



Expedient: 391/2022

Procediment: Actuacions Urbanístiques

Assumpte: Anunci de l'aprovació definitiva de la modificació de l'article 2.1 dels estatuts de la Junta de Compensació del PAU 12 Can Pujades

ANUNCI

Mitjançant Resolució d'Alcaldia núm.573/2024, de 19 de setembre de 2024, l'Ajuntament de Vallgorguina ha resolt el següent:

«**Expedient núm.:** 391/2022

Procediment: Actuacions Urbanístiques

Assumpte: Aprovació definitiva de la modificació de l'article 2.1 dels estatuts i les bases d'actuació de la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 12 "Can Pujades"

DECRET D'ALCALDIA

Antecedents

El 18 d'octubre de 2022, per resolució de l'alcaldia núm. 2022-0638, es va aprovar definitivament els estatuts i les bases d'actuació de la Junta de Compensació a constituir per a la urbanització de la unitat d'actuació Can Pujades" de Vallgorguina (PAU12).

El 28 d'abril de 2023, per resolució de l'alcaldia núm. 2023-0294, es va aprovar la constitució de la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 12 "Can Pujades" de Vallgorguina (PAU12).

El 3 de setembre de 2024, Juan Antonio Campillo Zaragoza, en representació de de la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 12 "Can Pujades" ha presentat una instància en la qual sol·licita que es procedeixi a aprovar definitivament la modificació de l'article 2.1 dels estatuts de l'entitat, aprovada en assemblea de propietaris el 27 de juny de 2024, així com a la publicació en el Butlletí Oficial de la Província del text íntegre de la modificació relativa al canvi de domicili de la Junta de Compensació.

Fonaments de dret

- L'article 192.1.a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
- L'article 119 del Decret 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Examinada la documentació que l'acompanya, i de conformitat amb allò que s'ha fixat en 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local,

RESOLC

PRIMER. Aprovar definitivament la modificació de l'article 2.1 dels estatuts i les bases d'actuació de la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 12 "Can Pujades", establint el seu domicili al carrer Roger de Llúria, 108, 1r-2a de Barcelona (Codi Postal 08037)".





SEGON. Publicar íntegrament en el Butlletí Oficial de la Província, el present acord d'aprovació definitiva.

Així mateix, estarà a la disposició dels interessats a la seu electrònica d'aquest Ajuntament.

TERCER. Comunicar aquest acord al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores i a la Junta de Compensació.

Peu de recurs

Contra la present Resolució, que posa fi a la via administrativa, pot interposar alternativament recurs de reposició potestatiu davant Alcalde d'aquest Ajuntament, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà al de la recepció de la present notificació, de conformitat amb els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques; o bé interposar directament recurs contenciós-administratiu, davant el Jutjat del Contenciós-Administratiu de Barcelona en el termini de dos mesos, a comptar des de l'endemà al de la recepció de la present notificació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciós-Administrativa. Si s'optés per interposar el recurs de reposició potestatiu no podrà interposar recurs contenciós-administratiu fins que aquell sigui resolt expressament o s'hagi produït la seva desestimació per silenci. Tot això sense perjudici de què pugui interposar Vè. qualsevol altre recurs que pogués estimar més convenient al seu dret.»

En compliment d'allò que disposa l'article 119.2.e) del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i l'article 190.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, mitjançant aquest edicte es publica a l'Annex, per a general coneixement, la modificació de l'article 2.1. del text dels Estatuts de la "Junta de Compensació del PAU 12 de Can Pujades" aprovats definitivament en virtut del Decret de l'alcaldia 2024-0573, de 18 de setembre de 2024.

L'alcaldesa,

Mercè Llistosella Caballé,

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT



ANNEX

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 12 "CAN PUJADES" DEL TERME MUNICIPAL DE VALLGORGUINA

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1er.- Denominació.

1. L'Entitat Urbanística Col·laboradora que es constitueix rep la denominació de "Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 12 (PAU 12) "Can PUJADES" del terme municipal de Vallgorguina.

2. La Junta de Compensació es regirà:

- pel Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 (TRLUC)
- pel Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol; (RLUC)
- pels seus Estatuts o regles de funcionament,
- així com per les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic. (art.187.4 RLUC)

Article 2on.- Domicili.

1. S'estableix el domicili de la Junta de Compensació **al carrer Roger de Llúria, 108, 1r-2a de Barcelona (Codi Postal 08037).**

2. Aquest domicili podrà ser traslladat a altre lloc per acord de l'Assemblea General, canvi que haurà de ser notificat a l'Excm. Ajuntament de Vallgorguina, així com al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.

Article 3er.- Àmbit territorial.

L'àmbit territorial en què la Junta actuarà és el que delimita el Polígon d'Actuació Urbanística núm. 12 (PAU 12) "Can Pujades", definit a la fitxa urbanística de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vallgorguina, aprovat definitivament per acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità Barcelona, en les sessions de 13 de desembre de 2019 i de 5 d'octubre de 2020 (DOGC núm. 8287 - 4.12.2020).

Article 4art.- Durada.

La durada de la Junta de Compensació es preveu que sigui indefinida fins el compliment total de l'objecte, i, en tot cas, fins la recepció definitiva per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització de l'àmbit, sense perjudici del que disposa l'article 32è d'aquests Estatuts.



Article 5è.- Administració urbanística actuant.

La Junta de Compensació desenvoluparà la seva activitat sota la tutela de l'Ajuntament de Vallgorguina, i en exercici de les seves funcions correspon al mateix:

- Designar el seu representant per a formar part de la Junta de Compensació.
- Assistir a les reunions de la Junta de Compensació.
- Donar a la Junta de Compensació l'ajut i assessorament necessaris per tal d'aconseguir els objectius urbanístics fixats.
- Advertir, en els supòsits en què la Junta de Compensació pogués incórrer en incompliment dels seus deures o en infraccions, de tals anomalies, tutelant a la Junta en el que fóra necessari.
- Tramitar els supòsits d'expropiació en els casos previstos en aquests Estatuts.
- Cobrar per via de constreyniment als membres morosos, les quotes pendents a requeriment de l'Assemblea General.
- Totes aquelles que resultin de la normativa urbanística vigent.

Article 6è .- Objecte i finalitats.

1. L'objecte de la Junta de Compensació és l'execució de la urbanització i l'actuació compensatòria sobre els terrenys de l'àmbit definit a l'article 3er.

2. Són finalitats primordials de Junta de Compensació, per a la consecució de l'objectiu proposat:

a) La incorporació de tots els propietaris de finques compreses en l'àmbit d'actuació de la Junta de Compensació, els quals, tot conservant la titularitat dels seus béns, s'integren en la mateixa i es distribueixen proporcionalment els beneficis i les càrregues.

b) La incorporació dels terrenys a la Junta, que no pressuposa la transmissió de propietat, sinó la facultat de disposició amb caràcter fiduciari, als efectes de realitzar les ocupacions necessàries per a l'execució de les obres d'urbanització i la cessió a l'Ajuntament dels immobles de cessió obligatòria, quedant afectes els terrenys al compliment de les obligacions urbanístiques.

c) La sol·licitud a l'òrgan actuant de l'exercici de l'expropiació forçosa:

- Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta de compensació, i no garanteixen la seva participació, les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, d'acord amb el que estableixin les bases o el projecte de reparcel·lació, segons correspongui i, en el cas que siguin objecte de reparcel·lació, es pot preveure l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la junta de compensació, de l'empresa urbanitzadora si en forma part, de l'administració actuant. (art.136.4 RLUC)

- Quan les persones propietàries, malgrat haver-se incorporat a la junta de compensació o



haver garantit la seva participació, incompleixin l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització, l'administració competent, a instància de la junta de compensació, pot acordar bé exigir el pagament de les quotes urbanístiques per la via de constrenyiment, bé la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització, o bé l'expropiació de la finca adjudicada.

Quan s'opta per la cessió de finques de resultat, cal formular i tramitar la corresponent operació jurídica complementària. (art.136.6 RLUC)

- d) Redactar, tramitar i executar el Projecte de reparcel·lació.
- e) Interessar dels òrgans urbanístics competents l'aprovació dels Projectes que sigui necessari formular, prèvia redacció i aprovació dels mateixos per la Junta.
- f) L'adjudicació de les parcel·les resultants als titulars de les parcel·les aportades que tinguin els drets suficients per a l'adjudicació de les mateixes.
- g) L'execució de les obres d'urbanització.
- h) La cessió dels terrenys d'ús públic, ja urbanitzats, a l'Ajuntament.
- i) La formalització d'operacions de crèdit per l'exercici de les obres d'urbanització, amb la garantia de les finques afectades, si s'escau.
- j) Interessar la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- k) La seva actuació, a tots els efectes, com Entitat Urbanística Col·laboradora.
- l) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment, pel cobrament de les quantitats adeudades pels membres de la Junta.
- m) La gestió i defensa dels interessos comuns davant qualsevol autoritat i organisme públic, tant de l'Administració Central, com de l'Administració Autònoma o local -Ajuntament Vallgorguina-, així com davant dels Jutjats i Tribunals, davant dels particulars i davant de les empreses que prestessin els seus serveis a l'Entitat.
- n) L'exercici del dret a exigir de les empreses que prestin els serveis, menys en la part que, segons la seva reglamentació, hagin de contribuir els usuaris, el reemborsament de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'aigua i energia elèctrica.
- o) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals de l'Impost sobre Béns Immobles que sigui procedent.
- p) L'exercici de tots aquells drets i activitats no relacionades expressament, i que li corresponguin segons la normativa vigent.

TÍTOL II

MEMBRES DE LA JUNTA

Article 7è .- Membres de la Junta de Compensació.

1. La Junta de Compensació estarà formada per:



a) Les persones físiques o jurídiques propietàries de terrenys inclosos en el Polígon d'Actuació Urbanística núm. 12 (PAU 12) "Can Pujades", bé perquè hagin promogut la constitució de la Junta com a promotors, bé perquè s'adhereixin a la mateixa després de la seva constitució.

La incorporació a la Junta de la resta de persones propietàries es pot produir en qualsevol moment durant el procés d'aprovació de les bases i estatuts, així com també dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la junta. Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat poden ser inadmeses per la junta de compensació. (art.171.2 RLUC)

La condició de membre de la Junta de Compensació és inherent a la titularitat dels immobles inclosos en l'àmbit d'actuació. En cas de transmetre la propietat per actes inter vivos o mortiscausa, operarà automàticament la subrogació real en tots els drets i obligacions del transmetent.

El transmetent i, si no l'adquirent, hauran de comunicar al President les circumstàncies personals del nou propietari, així com el seu domicili. Mentre no sigui complert aquest requisit, la Junta de Compensació només reconeixerà com a membre al primitiu propietari.

b) Les empreses urbanitzadores, si ho preveuen les bases d'actuació. (art.171.4 RLUC)
Estaran representades per una sola persona.

c) Un representant de l'Administració actuant.

2. La propietat del PAU 13 no formarà part de la Junta, si bé podrà assistir amb veu però sense vot a les reunions de l'Assemblea general, atès que el POUM preveu que la urbanització del vial d'accés des de la carretera C-61 serà totalment a càrrec del PAU13. A tal efecte serà degudament convocada a les corresponents reunions de la Junta i tindrà dret a que li siguin notificats els acords que aquesta adopti en relació a la determinació, contractació i execució de la urbanització a l'efecte de poder al·legar el que cregui convenient en defensa dels seus interessos.

3. La manca d'incorporació a la junta de compensació pot donar lloc, segons el que es preveu a les bases d'actuació, a:

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

b) La reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les despeses d'urbanització mitjançant la cessió de terrenys edificables.

c) L'expropiació de les finques no incorporades, a càrrec de la junta de compensació. (art.170.2 RLUC)

Article 8è .- Drets.

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) Participar a les reunions de l'Assemblea General i intervenir en l'adopció d'acords



proporcionalment a les quotes respectives.

c) Participar com a elector o candidat en la designació d'òrgans de la Junta.

d) Alienar, gravar o realitzar qualsevol altre acte de disposició amb les limitacions establertes a l'article següent d'aquests Estatuts, dels terrenys de la seva propietat o de les seves quotes respectives, tot subrogant-se l'adquirent, en cas de venda, en els drets i obligacions del venedor respecte la Junta.

e) Adquirir la titularitat individual, o en copropietat, de la parcel·la o parcel·les que li siguin adjudicades en la compensació, proporcionalment a les seves quotes respectives.

f) Impugnar els acords i resolucions dels òrgans de govern de la Junta en la forma i requisits establerts en aquests Estatuts.

g) Ésser informat de les actuacions de la Junta de Compensació.

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) Presentar proposicions i suggeriments.

j) Tots els que els corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.

k) Exercir els anteriors drets ja sigui directament o mitjançant representant o persona autoritzada per escrit.

Article 9è .- Obligacions.

Els membres de la Junta de Compensació s'obliguen a:

a) Observar les prescripcions del planejament urbanístic vigent.

b) Lliurar als òrgans rectors, en el termini d'un mes a comptar de la data de la seva incorporació, els documents acreditatius de la seva titularitat i càrregues si en tingués.

c) Complir fidelment els acords adoptats per l'Assemblea General i pel President, i acatar l'autoritat dels seus representants, sens perjudici dels recursos pertinents.

d) Determinar, en el moment de la seva incorporació, un domicili a efectes de notificacions, tot considerant-se ben dirigida qualsevol notificació tramesa a aquella adreça.

e) Notificar a la Junta de Compensació les modificacions ulteriors; el domicili es farà constar en un registre que a aquests efectes portarà el Secretari de la Junta.

f) Notificar 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.

g) Abonar les quotes d'urbanització que li corresponguin.

h) L'incompliment de l'obligació d'abonar les quotes d'urbanització implicarà la suspensió del dret de vot fins que es trobi al corrent de pagament.

i) 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, i cancel·lar les càrregues incompatibles amb el planejament.

j) Atorgar els documents necessaris per a formalitzar les cessions gratuïtes de vials, zones verdes públiques, etc, resultants del planejament.

k) Designar, en cas de copropietat, a la persona que representi als cotitulars en l'exercici dels drets i facultats previstos en els Estatuts, sens perjudici de la responsabilitat solidària d'aquells. En el cas que no s'arribés a un acord entre els interessats, verificarà l'esmentada designació el President de la Junta a favor d'un dels copropietaris.

l) Designar per escrit a un representant en cas de no assistència a l'Assemblea General, o d'ésser el soci una persona jurídica.

m) 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 III **DELS ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ**

Article 10è.- Enumeració.

1. La Junta ha de tenir necessàriament els òrgans següents:

- I) Assemblea General.
- II) President/a.
- III) Secretari/a.

2. L'Assemblea General, d'acord amb llurs atribucions legals i estatutàries pot acordar, la creació dels següents òrgans i càrrecs:

- IV) Sots-President.

Capítol I **De l'Assemblea General**

Article 11è.- Naturalesa.

1. És l'òrgan suprem de la Junta de Compensació, i estarà integrat per tots els seus membres, més el representant de l'Ajuntament de Vallgorguina.

2. L'Assemblea General decidirà en els assumptes propis de la seva competència, quedant obligats al compliment dels seus acords tots els membres, inclosos els dissidents i els absents, sense perjudici de les accions legals que puguin exercitar.

3. Presidirà l'Assemblea el propietari que hagi estat elegit President per l'Assemblea General, i aixecarà acta dels acords de l'Assemblea la persona designada per l'Assemblea



com a Secretari, que podrà ser una persona no propietària, però haurà de ser advocat en exercici.

Article 12è.- Classes.

1. Les Assemblees poden ser ordinàries i extraordinàries.
2. L'Assemblea General es reunirà en sessió ordinària, com a mínim, un cop a l'any, dins el primer semestre en el dia, lloc i hora que determini el President, per tal d'aprovar, si escau, la memòria i comptes de l'exercici anterior, i el pressupost i el balanç del programa d'actuació per a l'exercici econòmic següent, acordant el cobrament de les quotes o derrames corresponents per cobrir-lo.
3. L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho consideri oportú el President, o quan ho sol·licitin per escrit membres de la Junta de Compensació que representin almenys el 30% de les quotes de participació, els quals expressaran l'ordre del dia que s'haurà d'incloure necessàriament.

En aquest cas s'haurà de celebrar l'Assemblea dins dels següents 30 dies naturals des de la presentació de la sol·licitud en la Secretaria de la Junta de Compensació. Si el President no la convoqués en el termini assenyalat, els sol·licitants podran dirigir a l'Ajuntament perquè aquest la cursi.

4. A les Assemblees Generals, tant a les ordinàries com a les extraordinàries, no es discutiran altres temes que els que estinguin inclosos a l'ordre del dia, excepte que així s'acordés per unanimitat en reunió a què assistissin la totalitat dels seus membres.
5. A les Assemblees Generals, tant a les ordinàries com a les extraordinàries, els membres de la Junta podran assistir-hi tant presencialment com per mitjans telemàtics.

Article 13è.- Atribucions.

Són atribucions de les Assemblees Generals:

- a. La designació i cessament dels càrrecs de President, Sots-president i Secretari.
- b. L'aprovació del pressupost de cada exercici i el nomenament, si cal, de censors de comptes.
- c. L'examen de la gestió comú i aprovació, si escau, de la memòria i comptes de l'exercici anterior.
- d. La proposta de modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, sens perjudici de l'aprovació posterior per part de l'Ajuntament.
- e. La imposició de derrames extraordinàries, per atendre despeses no previstes en el pressupost anual.
- f. L'autorització per a la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
- g. La constitució de garanties, que puguin exigir els òrgans urbanístics per tal d'assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- h. La contractació de 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.

i. La formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, fins i tot amb garantia hipotecària dels terrenys afectats. En aquesta garantia no s'hi podran incloure els terrenys d'aquells propietaris disconformes amb l'acord de formalització de crèdits, sempre que aportin compromís bancari o consignin en metàl·lic un import equivalent al percentatge que els correspongui.

j. La formulació de la proposta i l'acord de dissolució de la Junta de Compensació d'acord amb el que preveu el Títol VI d'aquests Estatuts.

k. La formulació i aprovació del Projecte de Reparcel·lació i la proposta d'aprovació davant de l'òrgan administratiu competent.

l. La formulació i aprovació del Projecte d'Urbanització i la proposta d'aprovació davant de l'òrgan administratiu competent.

m. La distribució de les càrregues i beneficis del planejament entre els membres conforme a les Bases d'Actuació i sens perjudici de l'aprovació per part de l'administració urbanística competent.

Article 14è.- Dret d'Assistència.

1. Podran assistir a les sessions de les Assemblees Generals les persones físiques, els representants de les persones jurídiques en qui concorrin la qualitat de membre de la junta de compensació, així com el representant de l'Administració.

2. Igualment podran assistir per a aspectes informatius que puguin interessar, els tècnics i assessors de qualsevol tipus que consideri convenient el president de la junta que, en aquest cas, intervindran amb veu però sense vot.

3. La propietat del PAU 13 podrà assistir amb veu però sense vot a les reunions de l'Assemblea general, atès que el POUM preveu que la urbanització del vial d'accés des de la carretera C-61 serà totalment a càrrec del PAU13.

Article 15è.- Convocatòria.

1. Les reunions de les Assemblees Generals, ordinàries o extraordinàries, seran convocades pel President, mitjançant carta certificada amb justificant de recepció, fax o per mitjans telemàtics (e-mail) o qualsevol altre medi que deixi constància de llur recepció, amb un antelació mínima de set dies naturals a la data en què hagin de celebrar-se.

2. A la convocatòria es farà constar el lloc, dia i hora de la reunió, l'enllaç o instruccions per poder assistir-hi telemàticament, així com l'ordre del dia amb els assumptes que s'han de sotmetre a coneixement i resolució de la Assemblea.

3. A la convocatòria de les Assemblees Generals ordinàries s'indicarà a quin lloc es troben a disposició dels membres de la junta la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior, així com el pressupost per a l'exercici econòmic següent.

Article 16è.- Constitució.

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan



concorrin a ella, per si o per representació, membres de la junta de compensació que representin més del 50% de les quotes del polígon d'actuació urbanística, i en segona convocatòria, i transcorreguda mitja hora de la primera, si hi són representades al menys, el 25% de les quotes referides.

2. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda, sense necessitat de prèvia convocatòria, si trobant-se presents o representats la totalitat dels membres i el representant de l'Administració, aquests acordessin per unanimitat la seva celebració.

3. Cada membre podrà designar, per escrit i per a cada reunió o amb caràcter general, a una persona que el representi a l'Assemblea. Al marge de les establertes per Llei, dita representació es podrà acreditar mitjançant el model que acompanyi la convocatòria.

Article 17è.- Sessions.

1. El President, o qui estatutàriament el substitueixi, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats, i declararà els assumptes suficientment considerats, passant a la votació si procedís.

2. Actuarà com a Secretari el designat per a aquest càrrec o el seu substitut.

3. Els acords s'adoptaran per majoria de les quotes dels assistents, presents o representades.

No obstant, requeriran com a mínim el vot favorable del 50% de les quotes de participació de la Junta de Compensació, els acords:

- de modificació dels Estatuts
- assenyalament de quotes i rectificació d'aquestes

- imposició d'aportacions extraordinàries i/o alienació de terrenys

- sobre la dissolució de la Junta.

4. Els acords de l'Assemblea seran immediatament executius llevat que precisin l'autorització ulterior d'òrgans urbanístics, i sempre que hagin estat adoptats d'acord amb el que preveuen aquests Estatuts, sense perjudici de les accions administratives i, si escau, jurisdiccionals pertinents.

Article 18è.- Actes.

1. De cada reunió de l'Assemblea General s'aixecarà acta, fent-se constar en ella els acords adoptats i el resultat de les votacions. L'acta podrà ésser aprovada a la següent reunió.

2. Les Actes figuraran en el llibre corresponent, degudament diligenciat i seran signades pel President i pel Secretari.

3. A requeriment dels socis o dels òrgans urbanístics, el Secretari amb el vist-i-plau del President, haurà d'expedir certificacions del contingut del llibre d'actes.

Capítol II Del President



Article 19è.- Nomenament.

1. El President, i si escau el Sots-President, seràn nomenats per l'Assemblea General i el seu nomenament durarà cinc anys, podent ésser reelegits un cop o més, per períodes iguals i mitjançant acord exprés.
2. En cas de vacant, absència o malaltia del President, assumirà les seves funcions el Sots-President, si ha estat designat, i si no n'hi ha l'Assemblea General designarà d'entre els seus membres la persona que exercirà interinament el càrrec fins a l'elecció d'un nou President.

Article 20è.- Funcions.

1. Correspon al President les més àmplies facultats de gestió i representació dels interessos comuns de la Junta de Compensació, havent de, en aquells casos que la urgència obligués a adoptar una resolució prèvia a la celebració de l'Assemblea General sotmetre al coneixement i ratificació de la mateixa aquests assumptes.
2. Són funcions del President:
 - a. La proposició d'acords a l'Assemblea General
 - b. Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General.
 - c. Dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords, així com dirimir els empats amb el seu vot de qualitat.
 - d. L'administració econòmica de la Junta. 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 polígon.
 - e. Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern, podent atorgar poders a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació.
 - f. Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots aquells documents que ho requereixin.
 - g. Ostentar la representació de la Junta de Compensació davant les entitats financeres en la forma que l'Assemblea General determini. Obrir, seguir i tancar comptes corrents en qualsevol entitats bancàries i/ o entitats d'estalvi.
 - h. El nomenament i separació o acomiadament del personal administratiu i assenyalament del seu règim de treball.
 - i. Interpretar els presents Estatuts i resoldre els dubtes que plantegi o susciti la seva aplicació.
 - j. Executar els acords adoptats per l'Assemblea general.
 - k. Administrar la Junta i el seu patrimoni d'acord amb les Lleis i aquests Estatuts.
 - l. Formalitzar, abans de la sessió ordinària de l'Assemblea General, la Memòria d'Actuació



Anual i els comptes de l'exercici precedent.

m. Efectuar i exigir pagaments, cobraments i liquidacions, qualsevol que sigui la causa jurídica i la persona o entitat obligada.

n. Obrir i mantenir comptes i dipòsits en establiments bancaris o de crèdit, ingressant i retirant fons dels mateixos.

o. Autoritzar l'atorgament de qualsevol tipus d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.

p. 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 pertanyin a la Junta de Compensació; requerint-se pels actes enumerats la prèvia aprovació de l'Assemblea General, excepte dispensa acordada per aquesta.

q. Constituir i acceptar fiances i avals.

r. Fixar les quantitats per atendre a les despeses comunes, així com la forma i termini en què s'haurà de procedir contra els socis deutors per fer efectives les quantitats que els correspongui.

s. Notificar als òrgans administratius competents els acords que els puguin afectar.

t. Sol·licitar la concessió dels beneficis fiscals i exempcions tributàries que les disposicions legals estableixin a favor de la Junta de Compensació.

u. Sol·licitar a l'Ajuntament el cobrament per via de constrenyiment de les quotes que no hagin estat ateses en període voluntari.

v. Instar a l'Ajuntament, prèvia autorització de l'Assemblea General, l'exercici de l'expropiació forçosa per manca d'adhesió o per manca de compliment de les obligacions i la seva designació com a beneficiària.

w. Ostentar un vot de qualitat en cas d'empat en els òrgans col·legiats de la Junta (Assemblea General).

x. Quantes funcions siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General

3. El Sots-President exercirà les mateixes funcions que el President en els casos de vacant, absència o malaltia d'aquest.

Del Secretari

Article 21è.- Nomenament.

1. El Secretari, que haurà de ser advocat/da en exercici, serà nomenat per l'Assemblea General per un període de cinc anys, podent ésser reelegit indefinidament, per períodes iguals, en virtut d'acord exprés.

2. Aquest nomenament podrà recaure en un membre de la Junta de Compensació o bé en una persona aliena a la Junta de Compensació. En aquest segon cas, assistirà a les reunions sense dret



a vot.

3. En cas de vacant, absència o malaltia del Secretari, l'Assemblea General designarà entre els seus membres a qui el substitueixi interinament en les seves funcions fins a l'elecció d'un nou Secretari.

Article 22è.- Funcions.

Són funcions del Secretari:

- a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General, aixecar Acta de les sessions i transcriure-les al llibre d'actes.
- b) Expedir les certificacions del llibre d'actes amb el vist-i-plau del President.
- c) Portar un llibre-registre en el qual es relacionaran tots els membres integrants de la junta de compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i totes aquelles dades complementàries que s'estimin pertinents.
- d) Notificar als membres de la junta de compensació la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General i els acords que s'adoptin.
- e) Exercir, si escau, les funcions jurídic administratives que li fossin encomanades per l'Assemblea General.

TÍTOL IV **RÈGIM ECONÒMIC I JURÍDIC**

Article 23.- Ingressos.

Seràn ingressos de la Junta de Compensació:

- a) Les aportacions inicials dels membres promotors.
- 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 d'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 24è.- Despeses.

Seràn 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.
- c) El pagament d'honoraris professionals, administratius, sous, etc.
- d) Les indemnitzacions per extinció de béns i drets.
- e) Totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.

Article 25è.- Quantia i pagament.

1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, que es recolliran en els pressupostos anuals.
2. Són quotes extraordinàries les que es fixin en els acords específics de l'Assemblea General o, per



delegació, el President, per a sufragar les despeses d'urbanització.
3. La quantia de les aportacions serà proporcional al percentatge que cada soci tingui a la Junta de

Compensació segons determini el Projecte de Reparcel·lació.

4. L'Assemblea General establirà la forma i condicions d'abonament de les quotes.

5. La manca de pagament de la quota dins del termini acordat per l'Assemblea produirà les conseqüències següents:

- A comptar de l'endemà d'exhaurit el termini acordat, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec equivalent a l'interès legal del diner vigent en cada moment, fins que es faci efectiva.

- Transcorregut un altre període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al membre morós d'un segon requeriment, sense que s'efectuï el pagament, el Secretari podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-hi els interessos de demora vençuts, i presentar a l'Ajuntament perquè segueixi la via de constreyniment, essent compatible l'interès

de demora i les despeses que comporti aquesta via de recaptació.

- Tot el precedent serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el membre

morós, així com de sotmetre a l'Assemblea General –si amb anterioritat ja va ésser necessari

d'anar a la via de constreyniment o a la judicial– la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'òrgan actuant, essent beneficiària la Junta.

Article 26è.- Comptabilitat.

1. La Junta ha de portar la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats per tal que en cada moment es pugui donar raó de les operacions efectuades i se'n dedueixin els comptes que s'han de retre.

2. La comptabilitat, que constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, i en tot cas, els que legalment correspongui, estarà a càrrec del Secretari de la Junta de

Article 27è.- Règim Jurídic.

1. Els presents Estatuts, un cop aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran caràcter executiu i vinculant per l'Administració i per als membres de la Junta de Compensació.

2. Qualsevol modificació dels Estatuts que s'acordi per l'Assemblea General requerirà l'aprovació de

l'Administració i la posterior inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la

Direcció General d'Urbanisme.

Article 28è.- Impugnació dels acords.

1. Els acords dels òrgans de Govern de la Junta de Compensació seran executius des del moment de

la seva adopció, llevat dels que precisin autorització ulterior d'òrgans urbanístics, i no es suspendran

per la seva impugnació, llevat del cas que així ho acordi l'òrgan que ha de resoldre el recurs, que serà

possible a través dels recursos següents.

2. Contra els acords de l'Assemblea General, expressos o per silenci, es pot interposar recurs d'alçada

davant l'Ajuntament, en el termini d'un mes des de la seva notificació o de tres mesos en cas



- de
desestimació presumpta per silenci.
3. No estaran legitimats per impugnar aquells que, per si o mitjançant representant, haguessin votat a favor de l'acord.
4. Els acords de l'Assemblea General seran considerats fermes si no són impugnats en els terminis i en les condicions assenyalades.
5. Per a l'exercici pels membres d'accions civils o mercantils contra la Junta de Compensació serà necessària la prèvia formalització dels recursos interns i administratius previstos.
6. Els membres no podran promoure accions de retenir i recobrar la possessió davant la Junta, quan aquesta exerceixi les seves facultats de disposició fiduciària o ocupi temporalment béns per a executar les obres d'urbanització.

Article 29è.- Règim de Responsabilitat.

La Junta de Compensació serà directament responsable davant els òrgans urbanístics tutelants de la urbanització complerta de l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística 12 "Can Pujades" de Vallgorguina i de les obligacions i càrregues imposades per el Text refós de la Llei d'Urbanisme i el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, o preceptes que els substitueixin en el futur.

TÍTOL V **DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ**

Article 30è.- Dissolució.

La Junta de Compensació es dissoldrà per les següents causes:

- Pel compliment de les finalitats per a què fou constituïda.
- Per acord de l'Assemblea General adoptat per la majoria qualificada establerta a l'article 17è dels presents Estatuts, sens perjudici de les obligacions concretes i de les responsabilitats corresponents, i sempre que consti el compliment de les obligacions que restin pendents. En aquests casos haurà de ser aprovat per l'Ajuntament de Vallgorguina. La dissolució de la Junta de Compensació es pot acordar si:
 - Ha complert les seves obligacions i ha lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.
 - L'administració competent ha rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.
 - S'ha pagat el preu just, un cop sigui ferm a tots els efectes, si la junta és la beneficiària de l'expropiació. (art. 131.3 TRLUC)
- Per mandat judicial o prescripció legal.
- Per transformació en Entitat Urbanística de Conservació.

Article 31è.- Liquidació.

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.

