



**Ajuntament
de Barcelona**

Institut Municipal d'Urbanisme
Bolívia, 250
08020 Barcelona
93 291 46 00
www.bcn.cat

ANUNCI
Ajuntament de Barcelona
Institut Municipal d'Urbanisme
Exp. 23G178

La Comissió de Govern, en sessió celebrada el 13 de març de 2025, ha adoptat el següent acord:

“APROVAR definitivament, a l'empara de l'article 119.2 i 130.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual es va aprovar el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya; i l'article 125.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, el Projecte d'Estatuts i Bases d'actuació per a la constitució de la Junta de Compensació del Pla de millora urbana del subsector 12.P6: Pujades-Ciutat de Granada- Llull-Badajoz de la MPGM per un 22@ més inclusiu i sostenible de Barcelona, que ha estat formulat pels propietaris que representen més del 50% de la superfície del Pla de millora urbana del subsector 12.P6: Pujades-Ciutat de Granada- Llull-Badajoz de la MPGM per un 22@ més inclusiu i sostenible, aprovat inicialment per la primera tinenta d'Alcaldia el 4 de desembre de 2024, i d'acord amb l'informe del Departament de Reparcel·lacions de la Direcció de Serveis de Gestió Urbanística de l'Institut Municipal d'Urbanisme de 27 de febrer de 2025 que consta en l'expedient i que es dona per íntegrament reproduït a efectes de motivació. APROVAR, a l'empara de l'article 119.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, la constitució de la Junta de Compensació del PMU SS12.P6 de l'illa Pujades-Ciutat de Granada-Llull-Badajoz de Barcelona que formulen propietaris que representen més del 50% de la superfície del polígon d'actuació urbanística. TRASLLADAR al Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica – Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, la documentació que prescriu l'article 192 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, per mitjà del qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, als efectes de la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. DESIGNAR com a representant d'aquesta Administració en l'òrgan rector de la Junta de Compensació, a la Directora de serveis de gestió urbanística, la Sra. Marta da Pena Gómez. PUBLICAR aquest acord en el Butlletí Oficial de la Província, a la Gasetta Municipal, al Tauler d'Edictes de la Corporació i en un dels diaris de major difusió de la província. NOTIFICAR-LO als interessats i DONAR-NE compte a la Comissió d'Ecologia, Urbanisme, Mobilitat i Habitatge.”

Contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar bé recurs potestatiu de reposició davant l'òrgan que l'ha adoptat, en el termini d'un mes comptat a partir del dia següent d'aquesta publicació, o bé es pot interposar directament recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del Contenciós Administratiu de Barcelona, en el termini de dos mesos comptats des del dia següent d'aquesta publicació. Contra la desestimació presumpta del recurs potestatiu de reposició, que s'entendrà produïda un cop transcorregut un mes comptat des de l'endemà a la seva interposició sense que s'hagi notificat resolució expressa, es pot interposar recurs contenciós administratiu a partir del dia següent a aquell en que s'hagi produït la desestimació presumpta. També es pot interposar qualsevol altre recurs o reclamació que es consideri convenient.

La qual cosa es fa pública per a coneixement general.

Barcelona, 17 de març de 2025

El secretari general
Jordi Cases i Pallarès

**ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA SS12-P.6
DE L'ILLA DELIMITADA PELS CARRERS PUJADES- CIUTAT DE GRANADA - LLULL -
BADAJOZ DE BARCELONA**

ÍNDEX

Article1.Denominació i règim jurídic.

Article 2. Naturalesa i capacitat.

Article3.Domicili.

Article 4.Objecte.

Article 5. Finalitats.

Article 6. Administració actuant.

Article7.Àmbit territorial d'actuació.

Article 8. Durada.

Article 9. Composició de la Junta de Compensació.

Article10.Requisits per a la incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació.

Article 11. Incorporació d'empreses urbanitzadores.

Article12.Constitució de la Junta de Compensació.

Article 13. Representació de l'Ajuntament.

Article 14. Titularitats Especials.

Article15.Transmissió de la titularitat.

Article 16. Patrimoni de la Junta.

Article 17.Quotes de participació.

Article 18. Drets dels membres de la Junta.

Article19.Obligacions dels membres de la Junta.

Article20.Òrgans de Govern i Administració de la Junta

Article 21. L'Assemblea General.

Article22.Reunions ordinàries i extraordinàries de l'Assemblea General.

Article 23. Atribucions de l'Assemblea General.

Article 24. Representació dels associats.

Article25.Composició del Consell rector.

Article 26. Càrrecs del Consell rector.

Article27.Atribucions del Consell rector.

Article 28. Acords del Consell rector.

Article 29. Designació del President.

Article30.Atribucions del President.

Article 31. El Secretari.

Article32. Atribucions del Secretari.

Article33.Convocatòria dels òrgans col·legiats.

Article 34. Constitució dels òrgans col·legiats.

Article35. Constitució per unanimitat dels propietaris.

Article 36. Acords.

Article37. Càlcul de Vots.

Article38.Assistència de Personal Especialitzat.

Article 39. Actes de les sessions.

Article40. Mitjans econòmics.

Article 41. Despeses.

Article42.Pagament de les quotes.

Article 43. Executivitat.

Article44.Recursos administratius.

Article 45. Causes de la dissolució.

Article 46. Liquidació i destinació del patrimoni comú.

Article 1. Denominació i règim jurídic.

L'Entitat Urbanística Col·laboradora que es constitueix es denomina **"Junta de Compensació del PMU SS12-P.6 de l'illa Pujades - Ciutat de Granada - Llull - Badajoz de Barcelona"**, i es constitueix per a l'execució del Polígon d'Actuació Urbanística en part de l'illa delimitada pels carrers Pujades - Ciutat de Granada - Llull - Badajoz de Barcelona, de la Modificació del PGM per un 22@ més inclusiu i sostenible (en endavant, denominat **"PMUSS12-P.6"**) àmbit que s'executa pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

La Junta de Compensació es regirà pels presents Estatuts i, en tot el que no estigui regulat per aquests, serà aplicable allò disposat en el Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (d'ara endavant **"TRLUC"**) i pel seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (d'ara endavant **"RLUC"**), o la normativa que la desplegui o la substitueixi.

Article 2. Naturalesa i capacitat.

La **Junta de Compensació del PMU SS12-P.6 de l'illa Pujades - Ciutat de Granada - Llull - Badajoz de Barcelona**, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats.

La personalitat jurídica s'adquireix en el moment de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, d'acord amb el que disposa l'article 188.2 del RLUC.

La Junta té plena capacitat per al compliment de les seves finalitats i actua 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 a l'Ajuntament, interposar recursos i exercir accions.

La Junta es regirà per la Llei d'urbanisme, els reglaments que la despleguen i per aquests Estatuts.

Article 3. Domicili.

El domicili de la Junta s'estableix a **Plaça Emili Mira i López 2, Barcelona 08022.**

El domicili es pot traslladar a un altre lloc per acord de l'Assemblea General, i s'ha de comunicar a l'Ajuntament de Barcelona, perquè en sol·liciti la inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 4. Objecte.

L'objecte de la Junta de Compensació és la gestió i execució del **Pla de Millora Urbana SS12-P.6 de l'illa Pujades - Ciutat de Granada - Llull - Badajoz de Barcelona**, delimitat a la Modificació del PGM per un 22@ mes inclusiu i sostenible, en els termes i condicions que es determinen en el planejament.

Article 5. Finalitats.

Les finalitats de la Junta de Compensació són les següents:

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

b) Formular el projecte de reparcel·lació per distribuir els beneficis i càrregues entre tots els propietaris.

c) Cedir a l'Ajuntament els terrenys que determini el planejament que es desenvolupa.

d) Formular i impulsar el projecte d'urbanització que correspongui.

e) Executar les obres d'urbanització i resta de càrregues urbanístiques en els termes i amb les condicions que siguin determinades pel planejament.

f) Sol·licitar a l'Administració actuant la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

g) Sol·licitar a l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, respecte de les finques dels propietaris que no s'incorporin en temps oportú a aquesta, o bé l'ocupació, d'acord amb el que estableixen els articles 150 i 151 TRLUC, per a possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

h) Sol·licitar a l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa, en el seu benefici, per raó de l'incompliment, tant dels membres de la Junta adherits com dels propietaris que no s'hagin adherit, de les obligacions imposades per la Llei i pel planejament urbanístic.

i) Sol·licitar a l'Administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment per al cobrament de quantitats degudes pels membres de la Junta.

j) *Formalitzar operacions de crèdit per al finançament de les obres d'urbanització, amb la garantia de les finques afectades.*

k) *Adjudicar les parcel·les resultants entre els propietaris.*

l) *Gestionar i defensar els interessos comuns dels associats davant qualsevol autoritat i organisme públic, tant de l'administració central, com de l'administració autonòmica o local, així com davant els jutges i tribunals, davant els particulars, i davant les empreses que prestin els seus serveis a l'entitat.*

m) *Sol·licitar i gestionar els beneficis fiscals establerts en la Llei.*

n) *Interessar dels òrgans urbanístics competents l'aprovació dels Projectes que siguin necessaris formular.*

o) *Presentar davant la Gerència Territorial del Cadastre la corresponent declaració d'alteració cadastral.*

p) *Exercir el dret a exigir de les Empreses que prestin serveis, excepte en la part que, segons la seva reglamentació, hagin de contribuir els usuaris, el rescabament de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'aigua, gas, telefonia, energia elèctrica i altres subministraments.*

q) *Exercir els drets i accions no relacionats expressament que corresponguin d'acord amb la normativa urbanística vigent.*

r) *Les altres finalitats que estableixi la normativa urbanística.*

Article 6. Administració actuant.

La Junta de Compensació té caràcter administratiu, i actuarà, en aquest ordre sota la tutela de l'Ajuntament de Barcelona.

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

a. *Atorgar tràmit d'audiència a la resta de propietaris del PMU SS12-P.6 inclosos en l'àmbit d'actuació que no hagin promogut la constitució de la Junta de Compensació i/o no adherits a aquesta última, per a la formulació d'al·legacions, si escau, i per a la seva incorporació a la mateixa i donar audiència de les al·legacions d'aquests als promotors, per a la seva contestació.*

b. *Aprovar els Estatuts i les Bases d'actuació i les posteriors modificacions.*

c. *Designar un representant de l'Administració actuant en l'òrgan rector de la Junta.*

d. *Aprovar la constitució de la Junta i trametre la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per sol·licitar la inscripció.*

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 carregues imposades pel planejament i per la normativa urbanística, essent beneficiària la Junta de Compensació.

f. Exercir la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes pels propietaris.

g. Resoldre els recursos d'alçada interposats contra els acords de la Junta.

h. Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística.

Article 7. Àmbit territorial d'actuació.

L'àmbit d'actuació de la Junta comprèn la superfície dels terrenys inclosos al PMU SS12-P.6.

Article 8. Durada.

La Junta de Compensació té una durada indefinida fins al compliment de les seves finalitats, i en tot cas, fins a la recepció definitiva per part de l'Ajuntament de Barcelona de les obres d'urbanització de l'àmbit, concretades en el Projecte d'Urbanització i la inscripció del Projecte de Reparcel·lació al Registre de la Propietat.

La Junta de Compensació estarà habilitada per a començar les seves funcions des de la inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores i durarà fins que hagi complert totalment el seu objecte, tret que es produeixi la dissolució en els termes assenyalats en l'**Article 45** dels presents Estatuts.

Article 9. Composició de la Junta de Compensació.

La Junta es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació que hagin sol·licitat la seva incorporació a la Junta de Compensació i, si escau, també les empreses urbanitzadores que poguessin incorporar-se, sempre que acceptin els Estatuts i les Bases d'Actuació.

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

Els propietaris que no hagin promogut el sistema de reparcel·lació, en la modalitat compensació bàsica, es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la Junta de Compensació en els supòsits següents:

a) Durant el període d'informació pública següent a la publicació de l'acord municipal d'aprovació dels Estatuts i Bases al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona. En el mateix període també podran optar per comprometre la seva participació en l'execució, sense adherir-se a la Junta i constituint la fiança establerta en l'article 136.2RLUC.

b) Dins el període que assenyali l'escriptura de constitució de la Junta que no podrà ser inferior a vint dies naturals.

c) Dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de constitució de la Junta.

d) En el cas que s'hagi iniciat el procediment d'expropiació als propietaris no adherits, si el propietari paga la part proporcional de les despeses realitzades per la Junta amb els interessos legals que corresponguin, així com els que haguessin acreditat durant la tramitació del projecte d'expropiació, sempre que no s'hagi atorgat encara l'acta d'ocupació en supòsits de procediment de taxació conjunta, o que no s'hagi determinat el preu just amb caràcter definitiu en via administrativa en supòsits d'expropiació pel procediment ordinari.

No s'admetran més incorporacions de propietaris a la junta més enllà dels terminis o supòsits indicats, llevat acord favorable a aquesta admissió dels propietaris ja adherits adoptat per la majoria d'aquests últims.

La incorporació a la Junta s'ha de sol·licitar per escrit, a través del Registre de l'Ajuntament o per qualsevol altre medi fefaent, aportant la documentació i dades que s'indiquen a continuació:

a) L'adhesió explícita als estatuts i bases aprovats.

b) La superfície i emplaçament de la o les finques propietats del sol·licitant.

c) La documentació justificativa de dita propietat, així com la situació possessòria, de càrregues i drets reals i personals que la gravin en el moment de l'adhesió, així com les condicions de les activitats que, en el seu cas, s'hi desenvolupin.

d) L'adreça postal i electrònica de notificacions i acceptació de ser notificat per qualsevol dels dos mitjans (postal o electrònic) dels actes de la Junta.

e) El compromís de dipositar la quantitat corresponent a les despeses ja realitzades i les que siguin de previsió immediata, en el termini d'un mes des del requeriment de la Junta. Aquesta quantitat no podrà ser més gran que la satisfeta pels propietaris promotors, en proporció a la superfície de terrenys.

La junta acordarà, respecte als propietaris que no s'hagin adherit o no hagin compromès la seva participació en l'execució, si opta per l'expropiació forçosa de les seves finques a favor de la Junta o bé procedir a la reparcel·lació, sense prèvia expropiació, en els termes establerts en l'article 134.4 RLUC.

Article 11. Incorporació d'empreses urbanitzadores.

Podran incorporar-se a la junta de compensació les empreses urbanitzadores que aportin total o parcialment els fons necessaris per afrontar les càrregues d'urbanització.

La incorporació podrà instrumentar-se abans de la constitució de la Junta, reflectint-se en l'acord constitutiu, o bé amb posterioritat, per la qual cosa serà necessària la convocatòria de l'Assemblea General, l'assumpció en ella per l'empresa dels compromisos al respecte i l'adopció de l'acord amb el vot favorable del 60% de les quotes de participació.

Per a la validesa de la incorporació d'Empreses urbanitzadores serà necessari, a més, que aquestes garanteixin la seva gestió en la forma i quantia que determini, si escau, la Junta de Compensació.

Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'Empresa urbanitzadora que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin, no seran afectats per l'esmentada incorporació, a l'efecte de les adjudicacions que els corresponguin conforme a les Bases d'Actuació.

Per a la valoració de l'aportació de l'empresa urbanitzadora i de les adjudicacions de finques de resultat al seu favor, s'estarà al que assenyalen les Bases d'Actuació.

Article 12.- Constitució de la Junta de Compensació.

Aprovats per l'Ajuntament els Estatuts i les Bases, els promotors convocaran a tots els propietaris que hagin sol·licitat la seva incorporació, per a la constitució definitiva de l'entitat, realitzant-se la convocatòria mitjançant carta certificada almenys set dies hàbils abans de la data prevista i assenyalant en ella l'objecte d'aquesta convocatòria.

La Constitució es farà mitjançant escriptura pública en la qual es farà constar:

- a) Relació dels propietaris i, si escau, d'empreses urbanitzadores.
- b) Relació de les finques de les quals són propietaris.
- c) Persones que es designen per a ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.
- d) Si escau, designació del representant de l'Ajuntament a la Junta de Compensació.
- e) Acord de constitució.

Els propietaris interessats que no atorguin l'escriptura, podran manifestar la seva incorporació en escriptura d'adhesió, en el període que a l'afecte s'assenyali i que no podrà ser inferior a vint dies i, si no s'adhereixen, se'ls tindrà per no incorporats a la Junta de Compensació.

La còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions es traslladarà a l'Ajuntament, que adoptarà, si escau, acord aprovatori i elevarà el mateix i còpia autoritzada de l'escriptura a la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article13.-Representació de l'Ajuntament.

Un representant de l'Ajuntament, designat en l'escriptura de constitució, o bé en l'acord d'aprovació definitiva d'aquests Estatuts i de les Bases d'Actuació de la Junta, formarà part de la Junta.

Article14.-Titularitats Especials.

Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats formaran part de la Junta els seus representants legals, i la disposició d'aquestes finques per la Junta de Compensació no estarà subjecta a limitacions de caràcter civil.

Si s'adjudiquen quantitats a menors o incapacitats se'ls donarà la destinació que assenyala la legislació civil, i si s'adjudiquen immobles s'inscriuran a favor dels titulars registrals de les finques aportades.

En el cas d'existir cotitularitats sobre una finca o dret, per a l'exercici de les facultats com a associat, els cotitulars hauran de designar una sola persona que els representi a tots ells, respondent solidàriament davant la Junta segons assenyala l'art. 197.d)RLUC.

En el cas que una finca pertanyi a una persona/es, tenint una altra/es qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat de membre de la Junta correspondrà al nus propietari.

Article15.Transmissió de la titularitat.

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

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

El transmetent, o adquirent en casos de transmissió mortis causa, ha de notificar de forma fefaent a la Junta les condicions de la transmissió i les circumstàncies personals de la persona a qui es transmet la titularitat, indicant-ne el domicili. Així mateix el transmetent haurà de fer constar a l'escriptura de transmissió l'existència de la Junta de Compensació. Fins que no es notifiqui la transmissió, ja el transmetent, ja el nou propietari en els casos de transmissió mortis causa, aquests últims respondran solidàriament de les obligacions de les finques transmeses així com dels danys i perjudicis que puguin derivar-se del incompliment d'allò establert en aquest article.

Article16.Patrimoni de la Junta.

La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles. La Junta actua com a fiduciària dels terrenys, d'acord amb el previst a l'article 132 TRLUC, amb les facultats establertes en aquests Estatuts.

La Junta de Compensació és la beneficiària de les expropiacions que sol·liciti a l'Administració actuant, tant per manca d'incorporació dels propietaris, com en el cas d'incompliment de les obligacions i càrregues dels membres de la Junta derivades del planejament o altra normativa urbanística.

El procediment expropiatori és el regulat a la legislació urbanística per a les actuacions aïllades i els criteris de valoració a aplicar són els establerts al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La Junta, amb l'acord previ de l'Assemblea General, pot gravar o alienar tant els terrenys aportats pels seus membres, com els obtinguts per expropiació, per fer front a les despeses d'urbanització.

Article 17. Quotes de participació.

La quota de participació de les persones propietàries integrades a la Junta és proporcional a la superfície de finques aportades en relació amb la superfície de la totalitat de l'àmbit d'actuació.

Un cop aprovat el projecte de reparcel·lació, les quotes de participació dels propietaris seran proporcionals al valor de les finques adjudicades.

Quan la superfície acreditada en els títols no coincideixi amb la realitat física resultant de l'aixecament topogràfic, prevaldrà en tot cas la realitat física determinada en el plànol topogràfic esmentat.

Les quotes resultants de les regles precedents definiran el vot percentual de cadascun dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions establerts en els Estatuts, fins a la fermesa de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació i, a partir d'aquest moment, en funció dels coeficients de participació assignats a les finques resultants en el compte de liquidació provisional.

En el cas d'incorporació a la Junta d'empreses urbanitzadores, o bé d'alienació de terrenys per part de la Junta de Compensació, es procedirà al reajustament dels coeficients percentuals dels socis, assignant-se a les incorporades o adquirents la quota corresponent, excepció feta dels propietaris disconformes amb la incorporació de l'Empresa urbanitzadora que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin, els quals no seran afectats per l'esmentada incorporació.

Article 18. Drets dels membres de la Junta.

Els membres de la Junta tenen els drets següents:

a) Assistir a les sessions de l'Assemblea, participar en les deliberacions i formular suggeriments, objeccions i alternatives respecte dels temes debatuts.

b) Exercir el dret de vot en l'Assemblea, llevat d'allò establert a l'**Article 36 d'aquests Estatuts** respecte als membres de la Junta que es trobin en situació de morositat de conformitat amb l'**Article 42 d'aquests Estatuts**.

c) Dret a consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per a debatre l'ordre del dia de l'Assemblea, almenys quaranta-vuit hores abans de la sessió.

d) Ésser electors i elegibles per a formar part dels òrgans de govern i administració de l'entitat.

e) Rebre informació sobre les activitats que porta a terme l'entitat, en relació amb el seu objecte social, així com sobre la composició dels òrgans de govern i administració i sobre l'estat dels comptes de l'entitat, i obtenir certificacions acreditatives dels assentaments als llibres socials, en el termini màxim de quinze dies des de la sol·licitud.

f) Ésser escoltats abans de demanar a l'Ajuntament l'inici d'un procediment de constranyiment o d'expropiació per l'incompliment dels seus deures o per l'impagament de quotes d'urbanització, i rebre informació per part de l'entitat urbanística col·laboradora de les causes que les fonamenten. L'inici d'aquests procediments ha d'estar motivat.

g) Impugnar els acords i resolucions de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de l'entitat urbanística col·laboradora, en la forma i requisits establerts per els Estatuts.

h) Posseir un exemplar dels Estatuts de l'entitat, i de les Bases d'actuació, si s'escau, i ésser notificats dels acords adoptats pels òrgans col·legiats als quals pertanyin, als efectes d'informació i d'interposició de recursos.

i) Participar, en el moment de la liquidació definitiva, en els resultats de la gestió d'acord amb les Bases d'Actuació en proporció a la seva quota.

j) En general, tots els drets derivats de la normativa urbanística i dels Estatuts de la Junta.

k) Exercir els drets anteriors ja sigui directament o mitjançant representant o persona autoritzada mitjançant document públic o mitjançant autorització amb signatura legitimada notarialment o bé subscripta davant del secretari.

Article 19. Obligacions dels membres de la Junta.

Amb caràcter general els membres de la Junta de Compensació estan obligats a observar les prescripcions de caràcter general derivades de les normes legals i del planejament urbanístic que s'executa, així com dels acords dels òrgans de govern i administració de la Junta.

Particularment, els membres de la Junta tenen les obligacions següents:

a) Pagar les quotes que contribueixen al sosteniment i funcionament de l'entitat i a l'execució del Projecte de Reparcel·lació així com les despeses dels actes preparatoris del dit Projecte avançades per els promotors de la Junta de Compensació o de les gestions dutes a termes de les que en resulti un benefici per a la resta de la comunitat reparcel·latòria.

b) Facilitar documentació i exhibir els títols de propietat que es posseeixen sobre les finques de l'àmbit d'actuació, en el termini de deu dies naturals a comptar des de la data de la seva incorporació, així com declarar les situacions jurídiques que les afectin, en especial les referides a drets limitatius de la propietat, contractes d'arrendament i activitats existents sobre les finques que siguin incompatibles amb el planejament que s'executa.

c) Notificar a la Junta les transmissions de propietat.

d) Assabentar als adquirents de les finques del règim de l'entitat urbanística col·laboradora. A aquests efectes, en les escriptures públiques d'alienació es farà constar pel Notari que l'adquirent manifesta expressament que ha estat informat de dit règim.

e) Assenyalar un domicili postal i una adreça de correu electrònic a l'efecte de notificacions, considerant-se correctament adreçada qualsevol notificació enviada per qualsevol dels dos mitjans (postal o electrònic). Notificar els canvis de domicili o adreça de correu electrònic.

f) Abonar puntualment les quotes que li corresponguin per a fer front a les càrregues d'urbanització i les despeses ordinàries de gestió.

Tindran veu però no dret d'exercir el seu vot aquells propietaris que no estiguin al corrent del pagament de les quotes, tal com s'estableix a l'**Article 36**d'aquests Estatuts.

g) Acatar i complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de l'entitat i acatar l'autoritat dels seus representants, sense perjudici de la interposició de recurs contra els mateixos.

h) En el seu cas, exercir els càrrecs, per als quals se'ls hagi nomenat, amb lleialtat i responsabilitat.

i) Complir amb la resta d'obligacions establertes en la legislació i el planejament urbanístics.

j) Complir els compromisos assumits mitjançant convenis urbanístics, si s'escau.

k) Comunicar el desenvolupament de les activitats potencialment contaminants i, cas d'existir, aquelles situacions de contaminació de sòl i subsòl, que afectin les finques, les quals, en tot cas, hauran de remediarse a càrrec exclusiu del seu propietari.

l) I, en general, totes aquelles obligacions derivades de la normativa vigent i d'aquests Estatuts.

Article 20. Òrgans de Govern

Els òrgans de govern i administració de la Junta són:

- a) L'Assemblea General.
- b) El Consell rector.
- c) El President.
- d) El Secretari.

Article 21. L'Assemblea General.

L'Assemblea general es l'òrgan suprem de la Junta i estarà constituïda per tots els membres d'aquesta, més un representat de l'Ajuntament de Barcelona, designat expressament per esser representat la Junta.

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

Article 22. Reunions ordinàries i extraordinàries de l'Assemblea General.

L'Assemblea General celebrarà una reunió ordinària un cop l'any i reunions extraordinàries quan ho consideri necessari el President o el Consell rector o quan ho sol·licitin per escrit adreçat al President un número de membres que representin el 20% de les quotes de participació els quals proposaran els assumptes que hauran d'incloure's en l'ordre del dia. En aquest cas, haurà de convocar-se l'Assemblea en el termini de quinze dies hàbils i celebrar-se abans de set dies hàbils a comptar des l'enviament de la convocatòria.

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

En les sessions extraordinàries es pot tractar qualsevol altra qüestió que formi part de les finalitats de la Junta.

A les sessions de l'Assemblea, tant a les ordinàries com a les extraordinàries, no es podran adoptar acords sobre assumptes que no estiguin inclosos en l'ordre del dia, tret

que s'acordi per unanimitat de tots els assistents que, a la vegada, representin la totalitat de les quotes de participació de la Junta.

Article 23. Atribucions de l'Assemblea General.

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) L'aprovació de la proposta de Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització als efectes de la seva tramitació i aprovació per l'òrgan administratiu competent, tret que aquesta iniciativa hagi estat adoptada en el supòsit previst a l'art. 167 del RLUC.
- b) La designació i cessament dels membres del Consell rector.
- c) Examen de la gestió comú i aprovació, si escau, de la Memòria i comptes de l'exercici anterior.
- d) Aprovació del pla d'actuació i del pressupost, amb la determinació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, per a cada exercici.
- e) Aprovació de quotes extraordinàries per a atendre les despeses no previstes en el Pressupost anual.
- f) Aprovació de la Modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament.
- g) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
- h) La contractació de l'execució de les obres d'urbanització i enderrocament de les construccions.
- 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 afrontar les càrregues urbanístiques, inclòs la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- k) Acordar la dissolució de la Junta, en les condicions establertes en els Estatuts.
- l) Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores.
- m) Qualsevol altre facultat que sigui necessària per al compliment de les finalitats de la Junta

Article 24. Representació dels associats.

Els membres de la Junta podran ser representats en l'Assemblea General per altres persones, associades o no, mitjançant apoderament notarial o mitjançant autorització amb signatura legitimada notarialment o bé subscripta davant del secretari.

Article 25. Composició del Consell rector.

El Consell rector estarà compost pel president, el secretari i dos vocals, designats per majoria de vots a l'Assemblea General. No obstant per a la designació del President i d'un dels vocals, serà precís comptar amb el vot del propietari o propietaris que tinguin una participació igual o superior al 25%, poden recaure tots dos dits càrrecs en un mateix propietari.

A excepció del secretari, els membres del Consell hauran de tenir la condició de propietaris de terrenys de l'àmbit amb dret a vot.

Article 26. Càrrecs del Consell rector.

Els càrrecs del Consell tindran una durada de tres anys, i poden ésser reelegits indefinidament.

Les vacants que es produeixin durant el mandat del Consell rector seran cobertes provisionalment pel membre de la Junta que nomeni el Consell rector, que ocuparà el càrrec pel termini que falti per acabar el mandat del Consell.

Article 27. Atribucions del Consell rector.

El Consell rector tindrà les facultats següents:

- a) Administrar la Junta i el seu patrimoni d'acord amb les Lleis i aquests Estatuts.
- b) Realitzar tot tipus d'actes de gestió.
- c) Executar els acords de l'Assemblea General.
- d) Desenvolupar la gestió econòmica d'acord amb les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- e) Contractar els professionals que hagin d'assistir a la Junta per la redacció de projectes d'urbanització, reparcel·lació i direcció d'obres, així com per assistir a la Junta des del punt de vista, jurídic, comptable i fiscal.
- f) Informar els contractes, projectes i transaccions referits a l'execució de les obres d'urbanització, inspeccionar-les i mantenir l'oportuna relació amb la direcció facultativa de les mateixes.
- g) Formular, abans de la sessió ordinària de l'Assemblea General, la Memòria d'actuació anual i els comptes de l'exercici precedent, així com el Pla d'actuació i els Pressupostos de l'exercici següent.
- h) Sol·licitar de l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa, en els supòsits legalment establerts.

- i) Instar procediments de desnonament davant la jurisdicció civil.
- j) Exercir totes les altres facultats de govern i administració de l'entitat no reservades expressament a l'Assemblea General.
- k) Delegar en el president l'exercici de les atribucions de consell rector.

Article28.Acords del Consell rector.

Els acords del Consell rector s'adoptaran per majoria dels membres que formin part del Consell Rector. El vot del President és diriment en cas d'empat. Els acords de la Junta són directament executius, sens perjudici de l'exercici de les accions i recursos que siguin procedents.

Article29. Designació del President.

La Presidència de l'Entitat hi correspon al membre del Consell rector que, com a President d'aquest últim, designi l'Assemblea General en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions del Consell rector.

Article30. Atribucions del President.

Corresponen a la Presidència les més àmplies facultats de gestió i administració de la Junta de Compensació, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General en aquests Estatuts.

El President tindrà les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, suspendre i cloure les sessions dels òrgans col·legiats, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords adoptats pels òrgans col·legiats, així com dirimir els empats amb vot de qualitat.
- b) Representar a la Junta davant Entitats, Organismes i Autoritats de caràcter públic, o bé davant de persones privades, físiques o jurídiques, i, en la seva virtut, representar a la Junta en tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments per l'exercici de l'esmentada representació, fent ús de la signatura de l'Entitat en els contractes i operacions degudament aprovats per l'Assemblea o pel Consell rector.
- c) Interpretar els presents Estatuts i resoldre els dubtes que plantegi la seva aplicació.
- d) Vetllar per l'execució dels acords de l'Assemblea General i del Consell rector.
- e) La representació judicial i extrajudicial de la Junta i dels òrgans de govern, podent atorgar poders a terceres persones per l'exercici de la representació esmentada.
- f) autoritzar les actes de l'Assemblea General i del Consell rector, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.

- g) Exercir qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de la Junta.
- h) Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o el Consell rector.
- i) L'administració dels fons de la Junta de Compensació, en la forma senyalada a l'**Article 44** d'aquests estatuts.
- j) Procedir contra els membres morosos per a fer efectives les quantitats que els corresponguin, per qualsevol de les vies establertes en aquests Estatuts.
- k) Encarregar-se de la recaptació de les aportacions.
- l) Notificar als òrgans administratius competents els acords que els puguin afectar.
- m) Sol·licitar la concessió de beneficis fiscals i exempcions tributàries que les disposicions legals estableixin a favor de la Junta de Compensació.
- n) Sol·licitar de l'administració actuant el cobrament per via de constrenyiment de les quotes que no hagin estat ateses en període voluntari.
- o) Tenir cura dels fons socials i la comptabilitat.

Article 31. El Secretari.

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

Article 32. Atribucions del Secretari.

El Secretari estendrà acta de les sessions, a les quals assistirà sense veu ni vot si no és propietari, i les transcriurà en el llibre d'actes corresponents; donarà fe dels assentaments inscrits en els llibres socials; assistirà al President en la convocatòria de les sessions dels òrgans col·legiats i serà el dipositari i custodi dels llibres socials.

Article 33. Convocatòria dels òrgans col·legiats.

Els òrgans col·legiats seran convocats pel Secretari, per ordre del President o quan així ho sol·licitin el número de membres que representin el 20% de les quotes de participació. La convocatòria expressarà el lloc, dia i hora, així com els assumptes a tractar en cada sessió i, a més, inclourà una relació del propietaris que no estiguin al corrent del pagament de les quotes vençudes, advertint de la privació de vot en el termes de l'**Article 36** dels Estatuts.

No es podrà deliberar ni decidir sobre cap assumpte que no figuri inclòs a l'Ordre del dia, llevat que, essent presents tots els components del respectiu òrgan col·legiat, així ho acordin per unanimitat.

La convocatòria de l'Assemblea General és farà per correu certificat, o bé, per correu electrònic, amb set dies naturals d'antelació, als domicilis designats pels associats, sens perjudici d'utilitzar altres fórmules que permetin acreditar que els membres són coneixedors de la convocatòria. Les notificacions electròniques es consideraran vàlides a tots els efectes.

La convocatòria del Consell rector, s'efectuarà de forma que en quedi constància amb 48 hores d'antelació com a mínim.

Article 34. Constitució dels òrgans col·legiats.

L'Assemblea quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria, quan hi concorrin, presents o representats, els membres que representin, com a mínim, el 50% de les quotes. En segona convocatòria, que se celebrarà una hora després, quedarà vàlidament constituïda quan concorrin el 25% de les quotes de participació. El Consell rector quedarà vàlidament constituït quan concorrin, com a mínim, la meitat dels seus membres.

Article 35. Constitució per unanimitat dels propietaris.

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

Article 36. Acords.

Els acords de l'Assemblea General s'adoptaran per majoria simple de les quotes de participació dels assistents, determinada en la forma establerta a l'**Article 17** d'aquests Estatuts, excepte en aquells assumptes pels quals els presents Estatuts prevegin una majoria qualificada.

La falta de pagament de les quotes en els terminis establerts determinarà la suspensió del dret de vot i del dret a participar com a elector o candidat a membre del Consell rector, fins al pagament efectiu de les quotes, excepte els casos d'interposició de recurs administratiu i consignació de la quota corresponent a disposició de la Junta.

L'adopció dels acords de modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació—llevat aquells que tinguin per objecte el trasllat de domicili dins la mateixa província-, la incorporació de les empreses urbanitzadores, la transmissió de bens immobles, la constitució de càrregues sobre aquests, la contractació de crèdits i dissolució de la Junta requeriran el vot favorable de socis que representen el 60 per 100 de les quotes de participació dels assistents.

Article 37. Càmput de Vots.

El vot de cada membre es computarà en funció de les quotes de participació assenyalades en proporció al dret o interès econòmic de cada associat. En quant a les quotes de participació, inicialment es fixaran en proporció a la superfície de les finques aportades i un cop aprovat el projecte de reparcel·lació, en proporció a les finques adjudicades.

Article 38. Assistència de Personal Especialitzat.

Podran assistir a les seves reunions, amb veu però sense vot, tècnics o personal especialitzat per tal d'informar sobre un assumpte o assumptes determinats.

Article 39. Actes de les sessions.

De cada sessió dels òrgans col·legiats s'estendrà acta, en la qual es faran constar les circumstàncies de lloc, temps, ordre del dia, assistents, unitats de valor que representen, forma i resultats de les votacions i contingut dels acords. Les actes seran redactades pel Secretari, amb el vistiplau del President, i s'aprovaran en la mateixa o posterior sessió, sense perjudici de l'immediata executivitat dels acords adoptats. Una vegada aprovades, seran transcrits en el corresponent llibre d'actes.

Les actes s'han de notificar pel Secretari als membres de l'òrgan col·legiat de què es tracti en el termini màxim d'un mes des del seu tancament. Tanmateix, a requeriment dels membres de la Junta, el Secretari de la Junta emetrà, amb el vistiplau del President certificacions del contingut del llibre d'actes. També podrà certificar els acords adoptats abans de l'aprovació de l'acta, fent constar aquesta circumstància.

Article 40. Mitjans econòmics

Constitueixen els mitjans econòmics de la Junta de Compensació:

- a) Les aportacions dels membres de la Junta constituïdes per la totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació.
- b) Les quotes ordinàries i extraordinàries.

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

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

- 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 41. Despeses.

Les despeses de la Junta de Compensació són:

a) Les derivades de la promoció de l'actuació urbanística. En particular els honoraris professionals del projecte de reparcel·lació i urbanització i la gestió de la Junta, així com la secretaria d'aquesta.

b) Les derivades de l'execució de les obres d'urbanització i totes aquelles càrregues urbanístiques a què es refereix l'article 120 del TRLUC.

c) El pagament dels honoraris professionals, administratius, sous, etc.

d) El pagament de tota mena de tributs i taxes per la seva activitat.

e) Les indemnitzacions per expropiació de béns i drets i les derivades de la manca d'adjudicació de sòl per no arribar al 15 % de la parcel·la mínima.

f) Tots aquells que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.

Article 42. Pagament de les quotes.

L'Assemblea establirà la quantia, forma i condicions d'abonament de les aportacions per a atendre les despeses previstes.

L'import total de les aportacions serà repartit entre cada membre, de manera proporcional al percentatge de participació que cadascun ostenti en la Junta. A partir de l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, les quotes es determinaran d'acord amb el percentatge de participació que figurei en el compte de liquidació provisional.

El pagament per cada membre de l'import de les aportacions que li corresponguin, es farà mitjançant ingrés en el compte corrent obert a nom de la Junta en una entitat bancària.

El pagament de les quotes es realitzarà en el termini màxim d'un mes des del requeriment individualitzat fet per la Junta de Compensació. Aquest requeriment s'entendrà vàlidament realitzat en el seu de l'Assemblea en que s'aprovi la corresponent quota sempre que el propietari estigui present o bé representat.

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

a) A comptar des de l'endemà d'esgotat el termini d'un mes, la quota deguda reportarà automàticament l'interès de demora establert en l'article 26.6 de la Llei General Tributària, fins que es faci efectiva.

b) Una vegada transcorregut el termini d'un mes, el Secretari podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint els interessos de demora vençuts, i presentar-ho a l'Administració actuant perquè segueixi la via de constrenyiment, sent compatibles l'interès de demora i les despeses que comporti aquesta via de recaptació.

c) Tot el precedent serà compatible amb sotmetre a l'Assemblea –quan amb anterioritat ja hagi estat necessari anar a la via de constrenyiment o judicial- la utilització de l'expropiació forçosa de la finca del membre que hagi incomplert reiteradament les seves obligacions, per part de l'administració actuant, sent beneficiària la Junta.

d) En tot cas, des que finalitzi el període voluntari de pagament fins que es faci efectiva la liquidació corresponent, el soci morós quedarà suspès dels seus drets en la Junta de Compensació, en els termes indicats en els **Articles 18 i 36** d'aquests Estatuts.

Per a disposar dels fons de la Junta de Compensació, custodiats en establiments bancaris, serà necessària la signatura del President.

Article 43. Executivitat.

Els acords dels òrgans de govern i administració la Junta, sempre que hagin estat adoptats d'acord amb el que preveuen aquests Estatuts, seran obligatoris i directament executius, tret que necessiten autorització posterior d'òrgans urbanístics, i no es suspendran per la seva impugnació, llevat que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.

Article 44. Recursos administratius.

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

a) Els acords del Consell rector es poden impugnar, en el termini de quinze dies hàbils des de la seva notificació, davant de l'Assemblea general, que ha de resoldre en el termini de tres mesos, transcorreguts els quals s'entendrà desestimada la impugnació.

b) Contra els acords de l'Assemblea General s'hi pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament en el termini d'un mes, de conformitat amb les determinacions de la Ley 39/2015, d'1 d'octubre, de Procedimiento Administrativo Común.

Estan legitimats per impugnar els acords els membres que haguessin votat en contra, abstingut i els absents. No està legitimat per a la impugnació qui hagués votat a favor de l'acord, per si o mitjançant representant, així com tampoc aquells que estant privats del dret a vot per mancada de pagament dels quotes, no els abonin prèviament a la interposició del recurs o bé, els consignin davant l'Administració actuant.

L'exercici d'accions civils o mercantils contra la Junta de Compensació requerirà el previ esgotament dels recursos interns i administratius previstos. Els socis no podran promoure interdictes de retenir i recobrar la possessió davant la Junta, quan aquesta exerciti les seves facultats de disposició fiduciària o ocupi béns per a executar les obres d'urbanització.

Article 45. Causes de la dissolució.

La Junta de Compensació es dissoldrà per les causes següents:

- a) Per compliment de les seves finalitats.
- b) Per manament judicial o prescripció legal.
- c) Si després de l'expedició de la certificació del projecte que assenyala l'Article 152RLUC, la propietat de totes les finques resultants d'aprofitament privat recaigués en un únic propietari.

En el supòsit a) esmentat anteriorment, la dissolució haurà d'estar aprovada per l'Ajuntament i s'inscriurà en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. En el suposat c), la dissolució tindrà caràcter automàtic, passant a exercir les funcions pròpies de la Junta el propietari únic o bé el representant que aquest designi.

Excepció feta del suposat c) anteriorment ressenyat, no es podrà dissoldre 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.

Article 46. Liquidació i destinació del patrimoni comú.

Acordada la dissolució, l'òrgan rector es transforma en òrgan de liquidació per fer front al pagament dels deutes i al cobrament d'ingressos pendents i per a la distribució del romanent, aplicant les instruccions especialment dictades per l'Assemblea General per a la liquidació.

L'Assemblea General resoldrà la distribució entre els socis de la Junta de Compensació en proporció a la seva participació en la mateixa del patrimoni que pogués existir en terrenys, drets o metàl·lic.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA SS12-P.6 DE L'ILLA DELIMITADA PELS CARRERS PUJADES - CIUTAT DE GRANADA - LLULL - BADAJOZ DE BARCELONA

1a. Objecte, finalitats i normativa aplicable

Mitjançant aquestes Bases s'estableixen els criteris i les normes que han de regir el projecte de reparcel·lació que formuli la **Junta de Compensació del PMUSS12-P.6 de l'illa Pujades - Ciutat de Granada - Llull - Badajoz de Barcelona**, de la Modificació del

PGM per un 22@ mes inclusiu i sostenible, pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica (en endavant, també denominat “PMU SS12-P.6”).

La gestió urbanística del PMU SS12-P.6 es regularà per el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant, “TRLUC”), el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant, “RLUC”), el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (en endavant, “TRLSRU”), el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, que aprova el Reglament de Valoracions (en endavant, “RV”), o la normativa que la desplegui o la substitueixi, i per aquestes bases.

L'altra finalitat d'aquestes Bases és regular la incorporació del membres de la Junta, la valoració de les seves aportacions, l'adjudicació de les parcel·les resultants, la indemnització dels bens i drets afectats per l'actuació urbanística, l'execució de l'obra urbanitzadora i la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant l'establiment de les normes referents al repartiment dels beneficis i càrregues entre els seus components, tot això sota la tutela de l'Ajuntament de Barcelona, com administració actuant.

2a. Les bases com a norma de distribució de beneficis i càrregues

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

El Projecte de Reparcel·lació que es redactarà en desenvolupament d'aquestes Bases, serveix com a mitjà de distribució dels beneficis i càrregues i de títol per a l'adjudicació de finques resultants i altres drets que poguessin derivar-se'n.

3a. Caràcter obligatori

La aprovació d'aquestes Bases per part de l'Ajuntament i la incorporació dels propietaris dels terrenys de la Junta de Compensació implica que els membres de la Junta accepten com a normes de obligada observança totes les que s'hi contenen, en els termes que van ser aprovades.

L'obligatorietat de les Bases no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada en assemblea general per membres que representin al menys el 60 per 100 de les quotes de participació de la Junta de Compensació. Aquesta modificació haurà de ser aprovada per l'Ajuntament.

4a. Criteris per determinar els drets de les persones propietàries.

Els drets dels propietaris serà proporcional a la superfície de les seves respectives finques aportades incloses en l'àmbit del PMU SS12-P.6. Inicialment, la determinació de la superfície de cada finca serà la que resulti del Cadastre.

Pel cas que les superfícies que contempli el projecte de reparcel·lació, com a resultat de nous amidaments topogràfics, presentin desajustos respecte a les contemplades al Cadastre, prevaldrà la realitat física del terreny.

A cadascuna de les finques se li assignarà, en conseqüència, un coeficient per al reconeixement dels seus drets i adjudicació de les finques resultants.

Quan, a falta d'acord entre tots els subjectes afectats, hagin de valorar-se les aportacions de sòl dels propietaris participants en l'àmbit d'actuació, per a ponderar-les entre sí o amb les aportacions del promotor o de l'Administració, a l'efecte del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

En el cas de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una actuació d'urbanització per causa de la insuficiència de la seva aportació, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, descomptades les despeses d'urbanització corresponents incrementats per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

Si l'aprofitament de la parcel·la que resulta de l'edificació i l'ús existent és superior a l'aprofitament corresponent al dret de participació derivat de la superfície de la finca, s'aplicaran les regles següents:

a) Si l'edificació s'ha d'enderrocar, l'aprofitament diferencial s'ha d'indemnitzar però no donar lloc a una major adjudicació d'aprofitament.

b) Si l'edificació i/o l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament, la reparcel·lació l'adjudicarà preferentment a la persona titular originària, que participa en la reparcel·lació, amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executi atribueixi al sòl de la finca on es troba l'edificació. També podrà ser executada en idèntics termes, a altres propietaris que participin en la reparcel·lació, amb el consentiment del propietari originari si aquest s'ha adherit a la Junta.

5a. Tractament de les càrregues, drets reals i personals constituïts sobre les finques aportades

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

Els drets reals i personals sobre finques aportades que siguin incompatibles amb el planejament es valoren d'acord amb el TRLSRU i resta de legislació urbanística i hipotecària. La fermesa de l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació implica l'extinció d'aquestes càrregues incompatibles amb el planejament que s'executa.

El supòsit d'incompatibilitat de la càrrega amb el planejament i el procediment s'haurà de declarar d'acord amb el que disposa l'article 148 del Decret 305/2006, per el que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Les càrregues i drets incompatibles d'acord amb la normativa i el planejament, així seran declarats en el Projecte de Reparcel·lació i es fixaran en el mateix, si procedeix, les indemnitzacions corresponents conforme amb l'establert al paràgraf següent, amb càrrec al compte de liquidació provisional del Projecte de Reparcel·lació.

Si l'afectat no declara la càrrega o dret o si els declarats no s'ajusten a la realitat, els perjudicis que d'ella/es se'n derivin seran a càrrec del propietari que hagi omès la declaració, com a càrrega individualitzada.

L'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació, un cop hagi adquirit fermesa, extingirà automàticament els arrendaments de tota mena existents sobre les finques, sempre que aquells hagin estat declarats incompatibles amb l'execució del planejament. Les indemnitzacions que puguin resultar a favor d'arrendataris o ocupants es valoraran en el Projecte de Reparcel·lació, d'acord amb el que s'estableix en la legislació d'expropiacions i la legislació aplicable a l'arrendament, i es regiran per la base 8a de "Criteris per a valorar els drets personals, les construccions, obres plantacions, activitats i instal·lacions que s'hagin de derrocar o traslladar".

6a. Tractament de les edificacions, obres, plantacions, activitats i instal·lacions que s'hagin de derrocar o traslladar.

Les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions, activitats i altres elements existents sobre les finques que no es puguin conservar o s'hagin de derrocar, o traslladar, es valoraran, amb independència del sòl, amb subjecció als criteris de valoració del TRLSRU i del seu Reglament de Valoracions, en el Projecte de Reparcel·lació i, específicament, segons determina la base 8a de "Criteris per a valorar els drets personals, les construccions, obres plantacions, activitats i instal·lacions que s'hagin de derrocar o traslladar".

Les indemnitzacions que procedeixin per aquest concepte seran objecte de compensació amb les quantitats de les quals resulti deutor l'interessat per aportacions que hagi de fer a la Junta.

S'entendrà necessari l'enderrocament quan siguin incompatibles amb les obres d'urbanització i/o edificació previstes en el planejament, quan estiguin situats en superfície que no s'hagin d'adjudicar íntegrament al seu propietari i quan la seva conservació fos incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.

7a.Descontaminació dels possibles sòls contaminats.

Els causants de l'alteració de la descontaminació del sòl respondran solidàriament de les operacions de neteja i recuperació dels sòls que hagin estat declarats contaminants. Subsidiàriament, i per aquest ordre, respondran del sanejament d'aquests sòls els posseïdors dels sòls contaminats i els propietaris no posseïdors.

Als efectes que s'acrediti la concurrència o no dels criteris i estàndards que, conforme al barem establert pel Real Decret 9/2005, de 14 de gener, permeten declarar si un sòl està o no contaminat, aquells emplaçaments que, dins l'àmbit han suportat o suporten Activitats Potencialment Contaminants de Sòl (ACPS), en els termes definits a la normativa sectorial d'aplicació, hauran de ser objecte d'una auditoria amb caràcter previ a la incorporació d'aquestes parcel·les en el procés reparcel·lador, als efectes de determinar les condicions actuals d'aquests sòls. Aquesta obligació caldrà fer-la efectiva en el termini màxim de tres mesos d'ençà de l'inici de la tramitació del projecte de reparcel·lació. En cas contrari, s'hi subrogarà l'Administració actuant i totes les despeses corresponents a l'auditoria i, de ser-ne el cas de descontaminació de sòl, aniran a càrrec dels subjectes obligats d'acord amb la legislació sectorial esmentada, i així constarà i es repercutirà al Projecte de reparcel·lació. En el supòsit que els propietaris no atenguin l'obligació establerta en el punt anterior, la Junta de Compensació executarà subsidiàriament l'auditoria a càrrec de l'aprofitament urbanístic de la parcel·la. Les despeses de descontaminació del sòl hauran de ser incorporades al compte de liquidació del projecte de reparcel·lació en concepte de despeses d'urbanització per bé que aquestes despeses han de ser assumides individualment pels propietaris del sòl contaminat.

8a. Criteris per a valorar els drets personals, les construccions, obres, plantacions, activitats i instal·lacions que s'hagin de derrocar o traslladar.

El Projecte de Reparcel·lació s'haurà d'ajustar als criteris de valoració següents, tenint en compte que la data a la qual s'han de referir és la d'aprovació inicial del projecte:

8.1. Criteris de valoració de les edificacions, obres, plantacions, i instal·lacions.

Les plantacions, obres, edificacions i instal·lacions incompatibles amb el planejament i que s'hagin d'enderrocar o demolir es valoren al marge del sòl i d'acord amb els criteris establerts al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El valor de les construccions i de les obres serà el valor de reposició segons els valors actuals, corregit pels coeficients d'ús, antiguitat i conservació, d'acord amb el que disposa el TRLSRU i el RV.

Les edificacions, obres i instal·lacions i altres elements existents que no estiguin legalitzats o que disposin de llicències concedides a precari, no tindran dret a indemnització. Tampoc hi tenen dret les aixecades o implantades amb llicència de data posterior a l'aprovació inicial al planejament que s'executa.

El valor de reposició de l'habitatge es calcularà considerant com a superfície la destinada actualment a habitatge, aplicant a la resta de construccions auxiliars no adscrites a l'ús d'habitatge i incloses en la parcel·la, els valors de reposició segons els valors actuals de cadascuna d'elles, corregit pels coeficients d'ús, antiguitat i conservació.

L'import resultant es comptabilitza com a despesa d'urbanització i s'ha de pagar al propietari o titular afectat.

8.2.-Dret de reallotjament.

El Projecte de Reparcel·lació reconeixerà el dret de reallotjament exclusivament als ocupants legals d'habitatges que constitueixin la seva residència habitual i que acreditin mitjançant documentació fefaent l'ocupació de l'habitatge amb anterioritat a la data de l'aprovació inicial de la delimitació poligonal pendent d'execució.

El Projecte de Reparcel·lació preveurà el reallotjament dels ocupants legals d'habitatges en edificis a construir en règim de protecció dins del mateix sector, tant si es tracta de propietaris com si es tracta d'arrendataris amb dret de reallotjament.

Respecte als propietaris, tenen dret de reallotjament sempre que no resultin adjudicataris d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per l'esmentada legislació d'habitatges amb protecció oficial.

Es preveurà una quantitat alçada pel concepte de trasllat.

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

Es valoraran tenint en compte el valor de substitució. La indemnització per aquests conceptes inclourà, en tot cas, les despeses de trasllat i de pèrdua de beneficis en el cas d'activitats. No tenen dret a indemnització aquelles activitats que no estiguin legalitzades o que disposin de llicències concedides a precari. Tampoc hi tenen dret les aixecades o implantades amb llicència de data posterior a l'aprovació inicial al planejament que s'executa.

8.4.-Indemnitzacions per extinció de l'arrendament.

Els titulars de drets d'arrendament, vigents en l'aprovació inicial de de la delimitació poligonal pendent d'execució, tenen dret a la indemnització en concepte de diferència de rendes, equivalent a la diferència de renda de més que hagin de pagar en el temps de vigència del contracte, atenent al mateix temps que quedi fins a la finalització del contracte, fins a un màxim de deu anys.

Per a estimar d'una forma objectiva el preu per metre quadrat de lloguer de reposició de locals d'activitat econòmica, el Projecte de Reparcel·lació acreditarà el valor de reposició, tenint en compte la tipologia dels locals afectats, la qual cosa permetrà aplicar un factor corrector a la renda de mercat per a locals nous que resulti de publicacions especialitzades.

9a. Criteris de valoració de les aportacions de les empreses urbanitzadores.

En el supòsit previst a l'article 11 dels Estatuts de la Junta de Compensació, la valoració de la participació de promotors o d'empreses urbanitzadores en la gestió del polígon o

sector del planejament pot consistir en l'elaboració dels projectes, la realització de totes o part de les obres d'urbanització.

La valoració de l'aportació de promotors o d'empreses urbanitzadores es determinarà segons el valor dels terrenys i la previsió de costos de la urbanització del polígon o sector. Es convindrà amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva o si seran aplicables clàusules de revisió de preus, adoptant l'acord aprovatori l'Assemblea General.

Per adjudicar terrenys a l'empresa urbanitzadora, l'Assemblea general aprovarà el Conveni mitjançant el que 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 al propi Projecte de Reparcel·lació si no hagués transcorregut més d'un any des de la seva aprovació definitiva.

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

10a.Contractació de les obres d'urbanització.

La Junta pot adjudicar els contractes per a l'execució total o parcial de les obres d'urbanització mitjançant un procediment obert, restringit o negociat, de conformitat amb el que estableix l'article 172 del Decret 305/2006, per el que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i la legislació de contractació aplicable (Llei 9/2017 de 8 de novembre de contractes del sector públic) als ens locals i en aquestes Bases. En tot cas, el criteri de contractació ha de ser el de major eficàcia, qualitat, economia i garanties d'execució.

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

- a) El compromís de l'empresa constructora de realitzar les obres de total conformitat amb els projectes d'execució de les obres d'urbanització degudament aprovats, tant els referits a les obres d'urbanització bàsiques incorporats al planejament urbanístic com els complementaris.
- b) L'obligació de l'empresa de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i de l'entitat urbanística col·laboradora contractant.
- c) Els supòsits d'incompliment que puguin donar lloc a la resolució del contracte, així com les indemnitzacions que corresponguin per inobservança de les característiques tècniques de les obres o dels terminis d'execució.
- d) La retenció que la Junta pugui fer a l'empresa en cada pagament parcial, com a garantia de l'execució de les obres, i que es retornarà quan s'hagin acabat definitivament les obres i degudament recepcionades per l'Administració actuant.

e) El mode i terminis per a l'abonament per la Junta de quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.

f) El termini de garantia, en funció de la naturalesa i complexitat de l'obra, que no pot ser inferior a un any, llevat de supòsits especials. Aquest termini de garantia comença quan s'atorga l'Acta mitjançant la qual l'Ajuntament dóna per recepcionades les obres d'urbanització en bon estat i d'acord amb les prescripcions establertes.

11a.Criteris de valoració de les finques resultants.

Les finques resultants, de conformitat amb l'article 126.1.b) TRLUC es valoraran de la manera que decideixin unànimement els propietaris afectats, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït al polígon, o bé, si no hi ha acord, es valoraran subjectant-se als criteris previstos a la legislació en matèria de règim del sòl i valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les finques resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes a l'article 37 TRLUC i article 140 RLUC.

12a.Regles per l'adjudicació de les finques resultants.

L'adjudicació de les finques resultants de l'actuació urbanitzadora es farà entre els membres de la Junta de Compensació, igual que la resta de beneficis o càrregues, en proporció als béns o drets aportats i d'acord amb els criteris establerts a l'article 126 del TRLUC i els articles 138 i següents del seu reglament. Els drets dels propietaris seran proporcionals a la superfície de les finques aportades.

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

Es procurarà, sempre que sigui factible i no perjudiqui els criteris de proporcionalitat, que les finques adjudicades situades en el lloc més pròxim possible al de les antigues propietats.

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

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 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 cadascun dels copropietaris, si així ho sol·liciten, adjudicant-los finques independents en proporció al seu dret.

Els titulars de les quotes de participació que no assoleixin el mínim necessari per a obtenir una finca edificable resultant, d'acord amb allò assenyalat anteriorment, s'agruparan per a que se'ls adjudiqui una en pro indivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, dons en aquest cas, l'adjudicació s'haurà de substituir necessàriament en metàl·lic.

Aquestes adjudicacions en els termes que estableix la legislació tributària, tindran el tractament fiscal i exempcions previstes pels supòsits d'aportació a Junta de Compensació i aportació i adjudicació en el marc d'un projecte de reparcel·lació.

13a.Afecció real dels terrenys.

Les finques resultants queden afectades, amb caràcter real, en els termes establerts en l'article 154 RLUC, al pagament de les càrregues d'urbanització en la proporció que correspongui, segons el Projecte de Reparcel·lació, afectació que es podrà cancel·lar d'acord amb el que estableixen els articles 155 i 156 RLUC.

Aquestes càrregues seran deduïdes a qui les hagi suportat, de l'import de les quotes que li siguin girades.

14a.Supòsits d'incompliment obligacions.

A més dels supòsits d'expropiació per falta d'incorporació a la Junta de Compensació d'algun propietari, també motivarà l'expropiació:

a) La falta 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 calgut acudir per al mateix propietari a la via de constrenyiment 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 del propietari morós o el cobrament del deute per la via de constrenyiment.

No es podrà instar el procediment de constrenyiment fins que hagi transcorregut un mes des del requeriment del pagament practicat per la Junta de Compensació.

Addicionalment, els propietaris que incompleixin amb l'obligació de pagament de les quotes, tindran veu però no vot a la Assemblea General i no podran ser candidats a formar part del Consell Rector fins que estiguin al corrent de pagament.

b) En general, l'incompliment reiterat d'alguna o algunes de les obligacions que assenyalen els Estatuts, haurà de ser degudament acreditat en Assemblea General i se n'aprovarà la corresponent sanció per part de l'Assemblea i de l'Ajuntament.

Les finques expropiades es valoren a efectes urbanístics pels criteris establerts al TRLSRU.

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

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

15a.Responsabilitat de la Junta de Compensació.

La Junta de Compensació és directament responsable davant l'Ajuntament de la urbanització completa del PMU SS12-P.6.

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

16a.Forma i terminis per fer les aportacions a la Junta.

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

El pagament de les quotes es pot fer mitjançant ingrés en el compte corrent obert a nom de la Junta en una entitat bancària. No obstant això, per acord amb l'obligat, quan s'aprovi en Assemblea General, podrà substituir-se el pagament en metàl·lic pel lliurament d'una part dels terrenys de la seva aportació a la Junta, en la proporció que correspongui a la quota o quotes.

En cas d'impagament el President podrà interessar a l'Administració actuant el cobrament del deute per via de constrenyiment.

17a.Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues.

La distribució de beneficis i pèrdues s'efectuarà d'acord amb les normes següents:

- a) L'assemblea general formularà la liquidació corresponent.
- b) La liquidació comprendrà tant el benefici o pèrdua com la participació que, en un o altre cas, correspongui a cada membre de la junta.
- c) La determinació del benefici o de la pèrdua s'efectuarà segons els criteris de valoració establerts en aquestes bases.

d) La distribució dels beneficis o pèrdues es farà entre tots els membres de la junta adjudicatària de finques resultants, segons el seu aprofitament.

18a. Supòsits de compensació en metàl·lic de les diferències d'adjudicació.

Quan no sigui possible la correspondència exacta entre la quota de participació d'un membre de la Junta de Compensació i la quota d'adjudicació en terrenys, el defecte o excés es compensarà en metàl·lic.

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

El projecte de reparcel·lació ha de fixar les adjudicacions en metàl·lic que escaiguin.

19a. Transmissió dels terrenys de la Junta.

A fi de fer front a les despeses d'urbanització, la Junta de Compensació podrà transmetre algun o alguns dels immobles aportats o dels que resulti adjudicatària, i també podrà constituir gravàmens reals sobre ells en garantia de crèdits o préstecs destinats a la urbanització, previ acord de l'assemblea general per la majoria establerta als Estatuts.

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

20a. Transmissió a l'Ajuntament dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i de les obres d'urbanització.

L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació implica la transmissió de dret a l'Ajuntament dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta, segons estableix l'article 127 TRLUC.

La cessió d'obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions i la seva recepció per part de l'Ajuntament, es produirà, d'acord amb el procediment establert en l'article 169 RLUC.

La finca qualificada amb la clau 7@ que sigui objecte de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament de Barcelona haurà de ser lliurada a l'Ajuntament de Barcelona lliure de construccions, ocupants i càrregues amb caràcter previ a la tramitació de les llicències d'obra nova de les finques de resultat del polígon d'actuació. Igualment, els sòls amb aprofitament i que siguin objecte de cessió a favor de l'Ajuntament de Barcelona en concepte de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, si s'escau, també hauran d'estar lliures de construccions, ocupacions i càrregues amb caràcter previ a la tramitació de les llicències d'obra de les finques resultants del projecte de reparcel·lació.

21a.Moment en que es poden edificar les finques resultants .

Les finques resultants podran ser edificades abans d'assolir la condició de solar de conformitat amb allò establert als articles 39, 40 i 41 del Decret 64/2014 de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, un cop la Junta de Compensació hagi satisfet el pagament de la quota del Pla Especial d'Infraestructures i el equivalent econòmic que, si és el cas, contempli el compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació en concepte de la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament mitjà urbanístic a favor de l'Ajuntament de Barcelona.

Els propietaris de finques resultants, doncs, no podran tramitar les llicències d'obra nova de les corresponents finques de resultat fins a: 1) haver satisfet a la Junta de Compensació les quotes aprovades per aquesta que, entre d'altres, tinguin per finalitat satisfer la quota del Pla Especial d'Infraestructures i el equivalent econòmic que, si és el cas, contempli el compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació en concepte de la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament mitjà urbanístic a favor de l'Ajuntament de Barcelona; 2) haver lliurat la possessió a la Junta de Compensació lliure d'ocupants.

Les obres d'urbanització i les d'edificació es podran simultaniejar d'acord amb les previsions establertes a la legislació urbanística.