·lació.
- 2.- Les despeses de gestió que sigui necessari de suportar amb antelació a l'aprovació del projecte d'urbanització tals com honoraris per la redacció de plans, projectes; publicacions; certificats del registre de la propietat; despeses notariales; etc., seran suportades de conformitat amb la quota calculada en proporció al dret inicial al que fa referència la base d'actuació 4ª, havent-se de procedir a l'oportuna regularització una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació que fixarà la participació definitiva.

Base XI.- TERMINIS I FORMA DE PAGAMENT DE QUOTES.

- 1.- Les quotes ordinàries i extraordinàries que s'aprovin seran satisfetes segons el que resulta dels estatuts de l'Entitat.
- 2.- El pagament es farà en qualsevol de les formes admeses en Dret que podrà substituir-se, amb acord de l'Assemblea General, per l'entrega d'una part dels terrenys a la Junta de Compensació, en la proporció que correspongui a la quota o quotes.

Base XII.- ALIENACIÓ DE TERRENYS PER 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. 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 convertit el terreny en solar, sigui a través d'alienació per la Junta de Compensació o en el supòsit d'adjudicació a una 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.

4.- En tot cas els propietaris de finques resultants ostentaran el dret de tempteig i retracte davant de possibles ofertes de tercers. S'estarà, a aquests efectes, a la regulació continguda al Codi Civil.

Base XIII.- RESPONSABILITAT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

La Junta de Compensació serà directament responsable davant de l'Ajuntament de Sant Just Desvern de la urbanització completa del polígon d'actuació urbanística i de la resta d'obligacions dimanants de les presents Bases d'Actuació i dels Estatuts de l'Entitat, així com de la legislació urbanística aplicable.

Base XIV.- AFECCIÓ REAL DELS TERRENYS.

1.- D'acord amb la Llei els terrenys queden afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema d'actuació de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, circumstància que es farà constar en el Registre de la Propietat a instància de la Junta de Compensació.

2.- Les finques resultants quedaran afectes al pagament de les despeses d'urbanització en la proporció que correspongui.

Base XV.- CESSIONS OBLIGATÒRIES.

La Junta de Compensació, a través del projecte de reparcel·lació que s'aprovi, està obligada a la cessió al Municipi de Sant Just Desvern dels sòls d'ús i domini públic que es determinen en el planejament urbanístic, que fixa l'ordenació per a l'àmbit sobre el que s'intervé, així com el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic definit a l'article 43.1 del TRLU el qual podrà ésser substituït pel seu equivalent en metàl·lic, d'acord amb l'article 46.2.b) del TRLU.

Base XVI.- VALORACIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES.

1.- De conformitat amb l'article 126.1b) del TRLU, les finques resultants es valoren segons els criteris que de forma unànime decideixin els membres de la Junta de Compensació, que en tot cas hauran de ser objectius i generals per a tot l'àmbit.

2.- A manca d'aquest acord el valor de les finques resultants es fixaran en el projecte de reparcel·lació amb subjecció als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions, prenent en tot cas en consideració possibles circumstàncies diferenciades entre les finques (emplaçament relatiu, característiques de les parcel·les, etc.) i sempre de



conformitat amb el que disposen els articles 37 i 126 del TRLU.

3.- El valor de cada finca s'obtindrà aplicant a l'edificabilitat de cada parcel·la els coeficients correctors en funció dels diferents usos admesos que es determinin en el projecte de reparcel·lació.

Base XVII.- DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.

1.- La distribució de beneficis i càrregues resultants de l'actuació urbanitzadora de la Junta de Compensació es realitzarà de forma proporcional al valor atribuït a cada finca en el procés reparcel·latori.

2.- Les valoracions del sòl, les instal·lacions construccions, edificacions i els drets sobre ells constituïts en regiran pel que disposa el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana. I el seu Reglament de Valoracions aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre.

3.- Quan per l'escassa quantia dels drets d'alguns membres de la Junta de Compensació no sigui possible l'atribució al/la propietari/a d'una finca independent, s'adjudicarà en règim de proindivisió, expressant-se en el títol la quota de participació en l'adjudicació a cada copropietari. En cas que el dret del propietari no assoleixi el quinze per cent (15%) del valor en unitats d'aprofitament de la parcel·la mínima, el projecte de reparcel·lació establirà la compensació en metàl·lic a aquest propietari, garantint al mateix el corresponent valor de substitució fixat de conformitat amb els criteris de la legislació en matèria de sòl i valoracions.

Base XVIII.- EFECTES I CRITERIS D'ADJUDICACIÓ.

1.- L'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació per part dels òrgans actuants i la expedició del document aprovatori amb les exigències del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, determinarà la inscripció en el Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues per les noves parcel·les.

2.- Sempre que ho permetin les condicions i les exigències de la reparcel·lació les finques resultants s'adjudicaran en el lloc més proper possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars.

3.- A sol·licitud expressa de les persones que siguin titulars de drets aportats i sempre i quan es compleixin tots els requisits determinats tant per la legislació urbanística com civil, el Projecte de Reparcel·lació els hi podrà adjudicar aprofitament urbanístic a materialitzar en un futur per mitjà d'un dret de vol.

Base XIX.- INDEMNITZACIONS SUBSTITUTÒRIES.

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 sempre que la diferència no sigui superior al 15% del valor dels



Ajuntament de
Sant Just Desvern

terrenys que se li adjudiquin.

BASE XX.- MOMENT D'EDIFICACIÓ DELS TERRENYS.

En el cas de que convingui als interessos generals de la Junta de Compensació, l'edificació d'algun terreny per compte de la mateixa podrà acordar-se per l'Assemblea General a través d'acord unànim. L'inici de les obres edificació serà possible, no obstant, conforme al que resulta de l'article 39.2 del *Decret 64/2014, de 13 de maig, que aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística*.

Base XXI.- TRANSMISSIÓ DELS TERRENYS A L'ADMINISTRACIÓ.

L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació produirà la cessió de dret de les finques resultants i dels terrenys de cessió gratuïta, a l'Ajuntament de Sant Just Desvern.

* * *

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant els Jutjats contenciosos administratius de la província de Barcelona en el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent de la seva publicació.

Alternativament i de forma potestativa, es podrà interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent de la seva publicació.

Joan Basagañas i Camps
ALCALDE

Sant Just Desvern, 23 de gener de 2026
Referència: AUM 2025 117 17