



ÀREA DE PLANIFICACIÓ TERRITORIAL

EDICTE

Es fa públic que, en data 14 de juny de 2024, l'Il·lm. Sr. Alcalde de l'Ajuntament de Viladecans va resoldre, entre d'altres, APROVAR INICIALMENT els Estatuts i les Bases d'actuació de la futura Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística 3 del Pla de Millora Urbana del sector 3 de la MpPGM Polígon Industrial Centre de Viladecans, així com sotmetre a INFORMACIÓ PÚBLICA pel termini d'UN MES els citats Estatuts i Bases d'actuació, d'acord amb el que disposa l'article 119.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, procedint a la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província, en un diari de més tiratge i a la Seu Electrònica de l'Ajuntament de Viladecans.

ANNEX.- ESTATUTS I BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA 3 DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR 3 DE LA MPPGM POLÍGON INDUSTRIAL CENTRE DE VILADECANS.

ESTATUTS

TÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Denominació

1. L' Entitat Urbanística Col·laboradora que es constitueix es denomina "Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística 3 del Pla de Millora Urbana del Sector 3 de la MpPGM Polígon Industrial Centre de Viladecans" i, abreujadament, "Junta de Compensació".
2. La Junta de Compensació es regirà pel que disposen els presents Estatuts i, en tot el que no sigui recollit pels mateixos, segons el que es disposa pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya ("TRLUC"), pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya ("RLUC") i per altres disposicions legals aplicables.

Article 2. Domicili

1. El domicili de la Junta de Compensació s'estableix a Av. Diagonal, 654, 1D, 08034, Barcelona.
2. El domicili podrà ésser traslladat a un altre lloc per acord de l' Assemblea, havent de donar compte del mateix a l'Ajuntament de Viladecans i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 3. Àmbit territorial

1. L'àmbit territorial de la Junta de Compensació estarà comprès per tots els terrenys que formen part del Polígon d'actuació urbanística 3 del Pla de Millora Urbana del Sector 3 de la MpPGM Polígon Industrial Centre de Viladecans ("PMU del Sector 3").



Article 4. Objecte i finalitats

1. L'objecte de la Junta de Compensació és l'execució de les determinacions del PMU del Sector 3 del PAU 3 pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. És a dir, la Junta de Compensació formularà el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització i gestionarà i executarà la urbanització completa dels terrenys de l'àmbit definit a l'article 3.

Article 5. Naturalesa i capacitat

1. La Junta de Compensació, en tant que Entitat Urbanística Col·laboradora, tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats.
2. La personalitat jurídica s'adquirirà en el moment de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
3. La Junta tindrà plena capacitat per al compliment de les seves finalitats i actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu, sobre les finques aportades pels seus membres, únicament amb les limitacions establertes en aquests Estatuts. Per a l'exercici de les finalitats de la Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar i vendre tot tipus de béns i drets, segregar i agregar terrenys, contractar, obligar-se, executar obres, instal·lacions i dotacions per l'Ajuntament, interposar recursos i exercir accions.

Article 6. Entitat tutelar.

1. La Junta de Compensació té caràcter administratiu i actua, sota la tutela de l'Ajuntament de Viladecans.
2. En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització correspon a l'Ajuntament de Viladecans:
 - a. El tràmit d'audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris de l'àmbit d'actuació.
 - b. Aprovar els Estatuts i les Bases d'actuació, el projecte de reparcel·lació i d'urbanització, i les posteriors modificacions.
 - c. Aprovar la constitució de la Junta i trametre la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per sol·licitar la inscripció.
 - d. Designar un representant de l'Administració actuant en l'òrgan rector de la Junta.
 - e. Expropiar els terrenys dels propietaris no adherits, quan escaigui, i els de membres de la Junta per raó de l'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades pel planejament i per la normativa urbanística, essent beneficiària la Junta de Compensació.
 - f. Exercir la via de constreyniment per al cobrament de les quantitats econòmiques als membres morosos de la Junta prèvia sol·licitud de la Junta de Compensació.
 - g. Resoldre els recursos d'alçada interposats contra els acords de la Junta o proposar-ne la resolució, quan actuï una altra administració.
 - h. Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística i del



planejament aplicable.

Article 7. Durada

1. La Junta de Compensació tindrà una durada indefinida fins al compliment total de les seves finalitats i, en tot cas, fins la recepció definitiva per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització de l'àmbit, tret que es produeixi la seva dissolució per alguna de les altres formes previstes en aquests Estatuts.

TÍTOL II

MEMBRES I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 8. Composició

1. La Junta de Compensació estarà constituïda pels propietaris de les finques compreses en l'àmbit d'actuació, tant els que promoguin la seva gestió com els que s'incorporin amb posterioritat sol·licitant la seva adhesió en la Junta de Compensació.
2. Les persones propietàries que no hagin promogut les bases d'actuació i els estatuts de la Junta de Compensació, poden incorporar-se en qualsevol moment durant el procés d'aprovació de dites bases i estatuts des de la seva aprovació inicial, així com també dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta. Aquesta incorporació se sol·licitarà per escrit a través del Registre de l'Ajuntament fent constar expressament l'adhesió a la Junta de Compensació, la superfície i límits de les finques propietat del sol·licitant i adjuntant la documentació justificativa de la referida propietat; excepte en el cas que hagi estat atorgada escriptura pública de constitució de la junta de compensació, en què l'adhesió a la junta es realitzarà mitjançant un escrit adreçat al notari que hagi autoritzat l'escriptura de constitució a fi que protocol·litzi o incorpori les adhesions que es rebin.
3. Perquè la incorporació tingui efectes serà necessari que els propietaris dipositin en el termini d'un mes des que siguin requerits per la Junta de Compensació, la quantitat necessària corresponent amb les despeses ja realitzades i les de previsió immediata. Aquesta quantitat no podrà ser superior a la ja satisfeta pels promotors, atenent als terrenys pertanyents a uns i als altres.
4. En qualsevol cas, per tal d'adherir-se, els propietaris hauran d'aportar els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin a les seves finques, amb indicació, si escau, de la naturalesa, nom i adreça dels titulars dels drets.
5. Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat poden ser inadmeses per la Junta de Compensació per causes degudament motivades i justificades.

Article 9. Supòsits de no incorporació a la Junta de Compensació.

1. Les persones propietàries de finques incloses dins l'àmbit d'actuació poden manifestar la seva voluntat de no incorporació a la Junta de Compensació però alhora garantir el compromís de participació en l'execució del planejament. En aquest cas, hauran de prestar la garantia en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques per un import del 12% de les obres estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte del total del Sector i en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació.



2. Quan les persones propietàries no s'incorporen a la Junta de Compensació, les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, segons correspongui.
3. En el cas que siguin objecte de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació determinarà, de conformitat amb las Bases d'actuació, com a alternativa a l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el sector fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la Junta de Compensació, de l'empresa urbanitzadora -si en forma part-, de l'administració actuant o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui. L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per escrit, sense perjudici de la liquidació que pertorqui a favor del propietari de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.
4. Els propietaris que no s'hagin adherit podran ésser expropiats a favor de la Junta en la forma que s'indica a l'article 137 del RLUC tenint en compte que d'acord amb l'article 170 del mateix text legal en compliment del pagament de les despeses d'urbanització els propietaris poden acomplir l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització amb la cessió de terrenys edificables, situats dins del polígon d'actuació.

Article 10. Quotes de participació

1. La participació dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions comuns vindrà definida pel coeficient sobre el total que a cadascun li correspongui.
2. La quota de participació dels propietaris dels terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació serà proporcional a la superfície de les finques aportades per cadascun dels membres de la Junta de Compensació, d'acord amb l'establert a l'article 126.1 a) TRLUC.
3. La superfície computable s'acreditarà mitjançant l'aixecament, a instàncies de la Junta de Compensació, d'un plànol topogràfic.
4. Quan la superfície acreditada en els títols no coincideixi amb la realitat física resultant de l'aixecament del topogràfic, prevaldrà en tot cas la realitat física determinada en el plànol topogràfic.
5. Les quotes resultants de les regles que precedeixen definiran el vot percentual de cadascun dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions establerts en els Estatuts fins a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació i a partir d'aquell moment, en funció del coeficient de participació assignat a cada finca al compte de liquidació provisional.
6. En tots els casos la qualitat de membre de la Junta de Compensació correspon al propietari, i en el supòsit d'usdefruit, al nu propietari.
7. Les persones co-titulars d'una finca o dret han de designar una única persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la junta, responnent solidàriament davant de la junta de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no designen cap persona representant en el termini que s'assenyali per a aquest efecte, el nomena l'administració actuant.
8. Quan les finques pertanyin a menors d'edat o a persones que tenen limitada la capacitat d'obrar, estan representats en la junta de compensació per llurs representants legals.



Article 11. Incorporació d'empreses urbanitzadores.

1. La incorporació a la Junta de Compensació d'empreses urbanitzadores es possible per acord de l'Assemblea.
2. La incorporació d'aquestes empreses ha de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic. A aquest efectes, cal garantir la concurrència de diverses ofertes d'incorporació, amb un mínim de tres. En qualsevol cas, la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'ha de determinar, per acord de l'Assemblea, establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.
3. Les empreses, si s'escau, estan representades a la Junta de Compensació per una única persona.

Article 12. Constitució de la Junta.

1. La Junta es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, ja siguin promotores o bé adherides. La constitució es formalitzarà mitjançant escriptura pública, en la que s'ha de fer constar:
 - a. Una relació dels propietaris i, si escau, de les empreses urbanitzadores.
 - b. Una relació de les finques objecte de reparcel·lació.
 - c. Les persones designades per a ocupar els càrrecs de la Junta de Compensació.
 - d. L'acord de constitució.
 - e. El coeficient provisional de les propietats aportades per cada propietari sobre la totalitat de l'àmbit.

Article 13. Transmissió de la titularitat.

1. La condició de membre de la Junta és inherent a la titularitat dels immobles inclosos en l'àmbit d'actuació.
2. La transmissió de la titularitat dels terrenys implica la subrogació real en els drets i obligacions del causant des del moment de la transmissió.
3. Les persones propietàries incorporades o adherides a la Junta de Compensació han de comunicar les alienacions, per qualsevol títol, de llurs propietats dins l'àmbit d'actuació dins dels trenta dies hàbils següents a la signatura del corresponent document, mitjançant escrit adreçat al President de la Junta acompanyat per una còpia de l'esmentat document, en el qual s'haurà de fer constar expressament la subrogació abans referenciada.

TÍTOL III

DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 14. Drets.

1. Els membres de la Junta de Compensació tindran els següents drets:
 - a. Exercir les facultats de domini sobre els terrenys propis o els que hagin estat fixats per l'Assemblea General en funció de les seves aportacions, sense més



- limitacions que les establertes a les lleis, en el planejament urbanístic, en aquests Estatuts i pels òrgans de govern de la Junta de Compensació.
- b. Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, en els termes i condicions fixats en aquests Estatuts.
 - c. Assistir per si mateixos o per mitjà de representants a les sessions de l'Assemblea General, emetent el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostentin.
 - d. Presentar propostes i suggeriments.
 - e. Escollir als membres dels òrgans de govern i poder ser escollits per a l'exercici dels càrrecs.
 - f. Rebre informació sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat dels comptes, sol·licitant l'exhibició dels rebuts i justificants, tot això de conformitat amb les condicions que estableixi l'Assemblea General.
 - g. Impugnar els acords i resolucions dels òrgans de govern de la Junta en la forma i requisits establerts per aquests Estatuts.
 - h. Rebre, en el moment de la liquidació definitiva, la part del patrimoni de la Junta que li correspongui en proporció a la seva quota.
 - i. Tots els que corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions normatives aplicables.
 - j. Exercir els drets anteriors ja sigui directament o mitjançant representant o persona autoritzada per escrit.

Article 15. Obligacions

1. Els membres de la Junta de Compensació estan obligats a observar les prescripcions derivades de les normes legals i del planejament urbanístic, així com els acords dels òrgans de govern i administració de la Junta. Especialment vindran obligats a:
 - a. Posar a disposició de la Junta com a condició per a la seva incorporació els documents acreditatius de la seva titularitat i, si escau, les càrregues i gravàmens de la seva finca, així com qualsevol situació jurídica, especialment contractes de lloguer i les activitats que s'hi desenvolupen.

La Junta de Compensació interessarà del Registrador de la Propietat la pràctica de l'anotació marginal corresponent.

- b. Complir fidelment els acords adoptats pels òrgans de la Junta i acatar l'autoritat dels seus representants, sens perjudici dels recursos pertinents.
- c. Assenyalar un domicili i una adreça de correu electrònic a efectes de notificacions, considerant-se ben dirigida qualsevol notificació remesa a aquest domicili o adreça de correu electrònic, així com notificar a la Junta les modificacions ulteriors. El domicili i l'adreça de correu electrònic constaran en un registre constituït a aquests efectes que portarà el Secretari.



- d. Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries de gestió de la Junta de Compensació en funció de la quota que correspongui a cada membre segons la seva quota de participació dins de l'Entitat i sense perjudici, en el seu cas, de ser rescablat d'aquestes despeses mitjançant la seva integració en les despeses d'urbanització del sector.
- e. Notificar fefaentment a la Junta qualsevol gravamen o alienació que es produeixi sobre la seva propietat, tot indicant en aquest cas el nom i adreça del nou titular. El nou propietari quedarà subrogat en els drets i obligacions de l'anterior.
- f. Abonar les quotes que li corresponguin en els termes establerts a l'article 122 del TRLUC. El projecte de Reparcel·lació pot determinar el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el Sector, respectant el principi de no discriminació.
- g. Regularitzar la titularitat del domini i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta en els terminis indicats en l'Assemblea General o pel President.
- h. Designar, en cas de copropietat, a la persona que representarà els cotitulars en l'exercici dels seus drets i facultats previstos en els Estatuts, sens perjudici de la responsabilitat solidària d'aquells, d'acord amb el previst en aquests Estatuts.
- i. Designar per escrit un representant en cas de no assistència a l'Assemblea General o d'ésser el soci d'una persona jurídica.
- j. Permetre l'ocupació temporal de les seves finques per l'execució d'obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries, sense que això impliqui la constitució de cap servitud o càrrega real.

TÍTOL IV ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 16. Enumeració dels òrgans de govern i administració

1. Els òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació seran:
 - a. L'Assemblea General.
 - b. El President.
 - c. El Secretari.
 - d. El Gerent.
 - e. Tresorer

CAPÍTOL I DE L'ASSEMBLEA GENERAL

Article 17. Composició i reunions

1. L'Assemblea General és l'òrgan de govern suprem i de caràcter deliberatiu de la Junta i estarà integrat per tots els membres d'aquesta més un representant de l'Administració actuant designat expressament per aquesta Administració.



2. Tindrà caràcter decisorí en les matèries de la seva competència i deliberant en tots els restants assumptes.
3. L'Assemblea General es reunirà amb caràcter ordinari, almenys una vegada a l'any, per a la consideració i aprovació de la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior, i del pressupost de l'exercici següent, així com l'aprovació de les quotes ordinàries i extraordinàries que s'hagin de satisfer durant l'exercici.
4. L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho sol·licitin membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 40 per 100 de les participacions. En aquest supòsit l'Assemblea s'haurà de celebrar dins del termini de 15 dies hàbils a comptar des de la sol·licitud.
5. Tots els membres de la Junta, inclosos els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, estaran sotmesos als acords adoptats vàlidament, sens perjudici d'interposar els recursos que legalment procedixin.

Article 18. Facultats

1. Corresponen a l'Assemblea General les següents facultats:
 - a. La proposta de modificació de les normes de regulació sens perjudici de l'aprovació posterior per part de l'Administració Actuant.
 - b. El nomenament i cessament del President.
 - c. El nomenament i separació del Secretari.
 - d. El nomenament i separació del Tresorer.
 - e. El nomenament i separació del Gerent.
 - f. L'aprovació dels pressupostos.
 - g. L'examen de la gestió comú i aprovació, en el seu cas, de la memòria i comptes de l'exercici anterior.
 - h. Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
 - i. Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
 - j. Acordar la formalització de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització.
 - k. Aprovar i acordar, en el seu cas, la tramitació del Projecte de Reparcel·lació i d'Urbanització i/o les seves modificacions davant de l'Ajuntament de Viladecans.
 - l. Determinació dels mitjans econòmics i de les aportacions o quotes tant ordinàries com extraordinàries o d'urbanització.
 - m. Sol·licitar l'aplicació de la via de constrenyiment per al pagament de les quotes distribuïdes i no satisfetes per les persones propietàries incorporades.



- n. Instar l'expropiació de les finques, tant de les persones propietàries no adherides com de les que s'hagin incorporat a la Junta de Compensació i incompleixin llurs obligacions de pagament.
- o. Acordar la incorporació d'empreses urbanitzadores i establir els corresponents requisits i condicions
- p. L'execució de les obres d'urbanització.
- q. Proposar el compte de liquidació definitiva i de dissolució de l'entitat.
- r. En general, totes aquelles facultats amb caràcter rellevant que siguin precises pel normal funcionament de la Junta.

Article 19. Convocatòria de les sessions

1. Les reunions de l'Assemblea General, ordinària o extraordinària, seran convocades pel President mitjançant carta certificada, remeses als membres de la Junta amb almenys 7 dies naturals d'antelació a la data de celebració.
2. La convocatòria podrà realitzar-se també mitjançant mitjans telemàtics inclòs el correu electrònic. Aquest mitjan telemàtic serà preferent a la carta certificada.
3. La convocatòria assenyalarà el lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes que hagin de sotmetre's a coneixement i resolució de l'Assemblea General, sense que puguin ser objecte d'examen altres assumptes no contemplats en la convocatòria.
4. Reunits tots els membres de la Junta, podrà celebrar-se Assemblea General si s'acorda per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.
5. Es preveu la possibilitat de celebrar Assemblees Generals de la Junta de Compensació per mitjans telemàtics. En aquests supòsits, la convocatòria descriurà els terminis, formes i modes de l'exercici per part dels membres.

Article 20. Assistència i representació.

1. Els associats tenen dret d'assistència amb veu i vot a totes les sessions de l'Assemblea General, la qual cosa podran fer acompanyats d'una persona de la seva confiança perquè els assessori en les seves decisions.
2. Tots els associats poden ser representats en l'Assemblea a través d'una altra persona, encara que no formi part de la Junta.
3. La representació, excepte la de les persones jurídiques, ha de conferir-se per escrit i per cada reunió. La representació de les persones jurídiques correspondrà a qui la ostenti, el que haurà de ser adequadament acreditat.
4. Així mateix, es requereix apoderament formalitzat en escriptura pública per tot el que pugui suposar acte de disposició.

Article 21. Constitució

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin, per si o per representació, membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 50 per 100 de les quotes. En segona convocatòria, que se



celebrarà quinze minuts després de la primera, s'entendrà vàlidament constituïda, qualsevol que sigui el nombre d'assistents i quotes de participació que representin.

2. En ambdues convocatòries serà preceptiva la presència del President i del Secretari o de qui els substitueixi perquè es considerin vàlidament constituïdes.

Article 22. Sessions

1. El President de la Junta de Compensació, o qui estatutàriament el substitueixi, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats, amb l'assistència del Secretari i/o Gerent.
2. Actuarà com a Secretari el que ho sigui de la Junta de Compensació, o el seu substitut.

Article 23. Adopció d'acords i còmput dels vots

1. Els acords s'adoptaran per majoria simple de les quotes presents o representades.
2. No obstant el previst a l'apartat anterior, l'adopció dels acords de modificació dels Estatuts, fixació i rectificació de les quotes, fixació d'aportacions extraordinàries i contractació de crèdits, i aprovació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, requeriran el vot favorable de membres que representin almenys el 55 per 100 de les quotes presents o representades, sent necessari el 80 per 100 per acordar la dissolució de la Junta.
3. Les persones propietàries incorporades a la Junta de Compensació que siguin deutors d'obligacions vençudes, no poden exercitar llur dret de vot llevat del cas que, havent impugnat l'acord del qual es tracti, hagin afiançat el deute o hagin consignat l'import notarialment o judicialment. La privació del dret de vot es farà constar a l'Acta de la sessió i tant aquestes persones propietàries com llurs drets de vot no es computen als efectes d'assolir els quòrums requerits.

Article 24. Actes

1. De cada sessió de l'Assemblea General s'aixecarà acta, en la qual es farà constar les circumstàncies del lloc, temps, forma i resultats de les votacions i contingut dels acords. Les actes seran redactades pel Secretari i se signaran per aquest amb el vistiplau del President, i s'aprovaran en la sessió posterior.
2. A requeriment dels membres de la Junta, el Secretari de la Junta haurà d'expedir, amb el vistiplau del President, certificacions del contingut de les actes.

CAPÍTOL II DEL PRESIDENT

Article 25. Nomenament

1. El President serà designat pel 51 per 100 dels vots de l'Assemblea i el seu nomenament tindrà una durada indefinida. En cas d'absència o malaltia, l'Assemblea General designarà el membre que el substitueixi interinament en les seves funcions. Aquest càrrec no serà remunerat.

Article 26. Funcions

1. El President tindrà les següents atribucions:



- a. Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General, dirigint les deliberacions d'aquesta i executant i fent complir els acords.
- b. Ostentar la representació de la Junta de Compensació i dels seus òrgans davant l'Administració, així com la judicial i extrajudicial, en la forma que l'Assemblea determini, podent atorgar poders a terceres persones per a l'exercici de l'esmentada representació.
- c. Autoritzar els actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots aquells documents que ho requereixin.
- d. Exercir, en la forma que l'Assemblea General determini, qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de l'Entitat.
- e. Corresponen al President les més àmplies facultats de gestió i administració econòmica, incloent l'obertura de comptes bancaries, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General en aquests Estatuts.
- f. Representar la Junta de Compensació davant de tercers, bé es tracti d'entitats, organismes o autoritats de caràcter públic, o bé de persones i entitats privades i, per això representar la Junta en tota mena de negocis jurídics, podent atorgar mandats i apoderaments en l'exercici d'aquesta representació, fent ús de la signatura de l'Entitat en els contractes i operacions degudament aprovats per l'Assemblea.
- g. Interposar accions Judicials en nom de l'Entitat, desistir de les mateixes, aplanar-se a demandes, oposar-se i transigir en plets, preparar i signar instàncies, peticions i interposar recursos així com desistir dels mateixos davant les Administracions Estatal, Autònoma, Local i Institucional i demés entitats públiques, amb l'aprovació de l'Assemblea o bé amb la seva ratificació en casos d'urgència apreciada per ell mateix.

CAPÍTOL III DEL SECRETARI

Article 27. Nomenament

1. El Secretari serà designat pel 51 per 100 dels vots de l'Assemblea i el seu nomenament tindrà una durada indefinida. En cas absència o malaltia, el càrrec serà assumit de forma accidental per el Gerent.
2. Aquest nomenament recaurà en una persona aliena a la Junta de Compensació que assistirà a les reunions sense dret a vot i el càrrec serà retribuït.

Article 28. Funcions

1. Són funcions del Secretari:
 - a. Assistir a les reunions de l'Assemblea General.
 - b. Aixecar acta de les sessions.
 - c. Expedir certificacions amb el vistiplau del President.



- d. Portar un registre on es relacionaran els membres integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, direcció de correu electrònic, quota de participació, i tots aquelles dades complementàries que s'estimin procedents.
- e. Notificar a tots els membres de la Junta la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General i notificar els seus acords als socis i als òrgans urbanístics competents.

CAPÍTOL IV DEL GERENT

Article 29. Nomenament

- 1. El Gerent serà designat pel 51 per 100 dels vots de l'Assemblea i el seu nomenament tindrà una durada indefinida.
- 2. Aquest nomenament recaurà en una persona aliena a la Junta de Compensació que assistirà a les reunions sense dret a vot i el càrrec serà retribuït.

Article 30. Funcions

- 1. Són funcions del Gerent:
 - a. Vigilar i impulsar el compliment, en relació amb el polígon d'actuació urbanística 3.
 - b. Totes aquelles funcions que li siguin encomanades per l'Assemblea General.

CAPÍTOL V DEL TRESORER

Article 31. Nomenament

- 1. Es podrà designar Tresorer, amb vot favorable del 51 per 100 de l'Assemblea i el seu nomenament tindrà una durada indefinida.
- 2. Aquest nomenament recaurà en una persona aliena a la Junta de Compensació que acrediti la suficient competència per desenvolupar dit càrrec i que assistirà a les reunions sense dret a vot. El càrrec serà retribuït.

Article 32. Funcions

- 1. El Tresorer realitzarà els pagaments i cobraments que corresponguin al fons de la Junta, custodiarà aquest fons, rendirà comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat i complirà totes les altres obligacions que, respecte de les seves funcions, estableixi la Junta.
- 2. El Tresorer tindrà signatura mancomunada amb el President i el Gerent, sent necessàries dues signatures per fer efectius els pagaments.

TÍTOL V APORTACIONS I MITJANS ECONÒMICS



Article 33. Mitjans econòmics.

1. Els mitjans econòmics de la Junta estaran constituïts per:
 - a. La totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació.
 - b. Les quotes ordinàries i extraordinàries.
 - c. Les subvencions, donatius, crèdits, etc., que s'obtinguin.
 - d. El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.
 - e. Les rendes i productes del seu patrimoni.
 - f. Les participacions i ingressos que procedeixin de convenis amb altres entitats i organismes per a la realització de les seves finalitats urbanístiques.
 - g. Les aportacions de les empreses urbanitzadores, en cas d'incorporació a la Junta.

Article 34. Despeses.

1. Seran despeses de la Junta de Compensació:
 - a. Les de la promoció de l'actuació urbanística.
 - b. Les de l'execució de les obres d'urbanització i d'altres a que es refereix el TRLUC.
 - c. El pagament d'honoraris professionals, administratius, sous, etc.
 - d. Les indemnitzacions per expropiació de béns i drets.
 - e. Totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.

Article 35. Classes de quotes.

1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta que es recullin als pressupostos anuals.
2. Són quotes extraordinàries les que es fixen en els acords específics de l'Assemblea General.

Article 36. Quantia i pagament de les quotes.

1. L'Assemblea General establirà la forma i condicions d'abonament de les quotes.
2. La quantia de les quotes ordinàries serà proporcional al percentatge que cada membre tingui en la Junta de Compensació.
3. El pagament per cada membre de l'import de les aportacions que li corresponguin es realitzarà mitjançant ingrés al compte corrent obert a nom de la Junta en una entitat bancària o per qualsevol altre mitjà vàlid.
4. La falta de pagament dins del termini de trenta dies naturals des de la recepció de la derrama produirà les conseqüències següents:
 - A comptar des de l'endemà de l'esgotament de l'esmentat termini, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec equivalent a l'interès bàsic del diner que serà fixat pel Banc d'Espanya en cada moment.
 - Transcorregut un període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al morós de la imposició del recàrrec corresponent, sense que sigui pagada la quota, el



Secretari podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-li els interessos de demora vençuts, i presentar-la a l'Administració Actuant perquè segueixi la via de constrenyiment sobre el patrimoni, sent compatible l'interès de demora i les despeses que comportin aquesta via de recaptació.

- Serà beneficiària del principal i dels interessos la Junta de Compensació i dels despeses i recàrrecs que comportin la via de constrenyiment, l'Administració competent.
- Aquest procediment serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com sotmetre a l'Assemblea General, si amb anterioritat ja va ser necessari anar a la via de constrenyiment o judicial, la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'òrgan actuant sent beneficiària la Junta.

Article 37. Comptabilitat.

1. La Junta portarà la comptabilitat de la gestió en llibres adients perquè, en cada moment, es pugui donar raó de les operacions efectuades i se'n dedueixi els comptes que s'hagin de retre.
2. Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, i en tot cas, els que legalment corresponguin, que estaran a càrrec del Tresorer de la Junta.

TÍTOL VI RECURSOS, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 38. Impugnació d'acords.

1. Els acords de la Junta seran directament executius i no se suspendran per la seva impugnació, excepte que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.
2. Els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de l'entitat podran ser impugnats en alçada davant l'ajuntament de Viladecans, d'acord amb la legislació de procediment administratiu vigent.
3. No estaran legitimats per impugnar aquells que, per si o mitjançant representant, haguessin votat a favor de l'acord.

Article 39. Dissolució.

1. La Junta de Compensació es dissoldrà per les següents causes:
 - a. Pel compliment de les finalitats per a què fou constituïda.
 - b. Per acord de l'Assemblea General adoptat per la majoria qualificada establerta als presents Estatuts, sens perjudici de les obligacions contretes i de les responsabilitats corresponents, i sempre que consti el compliment de les obligacions que restin pendents.
 - c. Per mandat judicial o prescripció legal.
2. En qualsevol cas, acordada la dissolució, caldrà que totes les persones propietàries incorporades, en la seva qualitat de propietaris, es subroguin individualment pel que es refereix a les finques que els pertanyin, en els compromisos pendents de qualsevol caràcter que l'Entitat hagués contret amb l'Administració actuant o bé amb tercers.



3. No serà possible la dissolució de la Junta de Compensació quan no consti el compliment de les obligacions que estiguin pendents o quan la Junta de Compensació tingui procediments judicials pendents de sentència ferma, així com en qualsevol altra ocasió en què la legislació aplicable ho disposi.

Article 40. Liquidació.

1. Vàlidament acordada la dissolució de la Junta de Compensació, subsistiran els òrgans de gestió mentre durin les operacions liquidadores, fins que quedi acomplida la fase liquidadora, quan es convocarà l'Assemblea General per a l'aprovació del balanç final i la distribució entre els socis del patrimoni comú, si n'hi hagués, en proporció a les quotes de participació de cadascun a la Junta de Compensació.

BASES D'ACTUACIÓ

BASE 1ª.- Criteris del projecte de reparcel·lació.

El Projecte de reparcel·lació que ha de formular la Junta de Compensació s'ajustarà als criteris establerts per l'article 126 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme ("TRLUC") aprovat pel Decret-Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i pels articles 130 al 150 del Reglament de la Llei d'Urbanisme ("RLUC"), aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de Juliol.

BASE 2ª.- Criteris de valoració de drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que puguin estar constituïts sobre les finques.

El Projecte de reparcel·lació ha de declarar la compatibilitat o bé la incompatibilitat, dels drets i càrregues preexistents, amb l'ordenació urbanística. En el primer cas, operarà llur trasllat a les finques de resultat, per subrogació real, i, en el segon cas, si procedeix s'han d'indemnitzar.

La valoració de les concessions administratives i dels drets reals sobre immobles es farà d'acord amb les disposicions del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana ("TRLUR") i la resta de legislació urbanística i hipotecària que, específicament, determinin llur preu i, subsidiàriament, segons les normes del dret administratiu, civil o fiscal que resultin aplicables.

Els drets personals, que puguin estar constituïts sobre les finques, es valoraran també d'acord amb allò precisat pel paràgraf precedent, essent aplicable, quan correspongui, la normativa sobre arrendaments rústics o urbans.

BASE 3ª.- Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que s'hagin d'enderrocar.

Les edificacions i plantacions objecte de l'enunciat d'aquesta Base 3ª es taxaran amb independència dels terrenys sempre que s'ajustin a la legalitat al temps de la valoració, siguin compatibles amb l'ús o el rendiment considerat en la valoració del sòl i no hagin sigut tinguts en compte en dita valoració per llur caràcter de millores permanents.

La valoració de les edificacions o construccions tindrà en compte llur antiguitat i llur estat de conservació i, si haguessin restat declarades pel planejament en situació de fora d'ordenació, llur valor es reduirà en proporció al temps transcorregut de llur vida útil.



Seràn objecte de valoració aquelles construccions que hagin estat objecte d'enderrocament en fase de tramitació del planejament, a conseqüència de requeriment municipal.

BASE 4ª.- Criteris de selecció de les empreses urbanitzadores que es puguin incorporar a la Junta de Compensació i per valorar llurs aportacions.

L'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostat pel Projecte d'urbanització i el de l'oferta formulada per part de l'empresa seleccionada, amb especificació de si la xifra així fixada és definitiva o bé si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o bé d'estabilització de costos.

A aquests efectes, caldrà l'atorgament d'un conveni entre la Junta de Compensació i l'empresa seleccionada en el qual s'establirà el percentatge de participació de la segona com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització assumides per l'empresa sobre el valor de les finques resultants ja urbanitzades.

La participació de l'empresa suposarà una disminució de la dels propietaris que no hagin assumit directament el cost de les obres d'urbanització.

La selecció de les empreses urbanitzadores s'ajustarà a les regles de la BASE 5ª següent.

BASE 5ª.- Procediment per a contractar l'execució de les obres d'urbanització i, si s'escau, les edificacions de les finques de resultat adjudicades a la Junta de Compensació, així com els criteris per a la selecció dels contractistes que garanteixen l'adjudicació en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.

D'acord amb allò establert pel RLUC per a l'adjudicació de l'execució de les obres d'urbanització caldrà la concurrència d'un mínim de tres empreses.

Els criteris objectius de solvència per a triar els empresaris que seran convidats a presentar proposicions seran els següents:

- Solvència econòmica i financera: a acreditar mitjançant declaracions d'entitats financeres o bé mitjançant justificant de l'existència d'assegurança d'indemnització per riscos professionals.
- Solvència tècnica: a acreditar mitjançant relació de les obres executades en el curs dels darrers cinc anys, amb certificació de bona execució per a les dues obres més importants.

La selecció de la millor oferta tècnica i econòmica presentada, d'entre les formulades per les empreses convidades a participar, es farà atenent als següents criteris i a llur ponderació relativa:

- Criteri de preu: ponderació: fins a un 85%.
- Criteri de termini d'execució: fins a un 10%.
- Criteri d'assistència en l'esmena de deficiències esmenables: fins a un 5%.

En l'aplicació del criteri del preu es considerarà el preu global més baix i la inexistència de clàusules de revisió de preus unitaris.

En l'aplicació del criteri del termini d'execució es considerarà el termini que més proporcionalment respongui a la magnitud i característiques de les obres.



En l'aplicació del criteri d'assistència en l'esmena de vicis i defectes esmenables es considerarà el compromís de més rapidesa en l'execució de les obres adients.

BASE 6ª.- Actuacions a dur a terme amb relació a les persones propietàries que no s'adhereixin a la Junta de Compensació, amb especificació de si es preveu l'expropiació o el pagament de les despeses d'urbanització amb terrenys, així com les que s'han de dur a terme amb relació als membres de la Junta de Compensació que no compleixin les seves obligacions.

Per a l'aplicació d'una de les diverses alternatives que el RLUC preveu respecte de les persones propietàries que no s'incorporin o no s'adhereixin a la Junta de Compensació i de les persones propietàries que no comprometin la seva participació en l'execució, correspon a la Junta de Compensació proposar a l'Administració actuant la més adient.

Tanmateix, es constata la preferència de la Junta de Compensació per l'alternativa de reparcel·lació de les finques, amb pagament de les quotes corresponents bé voluntàriament o bé per la via de constrenyiment, de forma que la decisió per una de les dues alternatives restants (expropiació o pagament de les despeses d'urbanització mitjançant cessió de finques de resultat) es configura com a alternativa subsidiària, l'aplicació de la qual exigirà un addicional raonament justificatiu per part de l'Assemblea General.

BASE 7ª.- Regles per valorar els immobles que es construeixin quan la Junta de Compensació estigui facultada per edificar i criteris per a la fixació del preu de venda a terceres persones.

Els immobles que, si s'escau, es construeixin per la Junta de Compensació es valoraran afegint al valor del sòl, determinat al projecte de reparcel·lació, al si de la taxació de les finques de resultat, la totalitat de les despeses de construcció i de les d'urbanització, més les despeses financeres i més el marge habitual al mercat immobiliari per al benefici industrial.

Per a la fixació del preu de venda a terceres persones, la Junta de Compensació haurà de demanar una taxació d'una empresa especialitzada que garanteixi un preu alhora no especulatiu i que garanteixi la cobertura del valor abans detallat sense pèrdua o dèficit per a la Junta de Compensació.

BASE 8ª.- Regles per a la distribució de beneficis i càrregues

A partir de la determinació dels percentatges per aportació de sòl, el Projecte de reparcel·lació atribuirà a cada persona propietària les finques resultants, degudament valorades d'acord amb el criteri establert per l'article 126 del TRLUC.

Els percentatges emprats pel Projecte de reparcel·lació han d'expressar la relació del valor de les finques resultants, adjudicades a les persones propietàries, respecte del valor total de les finques resultants de l'àmbit d'actuació.

Aquests percentatges finals seran els que s'aplicaran en la distribució dels beneficis i càrregues al llarg de la gestió de la Junta de Compensació.

BASE 9ª.- Forma i terminis de pagament de les quotes de conservació, fins a la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament.

El lliurament i recepció de les obres d'urbanització es regula d'acord amb allò establert per



l'article 169 del RLUC.

En tant no tingui lloc la recepció de les obres d'urbanització la Junta restarà obligada a conservar-les i mantenir-les adequadament i, al respecte, la Junta de Compensació determinarà les corresponents quotes i les recaptarà subjectant-se a allò que disposen els Estatus de la Junta de Compensació.

BASE 10ª.- Regles per a la gestió coordinada del polígon 3 i de la resta dels polígons del Pla de Millora Urbana del Sector 3 de la MpPGM Polígon Industrial Centre de Viladecans.

Tal com preveuen els articles 9 i següents del Pla de Millora Urbana del Sector 3 de la MpPGM Polígon Industrial Centre de Viladecans ("PMU del Sector 3"), aquest instrument de planejament delimita tres polígons d'actuació a desenvolupar cadascun, de forma independent, per mitjà del sistema d'actuació de reparcel·lació per compensació bàsica. Sense perjudici de l'anterior, la Junta podrà acordar la gestió coordinada amb les altres Junes de Compensació (PAU1 i PAU2) d'acord amb els següents criteris:

- Sobre la tramitació dels projectes d'urbanització:
 - a. La presentació del projecte d'urbanització davant de l'Ajuntament de Viladecans, s'haurà de fer en el termini màxim de 3 mesos des de la constitució de la Junta de Compensació.
 - b. Impulsar la inclusió, en el termini més breu possible, dels canvis que resultin necessaris com a conseqüència del resultat de les al·legacions presentades en el tràmit d'informació pública o dels requeriments que pugui emetre l'Ajuntament de Viladecans, així com procedir a la seva presentació davant l'Ajuntament per a l'aprovació definitiva.
 - c. Celebrar reunions tècniques de coordinació amb els equips tècnics dels diferents polígons d'actuació.
 - d. Es contractaran els serveis de Batlle i Roig, S.L. per a la redacció del projecte d'urbanització, en la mesura en què ha estat l'equip tècnic redactor dels instruments de planejament general i derivat que inclouen els estudis previs del projecte d'urbanització.
- Sobre la tramitació dels projectes de reparcel·lació:
 - a. La presentació del projecte de reparcel·lació davant de l'Ajuntament de Viladecans, s'haurà de fer en el termini màxim de 3 mesos des de la constitució de la Junta de Compensació.
 - b. Impulsar la inclusió, en el termini més breu possible, dels canvis que resultin necessaris com a conseqüència del resultat de les al·legacions presentades en el tràmit d'informació pública o dels requeriments que pugui emetre l'Ajuntament de Viladecans, així com procedir a la seva presentació davant l'Ajuntament per a l'aprovació definitiva.
 - c. Impulsar la presentació davant del Registre de la Propietat del corresponent projecte de reparcel·lació i realitzar totes les actuacions necessàries fins a la seva final inscripció.
 - d. Es contractaran els serveis de Batlle i Roig, S.L. per a la redacció de l'apartat tècnic del Projecte de Reparcel·lació, en la mesura en què ha estat l'equip tècnic redactor dels instruments de planejament general i derivat.
 - e. Celebrar reunions tècniques de coordinació amb els equips tècnics dels diferents polígons d'actuació.
- Sobre l'execució de les obres d'urbanització:



- a. Dins el termini de 6 mesos des que es produeixi l'aprovació del primer projecte d'urbanització i inscripció del primer projecte de reparcel·lació, cal impulsar l'adopció d'acords amb la resta de les juntes de compensació (PAU1 i PAU2) amb relació a la contractació coordinada de l'execució de les obres d'urbanització amb els altres polígons.
- b. Celebrar reunions tècniques de coordinació amb els equips tècnics dels diferents polígons d'actuació.

Les previsions establertes en aquesta Base es consideren terminis màxims, sense perjudici que se'n pugui aconseguir la seva reducció o fins i tot la tramitació simultània dels diferents instruments de gestió urbanística d'acord amb el que preveu l'article 125 RLUC.

Dins el termini d'un mes, que començarà a comptar a partir de l'última de les publicacions obligatòries, podeu formular les al·legacions o suggeriments que considereu pertinents.

El Tinent d'alcalde de l'Àrea de Planificació Territorial, per delegació, Ricard Calle Martínez.

Viladecans, en la data de signatura electrònica.- 14 de juny de 2024

