

EDICTE

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, en sessió de data 31 d'octubre de 2025 va acordar aprovar definitivament els "Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de Compensació PAU1 del PMU7-TINTES"

Notificar el present acord a tots els interessats pel seu coneixement i efectes i publicar-ho al Butlletí Oficial de la Província

Contra aquest acord que és definitiu en via administrativa, es podrà interposar recurs de reposició potestatiu davant l'òrgan municipal que l'ha adoptat, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació del present edicte, de conformitat amb la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, o bé interposar directament recurs contenciós-administratiu davant dels Jutjats del contenciós-administratiu de Barcelona en el termini de dos mesos a comptar des del següent a la referida publicació en la forma i requisits previstos a la Llei 29/1998, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Tot això sense perjudici que es pugui interposar qualsevol altre recurs que s'estimi procedent

Cornellà de Llobregat, 11 de novembre de 2025

"L'Alcalde

Per delegació de firma segons Decret núm. 3121/2023, de 22/06/2023.

La Cap Jurídica i Administrativa de Política Territorial i Sostenibilitat,

Sig.: Ana Gayoso Díaz".

ANNEX

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA 1 DEL PMU 7 TINTES ESPECIALES DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT

BASE PRIMERA

Marc legal i àmbit territorial:

Les presents Bases d'Actuació es refereixen a JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA 1 DEL PMU 7 TINTES ESPECIALES DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (d'ara endavant, la "Junta de Compensació"), que un cop presentades a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, com a Administració urbanística actuant sota la tutela del qual la Junta de Compensació haurà d'actuar, es tramitaran d'acord amb el que es preveu en els articles 124 a 134 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme (d'ara endavant, "TRLU"), i articles 187 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (d'ara endavant, "Reglament de la Llei d'Urbanisme").

BASE SEGONA

Finalitat:

1. La finalitat principal de les presents Bases és establir els criteris i normes que han de regir la gestió i execució de l'esmentat POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA 1 DEL PMU 7 TINTES ESPECIALES DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT de planejament pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
2. Per part de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, pel sistema de reparcel·lació per cooperació, s'ha aprovat definitivament el Projecte d'Urbanització i el Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació.
3. L'objecte de la Junta de Compensació es concreta en la contractació i execució de les obres d'urbanització, i la liquidació als propietaris del sector d'aquelles despeses necessàries per a la transformació del sòl; així com, si s'escau, realitzar totes aquelles modificacions del projecte d'urbanització i reparcel·lació que es considerin necessàries i impulsar la seva tramitació davant l'Ajuntament de Cornellà.



BASE TERCERA

Afectació de finques:

1. Totes les finques incloses dins del PAU 1 del PMU 7 TINTES ESPECIALES queden afectes al compliment dels deures imposats per la legislació urbanística inherents a la modalitat de compensació bàsica, encara que llurs propietaris no s'hagin adherit a la Junta de Compensació. L'afectació consta degudament inscrita al Registre de la Propietat.
2. Tots els propietaris a què es refereix l'apartat anterior integren la comunitat de reparcel·lació, inclosos els que no s'hagin adherit a la Junta de Compensació, sens perjudici de la facultat de la Junta de Compensació de sol·licitar l'expropiació de les seves finques.

BASE QUARTA

Criteris de determinació dels drets dels propietaris:

1. El dret dels propietaris inclosos en el PAU 1 del PMU 7 TINTES ESPECIALES, serà el que resulti de l'afectació i participació de les finques resultants del Projecte de Reparcel·lació definitivament aprovat.

BASE CINQUENA

Despeses d'urbanització:

1. Totes les despeses d'urbanització seran satisfetes pels membres de la Junta de Compensació en proporció a les seves quotes de participació definides d'acord amb l'art. 17 dels estatuts de la Junta de Compensació.
2. Les despeses d'urbanització consistiran en les previstes en l'article 120 del TRLU, les previstes en aquestes Bases d'Actuació i totes aquelles que degudament justificades puguin acreditar la Junta de Compensació.
3. La distribució de les despeses d'urbanització es fixa en el Projecte de Reparcel·lació en funció del coeficient de participació de cada propietari a càrrec del seu compte de liquidació provisional.

BASE SISENA

Procediment per a la 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. A aquests efectes l'adjudicació es farà a favor del contractista que ofereixi les millors condicions per la comunitat reparcel·latòria des del punt de vista tècnic i econòmic, i, llevat d'acord unànime dels membres de la Junta de Compensació, caldrà garantir la concurrència de diverses ofertes amb un mínim de tres.

En l'aplicació del criteri econòmic es considerarà, entre altres qüestions que es puguin establir en el plec de clàusules, el preu global més baix i la inexistència de clàusules de revisió de preus unitaris.

En l'aplicació del criteri tècnic, entre altres qüestions que es puguin establir en el plec de clàusules, es considerarà la idoneïtat de l'equip personal i tècnic assignat a l'execució dels treballs, la relació d'obres dels últims anys i la reducció del termini inicialment proposat.

2. Els contractes d'execució de les obres d'urbanització hauran de contenir, a més de les clàusules adients, les següents: compromisos de l'empresa constructora de fer les obres de total conformitat amb els projectes d'execució de les obres d'urbanització degudament aprovats; l'obligació de l'empresa de facilitar l'acció inspectora de l'administració actuant i de l'entitat urbanística col·laboradora contractant; i especialment la indicació de la retenció que, de cada pagament parcial a compte, ha d'efectuar la Junta de Compensació, en garantia a la correcta execució de les obres, garantia que no serà retornada fins que no s'hagi rebut definitivament l'obra per part de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat.

BASE SETENA

Incompliment de les obligacions dels membres de la Junta de Compensació:

- a) Davant la manca de pagament en període voluntari de les quotes que, amb caràcter obligatori, s'estableixin per a tots els membres de la Junta o davant la negativa de qualsevol pagament per part dels membres de la Junta de compensació, la Junta podrà sol·licitar el cobrament del deute per la via de constrenyiment.

No es podrà instar aquest procediment fins que no hagi transcorregut un període de quinze dies naturals, a comptar des de la notificació al soci morós de la imposició del



recàrrec corresponent, i prèvia certificació de descobert, lliurada pel Tresorer o pel Secretari de la Junta de compensació, amb el vistiplau del President.

- b) Igualment, davant l'incompliment reiterat d'alguna o algunes de les obligacions que assenyalen els Estatuts, degudament acreditat en Assemblea General podrà donar lloc a l'expropiació de les finques adjudicades, sempre que hagi estat aprovada la sanció per l'Assemblea i per l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat. En aquest supòsit, l'expropiació s'iniciarà pel retard de tres mesos des de la data en què acabava el termini ordinari de pagament.

Les adquisicions de terrenys per la Junta en virtut d'expropiació forçosa estaran subjectes i/o exemptes a la tributació corresponent establerta segons s'estableix en la normativa vigent i aplicable.

- c) En el supòsit d'incompliment pels membres de la Junta de Compensació de les obligacions i càrregues imposades per la legislació vigent, inclòs per inexecució de les obres de neteja i desenrunament de terrenys, arranament de solars i edificacions, construcció de voreres i altres obligacions que acordi la Junta de Compensació en l'Assemblea General, d'acord amb la legislació vigent

BASE VUITENA

Actuacions a realitzar pel que fa a persones propietàries que no s'adhereixin a la Junta de Compensació i alternatives a la no adhesió:

1. Els propietaris de finques compreses en el Polígon d'Actuació Urbanística que no hagin promogut el sistema s'han d'adherir amb igualtat de drets i deures a la Junta de Compensació que es constitueixi.

2. L'Assemblea General acordarà, entre diferents alternatives de caràcter potestatiu que a continuació es relacionen, en el supòsit de manca d'incorporació a la Junta de Compensació, que pot donar lloc a:

- a) Tramitació del pagament de les corresponents despeses d'urbanització a càrrec dels titulars, segons la legislació vigent, mitjançant el procediment normativament establert, sempre que per part del propietari es presti deguda garantia.
- b) L'expropiació de les finques no incorporades a càrrec de la Junta de Compensació que en serà la beneficiària.



3. La Junta de Compensació podrà procedir a l'ocupació de les finques dels propietaris no incorporats per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització, atès que tots els terrenys queden afectats al compliment dels deures urbanístics.

4. Els terrenys propietat de la Junta de Compensació provinents de l'expropiació dels propietaris no incorporats, o que incompleixin les obligacions de la propietat davant la Junta de Compensació, hauran de ser alienats en règim de publicitat i concurrència, amb l'objectiu d'obtenir la millor oferta econòmica.

El resultat de l'alineació de les finques s'imputarà a la reducció de les càrregues urbanístiques.

BASE NOVENA

Afecció real dels terrenys:

Les finques resultants queden afectades amb caràcter real al pagament de les despeses d'urbanització i altres despeses previstes en el Projecte de Reparcel·lació en la proporció que correspongui.

BASE DESENA

Criteris per les aportacions dels propietaris a la Junta de Compensació:

1. Les aportacions econòmiques dels propietaris de la Junta de Compensació s'efectuarà sobre el coeficient de participació i l'afecció de les finques resultants establert al Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament.

2. Les aportacions econòmiques o quotes hauran de realitzar-se pels propietaris obligats en el termini d'un mes a partir de la notificació de l'acord corresponent. El pagament es farà mitjançant ingrés en el compte corrent obert a nom de la Junta en una entitat bancària o per qualsevol altre mitjà vàlid. El pagament es durà a terme dins d'un mes des de la data en què li sigui notificat el requeriment.

3. La manca de pagament dins l'esmentat termini produirà les conseqüències establertes en l'article 37.5 dels Estatuts.

BASE ONZENA

Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues:

La distribució de beneficis i pèrdues resultants de l'actuació urbanitzadora de la Junta de Compensació es realitzarà de forma proporcional al valor de la participació de cada finca en el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament, segons allò que s'estableix a l'art. 17 dels Estatuts de la Junta de Compensació.

BASE DOTZENA

Obligacions de la Junta de Compensació:

1. La Junta de Compensació té l'obligació de conservar les obres d'urbanització executades fins al seu lliurament i recepció per l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat.

2. En qualsevol cas, la recepció de les obres d'urbanització, amb independència dels obligats a la seva execució, se subjectarà a les regles establertes a l'article 169 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

BASE TRETZENA

Responsabilitat de la Junta de Compensació:

De conformitat amb l'article 133.1 del TRLU, la Junta de Compensació és directament responsable davant l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat de la urbanització completa de l'àmbit de planejament.

BASE CATORZENA

Transmissió a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat de les obres d'urbanització i dels terrenys afectats:

1. La transmissió al municipi, en ple domini i lliure de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria tindrà lloc, per ministeri de la llei, en virtut de l'acord aprovatori del Projecte de Reparcel·lació. Això no obstant, la Junta de Compensació, i en el seu cas, el contractista per aquesta designat, podran ocupar els terrenys cedits per la realització de les obres d'urbanització, sempre i quan les fases d'obra estiguin reflectides al Projecte d'Urbanització.

2. De conformitat amb allò que disposa l'article 169 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, la cessió d'obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions l'execució de les quals estigués prevista en el Projecte d'Urbanització i altres aplicables s'efectuarà per la Junta de Compensació a favor de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat en un termini no superior a tres mesos, comptat des de la recepció per part de la Junta de Compensació.
3. Les esmentades cessions seran formalitzades en actes que han de subscriure, la Junta de Compensació, el contractista, i en el seu cas, l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat.
4. En qualsevol cas, la recepció de les obres d'urbanització s'ha de subjectar a les regles previstes a l'apartat 4 de l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
5. Qualsevol adjudicació, transmissió o cessió de terrenys, obres o instal·lacions que es puguin produir en l'execució del planejament gaudiran de les exempcions fiscals establertes en la legislació aplicable.
6. Es permetrà, en el marc de la normativa aplicable, la simultaneïtat de les obres d'urbanització i les d'edificació, sempre i quan no entorpeixi la normal execució de les obres d'urbanització. La tramitació de la simultaneïtat requerirà la comunicació prèvia a la Junta de Compensació.

BASE QUINZENA

Conservació de la urbanització:

Mentre no es produeixi la recepció de les obres d'urbanització per l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, la conservació de la urbanització serà a càrrec de la Junta de Compensació, essent el criteri general de repartiment entre la mateixa els propietaris de l'àmbit per al pagament de quotes de conservació, el que s'aplica per a la distribució de beneficis i càrregues.

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA 1 DEL PMU 7 TINTES ESPECIALES DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT

Disposicions generals

Article 1.- Marc legal:

La Junta de Compensació es regeix pels presents 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 (d'ara endavant, "TRLU"), el Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (d'ara endavant, "Reglament de la Llei d'Urbanisme"), 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, el Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Societats de Capital, en la regulació que fa de les societats anònimes, tal com allò que disposa l'art. 193.1 del Decret 305/2006 RLUC.

Article 2.- Denominació:

L'entitat es constitueix amb la denominació de JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU 1 DEL PMU 7 TINTES ESPECIALES, de Cornellà de Llobregat (d'ara endavant, la "Junta de Compensació"), per a l'execució urbanística del PAU 1 DEL PMU 7 TINTES ESPECIALES pel sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, regulat als articles 130 a 134 del TRLU.

Article 3.- Domicili:

1. El domicili de la Junta de Compensació s'estableix al carrer Roger de Llúria, 82, 4t-2a (08009) de Barcelona.
2. Aquest domicili es podrà traslladar a qualsevol altre lloc per acord de l'Assemblea General, donant compte a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 4.- Àmbit d'actuació:

L'àmbit d'actuació i de competència de la Junta de Compensació és el delimitat pel Polígon d'Actuació Urbanística 1 (PAU 1) del PMU 7 TINTES ESPECIALES, de Cornellà de Llobregat.



Article 5.- Durada:

La durada de la Junta de Compensació serà indefinida, fins al compliment de la totalitat del seu objecte social, excepte que es produeixi la seva dissolució quan hagi acomplert les finalitats per les quals ha estat creada o bé quan concorrin els supòsits de l'article 131.3 del TRLU.

Article 6.- Naturalesa:

1. La Junta de Compensació, en la seva qualitat d'entitat urbanística col·laboradora, té caràcter jurídic-administratiu i depèn en aquest ordre de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, sense perjudici de la intervenció d'una altra administració urbanística actuant de conformitat amb el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
2. Formaran part de la Junta de Compensació els propietaris als quals es refereix l'article 11 dels presents Estatuts.

Article 7.- Personalitat jurídica:

La Junta de Compensació tindrà personalitat jurídica pròpia i capacitat plena per al compliment de les seves finalitats. Adquirirà la personalitat jurídica en el moment de ferne la inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, en la forma que preveu el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Els actes i contractes formalitzats abans de la inscripció en el registre, s'ajustaran al règim establert per la legislació aplicable en matèria de societats anònimes sobre societats en formació.

Article 8.- Capacitat:

1. La Junta de Compensació tindrà plena capacitat jurídica amb subjecció a les previsions del TRLU, del Reglament de la Llei d'Urbanisme i dels presents Estatuts.
2. La Junta de Compensació podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregar o agregar tota classe de béns, subscriure contractes, executar obres, obligar-se, interposar els recursos establerts i exercitar les accions previstes legalment.
3. La Junta de Compensació disposa de capacitat per al compliment de les seves finalitats i actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu, sobre les finques resultants aportades pels seus membres, únicament amb les limitacions establertes en aquests Estatuts. En aquest sentit, es fa constar expressament que la incorporació

dels propietaris a la Junta de Compensació no suposa la transmissió a la mateixa de la propietat de les finques situades en el Polígon d'Actuació Urbanística, sinó la facultat de disposició sobre aquestes amb caràcter fiduciari.

Article 9.- Òrgan sota el control del qual actua:

1. L'ens urbanístic sota la tutela legal del qual actua la Junta de Compensació és l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat.

2. La citada Corporació serà competent per a conèixer dels recursos previstos en aquests Estatuts.

3. En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització, correspon a l'Ajuntament del Cornellà de Llobregat:

a) El tràmit d'audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació pels propietaris de l'àmbit d'actuació.

b) Tramitar i aprovar definitivament els Estatuts i les Bases d'Actuació i les seves modificacions, en el seu cas.

c) Aprovar la constitució de la Junta de Compensació i presentar la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per a sol·licitar la seva inscripció.

d) Designar a un representant de la societat PROCORNELLÀ, en la seva condició d'Administració actuant, a la Junta de Compensació, segons acord de l'Ajuntament en Ple de data 20/09/2022.

e) Exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta de Compensació respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella o que incompleixin les seves obligacions, quan aquests Estatuts o les Bases d'Actuació prevegin l'expropiació.

f) Exercir la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats endeutades pels membres de la Junta de Compensació, previ requeriment d'aquesta última.

g) Resoldre els recursos interposats contra els acords de la Junta de Compensació.

h) Acordar la recepció de les obres d'urbanització.

i) Totes les altres atribucions resultants de la legislació urbanística.

Article 10.- Objecte i finalitats:



1. El PAU 1 del PMU 7 TINTES ESPECIALES, ja compta amb el Projecte d'Urbanització i el Projecte de Reparcel·lació definitivament aprovats, tramitats per l'Ajuntament de Cornellà mitjançant el sistema de reparcel·lació per cooperació. El Projecte de Reparcel·lació ja ha estat degudament inscrit al Registre de la Propietat, motiu pel qual l'objecte i la finalitat de la present Junta de Compensació es concreta en l'execució dels esmentats projectes, amb l'assumpció de la totalitat de les gestions necessàries per a la transformació efectiva del sòl, mitjançant la materialització, pel sistema de compensació, de totes aquelles càrregues que es desprenguin dels projectes definitivament aprovats, inclosa la contractació i execució de les obres d'urbanització, i la liquidació als propietaris del sector d'aquelles despeses necessàries per a la transformació del sòl.

El dia d'avui consten avançades les següents despeses per la societat municipal PROCORNELLÀ SL:

DESPESES DE GESTIÓ I TRAMITS

AMB Consulting	Projecte d'urbanització*	63.000,00 €
AMB Consulting	Modificacions Projecte d'Urbanització per al·legacions	5.900,00 €
NUCLI Advocats	Projecte de Reparcel·lació	14.800,00 €
NUCLI Advocats	Assessorament jurídic gestió real·lotjament	6.700,00 €
REGISTRE DE LA PROPIETAT	Inscripció Projecte de Reparcel·lació	20.464,99 €
PROCORNELLÀ	Assessorament i gestió	14.412,45 €
Subtotal		125.277,44 €

* Inclou treballs tècnics pel Projecte de Reparcel·lació

ENDERROCS

AFESA AMBIENTE SA	Pla d'excavació selectiva subsol	2.250,00 €
AFESA AMBIENTE SA	Avaluació preliminar 3 solars sector Tintes	17.609,59 €
DELTA PUNT Demoliciones	Enderroc part de nau UE1	33.230,00 €
JUAN CARLOS ROVIRA DIEZ	Treballs reparació nau sector	3.700,00 €
PROCORNELLA	Assessorament i gestió	7.382,65 €
Subtotal		64.172,24 €

		189.449,68
Subtotal		€
IVA 21%		39.784,43 €
		229.234,11
Total avançat per PROCORNELLÀ		€

AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT - Edicte

Codi per a validació: JFJ3Y-A8SYM-CM-JPD
Verificació: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat: 12/30.



Per part del conjunt dels propietaris del sector, en funció de la participació resultant del CLP del Projecte de Reparcel·lació s'han abonat els següents excessos i defectes d'adjudicació:

Derrama 0,		INDEMNITZACIONS PER DIFERÈNCIES APROFITAMENT	
		Total UV:	
A pagar		uv	derrama
per finques			
CORNELLÀ TINTES SOCIEDAD LIMITADA S.U		150	94.412,64 €
CAT 2002 PROM.IMMOBILIARIA SL CORNELLÀ TINTES SOCIEDAD LIMITADA S.U		351	211.488,28 €
		198	119.402,68 €
TOTAL DERRAMA		699	425.303,60 €

La Junta de Compensació té per objecte procedir al repartiment entre els seus membres de les càrregues d'urbanització i despeses de transformació del sòl sobre la base del Compte de Liquidació provisional del Projecte de Reparcel·lació i la participació en càrregues de les finques resultants.

2. Les finalitats de la Junta de Compensació són les següents:

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

b) L'aportació dels terrenys a la Junta de Compensació, sense que impliqui transmissió de propietat, i ostentant facultats de caràcter fiduciari per portar a terme les ocupacions necessàries per executar les obres d'urbanització i per cedir a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat els terrenys de cessió obligatòria degudament urbanitzats, quedant afectes els terrenys al compliment de les obligacions urbanístiques.

c) Sol·licitar a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat la inscripció de la Junta de Compensació al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

d) Sol·licitar a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, si és procedent, l'exercici de l'expropiació forçosa de les finques en benefici de la Junta de Compensació en els casos dels propietaris que no s'hi incorporin o en el cas d'incompliment de les



obligacions que els correspon. En aquest supòsit la titularitat dels terrenys s'atribuirà a la Junta de Compensació que els gestionarà i els incorporarà a la gestió comuna.

e) La Junta de Compensació podrà interposar les accions necessàries per al desallotjament de les finques aportades en els casos d'arrendaments i altres situacions d'ocupacions, amb els procediments legals corresponents, repercutint les despeses procedents i necessàries; sens perjudici de poder sol·licitar a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat l'exercici de les accions corresponents a aquest efecte per la via legalment prevista.

f) Redactar i impulsar, si s'escau, la tramitació de la modificació del Projecte de Reparcel·lació, i si és procedent, les modificacions i operacions jurídiques complementàries necessàries, i elevar-lo a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat per a la seva aprovació definitiva.

g) Redactar i impulsar la tramitació, si s'escau, de modificacions del Projecte d'Urbanització, i si escau, les modificacions i projectes complementaris necessaris, fins a la seva aprovació definitiva, per part de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat.

h) Executar les obres d'urbanització i cedir-les a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat.

i) Conservar i mantenir les obres d'urbanització fins que siguin rebudes per l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat. Cedir els terrenys d'ús públic, ja urbanitzats, a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat. Gestionar i defensar els interessos comuns davant qualsevol autoritat i organisme públic, així com davant dels Jutjats i Tribunals, o dels particulars i les empreses que prestin els seus serveis a la Junta de Compensació. Sol·licitar els beneficis fiscals previstos legalment.

CAPÍTOL SEGON

Composició i constitució de la Junta de Compensació

Article 11.- Membres de la Junta de Compensació:

Formaran part de la Junta de Compensació els propietaris de finques (persones físiques i jurídiques) incloses en l'àmbit d'actuació que promouen la seva constitució i els que s'adhereixin amb posterioritat a aquesta, així com els seus causahavents.

Tanmateix, formarà part de la Junta de Compensació un representant de l'Administració designat per l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat.



Article 12.- Condicions d'incorporació:

1. Pels propietaris que no hagin promogut la constitució poden decidir la seva incorporació a la Junta de Compensació i manifestar la decisió d'adherir-se durant el mes següent a la notificació individualitzada de l'aprovació definitiva dels Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de Compensació o durant el mes següent a la notificació fefaent de la constitució de la Junta de Compensació, d'acord amb l'article 190.1 i 190.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat podran ser inadmeses.

Per a l'efectivitat de la incorporació, cal que els propietaris adherits disposin 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 i pels ja d'adherits, en proporció a la participació en el Compte de Liquidació Provisional.

2. Quan les persones propietàries no s'incorporen a la Junta de Compensació i no garanteixen la seva participació, les seves finques poden ser expropiades o bé poden, per decisió de la Junta de Compensació, ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació segons allò que disposa l'art. 136.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

3. La transmissió de la titularitat de les finques que s'han incorporat a la Junta de Compensació implicarà la subrogació en els drets i obligacions del transmissent dins la comunitat reparcel·latòria, i s'entendrà que l'adquirent s'incorpora a l'entitat des del moment de la transmissió substituïnt al transmissent. A aquest efecte, en l'escriptura pública d'alienació el transmetent ha de manifestar expressament que està al corrent del pagament de les quotes aprovades i notificades per l'entitat, tant ordinàries com extraordinàries, que hagin vençut, o bé ha d'expressar-les que deu, i ho ha d'acreditar aportant en l'acte de formalització de l'escriptura una certificació sobre l'estat de deutes amb la comunitat coincident amb la seva declaració, llevat que hagi estat exonerat expressament d'aquesta obligació per l'adquirent.

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

1. La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no suposarà la transmissió a la mateixa del domini dels béns afectats. En tot cas, aquests béns quedaran afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació.

2. La Junta de Compensació actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu sobre les finques dels propietaris adherits, sense més limitacions que les establertes en els presents Estatuts.



Article 14. Constitució de la Junta de Compensació.

La Junta de Compensació es compondrà de les persones físiques o jurídiques propietàries de finques, que siguin impulsores de la mateixa o bé adherides.

L'Ajuntament de Cornellà 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 de Cornellà de Llobregat ha 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 han d'adjuntar els documents que preveu l'article 192.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 15. Designació del representant municipal.

En el mateix acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació, l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat designarà el seu representant en l'Entitat.

Article 16.- Transmissió de la titularitat

1. La condició de membre de la Junta de Compensació és inherent a la titularitat dels immobles inclosos en l'àmbit d'actuació.
2. La transmissió de la titularitat de les finques implica la subrogació real en els drets i obligacions del transmetent des del moment de la transmissió.
3. Les persones físiques o jurídiques incorporades o adherides a la Junta de Compensació han de comunicar les transmissions, per qualsevol títol, de les seves propietats dins de l'àmbit d'actuació dins dels trenta dies hàbils següents a la subscripció del corresponent document, mitjançant escrit dirigit al President de la Junta de Compensació adjuntant per còpia el referit document, en el que s'haurà de fer constar expressament la subrogació abans referenciada.

CAPÍTOL TERCER

Drets i obligacions dels membres de la Junta de Compensació

Article 17. Quotes de participació.

La quota de participació dels propietaris integrats a la Junta de Compensació és proporcional a les càrregues urbanístiques de les finques adjudicades, fins al límit del



saldo contingut al Compte de Liquidació Provisional; un cop exhaurit el saldo del CLP les càrregues es repartiran en funció del coeficient de participació de les finques resultants adjudicades.

Article 18. 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 19.- Drets dels membres de la Junta de Compensació:

1. Els membres de la Junta de Compensació tindran els següents drets:
 - a) A exercir les facultats de domini sobre els terrenys propis o els que els hagin estat adjudicats per l'Assemblea General, en funció de les seves aportacions, sense més limitacions que les establertes per la llei, el planejament, aquests Estatuts i pels òrgans de govern de la Junta de Compensació.
 - b) Assistir per si mateixos o mitjançant representació a les sessions de l'Assemblea, participar en les deliberacions i formular suggeriments, objeccions i alternatives respecte dels assumptes debatuts.
 - c) Exercir el dret de vot en l'Assemblea, personalment o per mitjà de representant
 - d) A consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per debatre l'ordre del dia de l'Assemblea General almenys 4 dies abans de la sessió.
 - e) Ser electors i elegibles per formar part dels òrgans de govern i d'administració de la Junta de Compensació.
 - f) Rebre informació sobre les activitats que porta a terme la Junta de Compensació en relació amb el seu objecte social, així com sobre la composició dels òrgans de govern i administració i sobre l'estat dels comptes de l'entitat, i obtenir certificacions acreditatives dels assentaments als llibres socials en el termini màxim de quinze dies des de la sol·licitud.
 - g) Ser escoltats abans de demanar a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat l'inici d'un procediment de constrenyiment o d'expropiació per l'incompliment dels seus deures o per l'impagament de quotes d'urbanització, i rebre informació per part de la Junta de Compensació de les causes que ho fonamenten. L'inici d'aquests procediments ha de ser motivat.
 - h) Impugnar els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de la Junta de Compensació.

i) Tenir un exemplar dels Estatuts i de les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació i de les bases d'actuació, si escau, i rebre la notificació dels acords adoptats pels òrgans col·legiats als quals pertanyin, a l'efecte d'informació i d'interposició de recursos.

j) Participar en els beneficis que s'obtinguessin per la Junta de Compensació, com a resultat de la seva gestió urbanística en la mesura en què haguessin contribuït en les despeses.

k) Alienar, gravar o realitzar qualsevol altre acte de disposició sobre els terrenys de la seva propietat, si bé el transmetent notificarà fefaentment a la Junta de Compensació les condicions i altres circumstàncies de la transmissió, i especialment les dades referides a l'adquirent, el qual quedarà subrogat en tots cas als drets, deures i obligacions de l'anterior titular, subrogació que haurà de mencionar-se expressament en el títol de transmissió. A aquest efecte, en l'escriptura pública d'alienació el transmetent ha de manifestar expressament que està al corrent del pagament de les quotes aprovades i notificades per l'entitat, tant ordinàries com extraordinàries, que hagin vençut, o bé ha d'expressar les que deu, i ho ha d'acreditar aportant en l'acte de formalització de l'escriptura una certificació sobre l'estat de deutes amb la Junta de Compensació coincident amb la seva declaració, llevat que hagi estat exonerat expressament d'aquesta obligació per l'adquirent.

l) En general, tots els drets derivats de la normativa urbanística i dels presents estatuts.

2. En cas d'usdefruit la representació correspon a la nua propietat.

3. Quan les finques pertanyin a menors d'edat o a persones que tinguin limitada la capacitat d'obrar, estaran representats en la Junta de Compensació pels seus representants legals.

Article 20.- Obligacions dels membres de la Junta de Compensació:

Els membres de la Junta de Compensació tindran els següents deures:

a) Designar a efecte de notificacions una adreça de correu electrònic per tal de lliurar convocatòries i notificacions.

b) Pagar les quotes, en el termini establert, que contribueixen al sosteniment i funcionament de la Junta de Compensació.

- c) Facilitar la documentació i exhibir els títols de propietat que es tenen sobre les finques de l'àmbit d'actuació, quan sigui oportú, així com declarar les situacions jurídiques que coneguin i les afectin.
- d) Assenyalar un domicili i una adreça de correu electrònic a efectes de notificacions, considerant-se plenament vàlida qualsevol notificació remesa a aquest domicili o adreça de correu electrònic, així com, notificar a la Junta de Compensació les modificacions posteriors. El domicili i l'adreça de correu electrònic constaran en un registre creat a aquests efectes que portarà el Secretari de la Junta de Compensació.
- e) Notificar a la Junta de Compensació de qualsevol gravamen o transmissions de la propietat que es produeixin sobre les seves finques incloses en l'àmbit d'actuació.
- f) Assabentar als adquirents de les finques del règim de la Junta de Compensació. A aquests efectes, en les escriptures públiques d'alienació el notari farà constar que l'adquirent manifesta expressament que ha estat informat del règim esmentat.
- g) Acatar i complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de l'entitat, sense perjudici que s'hi pugui interposar un recurs.
- h) Permetre l'ocupació de les finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
- i) Si escau, exercir els càrrecs per als quals se'ls hagi nomenat amb lleialtat i responsabilitat.
- j) Complir la resta d'obligacions que estableixen la legislació i el planejament urbanístics.
- k) Complir els compromisos assumits mitjançant convenis urbanístics, si s'escau.
- l) I, en general, totes aquelles obligacions derivades de la normativa vigent i d'aquests Estatuts.

CAPÍTOL QUART

Òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació

Article 21.- Òrgans de la Junta de Compensació:

Preceptivament, la Junta de Compensació es regirà pels següents òrgans:



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

ASSEMBLEA GENERAL:

Article 22.- Composició:

1. L'Assemblea General és l'òrgan suprem director de la Junta de Compensació i estarà constituïda per tots els seus membres i un representant de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, designat per aquesta.

Tots els membres amb dret a assistència podran participar en l'Assemblea General a través d'un representant, encara que aquest no formi part de la Junta de Compensació.

La representació haurà de conferir-se per escrit, mitjançant apoderamentament suficient que s'haurà d'acreditar davant del Secretari de la Junta de Compensació.

2. Tots els membres, inclosos els dissidents i els que no hagin assistit a la reunió, quedaran sotmesos als acords vàlidament adoptats.

Article 23.- Reunions:

1. L'Assemblea General se celebrarà com a mínim una reunió ordinària a l'any, i reunions extraordinàries quan ho estimi necessari el President o ho sol·liciti per escrit un deu per cent (10%) dels membres propietaris. En aquest supòsit l'Assemblea s'haurà de celebrar dins del termini de 20 dies naturals a computar des de la data d'adopció de l'acord o presentació de la sol·licitud.

2. En aquesta reunió ordinària, a més dels assumptes que assenyali el President o un deu per cent (10%) dels associats, es tractarà dels assumptes assenyalats en l'ordre del dia i, especialment, de l'aprovació de la memòria anual, comptes de l'exercici anterior, del pressupost de despeses i inversions per a l'exercici següent i de les quotes provisionals o complementàries a satisfer durant el mateix.

3. L'Assemblea General es podrà reunir presencialment, per mitjans telemàtics o videoconferència o mixtes. Les reunions podran ser gravades per mitjans digitals.

Article 24.- Facultats:

Correspondran a l'Assemblea General les facultats següents:



- a) Modificació dels Estatuts i les Bases d'actuació, sense perjudici de l'aprovació de l'òrgan tutelar, quan procedeixi.
- b) Nomenament i cessament del President i del Secretari de la Junta de Compensació, i si s'escau, nomenament del Gerent
- c) Formulació i aprovació, si escau, de modificacions del Projecte de Reparcel·lació aprovat, i si és procedent, les modificacions i operacions jurídiques complementàries necessàries, a l'efecte d'establir la distribució de les càrregues i beneficis del planejament entre els membres, d'acord amb les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació.
- d) Aprovació dels pressupostos de despeses i Inversions i el nomenament, en el seu cas, de censors de comptes.
- e) Encàrrec i aprovació, si s'escau, de modificacions del Projecte d'Urbanització i, dels projectes complementaris necessaris.
- f) Acordar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes i la constitució de garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per tal d'assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- g) Acordar l'atorgament de contractes relatius a les tasques de caracterització del sòl, remediació i descontaminació amb caràcter subsidiari, en cas d'incompliment de la propietat, i sense perjudici de la repercussió de despeses corresponents als propietaris incomplidors.
- h) Fixació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries.
- i) Sol·licitar de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, la via de constrenyiment, contra els membres de la Junta de Compensació morosos.
- j) Sol·licitar l'expropiació dels terrenys propietat d'aquells propietaris no incorporats o d'aquells membres que incorrin en un incompliment de les seves obligacions en els supòsits previstos en aquests estatuts, d'acord amb el que es preveu en les Bases d'actuació.
- k) Execució per la mateixa Junta de Compensació de les obres d'urbanització, i fer front a les despeses i obligacions de transformació del sòl incloses en el projecte de reparcel·lació en els termes establerts a l'art. 10 dels estatuts.
- l) Aprovació de la memòria anual i dels comptes de l'exercici anterior.



- m) Acordar la liquidació i dissolució de la Junta de Compensació.
- n) Acordar la recepció de les obres d'urbanització.
- o) Acordar el trasllat del domicili de la Junta de Compensació.
- p) Qualsevol altre assumpte que afecti amb caràcter rellevant a la vida de la Junta de Compensació.

PRESIDENT

Article 25.- Nomenament:

1. La Presidència de l'entitat correspondrà a la persona física o jurídica, propietària, elegida per l'Assemblea General.
2. El seu càrrec tindrà una durada indefinida sempre i quan no sigui revocat per l'Assemblea General.

Article 26.- Funcions:

El President tindrà les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, dirigir les deliberacions de l'Assemblea General i dirimir els empats amb vot de qualitat.
- b) Representar a la Junta de Compensació en tota classe de negocis jurídics, podent conferir mandats per a l'exercici d'aquesta representació.
- c) Realitzar els actes de gestió ordinària de la Junta de Compensació, dins de les directrius generals de l'Assemblea General.
- d) 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.
- e) Executar la gestió econòmica conforme a les previsions acordades per l'Assemblea General i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- f) Contractar, dirigir i rebre obres, serveis i subministraments, excepte les previstes en els apartats e) i f) de l'article 24.
- g) Vetllar per l'execució dels acords de l'Assemblea General.

h) Realitzar, conjuntament amb el Secretari, tota aquella operativa bancària que sigui necessària tal com contractar comptes bancaris de qualsevol tipus, efectuar ingressos i pagaments a través del compte bancari, retirar fons i clausurar el compte bancari.

i) Executar totes les altres facultats de govern i administració ordinària de la Junta de Compensació no reservades expressament a l'Assemblea General.

En casos d'absència o malaltia, el President serà substituït per la persona que designi l'Assemblea General.

SECRETARI.

Article 27.- Nomenament:

1. Actuarà de Secretari de l'Assemblea General la persona física, associada o no, que designi l'Assemblea General en la seva sessió constitutiva.
2. El seu càrrec tindrà una durada indefinida sempre i quan no sigui revocat per l'Assemblea General.
3. El càrrec de secretari podrà ser retribuït en la forma i quantitat que acordi l'Assemblea General de la Junta de Compensació.

Article 28.- Funcions:

1. Les atribucions del Secretari seran les següents:
 - a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General i aixecar acta de les sessions, transcrivint-les en el Llibre d'Actes corresponent.
 - b) Expedir certificacions, amb el vistiplau del President.
 - c) Notificar a tots els membres de la Junta de Compensació els acords de l'Assemblea General.
 - d) Portar la comptabilitat.
 - e) Signar, juntament amb el President, l'obertura, seguiment i tancament de tota classe d'operacions bancàries i lliurament de xecs i transferències.
 - f) Recaptar les aportacions econòmiques dels associats.
2. En casos d'absència o malaltia, el Secretari serà substituït per la persona que designi l'Assemblea General.



GERENT

Article 29.- Nomenament

1. El nomenament del Gerent tindrà caràcter potestatiu, en funció de les necessitats de la Junta de Compensació, segons acordi l'Assemblea General, mitjançant acord adoptat per la majoria simple de les quotes de participació.
2. Actuarà com a Gerent de la Junta de Compensació la persona física, membre de l'entitat o no, que designi l'Assemblea General. En el supòsit que no sigui membre de l'Entitat actuarà sense dret a vot.
3. El càrrec de Gerent podrà ser retribuït en la forma i quantitat que acordi l'Assemblea General de la Junta de Compensació.

Article 30.- 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, i les relacions d'aquests amb les Administracions Públiques, així com amb els diferents tècnics i professionals contractats. En particular, seran funcions del Gerent:

- Executar els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector.
- Assistir a les sessions de l'Assemblea General i del Consell Rector amb veu però sense vot.
- Representar la Junta de Compensació a efectes purament administratius.
- Organitzar els serveis de règim interior de la Junta de Compensació.
- Totes aquelles funcions que li siguin encomanades per l'Assemblea General i el Consell Rector.
- Qualsevol altra funció que li encarregui directament l'Assemblea General de l'Entitat.

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

CAPÍTOL CINQUÈ

Funcionament de la Junta de Compensació

Article 31.- Requisits de la convocatòria:

- 1.** L'Assemblea General, ordinària o extraordinària, serà convocada pel Secretari, per



ordre del President.

2. La convocatòria expressarà els assumptes a què s'han de circumscriure les deliberacions i els acords.

3. La convocatòria per qualsevol mitjà que permeti deixar constància de la recepció per part de l'interessat o el seu representant, inclòs el correu electrònic. En aquest darrer cas, caldrà poder deixar constància del dia i hora en què es produeixi la posada a disposició de l'interessat de la notificació, així com l'accés al seu contingut. La convocatòria es realitzarà amb antelació mínima de vuit dies.

4. L'Assemblea General es podrà celebrar de forma presencial, telemàtica, o videoconferència, o mixta mitjançant l'ús de qualsevol plataforma que permeti al Secretari certificar els assistents a la mateixa. Les sessions podran ser gravades en àudio i video en format digital. La gravació de l'Assemblea General tindrà la consideració d'acta a tots els efectes.

5. Reunits tots els membres de la Junta de Compensació, podrà celebrar-se l'Assemblea General si s'acorda per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia, amb plena llibertat per deliberar i acordar tots aquells assumptes que considerin adients.

Article 32.- Constitució:

L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda, en convocatòria única, quan concorrin en ella, presents o representats, la majoria de les quotes de participació.

Serà preceptiva la presència del President i del Secretari, o de qui els substitueixi, perquè es consideri vàlidament constituïda l'Assemblea General.

Article 33.- Adopció dels acords i còmput dels vots:

Els acords de l'Assemblea General requerirà el vot favorable de la meitat més una de les quotes de participació (és a dir la majoria simple del percentatge de participació) dels membres que assisteixin a la sessió corresponent, presents o representats. Abans de l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, els drets seran proporcionals en defecte d'un acord unànime al respecte, a la superfície de les finques aportades, i posteriorment, al valor de les finques adjudicades.

Per a l'exercici del dret a vot, els propietaris hauran d'estar al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o bé que l'hagin consignat notarialment o judicialment. En aquests supòsits, l'acta de la sessió ha 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 que calgui.

CAPÍTOL SISÈ

Règim econòmic

Article 34.- Mitjans econòmics:

1. Estaran constituïts per:

- a) Les aportacions dels membres
- b) Les subvencions, donatius, crèdits, etc, que s'obtinguin
- c) El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.
- d) Les rendes i productes del seu patrimoni
- e) Les participacions i ingressos que procedeixin de convenis amb d'altres entitats i organismes per a la realització de les seves finalitats urbanístiques.

2. Les aportacions seran de dues classes:

- a) Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals o de gestió de l'Entitat conforme al pressupost aprovat per l'Assemblea General.
- b) Extraordinàries, destinades al pagament del preu just i indemnitzacions de finques pertanyents a propietaris no incorporats (expropiació) i de les despeses d'urbanització a què es refereixen les Bases d'Actuació.

3. Les aportacions ordinàries i extraordinàries es fixaran per l'Assemblea General.

4. La distribució de les aportacions s'efectuarà en proporció al dret o interès econòmic de cada associat, definit d'acord amb l'article 33 d'aquests Estatuts i d'acord amb les Bases d'Actuació.

Article 35. Despeses

Seran despeses de la Junta de Compensació:

- a) Les d'actuació de la promoció urbanística.
- b) Les d'execució de les obres d'urbanització i altres a què es fa referència el TRLU.
- c) El pagament dels honoraris de professionals, administratius, salaris, etc.



- d) Les indemnitzacions per expropiacions de béns i drets.
- e) Tots aquells que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.

Article 36.- Classes d'aportacions.

1. Les aportacions a la Junta de Compensació per part dels associats seran de dues classes:
 - a) Per la disposició dels terrenys i drets afectats per l'actuació.
 - b) Per les quotes ordinàries i extraordinàries
2. Les quotes ordinàries seran les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de compensació, que es recullen en els pressupostos anuals.
3. Les quotes extraordinàries seran les que es fixen en acords específics de l'Assemblea General, amb el quòrum general establert en l'article 33 d'aquests Estatuts, consistent en la majoria simple de les quotes participació dels assistents.
4. L'import de les quotes serà proporcional a la participació de cada membre de la Junta.
5. Els fons de la Junta de Compensació seran custodiats en establiments bancaris, designats per l'Assemblea General, a nom de l'Entitat.
6. Per a disposar dels fons de la Junta de Compensació, custodiats en establiments bancaris, caldrà la firma del President o de qui l'Assemblea determini, en aquest últim cas sempre amb necessitat de signatura conjunta i mancomunada amb qui es determini.

Article 37. Quantia i pagament de les quotes

1. L'Assemblea General establirà la forma i condicions d'abonament de les quotes.
2. La quantia de les quotes serà proporcional a la quota de participació que cada soci tingui a la Junta de Compensació, conforme a l'establert a l'article 17 dels Estatuts.
3. El pagament de les quotes es farà mitjançant ingrès en el compte corrent obert a nom de la Junta de Compensació en una entitat bancària, o per qualsevol altre mitjà vàlid.
4. El pagament es durà a terme dins d'un mes des de la data en què li sigui notificat el requeriment.
5. La manca de pagament dins l'esmentat termini produirà les conseqüències següents:
 - A comptar de l'endemà d'exhaurit el termini d'un mes, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec equivalent a l'interès bàsic del diner que serà el fixat pel Banc d'Espanya en cada moment, més quatre punts, fins que es faci efectiva.

- Transcorregut un període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al soci morós de la imposició del recàrrec corresponent, sense que sigui pagada, el Secretari podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-hi els interessos de demora vençuts, i presentar a l'Administració actuant perquè segueixi la via de constrenyiment, essent compatible l'interès de demora i les despeses que comporti aquesta via de recaptació.
- Tot el precedent serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com de sotmetre a l'Assemblea General, la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'òrgan actuant, essent beneficiària la Junta de Compensació.
- En tot cas, des que finalitzi el període voluntari de pagament fins que es faci efectiva la liquidació corresponent, el soci morós quedarà suspès dels seus drets a la Junta de Compensació.

Article 38.- Funcionament:

1. La Junta de Compensació funcionarà segons el que estableixen les normes d'economia, celeritat i eficàcia i mitjançant la prestació personal dels seus associats, excepte que aquesta prestació fos insuficient o massa onerosa pels que ostenten càrrecs socials.
2. Podran ser retribuïts els càrrecs de Secretari de la Junta de Compensació, si recau en un professional no propietari de sòl dins del Polígon d'Actuació Urbanística.

CAPÍTOL SETÈ

Actes i comptabilitat

Article 39.- Actes:

1. Els acords de l'Assemblea General es transcriuran en el llibre d'actes, que estarà a càrrec del Secretari. Les actes podran tenir format digital, incorpora les gravacions d'imatge i so, obtingudes a través de qualsevol plataforma de videoconferència, obtingudes dels òrgans col·legiats.

Les actes de les sessions de l'òrgan col·legiat s'han de tancar, amb les signatures del President i del Secretari, en acabar la reunió o bé dins dels deu dies naturals següents a la seva celebració, i des d'aleshores seran executives.

En les actes s'han de fer constar els acords presos per l'òrgan col·legiat, el sentit dels vots i, a petició dels interessats, una explicació succinta del seu parer, la deliberació podrà ser incorporada a través d'arxiu digital d'àudio o vídeo.

Les actes s'han de notificar als membres de l'òrgan col·legiat, en un termini màxim d'un mes des del seu tancament.

Qualsevol correcció de defectes o errades en les actes directament apreciades pel President i pel Secretari o bé posades de relleu per qualsevol membre que ha assistit a la sessió, ha de ser signada pel President i pel Secretari, ha d'expressar inequívocament la sessió de què es tracta i l'assumpte de l'ordre del dia que afecta, s'ha de fer abans de la següent sessió de l'òrgan col·legiat i s'ha de sotmetre a la seva ratificació.

A requeriment dels socis o dels òrgans urbanístics, el Secretari, amb el vistiplau del President, haurà d'emetre certificacions del contingut del llibre d'actes.

2. En tot el no previst serà d'aplicació el que disposa la Llei de Societats Anònimes.

Article 40.- Comptabilitat:

1. La Junta de Compensació portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats perquè en cada moment pugui saber-se les operacions efectuades i es dedueixin d'ells els comptes que han de rendir-se.

2. Obligatòriament, la comptabilitat constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa.

3. La comptabilitat de la Junta de Compensació estarà a càrrec del Secretari, sota la inspecció del President.

CAPÍTOL VUITÈ

Règim jurídic

Article 41.- Recursos:

1. Contra els acords i resolucions dels òrgans de la Junta de Compensació es podrà interposar recurs d'alçada davant de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, d'acord amb el que estableix l'article 121 de la Llei 39/15, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu comú de les Administracions Públiques. En relació als acords de l'Assemblea General, el termini per la interposició del recurs comptarà des de la data de l'adopció de l'acord si la propietat, o el seu representant, és present a l'acte. En la resta de supòsits el termini comptarà des de l'endemà de la data de recepció de la notificació de l'acte.

2. Els acords, sense perjudici dels recursos procedents, seran executius des de la seva adopció, sens perjudici de l'eventual suspensió de la seva executivitat en seu administrativa o jurisdiccional, d'acord amb la legislació aplicable.

3. Estaran legitimats per impugnar els acords aquells membres que, per si mateixos o mitjançant representant, haguessin votat en contra, abstingut i els absents. Aquells membres que, per si mateixos o mitjançant representant, haguessin votat a favor de l'acord en qüestió no podran interposar recurs en contra.

CAPÍTOL NOVÈ

Dissolució i liquidació

Article 42.- Dissolució:

1. La Junta de Compensació es dissoldrà quan hagi complert les seves obligacions l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat hagi recepcionat les obres d'urbanització, instal·lacions, dotacions i els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta, d'acord amb la legislació urbanística.

També es pot dissoldre per mandat judicial o prescripció legal.

2. En tot cas, la dissolució requerirà per a la seva efectivitat de l'aprovació de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat i s'ha d'inscriure en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Capítol 43.- Liquidació:

Acordada vàlidament la dissolució de l'entitat, l'Assemblea General es transformarà en òrgan de liquidació per fer front al pagament de deutes i al cobrament d'ingressos pendents i per a la distribució del romanent, si escau, que es distribuirà entre els membres en proporció al dret i interès econòmic de cada un d'ells.