



## ÀREA DE PLANIFICACIÓ TERRITORIAL

### EDICTE

Es fa públic que, en data 29 de novembre de 2017, l'Il·lm. Sr. Alcalde accidental de l'Ajuntament de Viladecans va resoldre, entre d'altres, APROVAR DEFINITIVAMENT els Estatuts i Bases d'Actuació de la futura Junta de Compensació del P.A.U. núm. 1 de la modificació del Pla Especial d'obertura del carrer Pere Masallach de Viladecans. D'acord amb el que disposen els articles 119.2 e) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i 190.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, es procedeix a la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província i en la pàgina web de l'Ajuntament de Viladecans.

ANNEX.- ESTATUTS I BASES D'ACTUACIÓ DE LA FUTURA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA NÚM. 1 DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL D'OBERTURA DEL CARRER PERE MASALLACH DE VILADECANS.

## ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 1. CONSTITUCIÓ I DENOMINACIÓ

Amb l'objecte i finalitat descrita als presents Estatuts, es constitueix l'Entitat Urbanística Col·laboradora denominada "Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 1 de la modificació del Pla Especial de l'Obertura del Carrer Pere Masallach a Viladecans".

#### Article 2. NATURALESA

- 1.- La Junta de Compensació, en la seva qualitat d'Entitat Urbanística Col·laboradora, té caràcter jurídic-administratiu.
- 2.- Formaran part de la Junta de Compensació els propietaris a què es refereix l'article 10 dels presents Estatuts.
- 3.- A la Junta de Compensació s'hi podran incorporar empreses urbanitzadores, d'acord amb allò que es preveu a l'article 11.

#### Article 3. PERSONALITAT JURÍDICA

La Junta de Compensació gaudirà de personalitat jurídica des la seva inscripció en el registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme de la

Generalitat, conforme a allò que es preveu en l'article 123 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLLUC).

#### Article 4. OBJECTE I FINALITATS

- 1.- L'Entitat té per objecte l'actuació pel sistema de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica en l'àmbit determinat a l'article 7. Amb aquesta finalitat practicarà les operacions necessàries per a la distribució entre els propietaris dels beneficis i les càrregues del planejament, la configuració de les noves parcel·les conforme aquest, la seva adjudicació als propietaris i urbanització de l'esmentat àmbit.
- 2.- A aquests efectes, podrà encarregar la redacció del projecte de reparcel·lació, de projectes d'urbanització, executar les obres, contractar-les, i totes aquelles activitats que siguin necessàries, com a Entitat Urbanística Col·laboradora, per a la defensa dels interessos comuns de l'entitat i dels seus associats davant de l'Administració i dels Tribunals i per al compliment dels interessos previstos en la legislació urbanística, inclosa l'edificació de solars resultants si així ho acordessin per unanimitat els associats.

#### Article 5. CAPACITAT

- 1.- La Junta de Compensació té plena capacitat jurídica, d'acord amb allò que disposa la vigent normativa urbanística, així com als presents estatuts.
- 2.- L'Entitat podrà adquirir, tenir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregat tota classe de bens, celebrar contractes, obligar-se, interposar recursos i exercitar les accions legalment previstes.
- 3.- La incorporació dels propietaris a l'entitat no pressuposa la transmissió a la mateixa de la propietat de les finques situades en el polígon, sinó la facultat de disposició sobre aquestes, amb caràcter fiduciari, als efectes de la qual els terrenys resten afectats al compliment de les càrregues i obligacions urbanístiques.

#### Article 6. ENTITAT TUTELAR

- 1.- La Entitat actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Viladecans, qui controlarà i fiscalitzarà la seva gestió dintre de l'àmbit de les seves competències.
- 2.- En exercici d'aquesta funció de control de la actuació de l'entitat, correspon a l'Ajuntament:
  - a.- L'atorgament d'audiència del Estatuts i Bases de Compensació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions, en el seu cas, i per a que puguin manifestar la seva decisió d'incorporar-se a la mateixa.
  - b.- L'aprovació dels Estatuts, les Bases d'Actuació i les modificacions d'ambdós que la Junta, en el seu cas, acordi.
  - c.- La designació de representant a la Junta de Compensació (amb independència d'aquells que en el seu cas, procedeixin si l'Ajuntament fos propietari dels terrenys en l'àmbit de la unitat d'execució).
  - d.- L'aprovació de la constitució de la Junta i la remissió de l'acord i la còpia autoritzada de l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per a la seva inscripció.
  - e.- L'exercici de la potestat d'expropiació forçosa, si així s'acordés, a benefici de la

Junta, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a la mateixa o que incompleixin les seves obligacions o l'adopció de l'acord/s necessari/s per l'adhesió forçosa a la mateixa..

- f.- La utilització, a sol·licitud de la Junta de Compensació, de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats endeutades a l'entitat per a qualsevol dels seus membres.
- g.- Resoldre els recursos presentats contra els acords de la Junta.
- h.- Qualsevol altra atribució resultant de la legislació urbanística vigent.

#### Article 7. ÀMBIT

Està constituït per les finques incloses en el Polígon d'Actuació Urbanística núm. 1 del Text refós de la modificació del Pla Especial d'Obertura del carrer Pere Masallach a Viladecans.

#### Article 8. DURADA

L'Entitat tindrà una durada indefinida, des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, fins al compliment total de l'objecte social, llevat que es produeixi la dissolució conforme a l'article 35 d'aquests Estatuts.

#### Article 9. DOMICILI SOCIAL

- 1.- El domicili social serà a Carretera de Barcelona nº 8, baixos de Viladecans (08840).
- 2.- El trasllat del domicili a un altre lloc, dintre o fora de la localitat, requerirà acord de la Assemblea General, donant compte del mateix l'Assemblea General, així com també a l'Ajuntament i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

### **CAPÍTOL II. MEMBRES DE L'ENTITAT**

#### Article 10. MEMBRES DE L'ENTITAT

- 1.- Formaran part de la Junta de Compensació:
  - a.- Els propietaris de les finques incloses a la polígon que han promogut el sistema i que representen més del 50% de la propietat total del polígon d'actuació.
  - b.- Els altres propietaris no promotors de la Junta de Compensació, que hi sol·licitin el seu ingrés, en qualsevol dels supòsits i terminis establerts a l'article 171 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol. D'acord amb el previst en aquest mateix precepte, les sol·licituds que es formulin amb posterioritat podran ser inadmeses per la junta de compensació.

La incorporació exigirà ostentar la propietat d'una finca inclosa en el polígon d'actuació i l'acceptació dels presents Estatuts i de les Bases d'Actuació de la Junta, mitjançant escrit o compareixença en què es farà constar expressament aquesta acceptació, així com la documentació a què es refereix el següent apartat.

- c.- En el seu cas, les empreses urbanitzadores, conforme a allò previst a l'article 11.
- 2.- En qualsevol cas, els propietaris hauran de lliurar, en el termini de 10 dies des de la data de la seva declaració de voluntat d'incorporació a la Junta, els títols i documents

acreditatius de la seva titularitat, així com declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques, amb l'expressió, en el seu cas, de la seva naturalesa i dels noms i domicilis dels titulars dels drets reals o d'arrendament.

- 3.- Cadascun dels components tindrà una quota de participació en els beneficis i càrregues derivats del planejament que s'executa, que serà fixada en proporció a la superfície de les finques afectades i aportades a la Junta de Compensació.
- 4.- Tant els membres fundadors com els adherits a la Junta, tindran, un cop incorporats a la mateixa, els mateixos drets i obligacions. Tanmateix, per a què la incorporació dels adherits tingui efecte, serà necessari que ingressin a la caixa de la Junta les quantitats equivalents a les aportades fins al moment pels fundadors, segons la proporcionalitat de quotes dels uns i dels altres.

#### Article 11. INCORPORACIÓ D'EMPRESSES URBANITZADORES

- 1.- La incorporació a l'Entitat d'empreses urbanitzadores que aportin total o parcialment els fons necessaris per a la urbanització, requerirà acord favorable de l'Assemblea General, amb el quòrum assenyalat en l'article 26.2, acord en el qual es determinaran les condicions de la incorporació, conforme a les Bases d'Actuació i en especial, els compromisos i garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que es determinin per la Junta de Compensació. Llevat d'acord unànime dels membres de la Junta, caldrà garantir la concurrència de diverses ofertes d'incorporació, amb un mínim de tres.
- 2.- L'empresa urbanitzadora, en el seu cas, estarà representada a la Junta per una sola persona física, conforme l'establert a l'article 197. e) del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- 3.- En el cas que, com a contrapartida de les obligacions de l'empresa, s'acordés l'adjudicació a aquesta de terrenys resultants de la urbanització, aquests es valoraran per remissió als preus de mercat.

#### Article 12. DRETS

Els membres tindran els següents drets:

- a.- D'assistència a les reunions de l'Assemblea General, a la participació en les deliberacions i a la formulació de suggeriments, objeccions i alternatives respecte als assumptes debatuts.
- b.- L'exercici del dret de vot, proporcionalment a les seves respectives quotes de participació, sempre que estiguin al corrent del pagament de les quotes vençudes. La privació del dret de vot no es donarà en el supòsit que la manca de pagament resulti del fet que les quotes hagin estat impugnades i se n'hagi garantit el pagament o bé s'hagin consignat notarialment o judicialment, segons escaigui.
- c.- L'elecció dels membres dels òrgans de gestió i administració de l'Entitat, i ser elegibles per ells.
- d.- De participació en els beneficis que s'obtinguin per l'entitat com a resultat de la seva gestió urbanística en la mesura en què hagin contribuït a les despeses.

- e.- D'obtenció d'informació de l'actuació de la Junta i dels seus òrgans, així com sobre la composició d'aquests últims i sobre l'estat de comptes de l'entitat; obtenir certificacions acreditatives dels assentaments en els llibres socials en el termini màxim de 15 dies des de la sol·licitud.
  - f.- Consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per a debatre l'ordre del dia de l'Assemblea com a mínim vint-i-quatre hores abans de la sessió.
  - g.- Ésser escoltats abans de sol·licitar a l'Ajuntament l'inici d'un procediment de constrenyiment o d'expropiació per incompliment dels seus deures o per impagament de les quotes d'urbanització, i rebre informació per part de l'entitat de les causes que el fonamenten. L'inici d'aquests procediments ha de ser motivat.
  - h.- Interposar els recursos que procedeixin contra els acords adoptats pels òrgans de la Junta.
  - i.- Tenir un exemplar dels Estatuts de l'entitat i de les Bases d'Actuació i rebre la notificació dels acords adoptats pels òrgans col·legiats als quals pertanyin, a efectes informatius i d'interposició de recursos.
  - j.- Els altres drets que els corresponguin, d'acord amb els presents Estatuts i les disposicions legals aplicables.
- 2.- Els cotitulars d'una finca o quota de participació hauran de designar, en document fefaent, a una sola persona amb àmplies facultats per a l'exercici de les de l'associat, tot responent solidàriament davant de l'Entitat de totes aquelles obligacions que derivin de la seva condició. Si no designessin representants en el termini que a l'efecte s'assenyali per la Junta, ho farà, a petició d'aquesta, entre els cotitulars l'Ajuntament com a ens tutelant. El designat, en aquest cas, exercirà les seves funcions mentre els interessats no en designin cap altre.
  - 3.- En el cas de que alguna finca pertanyi en propietat a una persona, tenint-ne una altra qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sens perjudici de que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.
  - 4.- Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, seran representats a la Junta de Compensació per qui n'ostenti la seva representació legal.
  - 5.- Els propietaris que en el moment d'iniciar-se la junta no es trobessin al corrent en el pagament de tots els deutes vençuts amb la comunitat i no els haguessin impugnat judicialment o procedit a la consignació judicial o notarial de la suma deguda, podran participar en les seves deliberacions si bé no tindran dret de vot. L'Acta de la sessió haurà de reflectir als propietaris privats del dret de vot. Les quotes de participació corresponents a aquests propietaris no seran computades a efectes d'arribar a les majories necessàries.

#### Article 13. OBLIGACIONS

- 1.- A més de les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i de planejament urbanístic vigents, així com dels acords adoptats pels òrgans de govern i administració de la Junta, els membres estaran obligats a :

- a.- L'atorgament dels documents necessaris per formalitzar les cessions obligatòries i gratuïtes derivades de la legislació i del planejament urbanístic; a facilitar documentació i exhibir els títols de propietat de què es disposi sobre les finques de l'àmbit d'actuació; regularitzar la titularitat dominical i la situació registral els terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació, dintre dels terminis assenyalats per aquesta; declarar les situacions jurídiques que coneguin i els afectin.
  - b.- La satisfacció puntual de les quantitats necessàries per atendre el manteniment i funcionament de la Junta de Compensació; amb aquesta finalitat es fixarà per la Assemblea General la quantia corresponent a cada soci, en funció de la quota que li hagi estat atribuïda.
  - c.- El pagament de les quotes o quantitats que els corresponguin per a la execució de les obres d'urbanització.
  - d.- En el cas de transmissió de la titularitat d'una de les finques aportades a la Junta, el transmissent s'obliga a comunicar a l'adquirent que la transmissió implica la subrogació en els drets i obligacions del causant dins la Junta de Compensació, així com l'estat de pagament de les quotes socials, en els termes previstos a l'article 14 d'aquests Estatuts.
  - e.- Permetre l'ocupació de les seves finques per l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementaries.
  - f.- Comunicar al Secretari de la Junta, de forma immediata o per qualsevol medi que permeti tenir constància de la seva recepció, el domicili o el lloc a efectes de notificacions i els seus canvis.
  - g.- Acatar i complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de l'entitat, sens perjudici de la facultat d'interposar recursos contra aquests.
  - h.- En el seu cas, exercir els càrrecs per a que hagin estat nomenats amb lleialtat i responsabilitat.
  - i.- Complir els compromisos assumits mitjançant convenis urbanístics, en el seu cas.
  - j.- Les altres obligacions que els correspongui conforme als presents Estatuts i a les disposicions legals aplicables, tot guardant la deguda proporció entre l'obligació i la quota de participació.
- 2.- L'incompliment de les seves obligacions per a qualsevol propietari o propietaris determinarà la responsabilitat definida en l'article 136 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
  - 3.- Si existissin càrregues, gravàmens o arrendaments que siguin incompatibles amb el planejament que s'executa, el projecte de reparcel·lació ho haurà de declarar així, de manera justificada, i fixar la indemnització corresponent d'acord amb la legislació vigent reguladora del sòl i de les valoracions, amb càrrec al projecte en concepte de despeses d'urbanització, llevat aquelles càrregues que han de ser assumides pels propietaris de forma individual, segons allò establert a l'art 127.3 del RLUC.
  - 4.- La incorporació dels propietaris a la Junta no pressuposa la transmissió a aquesta dels immobles afectats als resultats de la gestió comuna, però en tot cas, els

terrenys queden directament afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació per compensació bàsica, amb l'anotació al Registre de la Propietat, en la forma determinada en el Reglament sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, aprovat per Real Decret 1093/1997.

#### Article 14. TRANSMISSIONS

Els membres de l'Entitat Urbanística podran alienar terrenys o la seva participació a la mateixa, amb les següents condicions i efectes:

- a.- El transmissor notificarà de forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de la transmissió, a efectes de la seva necessària constància.
- b.- L'adquirent, per qualsevol mena de títol, quedarà subrogat en els drets i en totes les obligacions, per raó de la participació alienada. En el títol d'alienació el transmissor haurà de manifestar expressament que està al corrent del pagament de les quotes aprovades i notificades per l'entitat, tant les ordinàries com les extraordinàries, que hagin vençut, o bé haurà d'expressar que les deu, tot aportant certificació sobre l'estat de deutes amb l'entitat coincident amb la seva declaració. En cas contrari quedaran, transmissor i adquirent, subjectes a les responsabilitats determinades a la Llei de Propietat Horitzontal.

### **CAPÍTOL III. ÒRGANS DE L'ENTITAT**

#### Article 15. ÒRGANS DE GESTIÓ I ADMINISTRACIÓ

- 1.- La Junta de Compensació es regirà pels següents òrgans:
  - a.- L'Assemblea General,
  - b.- El President,
  - c.- El Secretari.
- 2.- Potestativament, quan ho estimi convenient l'Assemblea General, amb el quòrum assenyalat en l'article 24.2, es podrà designar un Gerent, amb les facultats que expressament es determinin.

#### Article 16. ASSEMBLEA GENERAL

- 1.- Estarà constituïda per tots els associats i un representant de l'Ajuntament, designat per aquest, i decidirà sobre els assumptes propis de la seva competència .
- 2.- Tots els membres, inclosos els dissidents i aquells que no hagin assistit a la reunió, quedaran sotmesos als acords vàlidament adoptats, sens perjudici de la possibilitat d'interposar els recursos que legalment procedeixin.

#### Article 17. REUNIONS

L'Assemblea General celebrarà dues reunions ordinàries anuals i reunions extraordinàries quan ho estimi convenient el President o bé o sol·licitin per escrit associats que representin, almenys, el cinquanta per cent (50%) de les quotes de participació. En aquest supòsit el President haurà de convocar la reunió extraordinària sol·licitada, dintre del mes següent a la sol·licitud. Si no ho fes, els interessats podran adreçar-se a l'Ajuntament per a que sigui aquest qui convoqui la reunió.

## Article 18. ATRIBUCIONS

Corresponen a l'assemblea totes les facultats necessàries per al desenvolupament de l'activitat de la Junta, llevat les que aquests estatuts reservin al President, i especialment, les següents:

- a.- L'aprovació dels Pressupostos de despeses i inversions.
- b.- La designació i cessament del President i el Secretari i, en el seu cas, del Gerent.
- c.- La distribució de les càrregues i beneficis del planejament entre els associats, conforme a les Bases d'Actuació, i sens perjudici de l'aprovació de l'òrgan urbanístic competent.
- d.- Administrar la Junta de Compensació d'acord amb les lleis i a aquests Estatuts.
- e.- Realitzar actes de gestió sense cap excepció.
- f.- L'encàrrec i l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, que s'elabori en desenvolupament de les Bases d'Actuació que acompanyen als presents Estatuts.
- g.- La modificació dels Estatuts, sens perjudici de l'aprovació per l'Ajuntament.
- h.- La incorporació d'empreses urbanitzadores i constitució de societats amb finalitats d'urbanització o complementaris de la mateixa.
- i.- L'edificació dels solars resultants.
- j.- L'aprovació de la Memòria de gestió anual i dels comptes i el balanç previ informe dels censors de comptes designats a l'efecte.
- k.- L'encàrrec i aprovació del Projecte d'Urbanització.
- l.- L'adjudicació i contractació de l'execució de les obres.
- m.- La fixació dels mitjans econòmics i de les aportacions ordinàries i extraordinàries, així com dels terminis per efectuar-les.
- n.- La venda dels terrenys que, en el seu cas, es reservi la junta en el Projecte de Reparcel·lació, per a poder fer front als costos d'urbanització.
- o.- La contractació de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització.
- p.- Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per l'Entitat.
- q.- La sol·licitud a l'Ajuntament de la utilització de la via de constrenyiment per cobrar les quotes degudes i l'expropiació dels membres morosos.
- r.- Autoritzar l'atorgament de tota mena d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
- s.- Qualsevol altres assumptes que afectin amb caràcter rellevant la vida de l'Entitat.



## Article 19. PRESIDENT

- 1.- La Presidència de l'Entitat correspondrà al membre de la Assemblea General que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions. Ha de ser, en tot cas, membre de l'entitat i serà designat per l'Assemblea per majoria de vots dels associats.
- 2.- La durada del càrrec serà de quatre anys. En cessar, podrà ser reelegit tants cops com decideixi l'Assemblea General.
- 3.- El President tindrà les següents atribucions:
  - a.- Convocar, presidir i dirigir les deliberacions de l'Assemblea.
  - b.- Representar la Junta de Compensació en tota mena de negocis jurídics podent conferir manaments a terceres persones per a l'exercici de la dita representació, tant en l'àmbit judicial com en d'extrajudicial.
  - c.- Autoritzar les Actes de l'Assemblea General les certificacions que s'expedeixin i tots aquells documents que la requereixin.
  - d.- Exercir, en la forma que l'Assemblea General determini, qualsevol de les activitats bancàries que exigeixi el funcionament de l'Entitat.
  - e.- Totes aquelles funcions que siguin inherents als seu càrrec o que li siguin delegades per l'Assemblea General.
- 4.- En casos d'absència o malaltia, el President serà substituït pel membre de l'entitat que aquest designi, exclòs qui actuï com a Secretari.
- 5.- En el cas que la vacant es produís per mort o renúncia caldrà que es convoqui l'Assemblea General per a que aquesta designi un nou President.

## Article 20. SECRETARI

- 1.- Actuarà de Secretari de la Junta la persona designada per l'Assemblea General en la seva sessió constitutiva o en les de les successives renovacions.
- 2.- El Secretari aixecarà acta de les reunions de l'Assemblea General fent constar el resultat de les votacions i els acords adoptats i expedirà les certificacions dels acords adoptats, que seran signades pel mateix amb el vist-i-plau del President. També realitzarà els actes de gestió administrativa i altres funcions que li encarreguin el President o l'Assemblea.
- 3.- En el cas que la condició de Secretari correspongui a una persona no associada, tindrà veu a l'Assemblea, però no vot.

## Article 21. MITJANS PERSONALS

- 1.- L'Entitat funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus associats, llevat que la dita prestació fos insuficient o massa onerosa per als qui ostentin càrrecs socials.
- 2.- No obstant, es podrà procedir, per acord de l'Assemblea, a la contractació del

personal que es consideri necessari, que serà retribuit dintre dels recursos econòmics i pressupostaris aprovats i autoritzats per l'Assemblea General.

#### **CAPÍTOL IV. FUNCIONAMENT DE L'ENTITAT**

##### Article 22. CONVOCATÒRIA DE SESSIONS

- 1.- L'Assemblea General serà convocada pel Secretari, per ordre del President. La convocatòria expressarà els assumptes a què es circumscriure les deliberacions i els acords, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre d'altres matèries.

La convocatòria expressarà, a més, la indicació que en el domicili social hi haurà a disposició dels associats la documentació dels assumptes objecte de l'ordre del dia fins el dia anterior a la reunió.

- 2.- La convocatòria es farà mitjançant carta tramesa per correu certificat als domicilis designats pels associats set dies abans, com a mínim, a la data de la celebració de la sessió. Altrament, la convocatòria es podrà fer mitjançant correu electrònic i així ho estableix l'Assemblea.

##### Article 23. QUÒRUM DE CONSTITUCIÓ

- 1.- L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi assisteixin, presents o representats (amb representació per escrit i per cada reunió), associats que representin, almenys, el cinquanta per cent (50%) del total de les quotes de participació en l'entitat. En segona convocatòria, que se celebrarà mitja hora després de la primera, serà vàlida la constitució de l'Assemblea, amb independència del nombre d'associats concurrents i del nombre de quotes de participació que representin, essent preceptiva en qualsevol cas la presència del President i del Secretari o de qui legalment els substitueixin.
- 2.- No obstant això, l'Assemblea General s'entendrà convocada i restarà vàlidament constituïda per tractar de qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que hi siguin presents o representats tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

##### Article 24. ADOPCIÓ DELS ACORDS

- 1.- Quòrum ordinari: Seran vàlids els acords de l'Assemblea que es prenguin per majoria simple de quotes de participació dels assistents a l'Assemblea computades segons el previst en aquests Estatuts, amb les excepcions que es determinen en l'apartat següent.
- 2.- Quòrum especial: L'adopció dels acords de modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, d'aprovació del projecte de reparcel·lació, urbanització i la cessió en pagament. Així com la incorporació d'empreses urbanitzadores requeriran un quòrum reforçat. S'hauran d'adoptar per majoria absoluta de les quotes de participació dels assistents a l'Assemblea.

##### Article 25. CÒMPUT DE VOTS

- 1.- Es farà per les quotes de participació assenyalades en proporció al dret o interès econòmic de cada associat.
- 2.- Als efectes del quòrum, les quotes de participació corresponents a les finques que

pertanyin a l'entitat en virtut d'adquisició com a beneficiària de l'expropiació, s'atribuiran als propietaris associats en la proporció en que haguessin contribuït a sufragar-ne el seu cost.

- 3.- Els co-titulars d'una finca o quota de participació exercitaran les seves facultats d'associat segons el previst a l'article 12 d'aquests Estatuts.

#### Article 26. ASSISTÈNCIA DE PERSONAL ESPECIALITZAT

Previ acord de la Assemblea General podran assistir a les seves reunions, amb veu però sense vot, tècnics o personal especialitzat per informar sobre un assumpte o assumptes determinats.

#### Article 27. ACTES

- 1.- Dels acords de la Assemblea General s'aixecarà acta que, un cop aprovada en la mateixa reunió o en la següent es transcriurà en el respectiu llibre d'actes, que s'haurà de foliar i legalitzar cada full mitjançant el segell de l'Ajuntament de Viladecans el qual constarà en el primer full mitjançant diligència d'obertura signada pel Secretari de la Junta, el número de folis i la data d'obertura.
- 2.- En allò no previst serà d'aplicació allò disposat en la legislació el Règim Local i de procediment administratiu a aquest respecte.
- 3.- A requeriment del associats o dels òrgans urbanístics, el Secretari de la Junta, amb el vist-i-plau el President, haurà d'expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes.

### **CAPÍTOL V. RÈGIM ECONÒMIC**

#### Article 28. MITJANS ECONÒMICS

- 1.- Seran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos al polígon, sens perjudici de qualsevol altres recursos que legalment s'obtinguin.
- 2.- Les aportacions dels associats seran:
  - a.- Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, conforme al Pressupost anual aprovat per l'Assemblea.
- 3.- La distribució de les aportacions entre els associats s'efectuarà en proporció al dret o interès econòmic de cada associat definit per les quotes de participació de que sigui titular, determinades conforme a les Bases d'Actuació.

#### Article 29. RECAPTACIÓ

- 1.- L'exacció d'aportacions serà realitzada per la Junta en la quantia i els terminis acordats, mitjançant requeriment individual, i d'acord amb el termini i forma establert a l'art. 29 dels estatuts.
- 2.- Per a percebre les aportacions fixades, podrà l'entitat, per acord de la Assemblea General, sol·licitar de l'Ajuntament, previ requeriment a l'interessat per a que ingressi, en el termini d'un mes, l'exacció per via de constrenyiment. A aquest efecte

s'expedirà pel secretari de la Junta, amb el vist-i-plau del President, la corresponent certificació.

Així mateix podrà la Assemblea General utilitzar per a l'execució de la morositat, la via judicial ordinària en reclamació de les quantitats endeutades. En aquest cas es procedirà a la imposició d'una sanció equivalent al 20% sobre l'import de la quota endeutada, la qual serà reclamada junt amb el principal, més els interessos de demora meritats i les costes judicials legalment exigibles.

També es podrà legitimar, per part de l'Assemblea, al seu President o Administrador per a interposar el corresponent judici monitori.

- 3.- Els fons de la Junta de Compensació seran custodiats en establiments bancaris, designats per la Assemblea General, a nom de l'Entitat.
- 4.- Per a disposar d'aquests fons serà necessària la signatura el President de la Junta.

#### Article 30. ALIENACIÓ DE TERRENYS

Amb objecte de fer front a les despeses d'urbanització, i amb ús del seu caràcter, de fiduciària, la Junta de Compensació podrà alienar algun o alguns dels immobles aportats.

#### Article 31. COMPTABILITAT

L'Entitat portarà la comptabilitat de la gestió econòmica de forma adequada per a que en cada moment es pugui donar raó de les operacions efectuades i es dedueixin clarament els comptes que han de rendir-se.

### **CAPÍTOL VI. RÈGIM JURÍDIC**

#### Article 32. EXECUTIVITAT

Els acords dels òrgans de gestió i administració de l'Entitat, presos dintre de les seves respectives atribucions i que no requereixin aprovació de l'Administració de tutela, seran executius des de la seva adopció sempre que s'hagin adoptat conforme al que estableixen els presents Estatuts i altres normes aplicables, sens perjudici dels recursos i accions que procedeixin.

#### Article 33. RECURSOS

- 1.- Contra els acords de l'Assemblea General es podrà interposar recurs d'alçada davant de l'Ajuntament, conforme al que s'estableix a l'article 193.8 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- 2.- El recurs es podrà interposar per qualsevol associat que no hagués votat a favor de l'acord que s'impugna, en el termini d'un mes.

#### Article 34. SUSPENSÍO

- 1.- Sens perjudici dels recursos o accions que puguin interposar els associats contra els acords adoptats pels òrgans de l'entitat, el representant de l'Ajuntament advertirà de la il·legalitat dels acords dels òrgans socials, donant compte al President immediatament de l'òrgan tutelar per a la resolució que procedeixi en ordre a la suspensió de l'acord.

- 2.- La suspensió, a petició de part, requerirà finançament en quantia suficient per a respondre dels danys que es puguin produir a l'Entitat. Si el recurs versa sobre aportacions ordinàries o extraordinàries, la suspensió exigirà el previ dipòsit, a disposició de l'Entitat i a conseqüència del recurs, de l'import de l'aportació.

## **CAPÍTOL VII. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.**

### Article 35. DISSOLUCIÓ

- 1.- La Junta de Compensació es dissoldrà quan hagi complert les seves obligacions i hagi estat executada i lliurada a l'Ajuntament la urbanització del polígon.
- 2.- Per anticipar la dissolució serà necessari, a més de l'acord de l'Assemblea General amb el quòrum especial establert a l'article 24.2 dels presents Estatuts, que tots els associats se subroguin individualment en proporció a les seves respectives participacions als compromisos de qualsevol gènere que l'Entitat hagués contret, amb l'abast, condicions i garanties que determini l'òrgan tutelar.
- 3.- En tot cas, la dissolució requerirà per a la seva efectivitat aprovació per l'Ajuntament, en quant a organisme sota el control del qual actua la Junta de Compensació.
- 4.- La Junta de Compensació es dissoldrà de manera forçosa sense necessitat d'aprovació municipal, quan així s'estableixi per mandat judicial o per prescripció legal.

### Article 36. LIQUIDACIÓ

Acordada vàlidament la dissolució de l'Entitat, l'Assemblea General es transformarà en òrgan de liquidació per a procedir a efectuar-ne les corresponents operacions, mitjançant el cobrament de crèdits i pagament de deutes. El remanent, si existís, es distribuirà entre els associats en proporció al dret i interès econòmic de cadascun d'ells, segons les respectives quotes de participació.

## **DISPOSICIONS APLICABLES.**

### DISPOSICIÓ FINAL.-

- 1.- Els presents Estatuts, una vegada aprovats e inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran caràcter obligatori per l'Administració i per als socis de la Junta de Compensació.
- 2.- Qualsevol modificació del Estatuts que s'acordi per l'Assemblea General requerirà l'aprovació de l'Administració i la seva inscripció al Registre citat per a que tingui plens efectes respecte tercers.

### DISPOSICIÓ ADICIONAL.-

En allò no previst en aquests Estatuts, s'aplicarà el que disposi a la normativa urbanística i administrativa vigent i de manera supletòria, la Llei de Societats de Capital i la Llei de Propietat Horitzontal.

## BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

### I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Base 1ª. OBJECTE

Les presents bases d'actuació es refereixen a la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 1 de la modificació del Pla Especial d'Obertura del carrer Pere Masallach a Viladecans.

La finalitat de les Bases és reglamentar la incorporació dels membres de la Junta, en el que fa referència a la valoració de les aportacions, bé de terrenys, bé en metàl·lic per a l'execució de l'obra urbanitzadora i, a la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant la determinació de les normes referides al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus integrants, i sota la tutela de l'Ajuntament de Viladecans com Administració actuant i com a destinatari dels terrenys de cessió obligatòria.

#### Base 2ª. SUBJECTES INTERESSATS

- 1.- Un cop aprovades amb caràcter definitiu les presents Bases d'Actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació, d'acord amb l'establert al Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i al Reglament de la Llei, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, quedarà constituïda la dita Junta, amb efectes des de la inscripció de l'acord aprovatori en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- 2.- Formaran part de la Entitat els propietaris promotors, els que s'incorporin de forma reglamentària a la Junta d'acord amb l'establert a l'article 171 del Reglament de la Llei d'Urbanisme si no ho haguessin fet anteriorment, i, en el seu cas, les empreses urbanitzadores que haguessin de participar amb els propietaris en la gestió del polígon d'actuació urbanística en les condicions que es determinin per acord de l'Assemblea General conforme als Estatuts de la Junta de Compensació.
- 3.- Així mateix serà designat per formar part de l'Assemblea un representant de l'Ajuntament, en l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts de la Junta i de les presents Bases d'Actuació.

#### Base 3ª. ACTUACIONS QUE COMPRÈN

L'actuació per Compensació comprendrà:

- a) L'expropiació, si així s'acorda, de les finques dels propietaris no incorporats, de què serà beneficiària la Junta de Compensació, o l'ocupació de les seves finques a favor seu, d'acord amb el que estableixen els articles 130 i 156 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.
- b) La transmissió gratuïta al municipi corresponent, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria i de les obres i instal·lacions que hagin d'executar a costa seva els propietaris conforme al Pla d'ordenació aprovat.
- c) El finançament de les obres d'urbanització- i altres despeses inherents consignades al pla i al projecte d'urbanització.

- d) La distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada, d'acord amb la normativa urbanística vigent, entre els propietaris i altres partícips, en proporció a les seves participacions respectives.
- e) La incorporació dels propietaris o propietàries a la junta de compensació no pressuposa la transmissió a la junta dels immobles que siguin afectats als resultats de la gestió comuna. En tot cas, els terrenys queden directament afectats al compliment de les obligacions inherents a aquesta modalitat. L'afectació constarà adequadament en el Registre de la Propietat.

La Junta actua com a fiduciària, amb ple poder dispositiu sobre les finques que pertanyen a les persones propietàries adherides a la junta, sense cap més limitació que les que siguin establertes pels estatuts.

#### Base 4ª. EDIFICACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

- 1.- L'entitat, amb independència de les tasques que li són pròpies d'acord amb la Llei i als estatuts, podrà acordar, per unanimitat dels associats, la construcció per part d'ella de les edificacions previstes en el polígon. En aquest cas, en l'acord es fixaran les condicions per valorar els immobles que es construeixin i els criteris per fixar el preu de venda a terceres persones.
- 2.- No es podrà dur a terme l'edificació de les parcel·les sinó a partir del moment en que s'hagi inscrit al Registre de la Propietat l'acte d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació sense perjudici de la corresponent llicència municipal conforme al previst a la normativa urbanística una vegada que els terrenys objecte de l'activitat urbanitzadora hagin adquirit la condició legal de solar o quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i l'edificació, conforme a allò que disposa l'art. 41 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

#### II.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE FINQUES, DRETS I ALTRES ELEMENTS AFECTATS PER L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PROJECTADA.

##### Base 5ª.- CRITERIS PER VALORAR LES FINQUES APORTADES

- 1.- El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície real de les seves respectives finques, situades dintre de la delimitació de la polígon, en el moment de la seva aprovació.
- 2.- A cadascuna de les finques se li assignarà un percentatge expressat en quotes de participació d'acord amb el criteri relacionat en l'apartat anterior.  
  
Aquestes quotes constituïran el coeficient vàlid per a l'adjudicació de les finques resultants de la compensació.
- 3.- Les superfícies computables s'acreditaran mitjançant certificació del Registre de la Propietat.
- 4.- En cas de discrepància sobre la propietat d'un terreny, part d'ell o assenyalament de límits, la superfície discutida en considerarà que pertany per parts iguals als discrepants, de manera provisional, fins que es resolgui per conveni entre els interessats o per resolució judicial.

- 5.- La Junta de Compensació podrà encarregar treballs topogràfics amb la finalitat de definir la superfície real existent en totes i cadascuna de les parcel·les que integren la urbanització. Aquests treballs tindran la validesa que legalment procedeixi. En cas de discrepància entre la superfície real i la registral, prevaldrà la real.

#### Base 6ª. CRITERIS DE VALORACIÓ DE DRETS REALS I PERSONALS CONSTITUITS SOBRE LES FINQUES APORTADES.

- 1.- Els drets i càrregues sobre les finques aportades es consideren en principi compatibles amb el planejament urbanístic a executar i en conseqüència, encara que no se les esmenti al projecte de reparcel·lació, se subrogaran i seran adjudicatariis als seus titulars en el mateix concepte que ho eren anteriorment. El propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda. Si no es declarés la càrrega o si les declarades no s'ajustessin a la realitat, els perjudicis que en poguessin resultar serien a càrrec del propietari que no ho hagués declarat i es deduirà del valor de les parcel·les que li corresponguin el que resulti de les càrregues omeses.
- 2.- Si existeixen drets, càrregues, gravàmens o arrendaments que siguin incompatibles amb el planejament que s'executa, el projecte de reparcel·lació ho haurà de declarar així, de manera justificada, i fixar la indemnització corresponent conforme a les regles de la legislació d'Expropiació forçosa i, subsidiàriament, de conformitat amb les normes que regeixen el dret administratiu o civil, i en el seu defecte per la normativa que regeix per als impostos de successions, transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, import que es satisfarà amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

#### Base 7ª. CRITERIS DE VALORACIÓ D'EDIFICACIONS, OBRES, PLANTACIONS O INSTAL·LACIONS QUE S'HAGIN D'ENDERROCAR O EXTINGIR

- 1.- Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que no s'ajustin al planejament urbanístic i que s'hagin d'enderrocar, seran valorades independentment del sòl, en el projecte de reparcel·lació, conforme a les determinacions fixades per la Llei d'Urbanisme, així com per la legislació relativa a l'expropiació forçosa, i el seu import se satisfarà amb càrrec al projecte en concepte de despesa d'urbanització.
- 2.- Es considerarà necessari l'enderroc quan sigui necessària l'eliminació dels elements esmentats per a realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, quan estiguin situats en una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu mateix propietari, o quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació, inclús com a ús provisional.

#### Base 8ª. CRITERIS PER A VALORAR LES APORTACIONS D'EMPRESES URBANITZADORES

- 1.- En el supòsit previst a l'article 11 dels Estatuts de la Junta de Compensació, la valoració de l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostari del projecte d'urbanització o dels sectors o partides que s'hagi d'executar, convenint amb la Junta en el moment de la incorporació si aquesta xifra és definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de



costos, adoptant l'acord aprovatori l'Assemblea General.

Per a l'adjudicació de terrenys, l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora, per mitjà del qual es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa, mitjançant qualsevol de les formules previstes en l'article 11.3 dels Estatuts.

- 2.- La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta.

### III.- EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

#### Base 9ª. FORMA DE CONTRACTACIÓ

L'execució de les obres d'urbanització es portarà a terme per l'empresa urbanitzadora o contractista idònia, d'acord amb el previst a l'article 172 del reglament de la Llei d'Urbanisme.

#### Base 10ª. COSTOS D'URBANITZACIÓ.

- 1.- Els costos d'urbanització seran satisfets pels associats de la Junta de Compensació en proporció a les seves respectives quotes de participació.
- 2.- S'estimaràn com a costos d'urbanització qualsevol de les despeses que origini l'adequada execució de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització, així com els interessos i amortitzacions dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per a realitzar les dites obres. Així i a títol merament enunciatiu:
  - a) Obres de vialitat necessàries i fixades de conformitat amb el planejament i el projecte d'urbanització.
  - b) Obres de sanejament.
  - c) Subministrament d'aigua potable.
  - d) Subministrament d'energia elèctrica, inclosa la conducció i distribució, així com l'enllumenat públic.
  - e) Totes les altres xarxes de serveis contemplades en el planejament i projecte d'urbanització.
  - f) Jardineria i arbrat dels parcs i jardins públics.
  - g) Despeses de redacció i tramitació del Projecte de Reparcel·lació, del Projecte d'Urbanització i de qualsevol altra despesa relativa a la reparcel·lació des del seu origen, amb independència de l'òrgan que el va executar en el seu moment –sempre que s'acrediti la despesa efectuada-.
  - h) Indemnitzacions procedents per l'enderroc de construccions i la destrucció de plantacions, obres e instal·lacions que siguin incompatibles amb el planejament, conforme a la legislació del sòl i valoracions.
  - i) Indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
  - k) Indemnitzacions procedents per l'extinció de drets personals o reals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl i de valoracions.
  - l) Despeses de gestió.
  - m) Despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
  - n) Despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament.
- 3.- La distribució dels costos d'urbanització, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de les quotes que correspongui satisfer a cada associat, s'efectuarà en el

projecte de reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament de les presents Bases i en aplicació dels criteris en elles establerts.

#### IV. DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

##### Base 11ª. CESSIÓ OBLIGATÒRIA DE TERRENYS I D'OBRES D'URBANITZACIÓ

- 1.- La transmissió a l'Ajuntament de Viladecans 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 nom, el contractista per aquesta designat, podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització.
- 2.- Les cessions relatives als terrenys destinats a sistemes –zones verdes, vials i equipaments públics- seran cedides per la propietat a l'Administració de forma totalment gratuïta.
- 3.- Un cop la Junta de compensació rebí de l'empresa urbanitzadora o constructora les obres d'urbanització i instal·lacions i dotacions, l'execució de la qual estigués prevista en el pla d'ordenació i projecte d'urbanització aplicable, se cediran a l'Ajuntament, qui les recepcionarà en un termini no superior de tres mesos.

##### Base 12ª. CESSIÓ VOLUNTÀRIA DE TERRENYS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

La Junta de Compensació podrà acceptar al seu favor la cessió en pagament d'aquells terrenys propietat dels membres de la Junta o de terceres persones.

El dit acord s'haurà de documentar adequadament, amb l'oportuna concreció del termini màxim de formalització de la cessió de terrenys en pagament de les despeses d'urbanització. També es podrà incloure en el projecte de reparcel·lació, constant el consentiment de les parts en l'expedient, mitjançant compareixença.

També es podrà tramitar una operació jurídica complementària de la reparcel·lació per a procedir a la cessió de finques de resultat en pagament de despeses d'urbanització.

##### Base 13ª. QUOTES DE PARTICIPACIÓ

- 1.- La participació de cada propietari a l'Entitat, tant en la distribució de beneficis com en les càrregues o pèrdues, serà proporcional a la superfície de les parcel·les respectives situades dintre de la delimitació de la unitat d'execució.
- 2.- Els promotors de l'Entitat de compensació accepten formalment les dites quotes de participació, i la incorporació dels altres propietaris en forma reglamentària portarà implícita l'acceptació d'aquelles.
- 3.- No obstant això, l'Entitat podrà, mentre no s'aprovi definitivament l'adjudicació de parcel·les, modificar d'ofici o a instància de part, l'assignació de quotes de participació quan s'acrediti l'existència d'errades materials de medició.
- 4.- En el supòsit d'incorporació a la Junta de Compensació d'empreses urbanitzadores, en el moment de la seva integració en aquesta es procedirà al reajustament de les participacions percentuals dels socis, assignant-los la quota corresponent a l'empresa urbanitzadora incorporada.

## Base 14ª. FORMA I TERMINIS EN QUÈ S'EFECTUARAN LES APORTACIONS A LA JUNTA

La forma i el termini en que s'efectuaran les aportacions per part dels propietaris de terrenys o de titulars d'altres drets, seran acordades per aquests en el moment de l'adopció de l'acord corresponent, d'acord amb l'art 29 dels estatuts.

En tot cas, l'impagament d'aquestes quotes serà reclamat de forma individual i en al cas de no fer-se efectiu, anirà gravant amb una sanció o recàrrec del 20 % de l'import total. Aquesta sanció es podrà incrementar o disminuir per acord de l'Assemblea.

En quant al procediment a seguir per a executar la morositat existent, s'utilitzarà el considerat en cada moment com més idoni per l'Assemblea General.

## Base 15ª. VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES EDIFICABLES RESULTANT

- 1.- Les finques resultants seran valorades en funció de l'aprofitament del polígon, sempre partint de criteris objectius i generals en la seva totalitat. Per a procedir a tot tipus de valoració, s'atendrà a allò que estableixi la Llei de Sòl, així com a la legislació sectorial i la normativa sobre expropiació forçosa o concordant.
- 2.- En tot cas, es tindrà en compte el següent:
  - L'adjudicació de les finques resultants als membres de la Junta, es realitzarà en proporció als béns o drets aportats, ja siguin terrenys o aportacions dineràries. Es procurarà que les finques adjudicades estiguin situades en el lloc més pròxim possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars.
  - En cap cas podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació i conforme al planejament.
  - Els titulars de quotes de participació que no arribin al mínim necessari per obtenir una finca edificable resultant, s'agruparan per a que se'ls adjudiqui una en comunitat pro indivís, expressant-se en el títol d'adjudicació la quota corresponent a cada propietari. No obstant, si la quantia d'aquests drets no arribés al 15 per 100 de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació es podrà substituir per una indemnització en metàl·lic, que es satisfarà amb càrrec al compte del projecte de Reparcel·lació.
  - En tot cas, les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica entre els interessats, valorant-se segons el preu mig de les parcel·les resultats, referit a l'aprofitament concret rebut en excés o deixat de percebre "in natura", compensacions econòmiques que es reflectissin, així mateix, en el projecte de Reparcel·lació.
  - En cas d'incorporació a la Junta d'una empresa urbanitzadora, per a l'adjudicació a la mateixa de terrenys en contrapartida a la seva aportació s'estarà al corresponent conveni acordat per l'Assemblea General.

## Base 16ª. MOMENT DE L'ADJUDICACIÓ

L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació feta per l'Ajuntament de Viladecans i

l'atorgament de l'escriptura pública o l'expedició de document administratiu amb les solemnitats i requisits de les actes dels seus acords, amb el contingut assenyalat amb la normativa urbanística vigent, determinarà la inscripció en el registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues per les noves parcel·les, estant les dites adjudicacions exemptes fiscalment, de conformitat amb la legislació vigent.

#### Base 17ª. RÈGIM ECONÒMIC

- 1.- Per al pagament d'indemnitzacions i despeses d'urbanització, els associats hauran d'ingressar a l'Entitat les quantitats que els correspongui satisfer dintre d'un termini màxim d'un mes des de que s'efectués el requeriment per la Assemblea General a dit efecte, transcorregut el qual, si no s'hagués efectuat el pagament, es procedirà al que es preveu a l'article 29 dels Estatuts.
- 2.- El pagament d'aquestes despeses es podrà realitzar, previ acord amb els propietaris interessats que s'aprovi a l'Assemblea General, cedint aquells gratuïtament o lliure de càrregues terrenys edificables en la proporció que s'estimi suficient per a compensar-los.
- 3.- L'Entitat, per acord del seu òrgan d'administració, podrà instar a l'Ajuntament la via de constrenyiment per exigir als seus associats el pagament de les quantitats endeutades, sens perjudici de poder optar per sol·licitar de l'Ajuntament l'aplicació de l'expropiació al membre morós en benefici de la junta.
- 4.- També podrà la Junta instar l'expropiació com a beneficiària dels terrenys que pertanyin als propietaris que, requerits per un termini no inferior a tres mesos, incomplissin les obligacions i càrregues.

**El tinent d'alcalde de l'Àrea de  
Planificació Territorial,  
Per delegació**

**Pere Gutiérrez Alemany**

Viladecans, 15 de desembre de 2017