



Ajuntament del Prat de Llobregat

ANUNCI

Per acord de la Junta de Govern Local, de 26 de maig de 2025, s'han aprovat definitivament els Estatuts de constitució de la Junta de compensació del polígon d'actuació urbanística 1 La Seda i les seves Bases d'actuació.

A l'acord, s'adverteix a les persones propietàries que en cas que no s'adhereixin a la Junta, se seguirà allò determinat a la base tercera de les Bases d'actuació.

Contra aquest acord, que és definitiu i exhaureix la via administrativa, es pot interposar potestativament recurs de reposició, davant del mateix òrgan que va dictar l'acte, en el termini d'un mes comptat des del dia següent al de la darrera publicació de l'anunci. També es pot interposar recurs contenciós administratiu, en el termini de dos mesos, sens perjudici que pugui presentar-se, en el seu cas, qualsevol altre recurs que s'estimi procedent.

El Prat de Llobregat, 30 de maig de 2025

Tinent d'Alcaldia de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge
Rafael Duarte Molina

ANNEX

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA 1 "LA SEDA" DEL PRAT DE LLOBREGAT

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1. Marc legal.

La Junta de Compensació es regeix pel que estableixen els presents Estatuts. En tot allò que no hi estigui previst, s'aplicarà el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2020, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 (en endavant TRLU), el Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU), les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, i, supletòriament, la legislació de societats anònimes, continguda al *Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital*.

Article 2. Denominació.

La Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística 1 "La Seda", del Prat de Llobregat, és la denominació de la Junta de Compensació per l'execució del Polígon d'Actuació Urbanística 1 "La Seda", delimitat per la Modificació puntual del Pla general metropolità en l'àmbit "Estació- Seda-Paperera", pel sistema de reparcel·lació, en la seva modalitat de compensació bàsica, regulat als articles 130 a 134 TRLUC.

Article 3. Naturalesa i capacitat.

La Junta de Compensació, en tant que Entitat Urbanística Col·laboradora té caràcter administratiu i depèn en aquest ordre de l'Ajuntament del Prat de Llobregat, sens perjudici de la intervenció d'una altra administració urbanística actuant d'acord amb el que estableix el Reglament.

La Junta de Compensació, en la seva qualitat d'Entitat Urbanística Col·laboradora, tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats, d'acord amb el que estableix l'article 130.6 del TRLUC. La personalitat jurídica s'entendrà admesa des de la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

En el cas que els propietaris hagin transmès a la Junta de Compensació tot o part dels immobles, la Junta de Compensació 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 del Prat de Llobregat, interposar recursos i exercir accions. En aquests casos actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu, sobre les finques aportades pels propietaris que són els seus membres, únicament amb les limitacions establertes en aquests Estatuts.

La Junta de Compensació, aquests Estatuts i les Bases d'Actuació es regiran per tot allò que disposa la legislació urbanística pròpia de Catalunya especialment pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, pel Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i només subsidiàriament per les normes estatals. Amb caràcter supletori, per la Llei de règim jurídic de les societats

anònimes.

Article 4. Domicili.

El domicili de la Junta de Compensació s'estableix al carrer Amposta 14-18, 3r 1ª, de Sant Cugat del Vallès (08173).

Sense necessitat de modificar els presents estatuts, el domicili es podrà traslladar a altres localitzacions per acord de l'Assemblea General, sempre que es comuniqui a l'Ajuntament del Prat de Llobregat (o altra administració actuant perquè ho comuniqui a l'Ajuntament del Prat de Llobregat) i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores depenent de l'administració de la Generalitat de Catalunya.

Article 5. Àmbit Territorial.

L'àmbit territorial de la present Junta de Compensació es troba constituït per la totalitat dels terrenys inclosos dins del Polígon d'Actuació Urbanística 1 "La Seda" de la Modificació puntual del Pla general metropolità en l'àmbit "Estació-Seda-Paperera", del terme municipal del Prat de Llobregat.

Article 6. Objecte.

L'objecte de la Junta de Compensació és la reparcel·lació, gestió i execució de les obres d'urbanització de l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística 1 "La Seda", del terme municipal del Prat de Llobregat, en els termes i condicions que es determinen en el planejament.

Article 7. Finalitats.

Les finalitats de la Junta de Compensació són les següents:

- a) Formular i impulsar un Projecte de Reparcel·lació per distribuir els beneficis i càrregues entre tots els propietaris, i en el seu cas, les modificacions i operacions urbanístiques complementàries necessàries, així com projectes complementaris que s'escaiguin.
- b) La cessió dels terrenys que correspongui a l'Administració actuant o a l'Ajuntament del Prat de Llobregat.
- c) Formular i impulsar, el Projecte d'Urbanització que correspongui, i en el seu cas, les modificacions i projectes complementaris que s'escaiguin.
- d) L'execució de la urbanització en els termes i amb les condicions que siguin determinades pel planejament o per l'acord d'aprovació del sistema de reparcel·lació.
- e) Sol·licitar a l'Administració Actuant la inscripció de la Junta de Compensació al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- f) La facultat de sol·licitar a l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa dels propietaris que no s'incorporin a la Junta de Compensació, amb càrrec a aquesta Junta de Compensació, sens perjudici de la possibilitat d'exercitar les altres facultats previstes a l'article 170.2 RLU així com segons el que es prevegi a les bases d'actuació.
- g) Sol·licitar i gestionar els beneficis fiscals establerts en la Llei.

- h) L'exercici dels drets i activitats que corresponguin amb la normativa urbanística vigent.
- i) Conservar i mantenir les obres d'urbanització fins que siguin rebudes per l'Administració actuant.
- j) Les altres finalitats que estableixi la normativa urbanística.

Article 8. Administració actuant.

La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament del Prat de Llobregat, que fiscalitzarà i controlarà la seva gestió.

En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització, correspon a aquesta Administració Actuant:

- a) El tràmit d'audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris de l'àmbit d'actuació.
- b) Aprovar definitivament els Estatuts i les Bases d'Actuació i les seves modificacions. Una vegada aprovats definitivament, haurà d'ordenar la publicació en el Diari o Butlletí Oficial que correspongui i ho ha de notificar de forma individual als propietaris perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura Entitat durant el termini d'un mes. La notificació individualitzada requerirà les persones propietàries per a que constitueixin la Junta de Compensació dins d'un termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la notificació. En aquest requeriment s'ha d'advertir de la possibilitat d'expropiació o de les altres conseqüències previstes a l'article 170.2 del RLU així com segons el que es prevegi a les bases d'actuació, i de l'aplicació alternativa del que estableix l'article 122.2 del TRLUC.
- c) Designar un representant de l'Administració Actuant a la Junta de Compensació.
- d) Aprovar la constitució de la Junta de Compensació i trametre, per conducte de l'Ajuntament del Prat de Llobregat, la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per sol·licitar la inscripció.
- e) Expropiar, en benefici de la Junta de Compensació i al seu càrrec, els terrenys tant dels propietaris membres de la Junta de Compensació com dels propietaris que no s'hi hagin adherit, per raó de l'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades pel planejament i per la normativa urbanística, d'acord amb el que disposa l'article 130.4 del TRLUC.
- f) Aprovar el Projecte de Reparcel·lació, mitjançant el procediment establert a l'article 119 del TRLUC (aprovació inicial, informació pública i aprovació definitiva). Així mateix haurà d'expedir-ne una certificació d'acord amb allò que estableix l'article 128.1 del TRLUC.
- g) Aprovar el Projecte d'Urbanització, mitjançant el procediment establert a l'article 119 del TRLUC (aprovació inicial, informació pública i aprovació definitiva) així com els projectes complementaris necessaris.
- h) Acordar la recepció de les obres d'urbanització
- i) Aprovar el compte de liquidació definitiu de les obres d'urbanització.

- j) Exercir, mitjançant la petició a l'Ajuntament del Prat de Llobregat, quan aquest sigui l'Administració actuant, la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats endeutades a la Junta de Compensació pels seus membres, d'acord amb el que estableix l'article 133 del TRLUC. En aquest supòsit la via de constrenyiment es regula per la legislació aplicable en matèria tributària.
- k) Resoldre els recursos interposats contra els acords de la Junta de Compensació que tinguin caràcter administratiu, d'acord amb l'establert a l'article 193.8 RLU.
- l) Aprovar la dissolució de la Junta de Compensació.
- m) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística.

Article 9. Durada.

La Junta de Compensació té una durada indefinida, des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores depenent de l'administració de la Generalitat de Catalunya i fins al compliment total de les seves finalitats, d'acord amb el que disposa l'article 131.3 del TRLUC, excepte quan es produeixi la seva dissolució per alguna de les causes previstes a l'article 47 d'aquests Estatuts.

Article 10. Projecte de Reparcel·lació.

En desenvolupament dels criteris resultants de les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació, es redactarà en el seu dia, el Projecte de Reparcel·lació, en el qual es reflectiran les finques aportades i resultants, amb especificació dels adjudicataris, els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament del Prat de Llobregat en el seu cas, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el que estableix el planejament, i l'import de les compensacions en metàl·lic si fossin procedents. Aprovat definitivament el Projecte per l'Ajuntament del Prat de Llobregat, el mateix serà títol suficient per l'adjudicació dels terrenys.

TÍTOL II. COMPOSICIÓ I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

Article 11. Membres de la Junta de Compensació.

La Junta de Compensació es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació, tant els que promoguin la seva gestió com els que s'incorporin amb posterioritat a la mateixa, en els terminis conferits a l'efecte així com els seus causahavents.

Els cotitulars d'una finca podran designar a una sola persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta de Compensació, responent solidàriament enfront a ella de quantes obligacions es derivin de la condició.

Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats formaran part de la Junta de Compensació els seus representants legals i la disposició de les mencionades finques per la Junta de Compensació no estarà subjecte a limitacions de caràcter civil.

També podran formar part de la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que s'incorporin a la mateixa en els termes previstos a l'article 14 d'aquests Estatuts.

Article 12. Condicions d'incorporació a la Junta de Compensació.

Els propietaris que no formin part de la Junta de Compensació s'hi poden incorporar amb igualtat de drets i de deures en els supòsits següents:

- a) Els propietaris que no hagin promogut el sistema es poden incorporar a la Junta de Compensació en el tràmit d'audiència previ a l'aprovació dels Estatuts i Bases per l'Administració Actuant. La notificació de l'acord d'aprovació es farà amb citació personal i mitjançant la publicació al diari oficial que correspongui.
- b) En el termini d'un mes posterior a la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de les Bases i Estatuts i de l'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació en escriptura pública.
- c) Els propietaris no adherits als quals s'hagi iniciat el procediment expropiatori sempre que no s'hagi aixecat encara l'acta d'ocupació i satisfacin la part proporcional de les despeses realitzades amb els interessos legals que corresponguin.

La incorporació a la Junta de Compensació s'ha de sol·licitar per escrit a través de l'Administració Actuant, fent-hi constar expressament l'adhesió als Estatuts aprovats i la superfície i límits de les finques aportades, i aportant la documentació que n'acrediti la propietat.

Per a l'efectivitat de la incorporació, cal que els propietaris adherits dipositin 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 de Compensació. Aquesta quantitat no podrà ser més gran que la satisfeta pels propietaris promotors, en proporció a la superfície de terrenys.

El Projecte de Reparcel·lació pot determinar com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la Junta de Compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació; el Projecte de Reparcel·lació ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la Junta de Compensació a l'empresa urbanitzadora, o concessionaris de la gestió urbanística integrada.

Article. 13 Potestats de la Junta de Compensació sobre les finques.

La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no suposarà la transmissió a la mateixa del domini dels béns afectats al resultat de la gestió comú. En tot cas, aquests béns quedaran afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.

La Junta de Compensació actuarà com a fiduciària sobre les finques aportades, sense més limitacions que les establertes als presents Estatuts.

Article 14. Incorporació d'empreses urbanitzadores.

Els promotors i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb els propietaris en la gestió del polígon d'actuació urbanística es poden adherir als Estatuts i a les Bases d'Actuació, de la manera i en les condicions previstes en aquests documents.

Article 15. Facultats del concessionari de la gestió urbanística integrada.

En el supòsit que la Junta de Compensació, abans de la formulació del Projecte de Reparcel·lació, acordi amb l'Ajuntament del Prat de Llobregat la concessió de la gestió urbanística integrada del Polígon d'Actuació Urbanística mitjançant concurs, el contingut d'aquests Estatuts i Bases s'hauran d'adaptar a les bases del concurs pel qual s'hagi adjudicat la gestió de l'àmbit.

Article 16. Transmissió de la titularitat

La transmissió de la propietat d'algun dels membres de la Junta de Compensació, per actes inter vivos o *mortis causa*, comportarà la subrogació de l'adquirent en tots els drets i obligacions del transmissor, tant en relació al sistema d'actuació, com en relació a la participació a l'Entitat en particular. I, en qualsevol cas, comportarà la subrogació en les obligacions contingudes a l'article 44 del TRLUC.

El transmetent i, en el seu defecte, l'adquirent, hauran de comunicar al President de la Junta de Compensació les circumstàncies personals del nou propietari i el seu domicili així com aportar escriptura pública de la transmissió o document anàleg. Mentre no es doni compliment a aquest requisits, l'Entitat únicament podrà reconèixer com a soci al titular primitiu.

El transmetent haurà de fer constar expressament en l'escriptura pública de transmissió que es troba al corrent de pagament de les quotes aprovades i notificades que hagin vençut, o bé, expressar les que deu, acreditant-les mitjançant certificat sobre l'estat dels deutes.

Tant en els supòsits d'incorporació com en els de subrogació, el nou associat restarà obligat a abonar a la caixa de la Junta de Compensació les quantitats que li corresponguin en funció de les despeses ja realitzades, d'acord amb el previst a les Bases d'Actuació. Amb aquesta finalitat, l'Assemblea General, una vegada comunicada la transmissió, requerirà al nou associat a fi de que realitzi l'esmentat desemborsament en el termini màxim de 30 dies naturals.

La manca d'ingrés de les quantitats endeutades a l'Entitat facultarà a aquesta a instar a l'Ajuntament del Prat de Llobregat, en tant que Administració Actuant, a iniciar la via administrativa de constrenyiment i, fins i tot, tenint en compte que s'ha produït l'incompliment dels deutes dels associats, la Junta de Compensació podrà sol·licitar l'expropiació de la finca propietat de l'infractor a favor de la Junta de Compensació.

Article 17. Patrimoni de la Junta de Compensació

La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no pressuposa la transmissió a la Junta de Compensació de la propietat dels immobles. La Junta de Compensació actua com a fiduciària dels terrenys, amb les facultats establertes en aquests Estatuts.

La Junta de Compensació és la beneficiària de les expropiacions que sol·liciti a l'Administració Actuant per incompliment de les obligacions i càrregues dels membres de la Junta de Compensació 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 a la legislació aplicable.

La Junta de Compensació, amb l'acord previ de l'Assemblea General, pot gravar o alienar les finques de l'àmbit que hagi adquirit per fer front a les despeses

d'urbanització.

Article 18. Constitució de la Junta de Compensació.

La Junta de Compensació es composarà de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, siguin promotores o adherides.

L'Ajuntament del Prat de Llobregat tramitarà de manera simultània l'aprovació de l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació amb els seus Estatuts i les Bases d'actuació en el cas que així es presentin pels propietaris.

Aprovada la constitució, l'Ajuntament del Prat de Llobregat haurà de demanar a la Generalitat de Catalunya la inscripció de l'Entitat al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. A la sol·licitud d'inscripció s'hi hauran d'adjuntar els documents previstos a l'article 192.1 del RLUC.

Article 19. Designació del representant municipal.

En el mateix acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació, l'Ajuntament del Prat de Llobregat designarà el seu representant en l'Entitat. En cas que l'Ajuntament del Prat de Llobregat no designi representant municipal, s'entendrà atorgada aquesta condició a l'Alcalde/essa del municipi.

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

Article 20. Quotes de participació.

La quota de participació dels propietaris integrats a la Junta de Compensació és proporcional a la superfície de finques aportades per cadascun d'ells a la Junta de Compensació, en relació amb la superfície de la totalitat de l'àmbit d'actuació.

Article 21. Terrenys amb càrregues reals.

Si una finca té qualsevol altre dret real sobre el domini, la qualitat de membre de la Junta de Compensació l'ostenta el propietari, sens perjudici que el titular del dret real n'obtingui el rendiment econòmic derivat del seu dret.

Article 22. Drets dels membres de la Junta de Compensació.

Els membres de la Junta de Compensació tenen els drets següents:

- a) Assistir, personalment o per mitjà de representant, a les sessions de l'Assemblea General i a presentar proposicions i suggeriments.
- b) Exercir el dret de vot a l'Assemblea General, personalment o per mitjà de representant, en proporció al dret o interès econòmic que tinguin.
- c) Ésser electors i elegibles per a formar part dels òrgans de govern i administració de l'Entitat.
- d) Alienar, gravar, o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes dels que en siguin propietaris, en els termes i condicions establerts en aquests Estatuts.
- e) Dret a consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per a debatre l'ordre del dia de l'Assemblea General, amb una antelació mínima de

4 dies abans la sessió.

- f) Rebre informació sobre l'actuació de la Junta de Compensació i conèixer l'estat de comptes, i a examinar els rebuts i justificants, en les condicions que estableixi l'Assemblea General.
- g) Ésser escoltats abans de l'inici d'un procediment de constrenyiment o d'expropiació per l'incompliment dels seus deures o per manca de pagament de quotes d'urbanització, i a rebre informació per part de l'Entitat Urbanística Col·laboradora de les causes que fonamenten el procediment.
- h) Interposar els recursos que corresponguin per impugnar els acords dels òrgans de la Junta de Compensació.
- i) Posseir un exemplar dels Estatuts i de les Bases d'Actuació i a ésser notificats dels acords adoptats pel òrgans col·legiats, als efectes d'informació i interposició de recursos.
- j) En general, tots els drets derivats de la normativa urbanística i dels Estatuts de la Junta de Compensació.

Article 23. Obligacions dels membres de la Junta de Compensació.

Els membres de la Junta de Compensació tenen les obligacions següents:

- a) Posar a disposició de la Junta de Compensació els documents acreditatius de la propietat sobre les finques de l'àmbit d'actuació i declarar les situacions jurídiques que coneguin i les afectin.
- b) Comunicar a la Junta de Compensació un domicili i un correu electrònic a efectes de notificacions. En cas de canvi de domicili o adreça electrònica s'ha de comunicar a la Secretaria de la Junta de Compensació.
- c) Pagar les despeses d'urbanització i les quotes complementàries que es girin, en proporció a la quota de participació fixades en el Projecte de Reparcel·lació, sota sanció, en cas d'incompliment, de la suspensió dels drets previstos en l'article 22, a excepció de l'apartat g).
- d) Assabentar els adquirents de les finques del règim de la Junta de Compensació, de manera que el nou propietari manifesti de forma expressa a l'escriptura pública d'alienació que ha estat informat d'aquest règim.
- e) Permetre l'ocupació de les finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
- f) Quan escaigui, exercir el càrrecs per als quals han estat nomenats amb lleialtat i responsabilitat
- g) Complir els compromisos assumits mitjançant els convenis urbanístics, si s'escauen.
- h) I, en general, totes aquelles obligacions derivades de la normativa vigent i d'aquests Estatuts.

TÍTOL IV: ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ.

Article 24. Òrgans de govern i administració.

Els òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació seran:

- a) L'Assemblea General
- b) El President
- c) El Secretari
- d) El Gerent

Article 25. Composició de l'Assemblea General.

L'Assemblea General estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació i per un representant de l'Ajuntament del Prat de Llobregat.

Article 26. Obligatorietat dels acords.

Tots els membres de la Junta de Compensació, inclosos els no assistents a les reunions de l'Assemblea General 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.

Article 27. Reunions ordinàries i extraordinàries.

L'Assemblea General celebrarà una reunió ordinària un cop l'any i reunions extraordinàries quan ho consideri necessari el President, o ho sol·licitin per escrit adreçat al President el 25 % de les quotes de participació. Les reunions podran ser presencials, per mitjans telemàtics, o mixtes.

Article 28. Atribucions de l'Assemblea General.

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) Examen de la gestió comú i aprovació, en el seu cas, de la Memòria i comptes de l'exercici anterior.
- b) Aprovació del pla d'actuació i del pressupost, amb la conseqüent determinació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, per a cada exercici.
- c) Aprovació dels projectes de reparcel·lació i urbanització, així com les operacions jurídiques complementàries o les modificacions d'aquests.
- d) Modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament del Prat de Llobregat.
- e) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta de Compensació.
- f) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- g) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclòs la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- h) Fixar les quotes d'urbanització a abonar i els terminis per procedir a llur liquidació.

- i) Sol·licitar a l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa o l'adjudicació de finques resultants en benefici de la Junta de Compensació o, si s'escau, de l'empresa urbanitzadora, respecte dels propietaris que no s'incorporin a la Junta de Compensació, i respecte dels propietaris que incompleixin llurs obligacions de pagament de les quotes d'urbanització.
- j) L'adjudicació dels contractes d'obra a empreses urbanitzadores.
- k) Acordar la dissolució i liquidació de la Junta de Compensació.
- l) Qualsevol altre facultat que sigui necessària pel normal desenvolupament de l'objecte de la Junta de Compensació.

Article 29. Representació dels associats.

Els associats no podran ser representats en l'Assemblea General sinó que per altres persones, associades o no, mitjançant apoderament signat davant de notari o prèviament verificat pel Secretari de la Junta de Compensació..

Article 30. Designació del President.

La Presidència de l'Entitat i dels seus òrgans col·legiats de govern i administració correspondrà al membre designat per l'Assemblea General en la seva sessió constitutiva.

Article 31. Atribucions del President.

El President tindrà les següents atribucions:

- a) Administrar la Junta de Compensació 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 General i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- e) 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.
- f) Formalitzar, 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.
- g) Exercir totes les altres facultats de govern i administració de l'Entitat no reservades expressament a l'Assemblea General.
- h) Convocar, presidir, suspendre i cloure les sessions dels òrgans col·legiats, dirigir les deliberacions i dirimir els empats amb vot de qualitat.
- i) Representar a la Junta de Compensació 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 de Compensació 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 General.

- j) Interpretar els presents Estatuts i resoldre els dubtes que plantegi la seva aplicació.
- k) Vetllar per l'execució dels acords de l'Assemblea General.
- l) Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern, podent atorgar poders a terceres persones per l'exercici de la representació esmentada.
- m) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.
- n) Exercir qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de la Junta de Compensació.
- o) Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General.

Article 32. El Secretari.

Actuarà com a Secretari de l'Assemblea General la persona física, membre de l'Entitat o no, que designi l'Assemblea General en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions.

El càrrec de Secretari podrà ser retribuït en la forma i quantitat que acordi l'Assemblea General de la Junta de Compensació.

Article 33. Atribucions del Secretari.

El Secretari aixecarà acta de cada sessió dels òrgans col·legiats i, si no és membre de l'Entitat assistirà amb veu i sense vot; donarà fe dels assentaments inscrits en els llibres socials, a instància de part interessada; assistirà al President en la convocatòria de les sessions dels òrgans col·legiats; realitzarà, per ordre del President, els treballs que li encomanin l'Assemblea General; serà el dipositori i custodi dels llibres socials; tindrà cura dels fons socials i portarà la comptabilitat, en solitari, a menys que aquestes comeses siguin encomanades a un tercer extern a l'Entitat; i s'encarregarà de la recaptació de les aportacions.

Article 34. El Gerent

Actuarà com a Gerent de l'Assemblea General la persona física, membre de l'Entitat o no, que designi l'Assemblea General en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions. En el supòsit que no sigui membre de l'Entitat, actuarà sense dret a vot.

El càrrec de Gerent podrà ser retribuït en la forma i quantitat que acordi l'Assemblea General de la Junta de Compensació.

Article 35. Atribucions del Gerent

El Gerent té encomanada, com a funció principal, la de coordinació entre tots els òrgans de govern i Administració de la Junta de Compensació, entre aquests i les Administracions Públiques, així com els diferents tècnics i professionals que siguin contractats. I en particular, seran funcions del Gerent:

- Les negociacions amb l'Ajuntament del Prat de Llobregat, els diferents departaments amb competències concurrents de la Generalitat de Catalunya, les companyies subministradores de serveis (Endesa, Gas Natural, Telefònica, Agbar, etc.).
- La preselecció d'empreses constructores d'obra pública aptes per a la realització de les obres d'urbanització.
- Durant l'execució de les obres d'urbanització, el Gerent durà el control de les certificacions i elaborarà els corresponents informes per tal de donar comptes a l'Assemblea General qui decidirà sobre la procedència del pagament de les mateixes.
- Qualsevol altre funció que li sigui encomanada directament per l'Assemblea General de l'Entitat.

Les anteriors funcions descrites, i d'altres que puguin ser aprovades per l'Assemblea General, no podran comportar mai l'adopció d'acords que no siguin prèviament autoritzats per l'Assemblea General

Article 36. Convocatòria de l'Assemblea General

L'Assemblea General de la Junta de Compensació serà convocada pel Secretari, per ordre del President o quan així ho sol·licitin al menys el 25 % dels seus membres i de les quotes de participació. La convocatòria expressarà els assumptes a tractar en cada sessió. No podrà deliberar-se ni decidir sobre cap assumpte que no figuri inclòs a l'Ordre del Dia, llevat que, essent presents tots els components del respecte òrgan col·legiat, així ho acordin per unanimitat. La convocatòria de l'Assemblea General és farà preferentment per correu electrònic o, si no n'hi ha, per correu postal certificat, amb 6 dies d'antelació, als correus electrònics o als domicilis designats pels associats, sens perjudici d'utilitzar altres fórmules que permetin acreditar que els membres són coneixedors de la convocatòria.

Article 37. Constitució de l'Assemblea General.

L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en única convocatòria quan hi concorrin, presents o representats, un nombre d'associats que representin, com a mínim, el 50 % de les quotes de participació incorporades a la Junta de Compensació.

Article 38. 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 39. Presa acords.

Seran vàlids els acords que adopti l'Assemblea General per majoria dels vots dels assistents computats segons el que es determina a l'article 20 d'aquests Estatuts.

No obstant això, per elegir el President, modificar els Estatuts i les Bases d'Actuació, fixar aportacions extraordinàries i contractar crèdits, aprovar els projectes d'urbanització i reparcel·lació, i adjudicar les obres de urbanització, es requerirà el vot favorable del 50 % de la propietat.

Article 40. 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 i s'aprovaran en la mateixa o posterior sessió. Una vegada aprovades, seran transcrits en el corresponent llibre d'actes, un per a cada òrgan col·legiat, degudament foliat i enquadernat i legalitzat cada full amb la rúbrica del Secretari i el President.

S'haurà de notificar a l'Ajuntament l'acta de cada Assemblea General.

TÍTOL V: MITJANS ECONÒMICS I APORTACIONS.

Article 41. Aportacions dels membres a la Junta de Compensació.

Seran aportacions a la Junta de Compensació:

- a) La totalitat dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta en la part proporcional que pertoca a cada membre.
- b) Les quotes ordinàries i extraordinàries acordades per l'Assemblea General.
- c) El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.
- d) Les aportacions de les empreses urbanitzadores, en cas d'incorporació a la Junta de Compensació.

Article 42. Despeses de la Junta de Compensació.

Seran despeses de la Junta de Compensació les de l'execució de les obres d'urbanització, les indemnitzacions que corresponguin i d'altres despeses a que es refereixi l'article 126 del TRLUC i totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.

Article 43. Quotes.

Les quotes ordinàries són les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, previstos 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 d'Urbanització.

L'import de les quotes serà proporcional a la participació de cada membre de la Junta de Compensació.

Article 44. Pagament de les aportacions.

El pagament de les quotes es realitzarà en un termini màxim d'un mes des del requeriment individualitzat efectuat per la Junta de Compensació.

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

- a) S'incrementarà la quota amb l'interès legal més 4 punts.

- b) S'instarà a l'Ajuntament del Prat de Llobregat la utilització de la via de constrenyiment.
- c) Si en una ocasió anterior hagués estat precís utilitzar la via de constrenyiment per cobrar alguna quota, o fora notòria la negativa de pagament, prèvia declaració d'incompliment, podrà utilitzar-se l'expropiació o reparcel·lació forçosa per part de l'Ajuntament del Prat de Llobregat, essent beneficiària la Junta de Compensació.

El pagament de les obres d'urbanització mitjançant la cessió de terrenys es podrà preveure en el Projecte de Reparcel·lació o mitjançant la seva posterior modificació, si s'escau.

TÍTOL VI: RÈGIM JURÍDIC I RECURSOS.

Article 45. Executivitat.

Els acords dels òrgans de la Junta de Compensació seran directament executius i no es suspendran per la seva impugnació, llevat que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.

Article 46. Recursos administratius.

Els acords dels òrgans de govern i d'administració són immediatament executius, i no es suspendran per la seva impugnació, llevat que expressament s'estableixi la suspensió per resolució del propi òrgan. Contra els acords presos per qualsevol dels organismes de la Junta de Compensació s'hi pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament del Prat de Llobregat en el termini d'un mes, de conformitat amb l'article 122 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Estan legitimats per impugnar els acords els membres que haguessin votat en contra, abstingut i els absents.

Aquells membres que hagin votat a favor d'un determinat acord, no podran interposar-hi recurs en contra.

TÍTOL VII. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.

Article 47. Causes de la dissolució.

La Junta de Compensació es dissoldrà per les causes següents:

- a) Per manament judicial o prescripció legal.
- b) Per compliment del seu objecte.

La dissolució l'ha d'aprovar l'Ajuntament del Prat de Llobregat, que ha de trametre l'acord d'aprovació de la dissolució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laborades depenent de l'administració de la Generalitat de Catalunya per a la seva inscripció.

Article 48. Liquidació i destinació del patrimoni comú.

Quan s'extingeixi la personalitat jurídica de la Junta de Compensació, es farà la liquidació de la Junta de Compensació de la forma següent:

- a) El President procedirà a la liquidació, aplicant les instruccions especialment dictades per l'Assemblea General per a la liquidació.

- b) El patrimoni que pugui existir en terrenys, drets o metàl·lic es distribuirà entre els associats en proporció a la seva participació en la Junta de Compensació.

Disposició Final.

Aquests estatuts entraran en vigor des del moment de la seva inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores depenent de administració de la Generalitat de Catalunya.

BASES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA 1 "LA SEDA" DEL PRAT DE LLOBREGAT

Base primera. Àmbit territorial i finalitat.

Les presents Bases tenen per objecte regular l'execució del Polígon d'Actuació Urbanística 1 "La Seda", delimitat per la Modificació puntual del Pla general metropolità en l'àmbit "Estació- Seda-Paperera", pel sistema de reparcel·lació, en la seva modalitat de compensació bàsica.

La finalitat d'aquestes Bases és la de fixar els criteris de distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament i la regulació de l'execució de l'obra urbanitzadora per part de la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística 1 "La Seda", del Prat de Llobregat.

La gestió i l'execució de les obres d'urbanització de l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística 1 "La Seda", del terme municipal del Prat del Llobregat, es duran a terme en els termes i condicions que es determinen en el planejament.

Base segona. Actuacions a dur a terme per la Junta de Compensació.

L'execució del Polígon d'Actuació Urbanística pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, comprèn les següents actuacions:

- a) La formulació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
- b) La cessió gratuïta a l'Administració de tots els terrenys de cessió obligatòria, i també de les obres d'urbanització i instal·lacions tècniques que hagin d'executar els propietaris.
- c) El pagament de les obres d'urbanització i les altres despeses inherents consignades en la Modificació puntual del Pla general metropolità en l'àmbit "Estació-Seda-Paperera" i en els projectes d'urbanització i de reparcel·lació.
- d) L'adjudicació als propietaris de les finques susceptibles d'aprofitament privat, en proporció a les seves participacions.
- e) El pagament del 46,22% del cost de les infraestructures comunes definides per la Modificació puntual del Pla general metropolità en l'àmbit "Estació-Seda-Paperera", d'acord amb l'article 25.3 de la Normativa Urbanística d'aquesta Modificació, amb posterioritat a l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació del PAU 1 de la Seda.
- f) El pagament de la quantitat proporcional que resulti del desequilibri poligonal entre els diferents polígons d'aquest sector, que es durà a terme en el moment en que s'aprovi el Compte de Liquidació Definitiva de cadascun d'aquests polígons. No obstant l'anterior, i pel que fa al PAU 3, el Projecte de Reparcel·lació del PAU 1 preveurà:
 - 1) El pagament de la quantitat proporcional corresponent a les despeses previstes per a la redacció del projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització del PAU 3, que es pagarà en el moment en que, per part de l'Ajuntament del Prat de Llobregat, s'iniciï l'expedient de licitació de l'assistència tècnica per a la redacció de cadascun d'aquests projectes;
 - 2) El pagament de la part proporcional de la diferència de cost de les obres d'urbanització previstes per el PAU 3, que es pagarà en el moment

en que s'iniciï la tramitació de l'expedient de contractació de les obres d'urbanització d'aquest PAU 3.

- g) I, en general, totes aquelles que puguin derivar-se de la normativa urbanística aplicable, particularment el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i modificat per la Llei 3/2012 (en endavant, TRLU), el Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU), el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, sobre inscripció en el Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística.

Base tercera. Efectes de la manca d'incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació.

1. Els propietaris que no s'incorporin a la Junta de Compensació, però que manifestin el seu compromís de participar en l'execució del planejament en el tràmit d'audiència d'aquestes Bases, han de dipositar la fiança a què es refereix l'article 136.2 del RLU en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació.
2. Les finques dels propietaris que no s'incorporin a la Junta de Compensació i que no manifestin el compromís a què es refereix el punt anterior, podran ser expropiades, o bé podran ser objecte de reparcel·lació. En aquest darrer cas, el Projecte de Reparcel·lació podrà preveure l'adjudicació a la Junta de Compensació de finques resultants fins a cobrir la quantia de les despeses d'urbanització imputables.

Base quarta. Modificació de les bases.

La modificació de les Bases exigeix la mateixa tramitació que la seva formulació inicial i ha de ser aprovada per l'Ajuntament del Prat de Llobregat, tret que l'acord modificatiu hagi estat adoptat per unanimitat dels membres de la Junta de Compensació i afecti únicament la distribució de beneficis i càrregues entre ells. En aquest cas només resulta necessari comunicar l'acord a l'Ajuntament del Prat de Llobregat, acreditant ambdues circumstàncies.

Base cinquena. Finques aportades i determinació dels drets de les persones propietàries.

1. En el Projecte de Reparcel·lació s'ha de fer constar, respecte a cadascuna de les finques aportades, el següent:
 - a) La seva descripció d'acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària. Si la descripció de la finca en el Registre no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es farà constar així en el Projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. Si la finca no consta inscrita en el Registre, el Projecte ho ha de fer constar, als efectes de la seva immatriculació.
 - b) La seva titularitat dominical, amb especificació del títol d'adquisició. En cas que la finca inclosa es trobés inscrita en el Registre de la propietat, en el projecte s'ha de tenir en compte com aportant a la persona titular registral, llevat del cas que fos procedent la represa del tracte registral interromput, la qual es produeix mitjançant el Projecte de Reparcel·lació, conforme al que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.
 - c) En el cas de titularitat desconeguda, el Projecte ha de fer constar aquesta

circumstància i la titularitat fiduciària de l'administració actuant, en aplicació del que estableix l'article 132.4 del RLU.

- d) En el supòsit que alguna de les finques s'inclogui només parcialment en la unitat reparcel·lable, caldrà fer constar la descripció de la porció afectada per l'actuació. A aquest efecte, s'ha d'especificar el límit per on es practica la segregació respecte de la finca matriu, així com la reducció de la cabuda d'aquesta.
 - e) En cas que s'aprecii l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites, o de supòsits de doble immatriculació, aquesta situació s'ha de reflectir en el Projecte i les finques han de constar com a litigioses. Quan es tracta de finques prèviament inscrites en el Registre de la propietat, el Projecte només ha de tenir en compte situacions litigioses quan s'acredita davant l'òrgan actuant l'existència d'anotació preventiva de la demanda corresponent.
 - f) Les finques que quedin excloses, en el seu cas, de la comunitat reparcel·latòria o bé únicament de la distribució d'aprofitaments, en aplicació del que estableix l'article 134.2 del RLU i de les determinacions del planejament que s'executa.
- 2. El dret de les persones propietàries és proporcional a la superfície de les seves respectives finques situades dins de l'àmbit objecte de reparcel·lació. No obstant, per acord unànim dels propietaris, es podrà adoptar un altre criteri, sense que, en aquest cas, sigui necessari modificar les presents Bases.
 - 3. A cadascuna de les finques se li assignarà, en conseqüència, un percentatge en relació amb la superfície total de les finques incloses dins l'àmbit d'actuació. Aquest percentatge constituirà el coeficient per a la distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
 - 4. Les superfícies de les finques que s'hauran de tenir en compte seran les que es corresponguin amb llur realitat física. Si la superfície real difereix de la derivada del Registre de la propietat, s'indicarà en la descripció de les finques continguda en el Projecte de Reparcel·lació.

Base sisena. Criteris de valoració dels drets reals i personals constituïts sobre les finques aportades.

- 1. Els drets o càrregues sobre les finques aportades que siguin compatibles amb el planejament urbanístic a executar, es traslladaran a les finques resultants en virtut del Projecte de Reparcel·lació i en aplicació del principi de subrogació real, d'acord amb l'article 148.1, lletres b, c i d del RLU.
- 2. Si existissin càrregues o drets que siguin incompatibles amb el planejament que s'executa, el Projecte de Reparcel·lació haurà de declarar-ho així, de manera justificada, i fixar la indemnització corresponent conforme a les regles de valoració establertes a la legislació aplicable. En qualsevol cas, els drets o càrregues incompatibles es consideraran extingits en virtut de l'acord aprovatori del Projecte de Reparcel·lació, i aniran a càrrec del respectiu propietari o del Polígon d'Actuació Urbanística en funció de la naturalesa del dret afectat, d'acord amb la legislació vigent.
- 3. Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i del procediment a seguir s'estarà al que disposen el TRLU i el RLU.

Base setena. Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que hagin d'enderrocar-se.

1. Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que siguin incompatibles amb el planejament urbanístic i que hagin d'enderrocar-se, seran valorades, en el Projecte de Reparcel·lació, independentment del sòl, conforme a les regles de valoració establertes per la legislació aplicable, i el seu import s'abonarà amb càrrec al Projecte de Reparcel·lació, en concepte de despesa d'urbanització.
2. En qualsevol cas, s'entendrà necessari l'enderrocament quan s'hagin d'eliminar els esmentats elements per executar les obres previstes en el Projecte d'Urbanització, quan es destinin a usos incompatibles amb l'ordenació i quan, de conformitat amb l'article 138 del RLU, no s'hagi de confirmar la titularitat de la finca al seu propietari originari.
3. Les edificacions i instal·lacions es taxaran tenint en compte el seu cost de reposició, amb deducció d'un percentatge per antiguitat de l'immoble i estat de conservació de l'obra o construcció.

Base vuitena. Incorporació d'empreses urbanitzadores.

1. Les obres d'urbanització poden ser executades, directament, per una empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta de Compensació. La incorporació haurà de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic i, a aquests efectes, llevat d'acord unànim dels membres de la Junta de Compensació, caldrà garantir la concurrència, com a mínim, de tres ofertes d'incorporació.
2. La valoració de l'aportació de les empreses urbanitzadores s'ha de determinar tenint en compte el cost de les obres d'urbanització, incloses, si s'escauen, les complementàries necessàries per a l'execució de l'àmbit, i es convindrà amb la Junta de Compensació, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva i si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos.
3. L'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora per mitjà del qual es determinaran els extrems referits, així com les contrapartides que, si s'escau, correspondran a l'aportació de l'empresa. En el seu cas, la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'haurà de determinar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.
4. La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta de Compensació en la part proporcional que els correspongui, a excepció de la dels propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora que es comprometin a fer-se càrrec de les despeses d'urbanització corresponents i prestin la garantia prevista en l'article 136.2 del RLU.

Base novena. Valoració de les finques objecte d'expropiació.

1. La Junta de Compensació serà beneficiària de l'expropiació de les finques que, a instància de la Junta de Compensació, expropii l'Ajuntament del Prat de Llobregat als propietaris que incompleixin l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització, d'acord amb el que estableix la Base Dotzena.
2. L'expedient d'expropiació es podrà tramitar pel procediment ordinari o pel de taxació conjunta.
3. Les finques expropiades es valoraran d'acord amb els criteris que estableix la legislació aplicable. En tot cas, no s'hauran de reemborsar les quotes ordinàries

pagades per sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació.

Base desena. Contractació de les obres d'urbanització.

1. L'execució de les obres d'urbanització la durà a terme l'empresa o les empreses que es determinin en virtut d'acord de l'Assemblea General, seleccionades d'entre els pressupostos presentats per, com a mínim, tres empreses. L'adjudicació es farà valorant les millors condicions des del punt de vista tècnic i econòmic i les garanties que ofereixin les empreses.
2. En el contracte d'execució de les obres es faran constar especialment, a més de les clàusules que constitueixen el seu contingut típic, les circumstàncies següents:
 - a) El compromís de l'empresa d'executar les obres de total conformitat amb les previsions de la Modificació puntual del Pla general metropolità en l'àmbit "Estació-Seda-Paperera" del Prat del Llobregat, i del Projecte d'Urbanització del Polígon d'Actuació Urbanística 1 "La Seda".
 - b) L'obligació de l'empresa de facilitar l'acció inspectora de l'Administració Actuant i de la Junta de Compensació respecte a les obres.
 - 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 o dels terminis d'execució de les obres.
 - d) La forma i terminis per a l'abonament per la Junta de Compensació de quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.
 - e) Les retencions que pugui efectuar la Junta de Compensació de cada pagament parcial a compte, en garantia de la correcta execució de les obres. Aquestes retencions no seran retornades fins que no s'hagin rebut definitivament les obres per l'Ajuntament del Prat de Llobregat.
 - f) Els terminis de garantia de les obres d'urbanització amb posterioritat a llur recepció per part de l'Ajuntament del Prat de Llobregat

Base onzena. Pagament de la urbanització.

Les despeses d'urbanització seran abonades pels associats de conformitat amb el que estableix el punt 1 de la Base Catorzena.

1. S'estimaran com a despeses d'urbanització les que determinen el Planejament d'aplicació i els articles 120 del TRLU i 127.2 del RLU, i, en general, les despeses de tota classe que originin l'adequada execució de la urbanització, conforme als projectes aprovats, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per realitzar aquestes obres. Aquestes despeses, que inclouen les relatives al cost dels instruments de planejament i gestió que hagin pogut ser avançades per algun dels propietaris, han de ser assumides per la comunitat reparcel·latòria.
2. L'import del preu just i les indemnitzacions que s'hagin d'abonar, en cas que la Junta de Compensació acordi instar l'expropiació per manca de pagament de les quotes d'urbanització, també es consideren costos d'urbanització i hauran de ser abonats pels associats en proporció a les seves participacions respectives.
3. La distribució dels costos d'urbanització, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de les despeses que correspongui abonar a cada associat, s'efectuarà en el

Projecte de Reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament de les presents Bases.

4. Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les que es contemplen a l'article 127.3 del RLU.
5. També s'inclouran dins de les despeses d'urbanització la part proporcional a càrrec del Polígon de les obres d'infraestructures comunes establerta per la Normativa Urbanística de la Modificació puntual del Pla general metropolità en l'àmbit "Estació-Seda-Paperera" del Prat del Llobregat, així com les connexions als serveis urbans.

Base dotzena. Conseqüències de l'incompliment de l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització.

1. En cas que un propietari de l'àmbit (sigui o no membre de la Junta de Compensació) incompleixi la seva obligació de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta de Compensació podrà optar entre sol·licitar a l'Administració l'expropiació forçosa dels béns aportats pel propietari morós, instar la via d'apreupament per exigir el pagament de les quantitats degudes, o bé instar l'adjudicació de finques de resultat mitjançant la tramitació de la corresponent operació jurídica complementària en favor de la Junta de Compensació, o de l'empresa urbanitzadora que s'hi incorpori, si així es preveu en el conveni. A tal efecte, serà suficient certificació lliurada pel Secretari de l'Entitat, amb el vistiplau del seu President, en la que consti l'acord de la modalitat per la que opti la Junta de Compensació, nom, cognoms i domicili del soci morós, la quantitat deguda, concepte pel qual s'ha acreditat i que la mateixa ha vençut i no ha estat pagada una vegada efectuat el corresponent requeriment.
2. En cas que el propietari que incompleixi la seva obligació de pagament de les quotes d'urbanització hagués garantit la seva participació en els termes establerts en la Base Tercera, apartat primer, la Junta de Compensació podrà optar per executar la fiança constituïda en la part suficient per a cobrir la quota o quotes impagades i, en el seu cas, els interessos corresponents. Si la fiança no fos suficient per a cobrir l'import degut i els interessos, la quantitat restant podrà ser exigida mitjançant els mecanismes previstos en l'apartat anterior.

Base tretzena. Transmissió a l'Administració de les obres d'urbanització i dels terrenys afectats.

1. La transmissió a l'Ajuntament del Prat de Llobregat, en ple domini i lliure de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria destinats a sistemes tindrà lloc, per ministeri de la Llei, en virtut de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació. No obstant, la Junta de Compensació i, en el seu nom, el contractista per aquesta designat o l'empresa urbanitzadora, podrà ocupar els terrenys cedits per a l'execució de les obres d'urbanització.
2. El lliurament i recepció de les obres d'urbanització executades per la Junta de Compensació s'efectuarà seguint el procediment previst a l'article 169 del RLU, i podrà referir-se a una part del polígon, encara que no s'hagi completat la urbanització de la totalitat d'aquest, si es correspon amb una fase determinada a aquests efectes pel Projecte d'Urbanització, o a una àrea urbanitzada que constitueixi una unitat funcional directament utilitzable, per disposar de tots els serveis urbanístics. La recepció de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'Ajuntament del Prat de Llobregat amb la Junta de Compensació.

Base catorzena. Quotes de participació.

1. La participació de cada propietari en les càrregues d'urbanització es fixarà en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del Projecte de Reparcel·lació, de conformitat amb el que preveuen els articles 120.5 i 134.4 del TRLU.
2. En cas que s'incorporin empreses urbanitzadores a la Junta de Compensació, es procedirà al reajustament de les participacions percentuals dels membres de la Junta de Compensació, tot assignant la quota corresponent a l'empresa urbanitzadora incorporada.

Base quinzena. Valoració de les finques edificables resultants.

La valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37 del TRLU.

Base setzena. Adjudicació de les finques edificables resultants.

1. Per a l'adjudicació de les finques resultants, la Junta de Compensació haurà de formular i aprovar el corresponent Projecte de Reparcel·lació, que haurà de presentar-se a l'Ajuntament del Prat de Llobregat per a la seva aprovació.
2. L'esmentat Projecte ha de tenir en compte, com a criteris generals per a l'adjudicació de les finques resultants amb aprofitament privatiu entre els membres de la Junta de Compensació, els que es recullen en els articles 126 del TRLU i 138 i 139 del RLU, i, en concret, els següents:
 - a. Proporcionalitat de l'adjudicació en relació amb l'aportació efectuada.
 - b. Adjudicació de la finca resultant en el lloc més proper possible a l'aportada.
 - c. Adjudicació de les finques originàries als seus propietaris en els supòsits que preveu l'article 138 del RLU.
 - d. Subjectivitat de l'adjudicació, de manera que el propietari de diverses finques aportades no contigües pugui ser adjudicatari, en la proporció que correspongui, d'una sola finca o, en el seu cas, del menor nombre possible de finques.
 - e. No adjudicació independent de finques inferiors a la parcel·la mínima o que no reuneixin la configuració o característiques adequades per ser edificades segons el planejament.
 - f. En els casos d'aportació de finques per copropietaris en proindivís, es podran adjudicar finques diferents per als copropietaris, sempre que l'adjudicació respecti el criteri de proporcionalitat a partir de la quota aportada per cadascun d'ells.
 - g. Si, per l'escassa quantia dels drets o quotes d'alguns propietaris, no és possible adjudicar finques independents a cadascun d'ells, les parcel·les resultants s'adjudicaran en proindivís a aquests propietaris. La mateixa norma s'aplicarà pel que fa als excessos.
 - h. Si la quantia dels drets dels propietaris no arribés al quinze per cent (15%) d'aprofitament materialitzable en la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'haurà de substituir per una indemnització en metàl·lic.
3. El Projecte de Reparcel·lació podrà preveure l'adjudicació a la Junta de Compensació de finques resultants amb la finalitat prevista en l'article 173.1 del RLU.

4. Per a l'adjudicació a l'empresa urbanitzadora de terrenys en contrapartida a la seva aportació, s'estarà, en el seu cas, al corresponent conveni aprovat per l'Assemblea General.

Base dissetena. Edificació de terrenys.

Els propietaris de les parcel·les podran iniciar l'edificació dels terrenys resultants una vegada executades les obres d'urbanització. No obstant, podran executar-se les obres d'edificació simultàniament amb les d'urbanització si es compleixen els requisits que estableix la legislació urbanística.

Base divuitena. Règim econòmic.

1. Per al pagament de les despeses d'urbanització, conservació i d'altres, els propietaris hauran d'ingressar les quantitats que els corresponguin dins el termini d'un mes des que la Junta de Compensació efectui el corresponent requeriment, transcorregut el qual, si no s'hagués efectuat el pagament, a la quantitat deguda a la Junta de Compensació se li aplicarà un recàrrec equivalent a l'interès bàsic del Banc d'Espanya incrementat en quatre punts.

No obstant, la Junta de Compensació podrà exigir l'ingrés, amb antelació de sis mesos, de les aportacions necessàries per abonar les despeses previstes pel semestre.

El pagament d'aquests costos podrà realitzar-se, si així ho sol·licita el propietari i ho autoritza l'Assemblea General, cedint terrenys edificables resultants, de conformitat amb l'article 141 del RLU, i mitjançant la tramitació d'una operació jurídica complementària per rectificar el Projecte de Reparcel·lació.

2. En cas de negativa o retard en el pagament de les quotes, la Junta de Compensació actuarà de conformitat amb el que estableix la Base Dotzena.

Base dinovena. Alienació de terrenys de la Junta de Compensació.

Amb l'objecte de fer front a les despeses d'urbanització, la Junta de Compensació podrà alienar algun o alguns dels terrenys de la seva propietat com a conseqüència d'expropiacions o de cessió de finques en pagament de despeses d'urbanització, previ acord de l'Assemblea General a propòsit del preu i de l'oportunitat de fer-ho. En qualsevol cas, l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi d'obtenir el millor preu de venda.

Base vintena. Responsabilitat de la Junta de Compensació.

1. La Junta de Compensació és directament responsable davant l'Ajuntament del Prat de Llobregat de la urbanització completa, tant respecte de les característiques tècniques de les obres com dels terminis d'execució i transmissió a l'entitat local, sens perjudici que pugui repercutir aquesta responsabilitat a l'empresa urbanitzadora.
2. L'incompliment de l'obligació d'urbanitzar en els terminis establerts pel Pla que s'executa podrà comportar els efectes previstos a l'article 186 del TRLU.
3. La Junta de Compensació serà responsable davant de cadascun dels seus membres del dany patrimonial que puguin patir per l'actuació d'aquella.

Base vint-i-unena. Afecció real dels terrenys.

1. Els terrenys inclosos dins del polígon d'actuació que s'executa queden afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, la qual cosa es farà constar en el Registre de la propietat, a instància de la Junta de Compensació, aportant-se el certificat administratiu de la constitució de la Junta de Compensació i d'inclusió de les finques en l'àmbit.
2. Les finques resultants restaran afectades, amb caràcter real, i en els termes previstos als articles 154 i següents del RLU, al pagament dels costos d'urbanització en la proporció que correspongui segons el Projecte de Reparcel·lació.
3. L'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació en què es faci constar l'afecció de les finques resultants al pagament del saldo de la liquidació definitiva de les despeses d'urbanització, i les altres despeses del projecte, implicarà, d'acord amb l'article 161 del RLU, la cancel·lació de les garanties prestades als efectes previstos als articles 106.3 i 107.3 del TRLU.