

ANUNCI
Ajuntament de Barcelona
Institut Municipal d'Urbanisme
Exp. 25G375

Mitjançant el present es procedeix a informar que, de conformitat amb el que disposa l'article 119 Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i d'acord amb el certificat emès per la Secretària delegada de l'Institut Municipal d'Urbanisme en data 6 de febrer de 2026, s'ha produït l'aprovació inicial per silenci administratiu positiu del *Projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació de la futura Junta de Compensació del Polígon d'Actuació del Subsector 6 del PERI LLull-Pujades-Ponent de Barcelona*, formulat pel 89,1144 % de la superfície del Subsector 6.

El projecte d'estatuts i bases d'actuació estarà exposat al públic per a la seva consulta a l'Institut Municipal d'Urbanisme d'aquest Ajuntament (carrer Bolívia, 250 de dilluns a divendres, de 10 a 14 hores) durant el termini d'un mes, perquè dins del termini esmentat, que començarà a comptar a partir de l'última de les publicacions, en el Butlletí Oficial de la Província i en un diari dels de més divulgació, o de la notificació personal posterior, de ser-ne el cas, es pugui examinar i presentar les al·legacions que es considerin pertinents.

Per tal de donar compliment a l'article 83.2 Llei 39/2015, d'1 d'octubre de Procediment Administratiu Comú de las Administracions Públiques, i als efectes de garantir l'accés per mitjans telemàtics, el projecte d'estatuts i bases es podrà consultar-se accedint a: <https://seuelectronica.ajuntament.barcelona.cat/ca/exposicio-publica>

La qual cosa es fa pública per a coneixement general.

Barcelona, 9 de febrer de 2026

La secretària delegada
(p.d. 07.01-2026)
Carme Badell Pau

ESTATUTS DE LA “JUNTA DE COMPENSACIÓ SUBSECTOR 6 PERI LLULL-PUJADES-PONENT” DE BARCELONA. SISTEMA DE REPARCELLACIÓ, MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Denominació.

La “Junta de Compensació del Subsector 6 PERI Llull-Pujades-Ponent 22@” de Barcelona, es constitueix per a l'execució del “PMU del Subsector 6 del PERI Llull-Pujades-Ponent (PMU SS-6), Illa delimitada pels carrers Àvila, Pujades, Llull i Àlaba, inclosa a l'MPGM per un 22@ més sostenible i inclusiu, al Districte de Sant Martí,” aprovat definitivament per el Plenari del Consell Municipal en data de 26 de juliol de 2024, que s'executa pel sistema de reparcellació, modalitat compensació bàsica, regulat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 2. Naturalesa i capacitat.

La “Junta de Compensació del Subsector 6 PERI Llull-Pujades-Ponent” de Barcelona, tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats.

La personalitat jurídica s'adquirirà en el moment de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

La Junta tindrà plena capacitat per al compliment de les seves finalitats i actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu, sobre les finques aportades pels seus membres, únicament amb les limitacions establertes en aquests Estatuts.

Per a l'exercici de les finalitats de la Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar i vendre tot . tipus de béns i drets, segregar i agregar terrenys, contractar, obligar-se, executar obres, instal·lacions i dotacions a l'Ajuntament, interposar recursos i exercir accions.

La Junta es regirà per la Llei d'urbanisme (D.L. 1/2010), els Reglaments que la despleguen (Decret 305/2006) i per aquests Estatuts.

Article 3. Domicili.

El domicili de la Junta s'estableix a Barcelona, carrer París número 183 2^o1^a (08036)

Les reunions de la Juntes es poden celebrar en un altre domicili a proposta de la Presidència.

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

Article 4. Objecte.

L'objecte de la Junta de compensació és la gestió (Reparcellació) i execució de les obres d'urbanització (Projecte d'Urbanització) de l'àmbit del Subsector 6 PERI Lull-Pujades-Ponent de Barcelona en els termes i condicions que es determinen en el planejament ("Pla de millora urbana del Subsector 6 del PERI Lull-Pujades-Ponent (PMU SS-6), Illa delimitada pels carrers Àvila, Pujades, Lull i Àlaba, inclosa a l'MPGM per un 22@ més sostenible i inclusiu, al Districte de Sant Martí")

Article 5. Finalitats.

Les finalitats de la Junta de compensació són les següents:

- a) Formular un projecte de reparcellació per distribuir els beneficis i càrregues entre tots els propietaris.
- b) La cessió dels terrenys que correspongui a l'Administració actuant o a l'Ajuntament.
- c) Formular i impulsar el projecte d'urbanització que correspongui.
- d) L'execució de la urbanització en els termes i amb les condicions que siguin determinades pel planejament o per l'acord d'aprovació del sistema de reparcellació.
- e) Sol·licitar a l'Administració actuant la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

- f) Sol·licitar a l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa dels propietaris que no s'incorporin a la Junta de compensació o que incompleixin les seves obligacions.
- g) Sol·licitar i gestionar els beneficis fiscals establerts en la Llei.
- h) L'exercici dels drets i activitats que corresponguin amb la normativa urbanística vigent.
- i) Conservar i mantenir les obres d'urbanització fins que siguin rebudes per l'Administració actuant.
- j) Les altres finalitats que estableixi la normativa urbanística.

Article 6. Administració actuant.

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

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

- a) El tràmit d'audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris de l'àmbit d'actuació.
- b) Aprovar els Estatuts i les Bases d'actuació i les posteriors modificacions.
- c) Designar un representant de l'Administració actuant.
- d) Aprovar la constitució de la Junta i trametre la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per sol·licitar la inscripció.
- e) Expropiar els terrenys dels propietaris no adherits, quan escaigui, i els de membres de la junta per raó de l'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades pel planejament i per la normativa urbanística, essent beneficiària la Junta de compensació.
- f) Exercir la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats pels membres de la Junta.

- g) Resoldre els recursos d'alçada interposats contra els acords de la Junta o proposar-ne la resolució a l'Ajuntament, quan actuï una altra administració.
- h) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística.

Article 7. Àmbit territorial d'actuació.

L'àmbit d'actuació de la Junta comprèn la superfície dels terrenys inclosos dins del Subsector 6 del PERI Lull-Pujades-Ponent (PMU SS-6).

Article 8. Durada.

La Junta de compensació té una durada indefinida fins al compliment de les seves finalitats, sens perjudici del què disposa l'article 41 d'aquests Estatuts.

TÍTOL II. MEMBRES I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 9. Membres de la Junta de compensació.

La Junta es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació.

Article 10. Condicions d'incorporació a la Junta.

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

- a) En el tràmit d'audiència previ a l'aprovació inicial dels Estatuts i les Bases d'actuació per l'Administració actuant. La notificació de l'acord d'aprovació es farà amb citació personal i mitjançant la publicació al diari oficial que correspongui.
- b) En el termini de 15 dies des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de les Bases i Estatuts.
- c) En el termini de 15 dies des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de compensació en document públic.

d) En el cas que s'hagi iniciat el procediment d'expropiació als propietaris no adherits, sempre que no s'hagi aixecat l'acta d'ocupació i que el propietari pagui la part proporcional de les despeses realitzades per la Junta amb els interessos legals que corresponguin.

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

Per a l'efectivitat de la incorporació, cal que els propietaris adherits dipositin la quantitat corresponent a les despeses ja realitzades i les que siguin de previsió immediata, en el termini d'un mes des del requeriment de la Junta. Aquesta quantitat no podrà ser més gran que la satisfeta pels propietaris promotors, en proporció a la superfície de terrenys.

El projecte de reparcellació pot determinar com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la Junta de Compensació, o bé l'ocupació de les finques a favor seu, d'acord amb el que estableix els articles 130.4 i 156 de la Llei d'Urbanisme, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització, o bé el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació." El projecte de reparcellació ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la junta de compensació.

Article 11. Conseqüències de la no incorporació a la Junta

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

L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per escreix, sens perjudici de la liquidació que pertoqui a favor del propietari o propietària, de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.

Les modificacions que, si s'escau, calgui introduir en el projecte de reparcellació en virtut del què estableix el paràgraf anterior s'han de sotmetre a audiència de les persones interessades, però no requereixen, per aquest motiu, la celebració d'un nou tràmit d'informació pública.

Quan les persones propietàries, malgrat haver-se incorporat a la junta de compensació o haver garantit la seva participació segons la modalitat, incompleixin l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització, l'administració competent, a instància de la junta de compensació o de les persones interessades que han assumit la gestió urbanística, segons correspongui, pot acordar bé exigir el pagament de les quotes urbanístiques per la via de constrenyiment, bé la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització, o bé l'expropiació de la finca adjudicada. Quan s'opta per la cessió de finques de resultat, cal formular i tramitar la corresponent operació jurídica complementària.

Article 12. Incorporació d'empreses urbanitzadores.

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

Article 13. Transmissió de la titularitat.

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

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

El causant o transmetent ha de notificar de forma fefaent a la Junta les condicions de la transmissió i les circumstàncies personals de la persona a qui es transmet la titularitat, indicant-ne el domicili.

Als títols de transmissió, caldrà fer-hi constar les obligacions que assumeix l'adquirent per subrogació del transmetent, en els termes indicats en aquests Estatuts.

Article 14. Patrimoni de la Junta.

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

La Junta de Compensació és la beneficiària de les expropiacions que sol líciti a l'Administració actuant per incompliment de les obligacions i càrregues dels membres de la Junta derivades del planejament o altra normativa urbanística.

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

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

Article 15. Quotes de participació.

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

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

Article 16. Terrenys amb càrregues reals.

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

TÍTOL III. DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 17. Drets dels membres de la Junta.

Els membres de la Junta tenen els drets següents:

- a) Assistir a les sessions de l'assemblea, participar en les deliberacions i formular suggeriments, objeccions i alternatives respecte dels temes debatuts.
- b) Exercir el dret de vot en l'assemblea, sempre que estigui al dia de les seves obligacions
- c) Dret a consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per a debatre l'ordre del dia de l'assemblea, almenys quaranta-vuit hores abans de la sessió.
- d) Ésser electors i elegibles per a formar part dels òrgans de govern i administració de l'entitat.
- e) Rebre informació sobre les activitats que porta a terme l'entitat, en relació amb el seu objecte social, així com sobre la composició dels òrgans de govern i administració i sobre l'estat dels comptes de l'entitat, i obtenir certificacions acreditatives dels assentaments als llibres socials, en el termini màxim de quinze dies des de la sol·licitud.
- f) Ésser escoltats abans de demanar a l'Ajuntament l'inici d'un procediment de constrenyiment o d'expropiació per l'incompliment dels seus deures o per l'impagament de quotes d'urbanització, i rebre informació per part de l'entitat urbanística col·laboradora de les causes que les fonamenten. L'inici d'aquests procediments ha d'estar motivat.
- g) Impugnar els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de l'entitat urbanística col·laboradora.
- h) Posseir un exemplar dels estatuts de l'entitat, i de les bases d'actuació, si s'escau, i ésser notificats dels acords adoptats pels òrgans col·legiats als quals pertanyin, als efectes d'informació i d'interposició de recursos.
- i) En general, tots el drets derivats de la normativa urbanística i dels Estatuts de la Junta.

Article 18. Obligacions dels membres de la Junta.

Els membres de la Junta tenen les obligacions següents:

- a) Pagar les quotes que contribueixen al sosteniment i funcionament de l'entitat i les que li corresponguin en els termes establerts a l'article 122 TRLUC.
- b) Facilitar documentació i exhibir els títols de propietat que es posseeixen sobre les finques de l'àmbit d'actuació, quan sigui oportú, així com declarar les situacions jurídiques que coneguin i les afectin.
- c) Notificar a l'entitat les transmissions de propietat que es produeixin sobre les seves finques incloses a l'àmbit d'actuació.

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

- e) Comunicar a la junta els canvis de domicili a efectes de notificacions.

Acatar i complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de l'entitat, sense perjudici de la interposició de recurs contra els mateixos.

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

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

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

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

TÍTOL IV. ÒRGANS DE GOVERN ADMINISTRACIÓ

Article 19. Els òrgans de govern i administració de la Junta són:

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

CAPITOL I. ASSEMBLEA GENERAL

Article 20. L'Assemblea General

L'Assemblea general és l'òrgan de govern suprem i de caràcter deliberant de la Junta de Compensació i estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació.

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

Article 21. Reunions ordinàries i extraordinàries de l'Assemblea general.

L'Assemblea general celebrarà una reunió ordinària un cop l'any i reunions extraordinàries quan ho consideri necessari el President o el Consell rector o quan ho sol·licitin per escrit adreçat al President un número de membres que representin 20% quotes de participació.

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

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

Article 22. Atribucions de l'Assemblea General.

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) La designació i cessament dels membres del Consell rector.
- b) Examen de la gestió comú i aprovació, si escau, de la Memòria i comptes de l'exercici anterior.
- c) Aprovació del pla d'actuació i del pressupost, amb la determinació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, per a cada exercici.
- d) Aprovació la Modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament.
- e) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
- f) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- g) Acordar l'aprovació del Projecte de Reparcellació
- h) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclòs la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- i) Acordar la dissolució de la Junta.
- j) Qualsevol altre facultat que sigui necessària per al compliment de les finalitats de la Junta

Article 23. Representació dels associats.

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

CAPÍTOL II. CONSELL RECTOR

Article 24. Composició del Consell rector.

El Consell rector estarà compost pel President, el Secretari i un Vocal.

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

Article 25. Durada dels càrrecs del Consell rector.

Els càrrecs del Consell (President, Secretari i vocal) tindran una durada de 3 anys, i poden ésser reelegits indefinidament.

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

Article 26. Reunions del Consell Rector

El Consell Rector celebrarà una reunió ordinària com a mínim, una vegada cada trimestre i reunions extraordinàries quan ho consideri necessari el President o la meitat dels seus membres.

Article 27. Atribucions del Consell rector

El Consell rector tindrà les facultats següents:

- a) Administrar la Junta i el seu patrimoni d'acord amb les Lleis i aquests Estatuts.
- b) Realitzar tot tipus d'actes de gestió.
- c) Executar els acords de l'Assemblea General.

- d) Desenvolupar la gestió econòmica d'acord amb les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- e) Informar els contractes, projectes i transaccions referits a l'execució de les obres d'urbanització, inspeccionar-les i mantenir l'oportuna relació amb la direcció facultativa de les mateixes.
- f) Formalitzar, abans de la sessió ordinària de l'Assemblea General, la Memòria d'actuació anual i els comptes de l'exercici precedent, així com el Pla d'actuació i els Pressupostos de l'exercici següent.
- g) Exercir totes les altres facultats de govern i administració de l'entitat no reservades expressament a l'Assemblea General.

Article 28. Acords del Consell rector.

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

CAPÍTOL III. DEL PRESIDENT

Article 29. Designació del President.

La Presidència de l'Entitat correspon al membre del Consell rector que designi l'Assemblea general en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions del Consell rector.

En cas d'absència o malaltia, l'Assemblea General designarà el membre que el substitueixi interinament en les seves funcions.

Article 30. Atribucions del President.

El President tindrà les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, suspendre i cloure les sessions dels òrgans col·legiats, dirigir les deliberacions i dirimir els empats amb vot de qualitat.

- b) Representar a la Junta davant Entitats, Organismes i Autoritats de caràcter públic, o bé davant de persones privades, físiques o jurídiques, i, en la seva virtut, representar a la Junta en tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments per l'exercici de l'esmentada representació, fent ús de la signatura de l'Entitat en els contractes i operacions degudament aprovats per l'Assemblea o pel Consell rector.
- c) Interpretar els presents Estatuts resoldre els dubtes que plantegi la seva aplicació.
- d) Vetllar per l'execució dels acords de l'Assemblea-General i del Consell rector.
- e) La representació judicial i extrajudicial de la Junta i dels òrgans de govern, podent atorgar poders a terceres persones per l'exercici de la representació esmentada.
- f) Autoritzar les actes de l'Assemblea General i del Consell rector, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.
- g) Exercir, en la forma que el Consell rector determini, qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de la Junta.
- h) Ostentar la representació de la Junta de Compensació davant les entitats financeres en la forma que l'Assemblea general o el Consell Rector ho determinin, Obrir, seguir i tancar comptes corrents en qualsevol entitat bancària i/ o entitats d'estalvi.
- i) Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o el Consell rector.

CAPITOL IV. DEL SECRETARI

Article 31. El Secretari.

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

Article 32. Atribucions del Secretari.

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

Article 33. Convocatòria dels òrgans col·legiats.

Els òrgans col·legiats seran convocats pel Secretari, per ordre del President o quan així ho sol·licitin el número de membres que representin el 20% de les quotes de participació. La convocatòria expressarà els assumptes a tractar en 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 respectiu òrgan col·legiat, així ho acord per unanimitat.

La convocatòria de l'Assemblea General és farà per correu electrònic, amb 7 (set) dies naturals d'antelació, a les adreces electròniques designades pels associats, sens perjudici d'utilitzar altres fórmules que permetin acreditar que els membres són coneixedors de la convocatòria.

La convocatòria del Consell rector, s'efectuarà de forma que en quedi constància amb 24 hores d'antelació com a mínim.

Les reunions es podran dur a terme de forma telemàtica, en única convocatòria, previ enviament de l'enllaç per correu electrònic. En cas que la reunió sigui presencial, en la convocatòria s'assenyalarà el lloc de la mateixa.

Article 34. Constitució dels òrgans col·legiats.

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

El Consell rector quedarà vàlidament constituït quan concorrin dos terços dels seus membres. En segona convocatòria quedarà vàlidament constituït amb els que estiguin presents.

Ambdues reunions es podran celebrar, si escau, de forma telemàtica, per causes justificades.

Article 35. Constitució per unanimitat dels propietaris.

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

Article 35. Acords i còmput de vots

Els acords de l'Assemblea general s'adoptaran per majoria de les quotes de participació de cada membre, determinada en la forma establerta a l'article 15 d'aquests Estatuts.

Les persones propietàries incorporades a la Junta de Compensació que siguin deutores d'obligacions vençudes (excepte que s'hagin impugnat i hagin garantit el pagament o bé les hagin consignat notarialment o judicialment), no podran exercir el seu dret a vot i, en conseqüència les quotes de participació d'aquestes persones propietàries no es computaran als efectes d'aconseguir les majories necessàries. La privació del dret de vot constarà a l'Acta de la sessió.

Article 36. Actes de les sessions.

De cada sessió dels òrgans col·legiats s'estendrà acta, en la qual es faran constar les circumstàncies de lloc, temps, ordre del dia, assistents, unitats de valor que representen, forma i resultats de les votacions i contingut dels acords. Els actes seran redactades pel Secretari, aniran signades per tots els assistents i s'aprovaran en la mateixa o posterior sessió. Una vegada aprovades, seran transcrites en el corresponent llibre d'actes.

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

TITOL V. APORTACIONS I MITJANS ECONÒMICS

Article 37. Mitjans econòmics.

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

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

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

Article 38. Pagament de les aportacions.

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

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

- a) La pèrdua del dret de vot del propietari que no estigui al corrent de les seves obligacions.
- b) A comptar des de l'endemà de l'esgotament de l'esmentat termini, la quota quedarà incrementada amb un recàrrec equivalent a l'interès bàsic del diner fixat per el Banc d'Espanya en cada moment.
- c) La possibilitat d'instar a l'Ajuntament la utilització de la via de constrenyiment. El recàrrec mencionat en l'apartat anterior, es compatible amb la sol·licitud a l'Ajuntament, de la utilització de la via de constrenyiment, si be la iniciació per l'Ajuntament de l'esmentat procediment durà aparellada, des del dia en que es va sol·licitar, el cessament de nous increments, ja que tal procediment inclou altres recàrrecs i despeses.
- d) 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 utilitzar l'expropiació forçosa per part de l'Ajuntament, essent beneficiària la Junta de Compensació.

TÍTOL VI. EXECUTIVITAT, RECURSOS, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 39. 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 40. Recursos administratius.

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

- a) Els acords del Consell rector es poden impugnar, en el termini de quinze dies hàbils des de la seva notificació, davant de l'Assemblea general, que ha de resoldre en el termini de tres mesos, transcorreguts els quals s'entendrà desestimada la impugnació.
- b) Contra els acords de l'Assemblea general s'hi pot interposar Recurs d'Alçada davant l'Ajuntament en el termini d'un mes, de conformitat amb l'article 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

Estan legitimats per impugnar ets acords els membres amb dret de vot que haguessin votat en contra, abstingut i els absents.

Article 41. Causes de la dissolució.

La Junta de Compensació es dissoldrà per les causes següents:

- a) Per compliment de les seves finalitats
- b) Per manament judicial o prescripció legal

L'Ajuntament ha d'aprovar la dissolució i trametre l'acord d'aprovació de la dissolució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laborades.

Article 42. Liquidació i destinació del patrimoni comú.

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

El romanent es distribuirà entre els membres de la Junta en proporció a la seva participació en la Junta.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA “JUNTA DE COMPENSACIÓ SUBSECTOR 6 PERI LLULL-PUJADES-PONENT” DE BARCELONA

1a. Objecte, finalitats i normativa aplicable.

Mitjançant aquestes Bases s'estableixen els criteris i les normes que han de regir el projecte de reparcellació que formuli la “Junta de Compensació del Subsector 6 PERI Llull-Pujades-Ponent” de Barcelona, que executa el “Pla de Millora Urbana del Subsector 6 del PERI Llull-Pujades-Ponent (PMU SS-6), Illa delimitada pels carrers Àvila, Pujades, Llull i Àlaba, inclosa a l'MPGM per un 22@ més sostenible i inclusiu, al Districte de Sant Martí,” aprovat definitivament per el Plenari del Consell Municipal en data de 26 de juliol de 2024, pel sistema de Reparcellació en la modalitat de Compensació Bàsica.

La gestió urbanística i l'execució de la urbanització del “Pla de Millora Urbana del Subsector 6 del PERI Llull-Pujades-Ponent (PMU SS-6), lla delimitada pels carrers Àvila, Pujades, Llull i Àlaba, inclosa a l'MPGM per un 22@ més sostenible i inclusiu, al Districte de Sant Martí” es regularà pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i per aquestes Bases.

2a. Criteris per determinar els drets de totes les persones propietàries.

Els drets dels propietaris es determinaran de manera proporcional a la superfície de les finques aportades en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del sector o polígon d'actuació. No obstant això, la Junta, en Assemblea i per unanimitat, pot adoptar un criteri diferent.

3a. Criteris de valoració de drets reals.

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

Els drets reals sobre finques aportades que siguin incompatibles amb el planejament es valoren d'acord amb el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. La fermesa de l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcellació implica l'extinció d'aquestes càrregues.

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

4a. Criteris de valoració de les edificacions, obres, plantacions, i instal·lacions.

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

L'import resultant es comptabilitza com a despeses d'urbanització de la Junta i s'ha de pagar al propietari o titular interessats

5a. Criteris de valoració de les aportacions de les empreses urbanitzadores.

La participació de promotors o d'empreses urbanitzadores en la gestió del polígon o sector del planejament pot consistir en l'elaboració dels projectes, la realització de totes o part de les obres d'urbanització.

La valoració de l'aportació de promotors o d'empreses urbanitzadores es determinarà segons el valor dels terrenys i la previsió de costos de la urbanització del polígon o sector.

L'acord que aprovi el coeficient de participació dels promotors i empreses urbanitzadores s'ha d'adoptar en Assemblea general, amb el quòrum i condicions que estableixin els Estatuts.

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

6a. Contractació de les obres d'urbanització.

La Junta pot adjudicar els contractes per a l'execució total o parcial de les obres d'urbanització mitjançant un procediment obert, restringit o negociat, de conformitat amb el que estableix l'article 172 del Decret 305/2006, per el que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. En tot cas, el criteri de contractació ha de ser el de major eficàcia, qualitat, economia i garanties d'execució.

El contracte d'execució d'obres ha de regular, necessàriament: amb els projectes d'execució de les obres d'urbanització degudament aprovats, tant els referits a les obres d'urbanització bàsiques incorporats al planejament urbanístic com els complementaris.

- b) L'obligació de l'empresa de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i de l'entitat urbanística col·laboradora contractant.
- c) Els supòsits d'incompliment que puguin donar lloc a la resolució del contracte, així com les indemnitzacions que corresponguin per inobservança de les característiques tècniques de les obres o dels terminis d'execució.
- d) La retenció que la Junta pugui fer a l'empresa en cada pagament parcial, com a garantia de l'execució de les obres, i que es retornarà quan s'hagin acabat definitivament les obres.
- e) El mode i terminis per a l'abonament per la Junta de quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.

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

7a. Criteris de valoració de les finques resultants.

Les finques resultants es valoren segons els criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació aplicant els criteris de la legislació en matèria de règim del sòl i valoracions.

Els terrenys destinats a edificació o susceptibles d'aprofitament privat es valoraran segons l'aprofitament urbanístic de cada finca, i conforme amb l'ordenació i normativa previstes al PPU del Sector.

8a. Regles per l'adjudicació de les finques resultants.

L'adjudicació de les finques resultants de l'actuació urbanitzadora es farà entre els membres de la Junta de Compensació, igual que la resta de beneficis o càrregues, en proporció als béns o drets aportats i d'acord amb els criteris establerts a l'article 126 de la Llei d'urbanisme.

Si d'escassa quantia dels drets d'alguns dels membres de la Junta no fa possible l'atribució de finca independents, les finques s'adjudicaran en proindivís, de manera que el títol d'adjudicació expressi la quota corresponent a cada propietari.

Si els drets de les persones propietàries no arriben al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació es substituirà per una indemnització en metàl·lic, de conformitat amb l'establert a l'article 139.5 del Decret 305/2006.

Aquestes adjudicacions estan exemptes fiscalment, en el termes que estableix la legislació urbanística vigent.

9a. Supòsits d'incompliment obligacions.

Les quantitats endeutades a la Junta de Compensació pels seus membres són exigibles per la via de constrenyiment, mitjançant petició de la Junta a l'Ajuntament.

L'incompliment de les obligacions i les càrregues per part dels membres de la Junta habilita l'Ajuntament per a expropiar-ne els seus drets a favor de la Junta de compensació, que té la condició de beneficiària.

La responsabilitat dels membres de la Junta de compensació es limita a les finques aportades per cada un d'ells, sense que pugui afectar la resta del seu patrimoni.

10a. Expropiació de finques

La Junta de compensació és la beneficiària de les finques que, si escau, expropiï l'Ajuntament als propietaris afectats que no s'incorporin a la Junta en el termini assenyalat, o per incompliment de les obligacions a membre de la Junta.

Les expropiacions es regiran pel procediment establert en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana i per aquestes Bases.

Les finques expropiades es valoren a efectes urbanístics pels criteris establerts en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley de Suelo

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

11a. Afecció real dels terrenys.

Les finques resultants queden afectades amb caràcter real al pagament de les despeses d'urbanització i demás despeses previstes en el projecte de reparcellació en la proporció que correspongui. La cancel·lació de l'afecció real de les finques s'instarà al Registres mitjançant certificació de la Junta que han estat satisfetes les despeses i rebudes les obres per l'Ajuntament.

12a. Forma i terminis per fer les aportacions a la Junta

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

El pagament de les quotes es pot fer en metàl·lic o mitjançant cessió de terrenys d'acord amb el procediment legalment establert.

13a. Regles per a la distribució de beneficis i càrregues

La distribució de beneficis i les càrregues es farà proporció a la superfície de les finques aportades. Un cop aprovat el projecte de reparcel·lació, la participació es farà en proporció al valor de les finques adjudicades.

La proporcionalitat no s'altera per l'existència d'alienacions o d'expropiacions de les quals en sigui beneficiària la junta, o per la incorporació d'empreses urbanitzadores que participaran en la forma indicada en la base 5a.

14a. Supòsits de compensació en metàl·lic de les diferències d'adjudicació.

Quan no sigui possible la correspondència exacta entre la quota de participació d'un membre de la Junta de Compensació i la quota d'adjudicació en terrenys, el defecte o excés es compensarà en metàl·lic; la diferència no serà superior al 15% del valor dels terrenys que se li adjudiquen.

Per al càlcul de la suma compensatòria de diferències, es tindrà en compte l'establert a l'article 27.2 RD 1492/2011, de 24 de octubre.

El Projecte de Reparcel·lació ha de fixar les adjudicacions en metàl·lic que escaiguin.

15a. Transmissió a l'Ajuntament o altra administració actuant dels terrenys i de la urbanització.

L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcellació impliGa la transmissió de dret a l'Ajuntament dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta.

La cessió de les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions prevista en l'ordenació i en el projecte d'urbanització per part de la Junta en favor de l'administració actuant s'ha de fer en els tres mesos següents a la recepció definitiva de les obres per la Junta.

L'adjudicació de finques i cessió de terrenys a l'Administració s'ha de formalitzar en document públic, ja sigui en escriptura pública o en document administratiu expedit amb les solemnitats i requisits necessaris.

La cessió d'obres, instal·lacions i dotacions s'ha de reflectir en l'acta de recepció que l'Administració actuant que subscriurà amb la Junta de Compensació, d'acord amb el procediment establert en l'article 169 del Decret 305/2006, per el que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

16a. Moment d'edificació dels terrenys.

El moment d'edificació dels terrenys es determinarà de conformitat amb l'article 39 del Decret 64/2014, de 13 de maig, per el que s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

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

17a. Actuacions de la Junta de Compensació

La Junta de Compensació portarà a terme les actuacions que siguin necessàries per al compliment de l'establert en el Pla de Millora Urbana del sector i, en concret efectuar totes les actuacions necessàries per alliberar el sòl de qualsevol preexistència que impedeixi el correcte funcionament de les finques de resultat, possibilitant el destí públic i privat.