

ANUNCI

Aprovats inicialment els Projectes d'Estatuts que hauran de regir la constitució i el funcionament de la Junta de Compensació per urbanitzar la unitat d'execució del Sector I del Polígon Industrial Palaudàries d'aquest Municipi, per Junta de Govern de data 2 de juny de 2025, de conformitat amb l'article 119.2 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, se sotmet a informació pública pel termini d'un mes, a comptar des de l'endemà al de publicació del present anunci en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, així com al Tauler d'anuncis de l'Ajuntament.

“ ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR I DEL POLÍGON INDUSTRIAL PALAUDÀRIES, DEL TERME MUNICIPAL DE LLIÇÀ DE VALL.

SISTEMA D'ACTUACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ

MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA

TÍTOL I. NOM, DOMICILI, OBJECTE I FINALITATS

Article 1. Marc legal

La Junta es regeix pel que estableixen aquests Estatuts. En tot allò que no hi estigui previst, s'aplica el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 (en endavant, TRLU 1/2010), el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU 305/2006), les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes a la Llei 39/2015, de l'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques i, supletòriament, la legislació de societats anònimes, continguda al Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Societats de Capital.

Article 2. Denominació

La Junta de Compensació del Sector I del Polígon Industrial Palaudàries, del terme municipal de Lliçà de Vall, és la denominació de la Junta de Compensació per gestionarà la resta del procés de desenvolupament urbanístic del seu àmbit d'actuació, d'acord amb el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, regulat als articles 130 a 134 del TRLU 1/2010.

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 de Lliçà de Vall, sens perjudici de la

intervenció d'una altra administració urbanística actuant d'acord amb el que estableix el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La Junta de Compensació, en la seva qualitat d'Entitat Urbanística Col.laboradora, tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per donar compliment a les seves finalitats, d'acord amb el que estableix l'article 130.6 TRLU 1/2010. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col.laboradores.

La Junta actuarà com a fiduciària sobre les finques aportades pels propietaris que són els seus membres, únicament amb les limitacions establertes en aquests Estatuts.

La Junta de Compensació i aquests Estatuts es regiran per tot allò que disposa la legislació urbanística pròpia de Catalunya, especialment pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, pel Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pels seus Estatuts i, només subsidiàriament, per les normes estatals. Amb caràcter supletori, pel Text refós de la Llei de Societats de Capital.

Els actes i contractes que celebri la Junta de Compensació abans d'adquirir personalitat jurídica a partir de la seva inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col.laboradores, s'ajustaran al règim establert per la legislació aplicable en matèria de societats anònimes sobre societats en formació, d'acord amb allò previst a l'article 193.1 RLU 305/2006.

Per a la gestió d'interessos propis que no comportin l'exercici directe de funcions públiques, la Junta estarà sotmesa al Dret Privat.

Article 4. Domicili

El domicili de la Junta s'estableix a l'Avinguda del Parc, número 5, 4t 3a, de 08402 Granollers.

Qualsevol canvi de domicili haurà d'ésser acordat per l'Assemblea General de l'entitat i s'haurà de comunicar a l'Ajuntament (o altra administració actuant perquè ho comunicui a l'Ajuntament), i aquest al Registre d'Entitats Urbanístiques Col.laboradores.

Article 5. Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquesta Junta de Compensació està constituït per la totalitat dels terrenys inclosos dins del Sector I del Polígon Industrial Palaudàries, i també s'estén a la totalitat de l'àmbit d'urbanització delimitat pel planejament vigent, en tot allò que sigui necessari per a l'execució de les obres d'urbanització.

Article 6. Objecte

L'objecte de la Junta de Compensació és la gestió i l'execució de les obres d'urbanització del Sector I del Polígon Industrial Palaudàries, de Lliçà de Vall, en els termes i condicions que es determinen en el planejament, així com l'actualització de la responsabilitat econòmica de les parcel·les resultants al pagament de les despeses d'urbanització.

Article 7. Finalitats

Les finalitats de la Junta de Compensació són les següents:

- a) Sol·licitar a l'Administració actuant la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- b) Reformular i impulsar, si s'escau, el Projecte d'urbanització que correspongui i altres projectes necessaris per a l'execució de les determinacions del planejament en aquest àmbit.
- c) Actualitzar la responsabilitat econòmica de les parcel·les resultants al pagament de les despeses d'urbanització.
- d) L'execució de la urbanització en els termes i amb les condicions que siguin determinades pel planejament o per l'acord de canvi del sistema d'actuació al de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
- e) La facultat de sol·licitar a l'Administració actuant l'inici de la via de constrenyiment o l'exercici de l'expropiació forçosa contra els propietaris que no s'incorporin a la Junta de Compensació o que incompleixin les seves obligacions amb aquesta, o per adquirir els terrenys necessaris per executar les càrregues urbanístiques externes del sector.
- f) Sol·licitar i gestionar els beneficis fiscals establerts legalment.
- g) Assumir la representació i defensa dels interessos comuns dels membres de l'entitat enfront de qualsevol autoritat o organisme de l'Estat, Comunitat Autònoma, Ajuntament o òrgans autònoms de qualsevol classe, així com enfront els Tribunals en tots els seus graus i jurisdiccions i respecte de tots els actes, contractes, accions i recursos que resultin convenients o necessaris per a la consecució dels seus objectius.
- h) L'exercici dels drets i activitats que corresponguin d'acord amb la vigent legislació urbanística.
- 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. Tutela i funcions de l'Administració actuant

La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Lliçà de Vall, que fiscalitzarà i controlarà la seva gestió.

En l'exercici d'aquesta funció de tutela i fiscalització correspon a l'Ajuntament de Lliçà de Vall:

- a) El sotmetiment dels Estatuts al tràmit d'audiència dels propietaris d'aquest àmbit.
- b) Tramitar i aprovar els Estatuts i les seves modificacions. Una vegada aprovats definitivament, ordenarà la seva publicació al Diari o Butlletí Oficial que correspongui i també notificarà individualment aquest acord als propietaris perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura Entitat durant el termini de quinze (15) dies.
- c) Designar un representant de l'Administració actuant a 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 seva inscripció.
- e) La tramitació i aprovació en totes les seves fases del Projecte d'Urbanització que formuli la Junta de Compensació.
- f) La tramitació i aprovació de l'instrument que formuli la Junta de Compensació a l'efecte d'actualitzar la responsabilitat econòmica de les parcel·les resultants al pagament de les despeses d'urbanització, així com de tots aquells altres que s'escaiguin pel correcte desenvolupament de les seves funcions.
- g) Expropiar, en benefici de la Junta de Compensació, els terrenys tant dels propietaris membres de la Junta 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 TRLU 1/2010; així com expropiar tots els terrenys sobre el que la Junta de Compensació hagi d'executar les càrregues externes imposades pel planejament al sector.
- h) La utilització de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats endeutades a la Junta pels seus membres, d'acord amb l'article 133 TRLU 1/2010. En aquest supòsit la via de constrenyiment es regula per la legislació aplicable en matèria tributària. Així com l'exercici de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta.
- i) Resoldre els recursos ordinaris interposats contra els acords de la Junta o proposar-ne la resolució, quan actuï una altra administració.
- j) La formalització de la recepció de les obres d'urbanització que executi la Junta.
- k) 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 i fins al compliment total de les seves finalitats, d'acord amb el que disposa l'article 131.1 TRLU 1/2010, excepte quan es produeixi la seva dissolució per la causa prevista a l'article 50.1.a) d'aquests Estatuts.

Article 10. Projecte de Reparcel·lació

El Projecte de Reparcel·lació d'aquest àmbit ja fou aprovat definitivament, i en el seu dia fou modificat en virtut d'un Expedient d'Operacions Jurídiques Complementàries.

Si s'escau, pel correcte desenvolupament de les seves funcions i sempre que es donin les circumstàncies exigides per l'article 168.2 RLU 305/2006, la Junta de Compensació podrà instar la modificació del Projecte de Reparcel·lació, per a la qual cosa, si s'escau, formularà i sotmetrà a tràmit administratiu una proposta de Bases d'actuació.

Quan els canvis a introduir en el Projecte de Reparcel·lació que actualment ja consta aprovat definitivament consisteixin en els relacionats a l'apartat 1r de l'article 168 RLU 305/2006, la Junta de Compensació formularà un nou Expedient d'Operacions Jurídiques Complementàries.

TÍTOL II. COMPOSICIÓ I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 11. Membres de la Junta de Compensació

1. La Junta està integrada per les persones físiques i jurídiques propietàries dels terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació, tant per les que promoguin la seva constitució com per les que puguin incorporar-se amb posterioritat a aquesta, en els terminis conferits a l'efecte, així com pels seus causahavents.

2. Els cotitulars d'una finca hauran de designar, en document fefaent, a una única persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta, responent solidàriament davant d'aquesta de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no es designés cap representant en el termini que a l'efecte assenyali la Junta, a petició d'aquesta el nomenarà l'Administració actuant. El designat en aquest cas exercirà les seves funcions interinament mentre els interessats no en designin un altre. Sense perjudici de l'anterior, els cotitulars tindran dret a assistir i participar a les deliberacions de les Assemblies, si bé el dret de vot recaurà únicament en el representant designat.

3. En els usdefruits, la representació correspon al nu propietari.

4. Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representats a la Junta de Compensació per qui ostenti la seva representació legal.

5. Quan les finques pertanyin a persones jurídiques, estaran representades a la Junta de Compensació per la persona o persones físiques que acreditin el seu apoderament a l'efecte. En cas de representació mancomunada, es requerirà unanimitat dels representants mancomunats sobre el sentit del vot.

Article 12. Condicions d'incorporació a la Junta

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 la constitució de l'entitat poden manifestar el seu interès en incorporar-se a la Junta en el tràmit d'audiència posterior a l'aprovació inicial dels Estatuts. La notificació de l'acord d'aprovació inicial es farà amb citació personal i mitjançant la publicació al diari oficial que correspongui.
- b) En el termini del mes posterior a la notificació de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts o de la constitució de la Junta de Compensació en escriptura pública.
- c) Els propietaris no adherits contra els quals s'hagi iniciat un procediment expropiatori podran adherir-se sempre que no s'hagi formalitzat encara l'acta d'ocupació i aquests satisfacin la part proporcional de les derrames urbanístiques ja aprovades i girades, amb els interessos legals que corresponguin.

La incorporació a la Junta s'ha de sol·licitar a través d'escrit dirigit a l'Administració actuant, fent-hi constar expressament l'adhesió als Estatuts aprovats i la superfície i límits de les seves propietats, i aportant la documentació que n'acrediti la propietat.

Per a l'efectivitat de la incorporació cal que els propietaris adherits dipositin la part proporcional derrames urbanístiques ja aprovades i girades, en el termini d'un mes des del requeriment efectuat a l'efecte per la Junta.

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

La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no comportarà 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.

Article 14. Transmissió de titularitat

La transmissió de la propietat d'algun dels membres de la Junta, per actes intervius o mortis causa, comportarà la subrogació de l'adquirent en tots els drets i obligacions del transmissent, 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 previstes a l'article 44 TRLU 1/2010 a les que encara no s'hagi donat compliment.

El transmetent i, en el seu defecte, l'adquirent, hauran de comunicar a la Junta de Compensació les circumstàncies personals del nou propietari i el seu domicili. Igualment hauran d'aportar al domicili de la Junta una còpia de l'escriptura pública de transmissió.

Mentre no es doni compliment als anteriors requisits, l'Entitat únicament podrà reconèixer com a soci al titular primitiu.

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 proporcionals a la seva superfície de les derrames urbanístiques ja aprovades i girades per l'entitat. Amb aquesta finalitat, l'Assemblea General, una vegada comunicada la transmissió, requerirà al nou associat perquè realitzi l'esmentat desemborsament en el termini màxim de trenta (30) dies naturals.

La manca d'ingrés de les quantitats endeutades a la Junta de Compensació facultarà a aquesta per sol·licitar a l'Ajuntament de Lliçà de Vall, en tant que Administració actuant, que iniciï la via administrativa de constrenyiment contra els propietaris morosos i, fins-i-tot, tenint en compte que s'ha produït l'incompliment d'un dels deures dels associats, podrà sol·licitar a l'Ajuntament l'expropiació de la finca propietat de l'infractor a favor de l'Entitat.

Article 15. Patrimoni de la Junta

La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no pressuposa la transmissió a favor d'aquesta de la propietat dels immobles. La Junta 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 a conseqüència de l'incompliment de les obligacions i càrregues dels membres de l'entitat 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 seran els establerts a la legislació aplicable.

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

Article 16. Constitució de la Junta

La Junta estarà integrada per les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, siguin promotores o adherides.

Aprovada la constitució, l'Ajuntament de Lliçà de Vall haurà de demanar a la Direcció General d'Urbanisme la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. A la sol·licitud d'inscripció s'hi annexaran els documents que preveu l'article 192.1 RLU 305/2006.

Article 17. Designació del representant municipal

Al mateix acord d'aprovació de la constitució de la Junta l'Ajuntament de Lliçà de Vall designarà el seu representant a l'Entitat. Si l'Ajuntament no el designa, aquesta condició s'entendrà atorgada a l'Alcalde del municipi.

TÍTOL III: DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA**Article 18. Quotes de participació**

Atès que dins d'aquest àmbit ja s'ha tramitat i aprovat definitivament el corresponent Projecte de Reparcel·lació, la quota de participació dels membres de la comunitat reparcel·ladora es concreta en els respectius percentatges de participació en les despeses d'urbanització establerts pel referit instrument de gestió.

Els referits percentatges de participació no s'entendran modificats quan l'instrument que formuli la Junta de Compensació a l'efecte d'actualitzar la responsabilitat econòmica de les parcel·les resultants al pagament de les despeses d'urbanització es limiti a agregar o a dividir els precitats percentatges, segons s'escaigui, adaptant-los a la situació creada per les divisions, segregacions, agrupacions o agregacions de parcel·les resultants que s'hagin produït amb posterioritat a la inscripció registral de les determinacions de l'anterior Projecte de Reparcel·lació.

Article 19. Drets dels membres de la Junta

Els membres de la Junta tenen els drets següents:

- Assistir, personalment o per mitjà de representant, a les sessions de l'Assemblea General, amb possibilitat de presentar-hi proposicions o suggeriments.
- Exercir el dret de vot a l'Assemblea General de Propietaris, personalment o per mitjà de representant, en proporció al dret o interès econòmic que tinguin. L'Assemblea General de Propietaris podrà suspendre el dret de vot d'aquells membres que no estiguin al dia de les seves obligacions de pagament amb l'Entitat.
- Ésser electors i elegibles per a formar part dels òrgans de govern i d'administració de l'Entitat.
- 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.
- Dret a disposar de la informació i de la documentació necessàries per debatre l'Ordre del dia de les sessions de l'Assemblea General de Propietaris, amb una antelació mínima de cinc (5) dies naturals abans de la sessió.

- f) Rebre informació sobre l'actuació de la Junta en relació al seu objecte, així com sobre la composició dels òrgans de govern i d'administració i sobre l'estat de comptes de l'Entitat, a examinar els rebuts i justificants i a obtenir certificacions acreditatives dels assentaments als llibres socials en el termini màxim de quinze (15) dies des de la seva sol·licitud formal.
- 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 derrames urbanístiques, i a rebre informació de la Junta sobre les causes que fonamenten el procediment.
- h) Interposar els recursos que corresponguin per impugnar els acords dels òrgans de la Junta.
- i) Presentar propostes i suggeriments.
- j) Posseir un exemplar dels Estatuts de l'entitat i ésser notificats dels acords adoptats pels òrgans col·legiats, als efectes d'informació i interposició de recursos.
- k) En general, tots els drets derivats de la normativa urbanística i dels Estatuts de la Junta.

Article 20. Obligacions dels membres de la Junta

1. Els membres de la Junta tenen les obligacions següents:

- a) Posar a disposició de la Junta, en el termini dels deu (10) dies naturals següents a la data de la seva incorporació a l'Entitat, els títols i documents acreditatius de la seva titularitat sobre les seves finques, declarant les situacions jurídiques que coneguin i les afectin, les càrregues i gravàmens que recaiguin sobre aquestes, amb expressió, en el seu cas, de la naturalesa, nom i adreça dels titulars dels drets.
- b) Pagar puntualment les derrames ordinàries que contribueixin al sosteniment i funcionament de la Junta, així com les derrames complementàries o extraordinàries que es girin, atenent a la quota de participació en les càrregues fixada pel projecte de reparcel·lació aprovat definitivament o a la que, en el seu cas, resulti de la seva modificació.
- c) Pagar puntualment les quotes, bestretes o quantitats que els correspongui per a l'execució de les obres d'urbanització, d'acord amb el que estableixen els articles 120 i 112 TRLU 1/2010, atenent a la quota de participació en les càrregues fixada pel projecte de reparcel·lació aprovat definitivament o a la que, en el seu cas, resulti de la seva modificació.
- d) Comunicar a la Junta un domicili i un correu electrònic a efectes de notificacions. En cas de canvi de domicili o d'adreça de correu electrònic s'haurà de comunicar a la Secretaria de la Junta.
- e) Notificar a la Junta les transmissions de propietat que es produeixin sobre les finques incloses en l'àmbit d'actuació, indicant la data i l'adquirent, en el termini màxim de quinze (15) dies naturals des de la seva transmissió, amb aportació d'una còpia de l'escriptura pública que incorpori la constància expressa que està al corrent de pagament de les quotes vençudes o amb constància de les que deu, amb aportació de certificació acreditativa, llevat d'exoneració expressa de l'adquirent, conforme exigeix l'article 194 del RLU.

- f) Assabentar als 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.
- g) Actuar i complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de l'Entitat, sense perjudici de la possibilitat d'interposar-hi recurs.
- h) Permetre l'ocupació de les finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries. Les finques en les que hi hagi activitats en curs no estaran sotmeses a l'obligació de permetre la seva ocupació per al dipòsit de materials.
- i) Quan s'escaigui, exercir amb lleialtat i responsabilitat els càrrecs dels òrgans de Govern de la Junta per als quals hagin estat nomenats.
- j) Complir els compromisos assumits mitjançant convenis urbanístics, si s'escau.
- k) I, en general, totes aquelles obligacions derivades de la normativa vigent i d'aquests Estatuts.

2. En cas d'incompliment de les obligacions de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta pot demanar a l'Ajuntament de Lliçà de Vall, bé que exigeixi el seu pagament per la via de constrenyiment, bé que s'acordi l'adjudicació de finques de resultat o de parts indivises d'aquestes a favor de la Junta, mitjançant la corresponent operació jurídica complementària, fins a cobrir la quantia de les quotes, o bé l'expropiació de la finca adjudicada.

TITOL IV: ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 21. Òrgans de govern i administració de la Junta

1. Els òrgans de govern i administració de la Junta seran:

- a) L'Assemblea General de Propietaris.
- b) El Consell Rector.
- c) El President.
- d) El Secretari.
- e) Tresorer.

2. Els càrrecs han de recaure necessàriament en persones físiques.

Article 22. Composició de l'Assemblea General de Propietaris

1. L'Assemblea general estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació i per un representant de l'Ajuntament de Lliçà de Vall.

2. L'Assemblea té caràcter deliberant i decisor sobre tots els assumptes propis de la seva competència.

Article 23. Obligatorietat dels acords

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 a l'acta corresponent els motius de la seva oposició, així com de les accions legals pertinents.

Article 24. 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 el Consell Rector o quan així ho sol·licitin per escrit adreçat al President el 10% de les quotes de participació. En aquest darrer supòsit el President disposarà d'un termini de quinze (15) dies naturals per formalitzar l'Ordre del dia i la convocatòria de la reunió.

A l'Ordre del dia de les sessions ordinàries anuals hauran de figurar preceptivament els següents assumptes: consideració i aprovació, en el seu cas, de la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior i consideració i aprovació, si s'escau, del pla d'actuació i del pressupost de l'exercici següent, així com de les derrames ordinàries i extraordinàries que s'hagin de satisfer durant l'exercici.

A la sessió extraordinària podrà tractar-se qualsevol altra qüestió que formi part de les finalitats de la Junta.

Article 25. Atribucions de l'Assemblea General

Corresponen a l'Assemblea General de Propietaris les facultats següents:

- a) Designació i cessament dels membres del Consell rector.
- b) Examen de la gestió comú i aprovació, en el seu cas, de la Memòria i comptes de l'exercici anterior.
- c) 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.
- d) Sol·licitar a l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa o l'adjudicació de finques resultants en benefici de la Junta, respecte dels propietaris que no s'incorporin a la Junta i respecte dels que incompleixin llurs obligacions de pagament de les quotes d'urbanització, aprovant, en aquest cas, l'operació jurídica complementària corresponent.
- e) Sol·licitar a l'Ajuntament de Lliçà de Vall, quan s'escaigui, que procedeixi a fer efectiu el cobrament de les quotes d'urbanització dels socis per la via d'apressament.
- f) Aprovació de la modificació del Projecte d'Urbanització i aprovació de l'expedient d'operacions jurídiques complementàries que correspongui. Així mateix, en funció de l'entitat dels canvis a introduir en la reparcel·lació, l'aprovació de la modificació del Projecte de Reparcel·lació. I en tots els casos, la remissió dels referits documents a l'Ajuntament de Lliçà de Vall per a llur tramitació i aprovació.

- g) Modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament.
- h) Formulació, si s'escau, de les Bases d'actuació de l'entitat.
- i) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
- j) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- k) Promoure davant l'Ajuntament acords o convenis urbanístics, així com presentar a tràmit els instruments de planejament que siguin precisos.
- l) Acordar la formalització de crèdits per finançar l'execució de les obres d'urbanització, inclosa la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- m) Acordar la dissolució de la Junta.
- n) L'adjudicació dels contractes d'obres a empreses urbanitzadores.
- o) Acordar l'exercici de les accions legals que procedeixin en interès de la Junta.
- p) Qualsevol altra facultat que sigui necessària pel normal desenvolupament de l'objecte de la Junta de Compensació.

Article 26. Representació dels associats

Els associats podran ésser representats a l'Assemblea General per altres persones, associades o no, mitjançant apoderament o delegació de vot prèviament verificat pel Secretari de la Junta.

Article 27. Composició del Consell Rector

1. El Consell rector és l'òrgan suprem directiu de la Junta.
2. El Consell rector estarà integrat pel President i per quatre Vocals, designats per majoria de vots a l'Assemblea General entre els seus membres. Igualment, també formarà part del Consell rector el Secretari de la Junta, que tindrà dret de vot sempre i quan sigui propietari de terrenys, així com el representant de l'Ajuntament, que no tindrà dret de vot. Finalment, també formarà part del Consell rector el Tresorer de l'entitat, que tindrà dret de vot en tant que propietari de terrenys.

Article 28. Càrrecs del Consell rector

Els càrrecs del Consell rector podran ser revocats per acord de l'Assemblea General de Propietaris.

Les vacants que es produeixin durant el mandat del Consell rector seran cobertes provisionalment per l'associat que nomeni el propi Consell (excepte en el cas del representant de l'Ajuntament) fins que l'Assemblea General designi al nou membre.

Article 29. Atribucions del Consell rector

1. Corresponen al Consell rector les més àmplies facultats de gestió dels interessos comuns de la Junta, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General per aquests Estatuts.

2. El Consell rector tindrà les atribucions 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) Proposar l'adopció d'acords a l'Assemblea General.
- d) Executar els acords de l'Assemblea General.
- e) Desenvolupar la gestió econòmica d'acord amb les previsions acordades per l'Assemblea General i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- f) Fixar les quantitats per atendre les despeses generals de la Junta, així com els terminis per fer-les efectives, conforme als pressupostos aprovats per l'Assemblea General.
- g) Encarregar, si s'escau, l'elaboració de les modificacions dels projectes de reparcel·lació o d'urbanització, així com del expedients d'operacions jurídiques complementàries que s'escaiguin, i presentar-los davant l'Assemblea General per a la seva aprovació.
- h) 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.
- i) 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.
- j) Avalar i contractar crèdits per executar les obres d'urbanització, prèvia aprovació de l'Assemblea General.
- k) Autoritzar l'atorgament de tota mena d'actes i contractes civils, mercantils i administratius, a excepció dels actes dispositius sobre béns i drets de la Junta.
- l) Exercir totes les altres facultats de govern i d'administració de l'Entitat no reservades expressament a l'Assemblea General i les que aquesta li delegui.

Article 30. Acords del Consell rector

Els acords del Consell rector s'adoptaran per majoria de vots dels seus membres assistents. El vot del President és diriment en cas d'empat. Aquests acords seran directament executius, sense perjudici de l'exercici de les accions i recursos que siguin procedents.

Article 31. Designació del President

1. La Presidència de la Junta i dels seus òrgans col·legiats de govern i d'administració correspondrà al membre del Consell rector que designi l'Assemblea General de Propietaris a la sessió constituent de l'entitat.

2. El seu càrrec serà indefinit, tot i que podrà ésser revocat per l'Assemblea General.

Article 32. Atribucions del President

El President tindrà les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, suspendre i cloure les sessions dels òrgans col·legiats, dirigir les deliberacions, dirimir els empats amb vot de qualitat i executar i fer complir els acords.
- b) Representar a la Junta de compensació davant de tercers, bé es tracti d'Entitats, Organismes i Autoritats de caràcter públic, o bé davant de persones privades, físiques o jurídiques i, en conseqüència, representar a la Junta en tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments per a 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 o pel Consell Rector.
- c) Interpretar aquests Estatuts i resoldre els dubtes que plantegi la seva aplicació, comptant per això amb l'assessorament necessari.
- d) Vetllar per l'execució dels acords de l'Assemblea General i del Consell rector.
- e) Ostentar la representació judicial de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern, podent atorgar poders a terceres persones per a 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, en la forma que el Consell rector determini, 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 pel Consell rector.

Article 33. El Secretari

1. Actuarà com a Secretari de l'Assemblea i del Consell rector la persona física, membre de l'Entitat o no, que designi l'Assemblea a la seva sessió constitutiva o a les successives. Si no es propietari de terrenys assistirà amb veu i sense vot a les reunions dels referits òrgans.

2. El càrrec de Secretari serà retribuït en la forma i quantitat que acordi l'Assemblea General de la Junta.

3. El Secretari podrà delegar les seves funcions i assistència a les reunions a favor de terceres persones, essent necessari que la delegació es formalitzi per escrit quan les persones designades no fossin membres de la Junta.

Article 34. Atribucions del Secretari

El Secretari tindrà les següents atribucions:

- a) Aixecarà acta de cada sessió dels òrgans col·legiats, a les que assistirà.
- b) Expedirà certificacions, amb el vist-i-plau del President, a instància de part interessada.
- c) Assistirà al President en la convocatòria de les sessions dels òrgans col·legiats.
- d) Realitzarà, per ordre del President, els treballs que li encomanin tant l'Assemblea General com el Consell Rector.
- e) Serà el dipositari o custodi dels llibres socials, on es relacionaran els socis integrants de la Junta, amb expressió de les seves circumstàncies personals o socials, domicili, data d'incorporació, quota de participació, nombre de vots i la resta de dades complementàries que s'estimin procedents.
- f) Notificarà a tots els membres els acords de l'Assemblea General.
- g) Tindrà cura dels fons socials i donarà suport al Tresorer en la gestió de la comptabilitat de la Junta.
- h) S'encarregarà de la recaptació de les aportacions econòmiques dels associats.
- i) Advertirà de tota manifesta il·legalitat en els acords que es pretenguin adoptar. Si malgrat aquesta advertència l'acord fos adoptat, el Secretari ho comunicarà a l'Administració actuant.

Article 35. El Tresorer. Atribucions del Tresorer:

1. El càrrec de Tresorer correspondrà a la persona física, membre de l'Entitat, que designi l'Assemblea general a la seva sessió constitutiva o a les successives. En tant que propietari, assistirà a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector amb veu i vot.

2. El Tresorer podrà delegar les seves funcions i assistència a les reunions a favor de terceres persones, essent necessari que la delegació es formalitzi per escrit quan les persones designades no fossin membres de la Junta.

3. Són funcions del Tresorer:

- a) Realitzar els pagaments i cobraments que corresponguin.
- b) Rendir comptes de la gestió pressupostària de la Junta de Compensació i totes les altres obligacions que, en relació a les seves funcions, s'estableixin per disposicions legals.
- c) Portarà la comptabilitat de l'entitat, amb el suport del Secretari de la Junta.

Article 36. Mitjans personals

La Junta funciona a través de la prestació personal dels seus membres, a no ser que aquesta prestació sigui insuficient o massa onerosa pels que ocupin els càrrecs socials, el que comportarà que l'Assemblea pugui acordar la contractació del personal que s'estimi necessari. Així mateix, l'Assemblea podrà acordar contractar els serveis dels tècnics i professionals especialitzats que siguin necessaris.

Article 37. Convocatòria dels òrgans col·legiats

1. Els òrgans col·legiats seran convocats pel Secretari, per ordre del President o quan així ho sol·licitin almenys el 10% de les quotes de participació. La convocatòria expressarà els assumptes a tractar a cada sessió. 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 respecte òrgan col·legiat, així ho acordin per unanimitat.

2. La convocatòria de l'Assemblea General es farà únicament per correu electrònic, amb set (7) dies naturals d'antelació, a l'adreça de correu electrònic que designin els associats.

3. La convocatòria ha d'indicar el lloc, el dia i l'hora de la reunió, així com els assumptes a tractar.

4. S'han d'incloure a l'ordre del dia els assumptes que, amb anterioritat a la convocatòria formal, siguin comunicats al Secretari de la Junta pels membres de l'entitat que representin, com a mínim, un 10% de les quotes de participació.

5. A les convocatòries s'ha d'indicar on estarà a disposició dels associats, des d'almenys cinc (5) dies naturals abans i fins al dia anterior a la reunió, la documentació relativa als assumptes objecte de l'ordre del dia. En la mesura del possible, la documentació serà remesa a tots els associats juntament amb la convocatòria.

La convocatòria del Consell rector s'efectuarà per correu electrònic, amb un mínim de set (7) dies naturals d'antelació, i de forma que en quedi constància.

Article 38. Constitució de l'Assemblea

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria, quan hi concorrin, presents o representats, un nombre d'associats que representin, com a mínim, dos terços de les quotes de participació incorporades a la Junta. En segona convocatòria, quan hi concorrin el 25% de les quotes de participació incorporades a la Junta.

El Consell rector quedarà vàlidament constituït quan concorrin a la reunió un mínim de dos terços dels seus membres.

2. En qualsevol cas, la vàlida constitució de l'Assemblea General de Propietaris o del Consell rector exigirà la presència del President i del Secretari, o de qui els substitueixi.

3. El President pot decidir que assisteixin a les reunions de l'Assemblea General o del Consell rector, amb veu i sense vot, els tècnics i personal especialitzat que consideri necessari per a informar sobre els diversos assumptes a tractar.

Article 39. 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 40. Presa d'acords

1. L'adopció dels acords de l'Assemblea General i del Consell rector es farà per majoria simple dels vots dels assistents, computats d'acord amb el que s'estableix a l'article 18 d'aquests Estatuts.

2. Càlcul de vots: El càlcul es realitzarà atenent a les quotes de participació establertes pel projecte de reparcel·lació aprovat definitivament i/o per l'Expedient d'Operacions Jurídiques Complementàries tramitat a posteriori.

3. Als efectes del quòrum, les quotes de participació que corresponguin a la Junta en virtut d'adquisicions de terrenys, o com a beneficiària d'expropiacions, s'atribuiran als membres de l'Entitat en la proporció que hagin contribuït a sufragar els costos de la seva adquisició o d'expropiació.

4. Per exercir el dret de vot els propietaris hauran d'estar al corrent de pagament de quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament mitjançant aval bancari comprensiu de l'import de les quotes més els seus interessos, o bé, que l'hagin consignat notarialment o judicial. En aquests supòsits, l'acta de la sessió haurà de reflectir els propietaris privats del dret de vot; tant aquests propietaris com les seves quotes de participació no seran computades als efectes d'assolir les majories necessàries.

Article 41. 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, percentatge que representen respecte de la total superfície de l'àmbit i respecte dels propietaris adherits, forma i resultat de les votacions i contingut dels acords. Les actes seran redactades pel Secretari i s'aprovaran a la mateixa o posterior sessió. Una vegada aprovades, seran transcrits al corresponent llibre d'actes, un per a cada òrgan col·legiat, degudament foliat, enquadrant i legalitzat cada full amb la rúbrica del Secretari i el President.

TITOL V: MITJANS ECONÒMICS I APORTACIONS

Article 42. Exercici econòmic

L'exercici econòmic de la Junta s'inicia l'1 de gener de cada any i s'acaba el 31 de desembre del mateix any.

Article 43. Mitjans econòmics de la Junta

1. Els mitjans econòmics estaran constituïts per les aportacions dels membres i pels crèdits que es concertin, sens perjudici de qualsevol altres recursos que legalment s'obtinguin.

2. Seran ingressos de la Junta de Compensació:

- a) Les aportacions inicials dels membres.
- b) Les aportacions o quotes abonades pels membres.
- c) Els crèdits que s'obtinguin.
- d) El producte de l'alienació dels béns propis de l'Entitat.
- e) Rendes de capital d'imposicions en entitats bancàries.

3. Les aportacions es fixaran per l'Assemblea General.

Article 44. Despeses de la Junta

Seran despeses de la Junta de Compensació:

- a) Les de promoció de l'actuació urbanística.
- b) L'abonament d'honoraris professionals i administratius.
- c) Els costos d'urbanització.
- d) El justipreu per l'expropiació de béns i drets necessaris pel desenvolupament urbanístic de l'àmbit.
- e) Totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta.

Article 45. Quotes

Les quotes urbanístiques seran aprovades per acord de l'Assemblea General de Propietaris de l'entitat i estaran destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, el cost de la gestió i l'execució de la urbanització.

L'import de les quotes serà proporcional als respectius percentatges de participació en les despeses establerts pel Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament o per les seves modificacions posteriors.

Article 46. Pagament de les aportacions

1. El pagament de les quotes es realitzarà en un termini màxim d'un (1) mes des del requeriment individualitzat efectuat per la Junta de Compensació.

2. La falta de pagament dins del termini establert produirà les conseqüències següents:

- a) S'instarà a l'Ajuntament la utilització de la via de constrenyiment.
- b) Si en una ocasió anterior hagués estat precís utilitzar la via de constrenyiment per cobrar alguna quota, o fóra notòria la negativa de pagament, prèvia declaració d'incompliment, podrà instar-se a l'Ajuntament a utilitzar-se l'expropiació, essent beneficiària d'aquesta la Junta de Compensació.
- c) També serà possible el pagament de les obres d'urbanització mitjançant la cessió de terrenys o de parts indivises d'aquests, a través del corresponent expedient d'operacions jurídiques complementàries, en els termes previstos als articles 141.3 i 168.1.f) RLU 305/2006 i 168.1.f), sempre que hi hagi acord de tots els propietaris afectats i prèvia formulació i aprovació de les bases d'actuació de l'entitat quan sigui necessari.

Article 47. Comptabilitat

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

2. La comptabilitat ha de constar, necessàriament, de Llibres d'ingressos, despeses i caixa, que estan a càrrec del Tresorer de la Junta.

3. Per a disposar de fons de la Junta serà necessària la signatura mancomunada de dos qualsevol dels següents tres òrgans socials: President, Secretari i Tresorer.

TÍTOL VI: RÈGIM JURÍDIC I RECURSOS

Article 48. Executivitat

Els acords dels òrgans de la Junta 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 49. Recursos administratius

1. 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 que hagi de resoldre el recurs o per resolució de l'Administració actuant o judicial.

2. La suspensió, a petició de part, queda vinculada a la interposició del corresponent recurs. Quan de la suspensió puguin derivar-se perjudicis de qualsevol naturalesa, aquella només es produirà prèvia prestació de caució o garantia suficient per respondre d'ells, d'acord amb allò previst a l'article 117.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

3. Contra els acords presos per qualsevol dels òrgans de la Junta es podrà interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Lliçà de Vall, dins del termini d'un mes des de la seva notificació, de conformitat amb els articles 193.8 RLU 305/2006 i 121 i 122 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

4. 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.

5. Els membres de la Junta no podran promoure interdictes de retenir o recobrar la possessió enfront a resolucions de la Junta adoptades en virtut de la facultat fiduciària de disposició sobre les finques d'aquells. Tampoc procedirà l'acció interdictal quan la Junta ocupi béns que siguin precisos per a l'execució de les obres d'urbanització, de conformitat amb el Projecte d'Urbanització que s'executi.

TÍTOL VII. OBRES D'URBANITZACIÓ

Article 50. Licitació de les obres d'urbanització

1. Llevat d'acord unànim dels membres de la Junta, la licitació de les obres d'urbanització requerirà de la presentació d'un mínim de tres ofertes d'empreses urbanitzadores.

2. Per efectuar la valoració de les tres empreses urbanitzadores caldrà que les seves ofertes incloguin:

- a) Un currículum de l'empresa, on s'indiquin les actuacions similars que hagi portat a terme i, per tant, l'experiència en el sector, amb indicació dels mitjans personals i materials amb els que compti i si té prevista o no la subcontractació de partides d'obra.
- b) Un pressupost de les obres d'urbanització que constin en el projecte, àdhuc les complementàries i les externes a l'àmbit d'actuació.
- c) Terminis d'execució de les obres de conformitat amb el que estableixi el planejament i el projecte d'urbanització.

- d) Proposta de contracte.
- e) L'empresa urbanitzadora estarà representada per una única persona.

TÍTOL VIII. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 51. Dissolució de la Junta

1. La Junta de Compensació es dissoldrà per les causes següents:

- a) Per manament judicial o prescripció legal.
- b) Pel compliment del seu objecte, que implicarà que l'entitat hagi donat compliment a les finalitats per les quals fou creada i s'hagi formalitzat amb l'Ajuntament l'acta de recepció de les obres d'urbanització, instal·lacions, dotacions i els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta, d'acord amb la vigent legislació urbanística, havent transcorregut íntegrament el termini de garantia de les obres a càrrec de l'entitat.

2. La dissolució requerirà l'aprovació de l'Ajuntament i el compliment del que disposen els articles 131.3 TRLU 1/2010 i 195 RLU 305/2006. L'Ajuntament haurà de trametre l'acord d'aprovació de la dissolució de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica de la Generalitat de Catalunya per a la seva inscripció.

Article 52. Liquidació i destinació del patrimoni comú

Acordada vàlidament la dissolució de la Junta, es procedirà a la liquidació de l'Entitat de la forma següent:

- a) El Consell rector designarà un liquidador per fer front al pagament de deutes i al cobrament d'ingressos pendents.
- b) El romanent que pugui existir al final, es distribuirà entre els associats en proporció a la seva participació en la Junta.

Disposició Final

Aquests estatuts entraran en vigor des del moment de la seva inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica de la Generalitat de Catalunya. Tot i això, des de la data de la seva aprovació per l'Assemblea General de la Junta de Compensació els membres de l'entitat es regiran per les seves determinacions respecte de tots els actes i contractes que es celebrin amb anterioritat a l'adquisició de personalitat jurídica.

Un cop inscrits tindran naturalesa obligatòria per a l'Administració i pels membres de la Junta.

Qualsevol modificació d'aquests Estatuts que acordi l'Assemblea General de l'entitat requerirà de l'aprovació de l'Administració actuant i s'haurà d'inscriure al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. ”

Durant aquest termini podrà ser examinat per qualsevol interessat en les dependències municipals perquè es formulin les al·legacions que s'estimin pertinents. Així mateix, estarà a la disposició dels interessats a la seu electrònica d'aquest Ajuntament a l'adreça <https://seu.lissadevall.cat>

Ferran Ballestà Puertollano
Alcalde

Lliçà de Vall a 5 de juny de 2025