

ANUNCI

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament del dia 15 d'abril de 2025, va aprovar definitivament els Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de compensació del Sector K, Ronda Est Polinyà. (exp. 2024/3865R).

Amb data 30 d'abril de 2025, es va publicar al BOPB l'anunci de l'aprovació definitiva incorporant enllaç de codi segur de verificació (CSV) a la normativa.

A continuació es publica el text íntegre dels Estatuts i les Bases d'actuació.

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL K RONDA EST DE POLINYÀ DE SANTA PERPÈTUA DE MOGODA.

TÍTOL I.

DENOMINACIÓ, CARACTERÍSTIQUES I NORMATIVA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

Article 1.- Denominació, naturalesa i personalitat jurídica.

1. L'Entitat Urbanística Col·laboradora es constitueix amb la denominació de " JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL K RONDA EST DE POLINYÀ DE SANTA PERPÈTUA DE MOGODA " (d'ara endavant, anomenada abrevujadament com a "Junta de Compensació").

El Sector Industrial K Ronda Est de Polinyà de referència fou delimitat en virtut Modificació puntual de Pla general de Santa Perpètua de Mogoda al Sector Ronda est de Polinyà, aprovat definitivament en sessió de data 15 d'octubre de 2003.

2. La Junta de Compensació segons estableix l'article 123.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, tindrà naturalesa administrativa i personalitat jurídica des del moment de la seva inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya.

3. L'Entitat tindrà plena capacitat d'obrar per al compliment dels seus objectius, de conformitat amb les disposicions de caràcter legal i reglamentari, així com de conformitat amb els presents Estatuts.

4. La Junta de Compensació es regirà per la Llei d'Urbanisme, pel Reglament de la Llei d'Urbanisme i pels seus estatuts o regles de funcionament, així com per 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.

La Junta de Compensació, d'acord amb el que estableix l'article 132.2 del TRLU, actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents als propietaris adherits a la Junta, sense cap altra limitació que l'establert als presents Estatuts.

Article 2.- Domicili

1. El domicili de la Junta de Compensació s'estableix a Avinguda Josep Tarradellas núm. 8, entresol 5, de Barcelona.

Aquest domicili podrà ser traslladat a un altre lloc per acord de l'Assemblea General, prèvia notificació a l'Òrgan urbanístic de control i al Registre d'Entitats Urbanístiques

Col·laboradores.

Article 3.- Objecte

L'objecte de la Junta de Compensació és la formulació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització corresponents, la gestió i execució de les obres d'urbanització de l'àmbit que desenvolupa i la distribució dels beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris dels terrenys del Sector Industrial K Ronda Est de Polinyà de Santa Perpètua de Mogoda.

Article 4.- Finalitats.

Les finalitats primordials de l'entitat per a la consecució de l'objectiu proposat son les següents:

- a) Realitzar la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- b) La incorporació de tots els propietaris de parcel·les o de parts d'aquestes compreses a l'àmbit d'actuació de la Junta de Compensació, els quals, conservant la titularitat dels seus béns, es distribueixen proporcionalment els beneficis i càrregues del planejament.
- c) Redactar i impulsar la tramitació dels Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització corresponents per a distribuir equitativament els beneficis i càrregues derivades del planejament i la gestió i execució de les obres d'urbanització fins que es faci la seva recepció per part de l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda.
- d) Sol·licitar a l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa o l'ocupació, a favor de la Junta de Compensació, tant de les finques dels propietaris que no s'hagin adherit a la mateixa, en el termini previst a tal efecte o que no hagin prestat fiança per una quantia corresponent al 12% de les despeses estimades d'urbanització corresponents a la finca de què es tracti, de conformitat amb la proporció de la seva superfície respecte del total del sector, i dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta, per garantir així el seu compromís de participar a l'execució del planejament, com d'aquells que hagin incomplert les seves obligacions en els supòsits que es contemplen en les Bases d'Actuació i en aquests Estatuts, i en aquells supòsits en els quals el projecte de reparcel·lació no determini, com a alternativa a la indicada expropiació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins del sector.
- e) La seva actuació, a tots els efectes, com Entitat Urbanística Col·laboradora.
- f) La cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys d'ús públic, en ple domini i lliures de càrregues i gravàmens, segons l'establert al planejament i a la legislació vigent i, sempre que s'entengui procedent, la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic l'àmbit d'actuació a l'Ajuntament, o, en el seu cas, llur monetarització.
- g) Sol·licitar de l'administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes pels propietaris membres de la Junta.
- h) L'afectació dels terrenys al compliment de les obligacions urbanístiques.
- i) La gestió i defensa dels interessos comuns dels associats a la Junta, davant qualsevol autoritat o organisme públic, Tribunals i particulars.
- j) La sol·licitud i gestió de les subvencions, beneficis fiscals o d'altre naturalesa que procedeixin.
- k) La configuració de les noves parcel·les resultants i l'adjudicació de les parcel·les resultants entre els membres de la Junta.
- l) L'exercici de quants drets i accions corresponguin en base a la legislació vigent davant qualsevol autoritat i organisme de les Administracions Central, Autonòmica i Local, així com enfront de qualsevol Jutjats i Tribunals.

Article 5.- Òrgan sota el control del qual actua.

L'òrgan sota la tutela que actua és l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda, al qual corresponen les funcions de control i fiscalització i, entre elles, les següents:



- a) Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i per a la seva incorporació a la mateixa.
 - b) Aprovació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació i de les modificacions que s'acordin per la Junta.
 - c) Designació del representant a la Junta de Compensació per formar part de l'Assemblea General.
 - d) Aprovació de la constitució de la Junta i remissió de l'acord i de l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.
 - e) Aprovació inicial i definitiva dels Projectes de Reparcel·lació i Urbanització.
 - f) Formalitzar acta administrativa de replanteig i recepció de la urbanització.
 - g) Exercici de l'expropiació forçosa o ocupació a benefici de la Junta respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella, així com tramitar els projectes d'expropiació en els supòsits previstos en aquests Estatuts i en les Bases d'actuació de la Junta i només en els casos que així ho acordi expressament l'Assemblea General, i, respecte a l'expropiació per manca d'incorporació a la Junta, sempre que el projecte de reparcel·lació no determini, com a alternativa a l'expropiació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el sector.
 - h) Utilització de la via de constreyniment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol dels membres de la Junta.
 - i) Resolució dels Recursos d'alçada contra acords dels òrgans de Govern i de l'Administració de la Junta de Compensació.
 - j) Donar a la Junta de Compensació l'ajut i l'assessorament necessaris per aconseguir els objectius urbanístics fixats.
 - k) Aprovar la dissolució de la Junta de Compensació.
- Quantes altres atribucions resultin de la legislació urbanística i local.

Article 6.- Àmbit d'actuació.

La integren tots els terrenys compresos en el Sector Industrial K Ronda Est de Polinyà de Santa Perpètua de Mogoda.

Article 7.- Durada

La Junta de Compensació estarà habilitada per començar les seves funcions des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores i durarà fins que sigui complert totalment el seu objecte, llevat que es produeixi la dissolució en els termes assenyalats en l'article 37 dels Estatuts.

Article 8.- Estatuts.

1. Els presents Estatuts són les regles d'organització i funcionament de la Junta. La modificació dels Estatuts requereix acord en Assemblea General adoptat amb la majoria a que es refereixen els articles 18.3 i 22.2 dels presents Estatuts. Article 9.- Projecte de Reparcel·lació.
En desenvolupament dels criteris resultants de les Bases d'Actuació, es redactarà en el seu dia el Projecte de Reparcel·lació en que es reflectiran les finques aportades i resultants, amb els seus adjudicataris, els terrenys a cedir a l'Ajuntament, el compte de liquidació provisional de les despeses d'urbanització i l'import de les compensacions en metàl·lic si fossin procedents. Aprovat el Projecte per la Junta i per l'Ajuntament servirà de títol per a l'adjudicació dels terrenys.

TÍTOL II.

SOCIS I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA.



Article 10.- Requisits per a la incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació.

1. La Junta es compon inicialment de les persones, físiques o jurídiques amb naturalesa pública o privada, propietàries de les finques ubicades, íntegrament o parcial, dins l'àmbit del Sector Industrial K Ronda Est de Polinyà de Santa Perpètua de Mogoda, que promouen la seva constitució.

2. De conformitat amb allò disposat a l'article 130.4 TRLU i 136.1 i 171.2 del RLU, les persones propietàries de les finques afectades poden decidir la seva incorporació a la Junta de Compensació i manifestar l'esmentada decisió en el tràmit d'audiència, al sí de la tramitació de les Bases i els Estatuts, i, posteriorment, en qualsevol moment fins transcorregut 1 mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la constitució de la Junta de Compensació.

3. La incorporació es sol·licitarà per escrit a través del Registre de l'Ajuntament o per qualsevol altre mitjà fefaent, fent constar expressament l'adhesió als Estatuts i Bases aprovats i els documents acreditatius de la seva titularitat registral i cadastral (escriptura y nota registral actualitzada), plànols i, si escau, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens i altres circumstàncies que puguin afectar a les finques de les que són titulars

4. Les sol·licituds d'incorporació que es produeixin amb posterioritat al termini legal establert, podran ser no admeses per la Junta.

5. Una vegada aprovats definitivament els Estatuts i, si s'escau, les Bases d'Actuació, l'administració actuant n'ha d'ordenar la publicació al diari oficial que correspongui i ho ha de notificar individualment a les persones propietàries perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura entitat durant el termini de 15 dies. La notificació ha d'advertir les persones propietàries de les conseqüències de la manca d'adhesió a l'entitat, de conformitat amb el que estableixin les Bases d'Actuació.

6. Transcorregut el termini legalment establert per l'adhesió dels propietaris no promotors de la Junta, i prenent compte d'allò que estableix l'article 170.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, la manca d'incorporació a la Junta de Compensació de persones propietàries podrà donar lloc a elecció de l'Assemblea General.

a) a la reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les corresponents despeses d'urbanització a càrrec de llurs titulars.

b) a la reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les despeses d'urbanització mitjançant la cessió de terrenys edificables, d'acord amb el que estableix l'article 136.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

c) a l'expropiació de les finques no incorporades, en aquest cas, la Junta ostentarà la condició de beneficiària.

Cas que s'iniciï l'expedient d'expropiació al propietari no adherit, l'Administració actuant podrà (si ho sol·licita la Junta i previ acord de l'Assemblea General i sempre que no s'hagués aixecat encara acta d'ocupació en supòsits de procediment de taxació conjunta o no s'hagués determinat el preu just amb caràcter definitiu en via administrativa en supòsits d'expropiació pel procediment ordinari), deixar l'expedient d'expropiació sense efecte, quan aquell hagués sol·licitat la seva adhesió i satisfet la part proporcional de les despeses incorregudes, més els interessos legals corresponents, així com els que s'haguessin produït durant la tramitació de l'expedient.

Article 11.- Constitució de la Junta de Compensació.

1. La constitució es farà mitjançant escriptura pública en la qual haurà de constar:

a) Relació dels propietaris i, si escau, empreses urbanitzadores.

b) Relació de finques de les quals són titulars.

c) Persones que es designin per ocupar els càrrecs dels òrgans de govern i



administració de la Junta de Compensació.

d) Acord de constitució.

2. Els interessats que no atorguin l'escriptura podran consentir la seva incorporació en escriptura d'adhesió, dins del termini que a l'efecte s'assenyali, i si no s'adhereixen se'ls aplicarà el que disposa l'art. 136 del RLUC.

Còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions es traslladarà a l'Ajuntament, qui adoptarà, si s'escau, acord aprovatori per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 12.- Incorporació d'empreses urbanitzadores.

1. Podran incorporar-se a la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin total o parcialment els fons o els mitjans necessaris per a la urbanització, sempre que compleixin els requisits establerts en l'article 197.e) i 171.4 del RLUC.

2. La incorporació es podrà instrumentar abans de la constitució de la Junta, reflectint-se en l'acord constitutiu, o bé, amb posterioritat, per la qual cosa serà necessari la convocatòria d'una Assemblea General, l'assumpció en ella per l'empresa dels compromisos al respecte i l'adopció de l'acord amb el quòrum que assenyalen els articles 22.2 i 18.3 dels Estatuts.

3. Per a la validesa de la incorporació d'empreses urbanitzadores caldrà, a més, que aquestes garanteixin la seva gestió en la forma i quantia que determini, en el seu cas, la Junta de Compensació.

4. Les empreses urbanitzadores estaran representades en la Junta de Compensació per una única persona.

5. Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora, que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin, no seran afectades per aquesta incorporació, als efectes de les adjudicacions a aquests propietaris i a l'empresa urbanitzadora.

Per a la valoració de l'aportació de l'empresa i de les adjudicacions al seu favor s'estarà a allò assenyalat en les Bases d'Actuació.

Article 13.- Titularitats especials.

1. Quan les finques pertanyin a menors o persones amb discapacitat, formaran part de la Junta els seus representants legals i la disposició de tals finques per la Junta de Compensació estarà subjecta a les limitacions que per a la seva alienació estableix la legislació civil vigent.

2. Si s'adjudiquen quantitats als menors o persones amb discapacitat, se'ls donarà el destí que assenjala la legislació civil i si s'adjudiquen immobles s'inscriuran a favor dels titulars registrals de les finques aportades.

3. En el cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats com associat, responent solidàriament davant la Junta de Compensació de quantes obligacions dimanen de la seva condició. Si no designaren representant en el termini que a l'efecte s'assenyali per la Junta, serà nomenat per l'Administració actuant, d'acord amb el que disposa art. 197 del RLUC.

4. En el cas que existeixi un usdefruit sobre la finca, la representació del mateix correspon a la persona que pertanyi la nua propietat.

5. En el cas de titularitat desconeguda, l'Administració actuant tindrà la condició de titular fiduciària de la finca, en conseqüència podrà portar a terme totes les operacions pròpies de la reparcel·lació i en especial, la cessió de la finca per al pagament de les despeses d'urbanització i l'adjudicació fiduciària al seu favor de les finques resultants. En el seu cas, la titularitat de les esmentades finques quedarà sota la tutela de l'Administració actuant sense que es paralitzi l'activitat urbanística.

En cas d'apreciar-se l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites, o de

supòsits de doble immatriculació, es reflectirà aquesta situació en el projecte i les finques constaran com a litigioses.

Article 14.- Transmissió de béns i drets.

1. Segons estableix l'article 132.1 del TRLU, i els presents Estatuts, la incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles.
2. La Junta de Compensació serà beneficiària de l'expropiació, tant dels béns dels propietaris que no s'incorporin oportunament a la Junta, com en cas d'incompliment de les obligacions concretes, en els supòsits que s'enumeren en les Bases d'Actuació i en la Llei. El procediment expropiatori és l'establert en la legislació urbanística per actuacions aïllades i quant a la valoració, s'estarà a allò assenyalat en les Bases o en la normativa d'aplicació directa o supletòria.
3. La Junta podrà gravar i alienar terrenys, bé incorporats a ella per expropiació, bé aportats pels seus membres, per fer front a les despeses d'urbanització, previ acord adoptat en Assemblea General.
4. Els membres de la Junta de Compensació podran alienar terrenys de la seva titularitat o la seva participació en els mateixos, amb les següents condicions i efectes:
 - a) El transmissor notificarà en forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent als efectes de la seva necessària constància.
 - b) El transmissor requerirà certificat conforme estigui al corrent en el pagament.
 - c) L'adquirent per qualsevol classe de títol queda subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la participació alienat, fent expressa menció d'això en el títol de transmissió.

TÍTOL III. DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA.

Article 15.- Drets.

1. Sense altres limitacions que les establertes en les lleis, en el planejament vigent, en els presents Estatuts i en les Bases d'actuació de la Junta, i de conformitat amb els acords adoptats pels seus òrgans de govern, els membres de la Junta ostentaran els drets que a títol enunciatiu, es relacionen a continuació:
 - a) En el cas de persones jurídiques el dret de representació en els diferents òrgans que componen la Junta de Compensació correspondrà a cadascuna d'aquestes, havent de designar als efectes oportuns una persona física.
 - b) Assistir per sí o per mitja de representant a les sessions de l'Assemblea General, emetent el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostenti i presentar proposicions i suggeriments.
 - c) Escollir els membres dels òrgans de govern i ser elegits per l'acompliment de càrrecs.
 - d) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, en els termes o condicions que assenyalen el número 4 de l'article precedent.
 - e) Rebre els terrenys que, com a resultat de l'aplicació del sistema de Reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, els siguin adjudicats i les diferències d'adjudicació en metàl·lic.
 - f) Informar-se sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició de rebuts i justificants, tot això en les condicions que s'acordin a l'Assemblea General.
 - g) En el moment de dissolució de la Junta, percebre la part del patrimoni que les correspongui en proporció a la seva participació.
 - h) Exercitar els recursos que procedixin contra els acords de la Junta.
2. Per a l'exercici dels seus drets socials, els membres de la Junta hauran d'acomodar-se a allò assenyalat en els Estatuts i acords de l'entitat, així com estar al corrent del pagament de les seves obligacions econòmiques.



La quota de participació de cada associat en els drets serà proporcional a la superfície de les finques aportades pel mateix.

Article 16.- Obligacions.

Els membres de la Junta de compensació estaran obligats a:

a) Posar a disposició de la Junta, en el termini de quinze dies a comptar des de la data de la seva incorporació, els documents acreditatius de la seva titularitat registral i cadastral (escriptura y nota registral actualitzada), plànols i, si escau, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens i altres circumstàncies que puguin afectar a les finques de les que són titulars.

b) Facilitar una direcció de correu electrònic i un domicili a efectes de notificacions, tot considerant-ne ben dirigida qualsevol notificació tramesa a aquella adreça de correu electrònic o al domicili, així com notificar a la Junta les modificacions ulteriors; el correu electrònic i el domicili es farà constar en un registre que a aquest efecte portarà el Secretari.

c) Abonar puntualment les quotes de participació que li corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització i les quotes ordinàries de gestió.

La falta d'ingrés de les quotes ordinàries o extraordinàries de gestió o les quotes per a l'execució de les obres d'urbanització, en els terminis establerts i fins a d'ingrés efectiu de les quotes, determinarà, amb independència de l'establert a l'article 34 dels presents Estatuts, la suspensió del dret de vot i del dret a participar com a elector o candidat en la designació dels òrgans de direcció, llevat dels casos d'interposició de recurs administratiu i consignació de la quota a disposició de la Junta.

Regularitzar la titularitat i situació registrals dels terrenys aportats, dins dels terminis que s'assenyalin els òrgans de govern de la Junta de Compensació.

d) Complir les prescripcions establertes en el planejament vigent, en els presents Estatuts i en les Bases d'actuació de la Junta; així com complir fidelment els acords adoptats per l'Assemblea general, sense perjudici dels recursos que pugui haver lloc.

e) En l'escriptura de transmissió de la propietat de les finques l'adquirent s'obligarà a assumir tots els drets i obligacions corresponents a la venedora respecte a la Junta de Compensació, i notificar a la Junta la transmissió dels terrenys.

f) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries i facilitar i contribuir a la gestió eficaç del desenvolupament urbanístic de l'àmbit.

g) Atorgar els documents necessaris que s'escaiguin per a formalitzar les cessions gratuïtes de vials, zones verdes públiques, etc., resultants del planejament.

TÍTOL IV.

ORGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ.

Article 17.- Enumeració.

Els Òrgans de Govern i l'Administració de la Junta de Compensació seran: a) L'Assemblea General b) El President c) El Secretari d) El Tresorer

Capítol I. -De l'Assemblea General.

Article 18.- Composició i classes i sessions.

1. L'Assemblea General és l'òrgan deliberant de la Junta i estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació, tindrà caràcter deliberant i es reunirà de forma ordinària com a mínim un cop l'any, per aprovar la Memòria anual de l'exercici anterior, Comptes, Balanç i Pressupost del programa d'actuació.

2. També formarà part de l'Assemblea un representant de l'Òrgan Urbanístic sota la tutela del qual s'actua, és a dir, l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda. Tindrà dret a



veu sense vot, sense perjudici del que li correspongui com a titular aportant de terrenys i drets de les quotes de participació. L'Assemblea designarà el seu President i Secretari per acord de més del 50%

El President o, qui estatutàriament el substitueixi, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats.

El Secretari i Tresorer poden ser persones no sòcies de la Junta.

3. Els acords s'adoptaran per majoria simple de quotes presents o representades.

No obstant això, els acords de modificació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació, de dissolució de la Junta, d'alienació de terrenys i d'incorporació d'empreses urbanitzadores, requeriran el vot favorable dels propietaris que almenys representin el seixanta per cent de les quotes de participació dels presents i representats.

Els acords de l'Assemblea seran immediatament executius, sempre que hagin estat adoptats d'acord amb allò previst en aquests Estatuts i sense perjudici dels recursos i accions procedents. La interposició de qualsevol recurs, excepte en els casos que una disposició de caràcter general estableixi el contrari, no suspèn l'execució de l'acte impugnat.

4. L'Assemblea General es podrà reunir amb caràcter extraordinari, quan ho acordi el seu President, o ho sol·licitin per escrit adreçat al President els membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el trenta per cent de les quotes de participació en la Junta de Compensació. En aquest últim cas s'haurà de convocar l'Assemblea en els quinze dies següents a la sol·licitud i celebrar-se en un termini no inferior a vuit dies a partir de la notificació de la convocatòria.

Estant reunits tots els membres de la Junta, podrà celebrar l'Assemblea si s'acorda per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.

5. En la sessió ordinària hauran de figurar preceptivament a l'ordre del dia els següents assumptes: consideració i aprovació, si escau, de la Rendició de comptes de l'exercici anterior; consideració i aprovació, si escau, dels Pressupostos de l'exercici, així com de les quotes ordinàries o extraordinàries, provisionals, complementàries o definitives a satisfer durant l'any.

6. Es podran adoptar acords sobre les altres matèries que figurin en l'ordre del dia. No obstant això, no podrà deliberar ni decidir sobre cap assumpte que no figuri inclòs en l'ordre del dia, llevat que, estant presents tots els membres de l'entitat, sí que ho acordin per unanimitat.

7. Tots els membres de la Junta de Compensació, inclosos els no assistents a les reunions de l'Assemblea i els dissidents, quedaran sotmesos als acords vàlidament adoptats, sense perjudici del seu dret a interposar els recursos pertinents, a votar en contra i fer constar en l'acta aquest vot contrari i els motius que el sustenten als efectes de quedar exempts de responsabilitat.

Per a l'exercici del vot, els propietaris han d'estar al corrent del pagament de les quotes vençudes, excepte que s'hagin impugnat i hagin garantit el pagament o bé les hagin consignat notarialment o judicialment. En aquests supòsits, l'acta de la sessió ha de reflectir les persones propietàries privades del dret de vot; en conseqüència, aquests propietaris, com les seves quotes de participació, no es computaran als efectes d'aconseguir les majories necessàries.

Article 19.- Facultats.

Són facultats de l'Assemblea General:

- La designació i cessament dels càrrecs de President, Secretari i Tresorer, l'aprovació del pressupost de cada exercici i el nomenament de censors de comptes.
- Examen de la gestió comuna i aprovació, si s'escau, de la Memòria i Comptes de l'exercici anterior.
- Proposar la modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, sense perjudici de la seva aprovació per l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda.



- d) La imposició de derrames extraordinàries, per atendre despeses no previstes en el pressupost anual.
 - e) Autoritzar la formalització d'actes dispositius.
 - f) Acordar en el seu cas, la reserva de part de l'aprofitament en favor de la Junta de Compensació per alienar i costejar l'execució de l'obra d'urbanització.
 - g) Acordar la constitució de garanties, que puguin exigir els òrgans administratius per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
 - h) Adjudicar l'execució de les obres d'urbanització a favor d'aquella empresa que es consideri més adequada, d'acord amb els criteris de major eficàcia, qualitat, economia i garanties d'execució, prèvia sol·licitud d'ofertes i la realització dels corresponents estudis comparatius.
 - i) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, fins i tot amb garantia hipotecària dels terrenys afectats. En aquesta garantia no podran incloure els terrenys d'aquells propietaris disconformes amb l'acord de formalització de crèdits, sempre que aportin finançament bancari o consignin en metàl·lic un import equivalent al percentatge que els correspongui.
 - j) Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores i acordar la constitució de societats amb finalitats d'urbanització o complementaris de la mateixa.
 - k) Acordar la dissolució o transformació de la Junta de Compensació d'acord amb el que preveu el Títol VI d'aquests Estatuts.
 - l) Formular i aprovar el corresponent Projecte de Reparcel·lació i Urbanització. Proposar, en el seu cas, a l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda, modificacions del planejament o dels projectes de reparcel·lació i urbanització o en el seu cas expropiació.
 - m) Acordar la contractació d'assessors i/ o tècnics per portar a terme feines de gestió o execució urbanística.
- En general, les facultats que siguin precises per al normal desenvolupament de la Junta.

Article 20.- Convocatòria.

1. Les assemblees seran convocades pel Secretari, per ordre del President, mitjançant correu electrònic, a l'adreça que cada membre de la Junta estableixi expressament a aquest efecte, i amb una antelació mínima de vuit dies naturals, havent de fixar el lloc o manera d'accedir telemàticament a la reunió, dia i hora de la reunió, així com els assumptes que se sotmetran a votació.
2. Les reunions de l'assemblea podran celebrar-se encara que els concurrents es trobin en diferents llocs geogràfics, mitjançant mitjans telemàtics, sempre que els mateixos estiguin interconnectats entre si per videoconferència o altres mitjans telemàtics que permetin el reconeixement i identificació dels assistents i la permanent comunicació entre ells.

Article 21.- Constitució.

1. L'Assemblea General, queda vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin a ella, per si mateixos o per representació, els socis de la Junta de Compensació que representin, almenys, el seixanta per cent de les quotes. S'entendrà vàlidament constituïda l'Assemblea en segona convocatòria transcorreguda mitja hora des de la primera, qualsevol que sigui el nombre de concurrents i percentatge que representin. Els socis podran designar, per escrit i per a cada reunió, a altres persones, associades o no, que els representin en l'Assemblea, havent de designar les persones jurídiques una sola persona en la seva representació. La representació haurà de conferir-se en escriptura pública per tot allò que pugui suposar acte de disposició.

Article 22.- Sessions.



1. El President de la Junta de Compensació, o qui estatutàriament el substitueixi, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats. Els acords s'adoptaran d'acord amb el que estableix l'article 18.3 dels presents Estatuts.

Article 23.- Actes.

- 1.- De cada sessió de l'Assemblea s'aixecarà acta, en la qual es farà constar les circumstàncies de lloc, temps, forma i resultats de les votacions i contingut dels acords. Les actes seran redactades pel Secretari, aniran signades pel President i pel Secretari de la Junta i s'aprovaran en la mateixa o posterior sessió. Una vegada aprovades, seran transcrits en el corresponent llibre d'actes.
- 2.- En tot allò no previst serà d'aplicació el que disposa la legislació administrativa a aquest respecte.
- 3.- El Secretari de la Junta notificarà els acords de l'Assemblea General als associats, per correu ordinari o electrònic, i, així mateix, a requeriment dels associats o dels òrgans urbanístics, el Secretari de la Junta haurà, amb el vist i plau del President, d'expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes. Capítol II.- Del President.

Article 24.- Nomenament i duració del càrrec.

1. El President serà nomenat per l'Assemblea General per un període de cinc anys, podent ser reelegit, per períodes d'igual durada. Si transcorregut el termini de cinc anys no s'ha nomenat nou president, el càrrec s'entendrà renovat fins a la data en que es procedeixi al nomenament del nou president. En cas de vacant, absència o malaltia, la Junta de Compensació designarà el membre de l'Assemblea que el substitueixi interinament en les seves funcions.
2. El President dirimirà els empats amb el vot de qualitat.
El President de la Junta de Compensació perdrà la seva condició si perd la condició de propietari de terrenys, encara que no hagi transcorregut el termini per al qual fou nomenat.

Article 25.- Competències.

El president tindrà les atribucions següents:

- a) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords, així com dirimir els empats amb el seu vot de qualitat.
- b) Ostentar la representació de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern davant l'administració, així com la judicial i extrajudicial, podent atorgar per a l'exercici d'aquesta representació, a favor de terceres persones. Executar els acords de la Assemblea General.
- c) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots aquells documents que ho requereixin.
- d) L'administració econòmica i Patrimonial de la Junta, d'acord amb les lleis i aquests Estatuts.

Efectuar i exigir pagaments, cobraments i liquidacions, qualsevol que sigui la causa jurídica i la persona o entitat obligada, prèvia aprovació de l'Assemblea General.

- e) Autoritzar i liquidar les derrames ordinàries que motivi l'administració de la Junta, així com l'execució, o previsió d'execució de les obres d'urbanització del sector, prèvia aprovació de l'Assemblea General.
- f) Ostentar la representació de la Junta de Compensació davant les entitats financeres en la forma que l'Assemblea General determinin. Obrir, seguir i tancar comptes corrents en qualssevol entitats bancàries i / o entitats d'estalvi, prèvia aprovació de l'Assemblea General.
- g) El nomenament i separació del personal administratiu assenyalament del seu règim de



treball, prèvia aprovació de l'Assemblea General.

h) Autoritzar l'atorgament de qualsevol tipus d'actes i contractes civils, mercantils i administratius, prèvia aprovació de l'Assemblea General.

i) Acordar la realització de qualsevol mena d'actes de domini tal com adquisicions, alienacions, segregacions, divisions, agrupacions, permutes, obres, plantacions, declaracions d'obra nova, constitució de drets reals, cancel·lació dels mateixos, etc., relatius als béns i drets que pertanyen a la Junta de Compensació; requerint-se pels actes enumerats la prèvia aprovació de l'Assemblea General, llevat de dispensa acordada per aquesta.

Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'assemblea. Capítol III.- Del Secretari.

Article 26.- Nomenament i duració del càrrec.

Actuarà com a secretari de l'Assemblea la persona física que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva.

El càrrec de Secretari pot recaure en un soci de la Junta (cas en què tindrà dret a vot quan assisteixi a les reunions dels òrgans col·legiats) o bé en una persona aliena a la mateixa (supòsit en què no tindrà dret a vot en les reunions esmentades).

El Secretari serà nomenat per un període de cinc anys i, en cas de vacant, absència o malaltia, la Junta de Compensació designarà el membre de l'Assemblea que el substitueixi interinament en les seves funcions.

Article 27.- Funcions.

a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General.

b) Aixecar acta de les sessions, i transcriure, un cop aprovada, en el Llibre d'Actes corresponent.

c) Expedir certificacions del contingut dels llibres socials, donant fe del seu contingut, prèvia instància de persona legítimament interessada, amb el Vist i plau del President.

d) Portar un Llibre-Registre en el qual 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 nombre de vots i quantes dades complementàries s'estimin procedents.

e) Notificar a tots els membres de la Junta, quan per la seva naturalesa o entitat procedeixi, la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General i els acords d'aquest òrgan i, si escau, als òrgans urbanístics competents.

f) Organitzar els serveis de règim intern de la Junta de Compensació.

g) Obtenir, disposar i usar la signatura electrònica o certificat digital de l'Entitat, sent el representant de la Junta de Compensació en aquest cas, per a la relació amb les Administracions Públiques per via telemàtica.

Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o pel President. Capítol V.- Del Tresorer.

Article 28.- Nomenament i duració del càrrec.

Actuarà com a Tresorer de l'Assemblea la persona física que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva.

El càrrec de Tresorer pot recaure en un soci de la Junta (cas en què tindrà dret a vot quan assisteixi a les reunions dels òrgans col·legiats) o bé en una persona aliena a la mateixa (supòsit en què no tindrà dret a vot en les reunions esmentades).

El Tresorer serà nomenat per un període de cinc anys i, en cas de vacant, absència o malaltia, la Junta de Compensació designarà el membre de l'Assemblea que el substitueixi interinament en les seves funcions.



Article 29.- Funcions.

- a) Gestionar la comptabilitat de la Junta de Compensació (despeses, ingressos i caixa) i confeccionar i presentar els Llibres Comptables adequats per tal que, en tot moment, es puguin observar les operacions efectuades i deduir els comptes a rendir.
- b) Emissió de la Facturació derivada a les Derrames aprovades per la Junta i recaptació de les corresponents quotes als socis.
- c) Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o pel President.

TÍTOL V.

APORTACIONS I MITJANS ECONÒMICS.

Article 30.- Mitjans econòmics.

Els mitjans econòmics de la Junta de Compensació són les quotes dels socis i els crèdits que la mateixa pugui obtenir per la consecució de les finalitats socials, així com qualsevol ingressos, subvencions, crèdits, que es puguin obtenir d'acord amb la legislació vigent i de conformitat amb l'article 4 dels Estatuts.

Article 31.- Classes d'aportació.

Serán ingressos de la Junta de Compensació:

- a) Les aportacions dels propietaris.
- b) Les subvencions, donatius, crèdits, etc., que s'obtinguin.
- c) El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.
- d) Les rendes i productes del seu patrimoni.
- e) Les participacions i ingressos que procedeixen de convenis amb d'altres entitats i organismes per a la realització de les seves finalitats urbanístiques.

Les aportacions de les empreses urbanitzadores, en cas d'incorporació a la Junta.

Article 32.- Aportació de terrenys i existència de drets reals.

1. La participació de cada associat en els drets serà proporcional a la superfície de les finques que porti, i la seva participació en les càrregues i obligacions ho serà en relació amb el valor de les finques que se li adjudiquen.
2. Si no es declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis que poguessin resultar seran a càrrec del propietari que hagués incorregut en omissió, i del valor de les parcel·les que li corresponguin es deduirà el que resulti de les càrregues omeses.
3. Seran assumides per cada propietari, com a càrrega individualitzada, les determinades en l'article 127 RLUC.

El valor dels altres béns i drets afectats per l'execució del Pla, que no hagin de subsistir al dur a efecte la urbanització, no influirà en la participació dels associats, però es determinarà als efectes de la seva indemnització en la forma assenyalada en les Bases.

Article 33.- Quotes i les seves classes.

1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, així com el pagament de les obres d'urbanització executades o que s'executin en els propers sis mesos, que es recullen en els pressupostos anuals.
Són quotes extraordinàries les que es fixin en acords específics de l'Assemblea General. L'import de les quotes serà proporcional a la participació de cada membre de la Junta.



Article 34.- Quantia i pagament.

El termini per a realitzar aquests desemborsaments serà de trenta dies naturals a partir de la corresponent comunicació. Si transcorregués aquest període sense que les quantitats endeutades fossin ingressades en la forma assenyalada, aquestes quedaran automàticament 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 Santa Perpètua de Mogoda del procediment de constrenyiment comportarà el cessament de la meritació d'interessos.

Article 35.- Comptabilitat.

1.- L'Entitat portarà la comptabilitat de la gestió en llibres adients perquè, en cada moment, es pugui donar raó de les operacions efectuades i se'n dedueixin els comptes que s'han de retre.

2.- Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, que estaran a càrrec del Tresorer.

TÍTOL VI.

RECURSOS, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.

Article 36.- Impugnació dels acords dels òrgans de la Junta.

1. Els acords dels òrgans de l'Entitat són executius i no es suspendran per la seva impugnació, que serà possible a través dels recursos següents: contra els acords de l'Assemblea General, expressos o per silenci, serà procedent la interposició de recurs d'alçada davant l'Ajuntament, en el termini d'un mes des de la seva notificació o desestimació presumpta per silenci.

No estan legitimats per a la impugnació qui haguessin votat a favor de l'acord, per si o per mitjà de representant.

Article 37.- Dissolució.

1. Són causes de dissolució:

- a) per ordre judicial o prescripció legal.
- b) quan la Junta hagi realitzat l'objecte pel qual es va constituir.
- c) en forma voluntària, sempre que legalment i urbanísticament sigui viable la seva dissolució, per acord de l'Assemblea General adoptat amb el quòrum previst en l'article 18.3, sense perjudici del compliment, per subrogació, de les obligacions concretes i de les responsabilitats subsidiàries a què pogués haver lloc.
- d) quan el sòl comprès dins l'àmbit de gestió pertanyi a un únic propietari.

2. En els supòsits b) i c) anteriors, la dissolució haurà de ser aprovada per l'Ajuntament i inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

3. No es podrà acordar la dissolució de la Junta de Compensació fins que aquesta no hagi subscrit amb l'administració actuant les Actes en les quals es formalitzin les cessions d'obres, instal·lacions i dotacions.

Acordada la dissolució, l'òrgan rector de l'entitat es transforma en òrgan de liquidació per a fer front al pagament dels deutes i al cobrament d'ingressos pendents i per a la distribució del romanent, si procedeix d'acord amb el regulat en aquests Estatuts.

Article 38.- Liquidació.



Quan s'extingeixi la personalitat jurídica, tindrà lloc la liquidació de la Junta en la forma següent:

1. El President de la Junta de Compensació procedirà a la liquidació amb observança de les instruccions dictades específicament per l'Assemblea General.

El patrimoni que pugui existir en terrenys, drets o metàl·lics, es distribuirà entre els associats en proporció a la seva participació a l'entitat urbanística.

Article 39.- Transformació en junta de conservació

La Junta de compensació es pot transformar en junta de conservació, amb la tramitació prèvia de l'adaptació dels estatuts, d'acord amb el que estableix l'article 119.2 de la Llei d'urbanisme, i cal la modificació, mitjançant un document públic, de l'acord de constitució, que s'ha d'aprovar segons el que preveu l'article 119.4 de la Llei d'urbanisme.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL "SECTOR INDUSTRIAL K RONDA EST DE POLINYÀ DE SANTA PERPÈTUA DE MOGODA".

PRIMERA. - Àmbit territorial i finalitat

Les presents Bases d'Actuació es refereixen a la Junta de Compensació del Sector Industrial K Ronda Est de Polinyà de Santa Perpètua de Mogoda.

La finalitat d'aquestes Bases es regular la valoració de les seves aportacions, l'adjudicació de les parcel·les resultants, la indemnització dels béns i drets afectats per l'actuació urbanística, l'execució de l'obra urbanitzadora i la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant l'assenyalament de les normes referents al repartiment dels beneficis i càrregues entre els seus components, tot això contemplant a l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda com a Administració actuant, òrgan de tutela i com a receptor dels terrenys de cessió obligatòria.

SEGONA. - Les bases d'actuació com a norma de distribució de beneficis i càrregues.

La funció de les Bases d'Actuació es la d'establir un conjunt de regles que permetin, mitjançant la utilització dels seus criteris, el càlcul d'aportacions i adjudicacions.

El Projecte de Reparcel·lació, en desenvolupament d'aquestes Bases d'actuació, serveix de mitjà de distribució de beneficis i càrregues i de títol per a l'adjudicació de finques resultants i altres drets que se'n derivin.

TERCERA. - Força d'obligar

L'aprovació de les Bases d'actuació per part de l'Ajuntament i la incorporació dels propietaris dels terrenys a la Junta de Compensació, suposa que els membres de la Junta accepten com a normes d'obligat compliment totes les contingudes en les Bases d'Actuació, en els termes en que foren aprovades.

L'obligatorietat de les Bases d'actuació no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada en Assemblea General per membres que representin més del 50 per 100 de les quotes de participació dels assistents, i que sigui tramitada de la mateixa forma que la seva aprovació.

QUARTA. - Criteris per determinar els drets de totes les persones propietàries.

El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície dels respectius terrenys aportats en relació a la totalitat del sector, exclosos els terrenys de domini públic que no donin lloc a



aprofitament urbanístic. La determinació de la superfície de cadascun dels propietaris serà la que resulti de la realitat topogràfica, de conformitat amb el plànol topogràfic que a l'efecte s'aixequi.

A cada una de les finques li serà assignat, en conseqüència, un coeficient, d'acord amb el punt anterior, pel reconeixement de drets i adjudicació de les finques resultants.

En el cas d'apreciar-ne l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites o part d'aquestes, assenyalament de límits o apreciar-ne supòsits de doble immatriculació, la superfície discutida es considerarà contradictòria o litigiosa, i

pertanyent per parts iguals als discrepants, fins que es resolgui per acord o per resolució judicial. En cap cas les negociacions o l'exercici d'accions pot ocasionar la interrupció o suspensió del procés d'execució del Sector. El projecte també resoldrà els casos de segregacions de finques incloses en part en el Sector o supòsits de majors cabudes.

1.- En l'instrument reparcel·ladori s'ha de fer constar, respecte a cadascuna de les finques aportades, el següent:

a) La seva descripció d'acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària. Si la descripció de la finca en el Registre de la Propietat no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es farà constar així en el Projecte, a fi i efecte que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. Si la finca no consta inscrita en el Registre de la Propietat, el Projecte ho ha de fer constar, als efectes de la seva immatriculació.

b) La seva titularitat dominical, amb especificació del títol d'adquisició. En cas que la finca inclosa es trobés inscrita en el Registre de la Propietat, en el projecte s'ha de tenir en compte com aportant a la persona titular registral, llevat del cas que fos procedent la represa del tracte registral interromput, la qual es produeix mitjançant el Projecte de reparcel·lació, conforme al que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

c) Les finques que quedin excloses, en el seu cas, de la comunitat reparcel·latòria o bé únicament de la distribució d'aprofitaments, en aplicació del que estableix l'article 134.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

2.- El dret de les persones propietàries és proporcional a la superfície de les seves respectives finques situades dins de l'àmbit objecte de reparcel·lació. No obstant, per acord unànim dels propietaris es podrà adoptar un altre criteri, sense que, en aquest cas, sigui necessari modificar les presents Bases d'Actuació.

A cadascuna de les finques se li assignarà, en conseqüència, un percentatge en relació amb la superfície total de les finques incloses dins l'àmbit d'actuació. Aquest percentatge constituirà el coeficient per a la distribució dels beneficis i càrregues derivades del planejament.

3.- Les superfícies de les finques s'acreditaran mitjançant certificació del Registre de la Propietat. En el cas que la superfície real difereixi de la que consti en el Registre, prevaldrà aquella sobre la registral.

CINQUENA. - Tractament i criteris de valoració de drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que poguessin estar constituïts sobre les finques.

Els titulars dels drets reals que no s'extingeixin amb la Reparcel·lació seran adjudicatariis en el mateix concepte en que ho varen ser anteriorment, per aplicació del principi de subrogació real, havent el Projecte de Reparcel·lació d'especificar la finca resultant a la qual es traslladen, en els termes previstos per la legislació urbanística i hipotecària. El propietari afectat haurà de compartir amb el titular de la càrrega o dret real la quota atribuïda.

Per a la determinació de la compatibilitat o incompatibilitat amb el planejament s'estarà a allò previst a la legislació urbanística i hipotecària.



Les càrregues o drets reals incompatibles amb el planejament, així seran declarats en el Projecte de Reparcel·lació i es fixaran en el mateix, si s'escau, les indemnitzacions corresponents valorades conforme el que estableix el paràgraf següent, amb càrrec al compte de liquidació provisional del Projecte de Reparcel·lació.

La valoració de les càrregues o drets reals que recauen sobre les finques aportades i que s'hagin d'extingir per incompatibilitat amb el planejament o per manca de relació intrínseca entre les finques aportades i les resultants, s'efectuarà aplicant els criteris de valoració del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i de Rehabilitació Urbana i normes fiscals d'aplicació, en el seu cas.

Si l'afectat no declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis que se'n derivin seran pel propietari que hagi omès la declaració.

Les indemnitzacions que puguin resultar a favor d'arrendataris o ocupants seran a càrrec del Projecte de Reparcel·lació, excepte en els cassos exclosos contemplats a la base vint-i-dosena de la Llei, d'acord amb l'establert a la legislació expropiatòria i la legislació sectorial vigent i, es regiran per la base setena.

SISENA. - Tractament dels drets personals, de les edificacions, obres, plantacions, activitats i instal·lacions incompatibles amb el planejament.

Els drets personals, les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions, activitats i d'altres elements existents sobre les finques, amb llicència atorgada, incompatibles amb el planejament i que per tant, no es puguin conservar, s'hagin d'enderrocar, o traslladar, es valoraran amb independència del sol, amb subjecció als criteris de valoració del Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i de Rehabilitació Urbana, amb càrrec al Projecte de Reparcel·lació i, específicament, per allò que determinen les bases setena i vint-i-dosena. Les indemnitzacions que procedeixin per aquest concepte, seran objecte de compensació amb les quantitats de que resulti deutor l'interessat per aportacions que hagi de fer a la Junta, siguin en metàl·lic, terrenys o indústria.

S'entendrà necessari l'enderroc o no conservació dels elements anteriors quan s'hagin d'eliminar els esmentats elements per a realitzar les obres d'urbanització i/o edificació previstes al Pla, quan estiguin situats en superfície que no s'hagin d'adjudicar íntegrament al seu propietari i quan la seva conservació fos radicalment incompatible amb l'ordenació.

SETENA. - Criteris per a valorar els drets personals, les construccions, obres, plantacions, activitats i instal·lacions incompatibles amb el planejament.

1.- Valoració de les construccions i obres:

El Projecte de Reparcel·lació valorarà les construccions i les obres d'acord amb el criteri següent: El valor de les construccions i de les obres serà el valor de reposició segons els valors actualitzats de les publicacions especialitzades, o els que s'acreditin per altres procediments contrastats, corregit pels coeficients d'ús, antiguitat i conservació, d'acord amb el que disposa el R.D. 1492/2011 de 24 d'octubre, i en la forma establerta pel Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i de Rehabilitació Urbana.

2.- Valoració de les plantacions.

El Projecte de Reparcel·lació valorarà les plantacions d'acord amb els preceptes establerts a la Llei d'Expropiació Forçosa i d'arrendaments rústics.

3.- Indemnització d'activitats econòmiques i instal·lacions industrials.

El Projecte de Reparcel·lació valorarà, si s'escau, aquests conceptes tenint en compte el valor de substitució. La indemnització per aquests conceptes inclourà, en tot cas, les despeses de trasllat.

VUITENA. - Criteris per valorar les aportacions de les empreses urbanitzadores.



En el supòsit previst en els Estatuts de la Junta de Compensació, la valoració de l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostat del projecte d'urbanització o de les partides que s'hagin d'executar. Es convindrà amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, adoptant l'acord aprovatori l'Assemblea General.

Per a l'adjudicació de terrenys a l'empresa urbanitzadora, l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora mitjançant el qual es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa, valorant els terrenys, bé per remissió als preus del mercat, o bé per remissió als valors establerts en el propi Projecte de Reparcel·lació.

La participació de les empreses disminuirà la dels membres de la Junta, a excepció dels disconformes amb l'esmentada participació.

NOVENA. - Procediment per a contractar l'execució de les obres d'urbanització i, en el seu cas, d'edificació.

Les obres d'urbanització s'executaran per adjudicació de la Junta de Compensació a terceres empreses, o en el seu cas per l'empresa urbanitzadora si aquesta s'incorpora a la Junta, essent necessària la concurrència d'un mínim de tres ofertes de contractistes idonis que prèviament presentin els corresponents pressupostos i condicions de l'obra a realitzar. El criteri que es seguirà per l'adjudicació serà el de major eficàcia, qualitat, economia i garantia d'execució.

En el contracte d'execució d'obres es garantirà el compliment de les circumstàncies exigides en l'article 172.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

L'empresa urbanitzadora que incorporada a la Junta executés directament les obres, podrà concertar amb tercers la realització de determinades unitats d'obra, però la celebració d'aquests subcontractes estarà sotmesa, com a mínim, al requisit de posar en coneixement de la Junta, per escrit, del subcontracte a celebrar, amb la indicació de les parts de l'obra a realitzar i el contracte subscrit amb el subcontractista, per tal que s'aprovi per part de l'esmentada Junta.

DESENA. - Criteris per a la valoració de les finques resultants en funció de l'aprofitament del Sector.

Les finques resultants es valoraran en funció de l'aprofitament del Sector, d'acord amb el que estableix l'article 37 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, tenint en compte les regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic que estableix l'esmentat article.

ONZENA. - Regles per a l'adjudicació de les finques resultants als membres de la Junta.

L'adjudicació serà proporcional al valor dels drets aportats en funció dels criteris de valoració que s'estableixin per les finques resultants i proporcional a l'aprofitament resultant i a les diferents tipologies de zones.

La valoració podrà fer-se en unitats de valor, però aquestes s'hauran de taxar en diners, per tal de determinar les indemnitzacions que procedeixin per diferències d'adjudicació i per homogeneïtzar amb les aportacions que es puguin fer en metàl·lic.

Els criteris per l'adjudicació de les finques resultants tindran en compte l'establert a l'article 139 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.



Els criteris d'adjudicació de les parcel·les resultants, tindran en consideració la següent prioritat:

Primera. - Per tal d'evitar el màxim possible l'adjudicació en indivís, es procurarà que als propietaris amb menys drets de participació se'ls hi adjudiquin drets on les parcel·les mínimes siguin de dimensió més reduïda.

Segona. - Es procurarà, sempre que sigui factible, que les finques adjudicades estiguin situades al lloc més proper possible al de les antigues finques aportades pels mateixos propietaris, de conformitat amb l'article 126 c) del Decret Legislatiu 1/2010.

No podran adjudicar-se com a finques independents, superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i característiques adients per a la seva edificació conforme al planejament.

Els titulars de quotes de participació que no assolissin el mínim necessari per a obtenir una finca edificable resultant, d'acord amb l'esmentat anteriorment, s'agruparan perquè se'ls hi adjudiqui una en comunitat proindivís.

Sempre que ho permetin les exigències de la parcel·lació, l'adjudicació de finques independents al major nombre de propietaris serà preferible a l'adjudicació en proindivís, i aquesta última a la indemnització en metàl·lic. En les adjudicacions en proindivís es procurarà també la creació de comunitats amb el menor nombre possible de copropietaris.

Quan s'aportin finques en règim de propietat indivisa, l'adjudicació podrà fer-se a favor de cada un dels copropietaris, adjudicant-los finques independents en proporció al seu dret. Es tindrà en compte, a aquests efectes, el que es disposa en la present Base d'Actuació.

Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, excepte en els casos d'acord unànime de la comunitat de reparcel·lació.

DOTZENA. - Afecció real dels terrenys.

Conforme a la legislació urbanística vigent, les finques aportades queden afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema d'actuació, fet que es farà constar al Registre de la Propietat, a instància de la Junta de Compensació, a la qual s'unirà la certificació administrativa de la constitució de la Junta i d'estar incloses les finques en el Sector.

Les finques resultants queden afectades, amb caràcter real, al pagament de les despeses d'urbanització en la proporció que correspongui, segons el Projecte de Reparcel·lació.

Aquestes afeccions es cancel·laran mitjançant certificació de la Junta de Compensació un cop pagades les despeses i rebudes les obres per l'Ajuntament, o bé, transcorregut el termini establert a l'article 155 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com d'acord amb l'establert a l'article 156 del mateix cos legal.

TRETZENA. - Tractament de les persones propietàries que no s'adhereixin a la Junta de Compensació.

Prenent compte d'allò que estableix l'article 170.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, la manca d'incorporació a la Junta de Compensació de persones propietàries podrà donar lloc, a elecció de l'Assemblea General:

- a) a la reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les corresponents despeses d'urbanització a càrrec de llurs titulars.
- b) a la reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les despeses d'urbanització mitjançant la cessió de terrenys edificables, d'acord amb el que estableix



l'article 136.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

c) a l'expropiació de les finques no incorporades, en aquest cas, la Junta ostentarà la condició de beneficiària.

Les finques expropiades per falta d'incorporació dels seus propietaris a la Junta, es taxaran, d'acord amb la legislació aplicable.

Les adquisicions de terrenys per la Junta en virtut d'expropiació forçosa estan exemptes, amb caràcter permanent, de l'impost general sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentals i no tindran la consideració de transmissions de domini als efectes de l'exacció de l'impost sobre l'increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana.

i

CATORZENA. - Supòsits d'incompliment dels membres de la Junta de Compensació que donaran lloc a l'expropiació dels seus béns o drets.

A part dels supòsits d'expropiació per manca d'incorporació a la Junta d'algun propietari, motivarà l'expropiació:

a) La manca de pagament en període voluntari de les quotes que, amb caràcter obligatori, s'estableixin per a tots els membres de la Junta si en alguna ocasió anterior ha estat precis anar a la via de constreyniment per al pagament d'alguna quota.

En aquest supòsit, o en el de negativa de pagament, la Junta podrà optar entre sol·licitar a l'Administració l'expropiació al propietari morós o el cobrament del deute per la via de constreyniment.

No es podrà instar el procediment de constreyniment fins que hagi transcorregut un mes des del requeriment del pagament practicat per la Junta de Compensació, prèvia certificació de descobert, lliurada pel Secretari, amb el vist-i-plau del President.

b) En general, l'incompliment reiterat d'alguna o algunes de les obligacions que assenyalen els Estatuts, degudament acreditat en Assemblea General i aprovada la sanció per l'Assemblea.

QUINZENA. - Termini i forma de pagament de les quotes.

Les aportacions econòmiques o quotes hauran de realitzar-se pels propietaris obligats en el termini de trenta dies naturals a partir de la notificació de l'acord corresponent. El pagament es farà mitjançant ingrés en el compte corrent obert a nom de la Junta en una entitat bancària o per qualsevol altre mitjà vàlid. Tot i això, per acord amb l'obligat, quan s'aprovi en Assemblea General, podrà substituir-ne pel lliurament d'una part dels terrenys de la seva aportació a la Junta, en la proporció que correspongui a la quota o quotes. Si no s'hagués efectuat el pagament en el termini de trenta dies naturals, aquestes quedaran automàticament incrementades en l'interès legal per cada mes o fracció d'aquest que transcorri fins el seu ingrés.

En cas negatiu o retard en pagament de les quantitats degudes a la Junta, es podrà optar, abans de l'expropiació, per interessar a l'Administració actuant el cobrament del deute per via de constreyniment.

SETZENA. - Regles per a la distribució de beneficis i càrregues.

Donada la naturalesa de la Junta de Compensació no es preveu l'existència ni de càrregues, ni de beneficis, sinó només despeses d'urbanització a cobrir pels membres de la Junta, però en tot cas, si es donen càrregues o beneficis es distribuiran en el moment de la liquidació entre tots els associats en proporció a les seves participacions respectives.

DISSETENA. - Supòsits de compensació en metàl·lic de les diferències d'adjudicació.

Les diferències d'adjudicació seran objecte de Compensació entre els interessats d'acord amb els valors establerts en el Projecte de Reparcel·lació.

DIVUITENA. - Moment en que es pot edificar sobre els solars aportats o adjudicats per la Junta, pels propietaris o per les empreses urbanitzadores, sens perjudici del sol·licitud de llicència a l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda.

Les Finques dels membres de la Junta podran edificar-se des de el moment que hagués esdevingut ferm en via administrativa l'acte d'aprovació del Projecte d'Urbanització, sempre i quan es garanteixi l'execució simultània de l'edificació amb l'obra urbanitzadora o bé ja s'hagi executat la urbanització. Em ambdós cassos, la possibilitat d'edificació haurà d'anar precedida de l'autorització i conformitat de l'Ajuntament amb les garanties que assegurin suficientment execució de les obres d'urbanització pendents o l'execució correcta de les obres urbanitzadores, respectivament. No es podrà concedir cap llicència municipal d'obres en tant en quant no s'hagi produït també la fermesa administrativa de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació.

DINOVENA. - Alienació dels terrenys de la Junta.

Amb l'objecte de fer front a les despeses d'urbanització, i en ús del seu caràcter de fiduciària, la Junta de Compensació podrà alienar algú o alguns dels immobles aportats, previ acord de l'Assemblea General de conformitat amb l'article 18.3 dels Estatuts, i també podrà constituir gravàmens reals sobre ells en garantia de crèdits o préstecs destinats a la urbanització.

L'adquirent queda subrogat en tots els drets i obligacions que corresponguin al titular primitiu dels terrenys en relació amb la Junta de Compensació.

VINTENA. - Transmissió a l'Ajuntament de terrenys i serveis.

La cessió de les obres d'urbanització i instal·lacions, l'execució de les quals fos prevista, es produirà en favor de l'Ajuntament d'acord amb el que estableix l'article 169 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La cessió de terrenys a l'Administració actuant es formalitzarà mitjançant l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació i complementàriament en escriptura pública o en document expedit per la mateixa amb les solemnitats i requisits de les Actes dels seus acords.

L'acceptació per part de l'Ajuntament, si s'escau, de les obres i instal·lacions, es reflectirà en acta que subscriurà amb la Junta de Compensació.

VINT-I-UENA. - Cessió d'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda.

El Projecte de Reparcel·lació valorarà, concretarà i ubicarà el 10 per 100 de l'aprofitament urbanístic, que, d'acord amb el planejament correspon cedir l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda, en la seva qualitat d'administració actuant.

VINT-I-DOSENA. - Despeses d'urbanització

Les despeses d'urbanització seran satisfetes pels associats en proporció a les seves respectives quotes de participació en proporció al valor de les finques que se li adjudiquen. Es computaran com a despeses d'urbanització les que estableix l'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i, en general, les despeses de tota mena que originin l'adequada execució de la urbanització, segons el projecte aprovat.



Són despeses d'urbanització, d'arrendaments i d'altres drets personals que han de ser assumides per les persones propietaris com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les que es contempen a l'article 127.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, inclòs les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l' aprovació inicial del planejament. Aquestes *despeses* han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.

L'import dels preus justos o indemnitzacions per expropiació seran satisfets pels associats en proporció a les seves respectives participacions.

La distribució dels costos d'urbanització, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de la quota que correspongui satisfer a cada associat, s'efectuarà en Projecte de Reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament de les presents Bases i en aplicació del criteri de proporcionalitat establert en elles.

VINT-I-TRESENA. - Conservació de la urbanització fins al seu lliurament a l'Ajuntament.

La conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de dotacions i instal·lacions dels serveis públics que restin pendents d'executar, es durà a terme per la Junta de Compensació mentre duri la seva execució i fins que aquestes obres, dotacions i instal·lacions no hagin estat recepcionades per l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda.

L'alcaldeessa, Isabel García Ripoll

CRIPTOLIB_CF_Firma

CRIPTOLIB_CF_Firma

Signat electrònicament per:
Isabel Garcia i Ripoll
Alcaldesa
Santa Perpètua de Mogoda
18/03/2026 12:08:33