

## EDICTE

Expedient de Gestió Urbanística GURB 9/2017

La Junta de govern Local de l'Ajuntament de Terrassa, en sessió celebrada el dia 10 de novembre de 2017, adoptà, entre d'altres, l'acord d'aprovar inicialment els estatuts i bases d'actuació de la junta de compensació del PM-CMO001 Can Montllor, que es transcriuen literalment :

### ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR "CAN MONTLLOR" DE TERRASSA

#### TÍTOL I

#### DENOMINACIÓ, CARACTERÍSTIQUES I NORMATIVA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

Article 1.- Denominació, naturalesa i personalitat jurídica.-

1. L'Entitat Urbanística Col·laboradora es constitueix amb la denominació de "JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR "CAN MONTLLOR" DE TERRASSA" (d'ara endavant, nomenada abreviadament com a "Junta de Compensació").

El Sector "Can Montllor" fou delimitat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa (POUM), el text refós del qual, juntament amb el del Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM), fou aprovat definitivament per mitjà d'acord del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya en data 31 d'octubre de 2003. En desenvolupament de les previsions del planejament general, s'aprovà definitivament el Pla de Millora Urbana del Sector "Can Montllor" per mitjà d'acord del Ple de l'Ajuntament de Terrassa en sessió de data 29 de desembre de 2005, publicant-se l'acord i les normes urbanístiques, entre d'altres mitjans, al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de 27 de febrer de 2006.

2. La Junta de Compensació segons estableix l'article 117.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, tindrà naturalesa administrativa i personalitat jurídica des del moment de la seva inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

3. L'Entitat tindrà plena capacitat d'obrar per al compliment dels seus objectius, de conformitat amb les disposicions de caràcter legal i reglamentari, així com de conformitat amb els presents Estatuts.

4. La Junta de Compensació es regirà per allò disposat amb caràcter imperatiu al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (en endavant, "TRLU"), o normativa que el substitueixi; al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant, "Reglament de la Llei d'Urbanisme") o normativa que el substitueixi; i al Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció al Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, o normativa que el substitueixi; així com per allò assenyalat als presents Estatuts i, amb caràcter supletori, per la Llei de Societats de Capital.

5. La Junta de Compensació, d'acord amb el que estableix l'article 132.2 del TRLU, actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents als propietaris adherits a la Junta, sense cap altra limitació que l'establert als presents Estatuts.

Article 2.- Domicili.-

1. El domicili de la Junta de Compensació s'estableix a la Plaça Maragall núm. 3, baixos (08221) del municipi de Terrassa.

2. Aquest domicili podrà ser traslladat a un altre lloc per acord de l'Assemblea General, prèvia notificació a l'Òrgan urbanístic de control i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 3.- Objecte.-

L'objecte de la Junta de Compensació és la gestió i execució de la urbanització complerta de l'àmbit que desenvolupa i la distribució dels beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris dels terrenys del sector "Can Montllor".

Article 4.- Finalitats.-

Les finalitats primordials de l'entitat per a la consecució de l'objectiu proposat són les següents:

a) Interessar la sol·licitud d'inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

b) La incorporació de tots els propietaris de parcel·les o de parts d'aquestes compreses a l'àmbit d'actuació de la Junta de Compensació, els quals, conservant la titularitat dels seus béns, es distribueixen proporcionalment els beneficis i càrregues del planejament.

- c) Impulsar la gestió i execució de la urbanització completa fins la seva recepció.
- d) L'execució de les obres d'urbanització previstes a les figures de planejament derivat i de gestió urbanística de l'àmbit de referència.
- e) Sol·licitar a l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa o l'ocupació a favor de la Junta de Compensació tant de les finques dels propietaris que no s'hagin adherit a la mateixa en el termini previst a tal efecte o que no hagin prestat fiança per una quantia corresponent al dotze per cent (12%) de les despeses estimades d'urbanització corresponents a la finca de que es tracti, de conformitat amb la proporció de la seva superfície respecte del total del sector i dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta per garantir així el seu compromís de participar a l'execució del planejament; com d'aquells que hagin incomplert les seves obligacions en els supòsits que es contemplen en les Bases d'Actuació i en aquests Estatuts, i en aquells supòsits en els quals el projecte de reparcel·lació no determini, com a alternativa a la indicada expropiació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins del polígon d'actuació.
- f) La seva actuació, a tots els efectes, com Entitat Urbanística Col·laboradora.
- g) Sol·licitar de l'administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes pels propietaris membres de la Junta.
- h) L'afectació dels terrenys al compliment de les obligacions urbanístiques.
- i) La gestió i defensa dels interessos comuns dels associats a la Junta, davant qualsevol autoritat o organisme públic, Tribunals i particulars.
- j) L'exercici del dret a exigir de les Empreses que prestin els serveis, excepte en la part que, segons la seva reglamentació, hagin de contribuir els usuaris, el reemborsament de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'aigua i energia elèctrica.
- k) La sol·licitud i gestió de les subvencions, beneficis fiscals o d'altre naturalesa que procedeixin.
- l) L'exercici de quants drets i accions corresponguin en base a la legislació vigent davant qualsevol autoritat i organisme de les Administracions Central, Autonòmica i Local, així com enfront de qualsevol Jutjats i Tribunals.

#### Article 5.- Òrgan sota el control del qual actua.-

L'òrgan sota la tutela que actua és l'Ajuntament de Terrassa, al qual corresponen les funcions de control i fiscalització i, entre elles, les següents:

- a) Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'observacions i per a la seva incorporació a la mateixa.
- b) Aprovació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació i de les modificacions que s'acordin per la Junta.
- c) Designació del representant a la Junta de Compensació per formar part de l'Assemblea General i del Consell Rector.
- d) Aprovació de la constitució de la Junta i remissió de l'acord i de l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.
- e) Aprovació inicial i definitiva de la modificació del Projecte d'Urbanització, si es considera adient la seva formulació.
- f) Formalitzar acta administrativa de replanteig i recepció de la urbanització.
- g) Exercici de l'expropiació forçosa o ocupació a benefici de la Junta respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella, així com tramitar els projectes d'expropiació en els supòsits previstos en aquests Estatuts i en les Bases d'actuació de la Junta i només en els casos que així ho acordi expressament l'Assemblea General, i, respecte a l'expropiació per manca d'incorporació a la Junta, sempre que el projecte de reparcel·lació no determini, com a alternativa a l'expropiació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació.
- h) Utilització de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol dels membres de la Junta.
- i) Resolució dels Recursos d'alçada contra acords dels òrgans de Govern i de l'Administració de la Junta de Compensació.
- j) Donar a la Junta de Compensació l'ajut i l'assessorament necessaris per aconseguir els objectius urbanístics fixats.
- k) Aprovar la dissolució de la Junta de Compensació.
- l) Quantes altres atribucions resultin de la legislació urbanística i local.

#### Article 6.- Àmbit d'actuació.-

La integren tots els terrenys compresos en el sector "Can Montllor" de Terrassa.

#### Article 7.- Durada.-

La Junta de Compensació estarà habilitada per començar les seves funcions des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores i durarà fins que sigui complert totalment el seu objecte, llevat que es produeixi la dissolució en els termes assenyalats en l'article 48 dels Estatuts.

#### Article 8.- Estatuts.-

1. Els presents Estatuts són les regles d'organització i funcionament de la Junta.
2. La modificació dels Estatuts requereix acord en Assemblea General adoptat amb la majoria a que es refereix l'article 22.2 i 18.3 dels presents Estatuts.

#### Article 9.- Projecte de Reparcel·lació.-

En sessió celebrada en data 22 de febrer de 2008, per part de la Junta de Govern de l'Ajuntament de Terrassa s'acordà l'aprovació definitiva de l'escriptura pública de reparcel·lació voluntària del sector "Can Montllor", atorgada en data 6 de febrer de 2008 davant del Notari de l'Il·lustre Col·legi de Notaris de Catalunya, Sr. Alfredo Arbona Casp, sota el número 374 del seu protocol. L'acord d'aprovació definitiva es publicà al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona número 56, de 5 de març de 2008, així com a la premsa local (Diari de Terrassa, en data 29 de febrer de 2008 i El Punt, de data 1 de març de 2008), juntament amb la notificació a la totalitat dels titulars de drets i interessos inclosos dins l'àmbit.

En data 21 de febrer de 2008 es certificà la fermesa de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació aportant-la al Registre de la Propietat, per a llur inscripció.

L'execució de les obres d'urbanització es portarà a terme d'acord amb el repartiment de beneficis i càrregues contemplat en l'esmentada reparcel·lació, que s'entén vinculant pels propietaris a tots els efectes.

## TÍTOL II SOCIS I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 10.- Requisits per a la incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació.-

1. La Junta es compon inicialment de les persones, físiques o jurídiques amb naturalesa pública o privada, propietàries de les finques ubicades, íntegrament o parcial, dins del sector "Can Montllor" de Terrassa, que promouen la seva constitució.

2. De conformitat amb allò disposat a l'article 136.1 i 171.2 del RLU, les persones propietàries de les finques afectades poden decidir la seva incorporació a la Junta de Compensació i manifestar l'esmentada decisió en el tràmit d'audiència, al sí de la tramitació de les bases i els estatuts, i, posteriorment, en qualsevol moment fins transcorregut un (1) mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la constitució de la Junta de Compensació.

3. La incorporació es sol·licitarà per escrit a través del Registre de l'Ajuntament o per qualsevol altre mitjà fefaent, fent constar expressament l'adhesió als Estatuts aprovats i la superfície i límits de les finques propietat del sol·licitant i adjuntant la documentació justificativa d'aquesta propietat,

4. Les sol·licituds d'incorporació que es produeixin amb posterioritat al termini legal establert, podran ser inadmeses per la Junta.

5. Una vegada aprovats definitivament els Estatuts i, si s'escau, les Bases d'Actuació, l'administració actuant n'ha d'ordenar la publicació al diari oficial que correspongui i ho ha de notificar individualment a les persones propietàries perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura entitat durant el termini de quinze (15) dies. La notificació ha d'advertir les persones propietàries de les conseqüències de la manca d'adhesió a l'entitat, de conformitat amb el que estableixin les Bases d'Actuació.

6. Transcorregut el termini legalment establert per l'adhesió dels propietaris no promotors de la Junta, cas que s'iniciï l'expedient d'expropiació al propietari no adherit, l'Administració actuant podrà (previ acord de la Junta de Compensació i sempre que no s'hagués aixecat encara acta d'ocupació en supòsits de procediment de taxació conjunta o no s'hagués determinat el preu just amb caràcter definitiu en via administrativa en supòsits d'expropiació pel procediment ordinari), deixar l'expedient d'expropiació sense efecte, quan aquell hagués sol·licitat la seva adhesió i satisfet la part proporcional de les despeses hagudes més els interessos legals corresponents, així com els que s'haguessin produït durant la tramitació de l'expedient.

Article 11.- Constitució de la Junta de Compensació.-

1. La constitució es farà mitjançant escriptura pública en la qual haurà de constar:

- Relació dels propietaris i, si escau, empreses urbanitzadores.
- Relació de finques de les quals són titulars.
- Persones que es designin per ocupar els càrrecs dels òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació.
- Acord de constitució.

2. Els interessats que no atorguin l'escriptura podran consentir la seva incorporació en escriptura d'adhesió, dins del termini que a l'efecte s'assenyali, i si no s'adhereixen se'ls aplicarà el que disposa l'art. 136 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

3. Còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions es traslladarà a l'Ajuntament, qui adoptarà, si s'escau, acord aprovatori per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 12.- Incorporació d'empreses urbanitzadores.-

1. Podran incorporar-se a la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin total o parcialment els fons o els mitjans necessaris per a la urbanització, sempre que compleixin els requisits establerts en l'article 197.e) i 171.4 del RLUC.

2. La incorporació podrà instrumentar-se abans de la constitució de la Junta, reflectint-se en l'acord constitutiu, o bé, amb posterioritat, per la qual cosa serà necessari la convocatòria d'una Assemblea General, l'assumpció en ella per l'empresa dels compromisos al respecte i l'adopció de l'acord amb el quòrum que assenyala l'article 22.2 i 18.3 dels Estatuts.

3. Per a la validesa de la incorporació d'empreses urbanitzadores caldrà, a més, que aquestes garanteixin la seva gestió en la forma i quantia que determini, en el seu cas, la Junta de Compensació.
4. Les empreses urbanitzadores estaran representades en la Junta de Compensació per una única persona.
5. Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora, que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin, no seran afectades per aquesta incorporació, als efectes de les adjudicacions a aquests propietaris i a l'empresa urbanitzadora.
6. Per a la valoració de l'aportació de l'empresa i de les adjudicacions al seu favor s'estarà a allò assenyalat en les Bases d'Actuació.

#### Article 13.- Titularitat especials.-

1. Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats, formaran part de la Junta els seus representants legals i la disposició de tals finques per la Junta de Compensació estarà subjecta a la limitacions que per a la seva alienació estableix la legislació civil vigent.
2. Si s'adjudiquen quantitats als menors o incapacitats, se'ls donarà el destí que assenyalava la legislació civil i si s'adjudiquen immobles s'inscriuran a favor dels titulars registrals de les finques aportades.
3. En el cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats com associat, responent solidàriament davant la Junta de Compensació de quantes obligacions dimanen de la seva condició. Si no designaren representant en el termini que a l'efecte s'assenyali per la Junta, serà nomenat per l'Administració actuant, d'acord amb el que disposa art. 197 del RLUC.
4. En el cas que existeixi un usdefruit sobre la finca, la representació del mateix correspon a la persona que pertanyi la nua propietat.
5. En el cas de titularitat desconeguda, l'Administració actuant tindrà la condició de titular fiduciària de la finca, en conseqüència podrà portar a terme totes les operacions pròpies de la reparcel·lació i en especial, la cessió de la finca per al pagament de les despeses d'urbanització i l'adjudicació fiduciària al seu favor de les finques resultants. En el seu cas, la titularitat de les esmentades finques quedarà sota la tutela de l'Administració actuant sense que es paralizï l'activitat urbanística.
6. En cas d'apreciar-se l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites, o de supòsits de doble immatriculació, es reflectirà aquesta situació en el projecte i les finques constaran com a litigioses.

#### Article 14.- Transmissió de béns i drets.-

1. Segons estableix l'article 132.1 del TRLU, i els presents Estatuts, la incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles.
2. La Junta de Compensació serà beneficiària de l'expropiació, tant dels béns dels propietaris que no s'incorporin oportunament a la Junta, com en cas d'incompliment de les obligacions concretes, en els supòsits que s'enumeren en les Bases d'Actuació. El procediment expropiatori és l'establert en la legislació urbanística per actuacions aïllades i quant a la valoració, s'estarà a allò assenyalat en les Bases o en la legislació normativa d'aplicació directa o supletòria.
3. La Junta podrà gravar i alienar terrenys, bé incorporats a ella per expropiació, bé aportats pels seus membres, per fer front a les despeses d'urbanització, previ acord adoptat en Assemblea General.
4. Els membres de la Junta de Compensació podran alienar terrenys de la seva titularitat o la seva participació en els mateixos, amb les següents condicions i efectes:
  - a) El transmissor notificarà en forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent als efectes de la seva necessària constància.
  - b) El transmissor requerirà certificat conforme estigui al corrent en el pagament.
  - c) L'adquirent per qualsevol classe de títol queda subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la participació alienat, fent expressa menció d'això en el títol de transmissió.

### TÍTOL III

#### DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

#### Article 15.- Drets.-

1. Sense altres limitacions que les establertes en les lleis, en el planejament vigent, en els presents estatuts i en les bases d'actuació de la Junta, i de conformitat amb els acords adoptats pels seus òrgans de govern, els membres de la Junta ostentaran els drets que a títol enunciatiu, es relacionen a continuació:
  - a) En el cas de persones jurídiques el dret de representació en els diferents òrgans que componen la Junta de Compensació correspondrà a cadascuna d'aquestes, tenint de designar als efectes oportuns una persona física.
  - b) Assistir per sí o per mitja de representant a les sessions de l'Assemblea General, emetent el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostenti i presentar proposicions i suggeriments.
  - c) Escollir els membres dels òrgans de govern i ser elegits per l'acompliment de càrrecs.
  - d) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, en els termes o condicions que assenyalava el número 4 de l'article precedent.
  - e) Rebre els terrenys que, com a resultat de l'aplicació del sistema de Reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, els siguin adjudicats i les diferències d'adjudicació en metàl·lic.
  - f) Informar-se sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, sol licitant l'exhibició de rebuts i justificants, tot això en les condicions que s'acordin a l'Assemblea General.
  - g) En el moment de dissolució de la Junta, percebre la part del patrimoni que les correspongui en proporció a la seva participació.
  - h) Exercitar els recursos que procedeixin contra els acords de la Junta.

2. Per a l'exercici dels seus drets socials, els membres de la Junta hauran d'acomodar-se a allò assenyalat en els Estatuts i acords de l'entitat, així com estar al corrent del pagament de les seves obligacions econòmiques.
3. La quota de participació de cada associat en els drets serà proporcional a la superfície de les finques aportades pel mateix.

#### Article 16.- Obligacions.-

1. Els membres de la Junta de compensació estaran obligats a:
  - a) Posar a disposició de la Junta els documents acreditatius de la seva titularitat i, si escau, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens i altres circumstàncies que puguin afectar a les finques de les que són titulars.
  - b) Assenyalar un domicili i els seus canvis a efectes de notificacions, per a constància a la Secretaria de la Junta.
  - c) Pagar les despeses d'urbanització i les quotes complementàries que es girin, en els terminis establerts i de conformitat amb les determinacions del Projecte de Reparcel·lació.
  - d) Regularitzar la titularitat i situació registrals dels terrenys aportats, dins dels terminis que s'assenyalin els òrgans de govern de la Junta de Compensació.
  - e) Complir les prescripcions establertes en el planejament vigent, en els presents estatuts i en les bases d'actuació de la Junta; així com observar els acords adoptats per l'Assemblea general i pel consell rector, sense perjudici dels recursos que pugui haver lloc.
  - f) En l'escriptura de transmissió de la propietat de les finques l'adquirent s'obligarà a assumir tots els drets i obligacions corresponents a la venedora respecte a la Junta de Compensació.
  - g) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries i facilitar i contribuir a la gestió eficaç del desenvolupament urbanístic de l'àmbit.
2. La quota de participació de cada associat en les obligacions i càrregues serà aquella que es desprengui del Projecte de Reparcel·lació.

#### TÍTOL IV ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

#### Article 17.- Enumeració.-

1. Els Òrgans de Govern i l'Administració de la Junta de Compensació seran: a) L'Assemblea General. b) El Consell Rector. c) El President. d) El Secretari.

#### Capítol I. -De l'Assemblea General.-

#### Article 18.- Composició i classes i sessions.-

1. L'Assemblea General és l'òrgan deliberant de la Junta i estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació que estiguin al corrent de les seves obligacions, tindrà caràcter deliberant i es reunirà de forma ordinària com a mínim un (1) cop l'any, per aprovar la Memòria anual de l'exercici anterior, Comptes, Balanç i Pressupost del programa d'actuació següent i la renovació dels membres del Consell Rector quan procedeixi.
2. També formarà part de l'Assemblea un representant de l'Òrgan Urbanístic sota la tutela del qual s'actua, és a dir, l'Ajuntament de Terrassa. Tindrà dret a veu sense vot, sense perjudici del que li correspongui coma titular aportant de terrenys i drets. Seran President i Secretari de l'Assemblea General els que ho siguin del Consell Rector.  
El President o, qui estatutàriament el substitueixi, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats.
3. Els acords s'adoptaran per majoria simple de quotes presents o representades.  
També s'adoptaran per majoria simple els acords de modificació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació, de dissolució de la Junta, d'assenyalament i rectificació de quotes, d'imposició d'aportacions extraordinàries, d'alienació de terrenys i d'incorporació d'empreses urbanitzadores.  
Els acords de l'Assemblea seran immediatament executius, sempre que hagin estat adoptats d'acord amb allò previst en aquests Estatuts i sense perjudici dels recursos i accions procedents. La interposició de qualsevol recurs, excepte en els casos que una disposició de caràcter general estableixi el contrari, no suspèn timerà l'execució de l'acte impugnat.
4. L'Assemblea General podrà reunir amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President o el Consell Rector o ho sol licitin per escrit adreçat al President els membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el trenta per cent (30%) de les quotes de participació en la Junta de Compensació. En aquest últim cas s'haurà de convocar l'Assemblea en els quinze (15) dies següents a la sol licitud i celebrar-se en un termini no inferior a vuit dies a partir de la notificació de la convocatòria. Estant units tots els membres de la Junta, podrà celebrar l'Assemblea si s'acorda per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.
5. En la sessió ordinària hauran de figurar preceptivament a l'ordre del dia els següents assumptes: consideració i aprovació, si escau, de la Memòria d'Actuació i Rendició de comptes de l'exercici anterior; consideració i aprovació, si escau, del Pla d'Actuació i dels Pressupostos de l'exercici següent, així com de les quotes ordinàries o extraordinàries, provisionals o definitives a satisfer durant l'any i designació dels membres del Consell Rector si s'escau.



6. Es podran adoptar acords sobre les altres matèries que figurin en l'ordre del dia. No obstant això, no podrà deliberar ni decidir sobre cap assumpte que no figuri inclòs en l'ordre del dia, llevat que, estant present a tots els membres de l'entitat, sí que ho acordin per unanimitat.

7. Tots els membres de la Junta de Compensació, inclosos els no assistents a les reunions de l'Assemblea i els dissidents, quedaran sotmesos als acords vàlidament adoptats, sense perjudici del seu dret a interposar els recursos pertinents i a votar en contra i fer constar en l'acta aquest vot contrari i els motius que el sustenten als efectes de quedar exempts de responsabilitat.

8. Per a l'exercici del vot, els propietaris han d'estar al corrent del pagament de les quotes vençudes, excepte que s'hagin impugnat i hagin garantit el pagament o bé les hagin consignat notarialment o judicialment. En aquests supòsits, l'acta de la sessió ha de reflectir les persones propietàries privades del dret de vot; en conseqüència, aquestes persones propietàries, com les seves quotes de participació, no es computaran als efectes d'aconseguir les majories necessàries.

#### Article 19.- Facultats.-

Són facultats de l'Assemblea General:

- a) La designació i cessament dels càrrecs de President i Secretari, l'aprovació del pressupost de cada exercici i el nomenament de censors de comptes.
- b) Examen de la gestió comú i aprovació, si escau, de la Memòria i Comptes de l'exercici anterior.
- c) La modificació dels Estatuts, sens perjudici de l'aprovació posterior per l'ajuntament.
- d) La imposició de derrames extraordinàries, per atendre despeses no previstes en el pressupost anual.
- e) Autoritzar la formalització d'actes dispositius
- f) Acordar en el seu cas, la reserva de part de l'aprofitament en favor de la Junta de Compensació per alienar i costejar l'execució de l'obra d'urbanització.
- g) Acordar la constitució de garanties, que puguin exigir els òrgans administratius per assegurar les obligacions contretes per la Junta de Compensació.
- h) Adjudicar l'execució de les obres d'urbanització a favor d'aquella empresa que es consideri més adequada, d'acord amb els criteris de major eficàcia, qualitat, economia i garanties d'execució, prèvia sol·licitud d'ofertes i la realització dels corresponents estudis comparatius.
- i) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, fins i tot amb garantia hipotecària dels terrenys afectats. En aquesta garantia no podran incloure els terrenys d'aquells propietaris disconformes amb l'acord de formalització de crèdits, sempre que aportin finançament bancari o consignin en metàl·lic un import equivalent al percentatge que els correspongui.
- j) Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores i acordar la constitució de societats amb finalitats d'urbanització o complementaris de la mateixa.
- k) Acordar la dissolució o transformació de la Junta de Compensació d'acord amb el que preveu el Títol VI d'aquests Estatuts.
- l) Formular i aprovar, si escau, la corresponent modificació del Projecte d'Urbanització.
- m) Acordar la contractació d'assessors i/ o tècnics per portar a terme feines de gestió o execució urbanística.
- n) En general, les facultats siguin precises per al normal desenvolupament de la Junta.

#### Article 20.- Convocatòria.-

1. Les reunions de l'Assemblea General, ordinària o extraordinària, seran convocades pel President, mitjançant carta certificada, burofax o altre mitjà que deixi constància de la seva recepció i contingut, remesa als socis de la Junta amb vuit dies naturals d'antelació, mínim, a la data en que hagin de celebrar.

2. La convocatòria assenyalarà el lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes que han de sotmetre's a coneixement i resolució de l'Assemblea, sense que puguin ésser objecte d'examen altres assumptes no recollits a la convocatòria, llevat del que disposen els articles 18.6. i 18.7 dels presents estatuts.

3. A la convocatòria de les Assemblees Generals ordinàries s'indicarà, respectivament, que en el domicili social es troben a disposició dels socis la Memòria i els comptes de l'exercici anterior, amb l'informe dels Censors o el pressupost per a l'exercici següent, si escau.

#### Article 21.- Constitució.-

1. L'Assemblea General queda vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin a ella, per si mateixos o per representació, els socis de la Junta de Compensació que representin, almenys, el cinquanta-un per cent (51%) de les quotes. S'entendrà vàlidament constituïda l'Assemblea en segona convocatòria transcorreguda una hora des de la primera, qualsevol que sigui el nombre de concurrents i percentatge que representin.

2. Els socis podran designar, per escrit i per a cada reunió, a altres persones també associades que els representin en l'Assemblea, havent de designar les persones jurídiques una sola persona en la seva representació.

#### Article 22.- Sessions.-

1. El President de la Junta de Compensació, o qui estatutàriament el substitueixi, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats.

2. Els acords s'adoptaran d'acord amb el que estableix l'article 18.3 dels presents estatuts.

#### Article 23.- Actes.

1. De cada reunió de l'Assemblea General s'aixecarà acta que podrà ser aprovada en la mateixa reunió, fent constar en ella els acords adoptats i el resultat de les votacions celebrades. En aquest cas s'hauran d'haver cursat prèviament juntament amb l'ordre del dia proposat proforma dels acords a adoptar.
2. L'Assemblea podrà determinar que la redacció i aprovació de l'acta es porti a efecte pel President i el Secretari en el termini que s'assenyali. Aquesta acta quedarà a disposició de tots els membres de la Junta en el domicili de la Junta de Compensació.
3. Les actes figuraran en el llibre corresponent, degudament diligenciat, i seran signades pel President i el Secretari.
4. A requeriment dels socis o dels Òrgans urbanístics, el Secretari, amb el vistiplau del President, haurà d'expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes.

#### Capítol II.- Del Consell Rector

##### Article 24.- Membres.

1. El Consell Rector estarà constituït pel President, el Secretari i el representant de l'Ajuntament. El Secretari no tindrà dret a vot sinó és al seu torn membre de la Junta. El President dirimirà els empats amb el seu vot de qualitat. En qualsevol cas, serà necessària la designació d'un vocal del Consell Rector a més del representant de l'Ajuntament, pel cas que el Secretari no sigui membre de la Junta i no tingui, per tant, dret a vot.
2. El President i vocal seran anomenats per l'Assemblea General, designat, en el cas de persones jurídiques a un representant.
3. El nomenament o cessament dels membres del Consell Rector serà notificat a l'Ajuntament i al Registre d'Entitats Urbanístiques col·laboradores en el termini d'un (1) mes des que es produeixi.

##### Article 25. Durada dels càrrecs.

1. L'exercici dels càrrecs del Consell Rector, amb l'excepció del representant de l'ajuntament i del President, tindrà una durada de sis anys, si bé podran ser reelegits sense limitació. Finalitzat el termini de sis anys i fins que es produeixi el nou nomenament, els càrrecs s'entendran prorrogats de mes a mes.
2. L'Ajuntament podrà renovar el seu representant en qualsevol moment.
3. L'Assemblea General podrà cessar de les seves funcions a tots o alguns dels membres elegits del Consell Rector amb simultània designació dels substituïts.
4. Les vacants que es produeixin durant el mandat del Consell Rector seran cobertes provisionalment pel membre de la Junta de Compensació que nomeni el propi Consell Rector fins que l'Assemblea General, en el termini de dos (2) mesos, nomeni al nou membre. Aquest membre ostentarà el càrrec pel termini que falti per acabar el mandat del Consell Rector.

##### Article 26. Competències.

1. Correspon al Consell Rector les més àmplies facultats de gestió dels interessos comuns de la Junta de Compensació, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General en aquests Estatuts.
2. Són funcions del Consell Rector:
  - a) Proposar acords a l'Assemblea General.
  - b) Executar els acords adoptats per l'Assemblea general.
  - c) Administrar la Junta i el seu patrimoni d'acord amb les Lleis i aquests Estatuts.
  - d) Formalitzar, abans de la sessió ordinària de l'Assemblea General, la Memòria d'Actuació Anual i els comptes de l'exercici precedent.
  - d) Efectuar i exigir pagaments, cobraments i liquidacions, qualsevol que sigui la causa jurídica i la persona o entitat obligada.
  - e) Obrir i mantenir comptes i dipòsits en establiments bancaris o de crèdit, ingressant i retirant fons dels mateixos.
  - f) Autoritzar l'atorgament de qualsevol tipus d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
  - g) Acordar la realització de qualsevol mena d'actes de domini tal com adquisicions, alienacions, segregacions, divisions, agrupacions, permutes, obres, plantacions, declaracions d'obra nova, constitució de drets reals, cancel·lació dels mateixos, etc., relatius als béns i drets que pertanyen a la Junta de Compensació; requerint-se pels actes enumerats la prèvia aprovació de l'Assemblea General, llevat de dispensa acordada per aquesta.
  - h) Constituir fiances.
  - i) Fixar les quantitats per atendre a les despeses comunes, així com la forma i termini en que s'haurà de procedir contra els socis deutors per fer efectives les quantitats que els correspongui.
  - j) Notificar als òrgans administratius competents els acords que els puguin afectar.
  - k) Sol·licitar la concessió dels beneficis fiscals i exempcions tributàries que les disposicions legals estableixin a favor de la Junta de Compensació.
  - l) Sol·licitar a l'Ajuntament el cobrament per via de constrenyiment de les quotes que no hagin estat ateses en període voluntari.
  - m) Instar a l'Ajuntament, prèvia autorització de l'Assemblea General, l'exercici de l'expropiació forçosa per manca d'adhesió o per manca de compliment de les obligacions i la seva designació com a beneficiària, a no ser que el projecte de reparcel·lació hagi previst, com a alternativa a l'expropiació.

#### Article 27.- Sessions.-

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

#### Article 28.- Convocatòria.-

Les reunions del Consell Rector, ja siguin ordinàries o extraordinàries, seran convocades pel Secretari, per ordre del President, mitjançant carta, fax o correu electrònic remesos als domicilis designats pels membres del consell o per qualsevol altre mitja que pugui acreditar la recepció de la notificació, amb una antelació mínima de quatre (4) dies hàbils, expressant el lloc, dia i hora de la reunió.

#### Article 29.- Constitució.-

El Consell Rector quedarà vàlidament constituït, en primera o segona convocatòria, quan almenys assisteixin el President i el Secretari, o qui estatutàriament els substitueixin.

#### Article 30.- Votacions.-

1. Els acords s'han d'adoptar per majoria simple, en les mateixes condicions i requeriments que els regulats en l'article 18 per l'Assemblea i seran immediatament executius, sense perjudici de les accions i recursos que s'interposin contra els mateixos.
2. Cada conseller tindrà un vot, essent diriment el vot del president.

#### Article 31.- Actes i certificacions.-

1. De cada sessió del Consell Rector s'aixecarà acta amb el mateix contingut indicat en l'article 23.1 d'aquests Estatuts.
2. Les actes seran redactades pel Secretari i aniran signades per tots els assistents i, una vegada aprovades per la següent reunió, seran transcrites pel mateix secretari en el corresponent Llibre d'Actes, que haurà de complir amb els requisits referits a l'article 23.3 d'aquests Estatuts.

#### Capítol III.- Del President.

##### Article 32.- Nomenament.-

1. El President serà nomenat per l'Assemblea General per un període de sis anys, podent ser reelegit, per períodes d'igual durada. Si transcorregut el termini de sis (6) anys no s'ha nomenat nou president, el càrrec s'entendrà renovat fins a la data en que es procedeixi al nomenament del nou president.
2. El President dirimirà els empats amb el vot de qualitat.
3. El President de la Junta de Compensació perdrà la seva condició si perd la condició de propietari de terrenys, encara que no hagi transcorregut el termini per al qual fou nomenat.

##### Article 33.- Duració del càrrec.-

Pel que fa a la durada del càrrec del President, s'estarà al que estableix l'article 32 d'aquests Estatuts.

##### Article 34.- Competències.

El president tindrà les atribucions següents:

- a) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General i del Consell Rector, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords, així com dirimir els empats amb el seu vot de qualitat.
- b) Ostentar la representació de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern davant l'administració, així com la judicial i extrajudicial, podent atorgar per a l'exercici d'aquesta representació, a favor de terceres persones.
- c) Autoritzar les actes de l'Assemblea General i del Consell Rector, les certificacions que s'expedeixin i tots aquells documents que ho requereixin.
- d) L'administració econòmica de la Junta.
- e) Autoritzar i liquidar les derrames ordinàries que motivi l'administració de la Junta, així com l'execució, o previsió d'execució de les obres d'urbanització del polígon.
- f) Ostentar la representació de la Junta de Compensació davant les entitats financeres en la forma que l'Assemblea General o el Consell Rector determinin. Obrir, seguir i tancar comptes corrents en qualssevol entitats bancàries i / o entitats d'estalvi.
- g) El nomenament i separació del personal administratiu assenyalament del seu règim de treball.
- h) Interpretar els presents Estatuts i resoldre els dubtes que plantegi o susciti la seva aplicació, assessorat pel Consell Rector.
- i) Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'assemblea o el Consell Rector.

#### Capítol IV.- Del Secretari.-

##### Article 38.- Nomenament.-

Actuarà com a secretari de l'Assemblea i del Consell Rector la persona física que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les de les successives renovacions del Consell Rector.

El càrrec de Secretari pot recaure en un soci de la Junta (cas en què tindrà dret a vot quan assisteixi a les reunions dels òrgans col·legiats) o bé en una persona aliena a la mateixa (supòsit en què no tindrà dret a vot en les reunions esmentades).



El Secretari serà nomenat d'igual forma i pel mateix període que el President i, en cas de vacant, absència o malaltia, la Junta de Compensació designarà el membre de l'Assemblea que el substitueixi interinament en les seves funcions.

Article 39.- Durada del càrrec.-

Pel que fa a la seva durada s'estarà al que estableixi l'article 25 dels Estatuts.

Article 40.- Funcions.-

- a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector.
- b) Aixecar acta de les sessions, transcriure, un cop aprovada, en el Llibre d'Actes corresponent.
- c) Expedir certificacions del contingut dels llibres socials, donant fe del seu contingut, prèvia instància de persona legítimament interessada, amb el Vist i plau del President.
- d) Portar un Llibre-Registre en el qual es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i quantes dades complementàries s'estimin procedents.
- e) Notificar a tots els membres de la Junta, quan per la seva naturalesa o entitat procedeixi, la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General i del Consell Rector i els acords d'aquests òrgans i, si escau, als òrgans urbanístics competents.
- f) Organitzar els serveis de regim intern de la Junta de Compensació.
- g) Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General, el Consell Rector o pel President.

TÍTOL V

APORTACIONS I MITJANS ECONÒMICS

Article 41.- Mitjans econòmics.-

Els mitjans econòmics de la Junta de Compensació són les quotes dels socis i els crèdits que la mateixa pugui obtenir per la consecució de les finalitats socials, així com qualsevol ingressos, subvencions, crèdits, que puguin obtenir-se d'acord amb la legislació vigent i de conformitat amb l'article 4 dels estatuts.

Article 42.- Classes d'aportació.-

Les aportacions dels membres de la Junta estan constituïdes:

- a) Per la totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació.
- b) Per les quotes ordinàries i extraordinàries.
- c) Per les aportacions de les empreses urbanitzadora, cas d'incorporació a la Junta.

Article 43.- Aportació de terrenys i existència de drets reals.-

1. La participació de cada associat en els drets vindrà determinada per allò que disposa el Projecte de Reparcel·lació vigent.
2. Si els terrenys estiguessin gravats amb alguna càrrega real, el propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda. Si no es declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis que poguessin resultar seran a càrrec del propietari que hagués incorregut en omissió i del valor de les parcel·les que li corresponguin es deduirà el que resulti de les càrregues omeses.
3. El valor dels altres béns i drets afectats per l'execució del Pla, que no hagin de subsistir al dur a efecte la urbanització, no influirà en la participació dels associats, però es determinarà als efectes de la seva indemnització en la forma assenyalada en les Bases.

Article 44.- Quotes i les seves classes.-

1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, així com el pagament de les obres d'urbanització executades o que s'executin en els propers sis mesos, que es recullen en els pressupostos anuals.
2. Són quotes extraordinàries les que es fixin en acords específics de l'Assemblea General entre elles, per la seva forma, l'assumpció de compromisos de garanties, avals o fiances per part dels membres en recolzament dels que poguessin contraure la Junta en compliment de les seves obligacions.

Article 45.- Quantia i pagament.

1. El pagament es realitzarà en el termini màxim d'un (1) mes des que es practiqui pel Secretari el requeriment, per un mitja que deixi constància, i la seva manca produirà les conseqüències següents:
  - a) Si transcorregut aquest termini límit sense ser abonada la quantitat exigible, aquesta quedarà automàticament incrementada en un quinze per cent (15%), més les costes de reclamació.
  - b) Aquest recàrrec de demora és compatible amb la sol·licitud pel Secretari de la Junta, a l'Ajuntament, de la utilització de la via de constrenyiment, si bé la iniciació per l'Ajuntament de l'esmentat procediment durà

aparellada, des del dia en que es sol·liciti, el cessament de nous increments, ja que tal procediment inclou altres recàrrecs i despeses.

c) Tot el precedent serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós i acudir a la jurisdicció civil ordinària per fer valer la càrrega real que grava cada una de les finques incorporades a la reparcel·lació en reclamació de les quantitats i interessos deguts, així com de sotmetre a l'Assemblea General, si en anterior ocasió ha calgut recórrer a la via de constrenyiment o a la judicial, a la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'Òrgan actuant, essent beneficiària la Junta.

Article 46.- Comptabilitat.-

La comptabilitat estarà a càrrec dels òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació i li corresponen al President totes les disposicions de fons.

## TÍTOL VI

### RECURSOS, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 47.- Impugnació dels acords dels òrgans de la Junta.-

1. Els acords dels òrgans de l'Entitat són executius i no es suspendran per la seva impugnació, que serà possible a través dels recursos següents: contra els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector, expressos o per silenci, serà procedent la interposició de recurs d'alçada davant l'Ajuntament, en el termini d'un mes des de la seva notificació o desestimació presumpta per silenci.

2. No estan legitimats per a la impugnació qui haguessin votat a favor de l'acord, per sí o per mitjà de representant.

Article 48.- Dissolució.-

1. Són causes de dissolució: a) per ordre judicial o prescripció legal; b) quan la Junta hagi realitzat l'objecte pel qual es va constituir; c) en forma voluntària, sempre que legalment i urbanísticament sigui viable la seva dissolució, per acord de l'Assemblea General adoptat amb el quòrum previst en l'article 18.3, sense perjudici del compliment, per subrogació, de les obligacions contretes i de les responsabilitats subsidiàries a què pogués haver lloc; d) quan el sòl comprès dins l'àmbit de gestió pertanyi a un únic propietari.

2. En els supòsits b) i c) anteriors, la dissolució haurà de ser aprovada per l'Ajuntament de Terrassa i inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

3. No es podrà acordar la dissolució de la Junta de Compensació fins que aquesta no hagi subscrit amb l'administració actuant les Actes en les quals es formalitzin les cessions d'obres, instal·lacions i dotacions.

4. Acordada la dissolució, l'òrgan rector de l'entitat es transforma en òrgan de liquidació per a fer front al pagament dels deutes i al cobrament d'ingressos pendents i per a la distribució del romanent, si procedeix d'acord amb el regulat en aquests estatuts.

Article 49.- Liquidació.-

Quan s'extingeixi la personalitat jurídica, tindrà lloc la liquidació de la Junta en la forma següent:

1. El President de la Junta de Compensació procedirà a la liquidació amb observança de les instruccions dictades específicament per l'Assemblea General.

2. El patrimoni que pugui existir en terrenys, drets o metàl·lics, es distribuirà entre els associats en proporció a la seva participació a l'entitat urbanística.

3. Les operacions de liquidació es portaran a terme per un número imparell de liquidadors que es designaran per l'Assemblea general i estaran subjectes als acords d'aquesta última.

## BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR "CAN MONTLLOR" DE TERRASSA

Base 1ª.- Objecte, finalitats i normativa aplicable

Les presents Bases d'Actuació tenen per objecte regular l'execució del polígon d'actuació urbanística delimitat pel Pla de Millora Urbana "Can Montllor" de Terrassa, el qual fou aprovat definitivament per mitjà d'acord del Ple de l'Ajuntament de Terrassa en sessió de data 29 de desembre de 2005, publicant-se l'acord i les normes urbanístiques, entre d'altres mitjans, al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de 27 de febrer de 2006.

El sistema d'actuació aplicable, segons preveu el Pla de Millora Urbana esmentat, és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

En execució de les determinacions del planejament derivat esmentat, fou aprovada definitivament, per acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Terrassa adoptat en sessió de data 22 de febrer de 2008, la Modificació del Projecte de Reparcel·lació voluntària de l'àmbit de referència, prèviament formalitzada per mitjà d'escriptura pública de "subsanaçió d'anterior escriptura d'elevació a públic de Projecte de Reparcel·lació urbanística", atorgada en data 6 de febrer de 2008 davant del Notari de l'Il·lustre Col·legi de Notaris de Catalunya, Sr. Alfredo Arbona Casp, sota el número 374 del seu protocol.

La finalitat de les presents Bases d'Actuació consisteix en regulació de l'execució de l'obra urbanitzadora per part de la Junta de Compensació.

Base 2ª.- Administració actuant.

L'Ajuntament de Terrassa és l'administració urbanística actuant sota la tutela legal de la qual haurà d'actuar la Junta de Compensació.

Base 3ª.- Actuacions a dura terme per la Junta de Compensació.

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

- a) La cessió gratuïta a l'Administració de tots els terrenys de cessió obligatòria, lliures de càrregues i gravàmens (portada a terme per mitjà de la inscripció del Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit), i també de les obres d'urbanització i instal·lacions tècniques que hagin d'executar els propietaris.
- b) El pagament de les obres d'urbanització i les altres despeses inherents consignades.
- c) L'adjudicació als propietaris de les finques susceptibles d'aprofitament privat, en proporció a les seves participacions, tal i com es portà a terme en l'instrument reparcel·lador vigent.
- d) I, en general, totes aquelles que puguin derivar-se de la normativa urbanística aplicable, particularment el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, TRLU); el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, (en endavant RLU); el Decret 64/2014, de 13 de maig, sobre protecció de la legalitat urbanística; el Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i de Rehabilitació Urbana; i el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, que va aprovar les normes complementàries per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre la inscripció en el Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística.

Base 4ª.- Actuacions a dur a terme en relació amb les persones propietàries que no s'adhereixin a la Junta de Compensació.

Prenent compte d'allò que estableix l'article 170.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, la manca d'incorporació a la Junta de Compensació de persones propietàries podrà donar lloc: o bé a la reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les corresponents despeses d'urbanització a càrrec de llurs titulars; o bé a la reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les despeses d'urbanització mitjançant la cessió de terrenys edificables, d'acord amb el que estableix l'article 136.4; o bé a l'expropiació de les finques no incorporades, a càrrec de la Junta de Compensació.

Base 5ª.- Modificació de les Bases d'Actuació.

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

Base 6ª.- Finques aportades.

- 1.- El dret de les persones propietàries és aquell que consta recollit en el Projecte de Reparcel·lació vigent. A cadascuna de les finques, el Projecte de Reparcel·lació li assigna una quota de participació en forma de percentatge. Aquest percentatge constituirà el coeficient per a la distribució dels beneficis i càrregues derivades del planejament.
- 2.- Les superfícies de les finques s'acreditaran mitjançant certificació del Registre de la Propietat.

Base 7ª.- Valoracions en cas d'incorporació d'empreses urbanitzadores.

- 1.- Les obres d'urbanització poden ser executades, directament, per una empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta de compensació. La incorporació haurà de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.
2. En qualsevol cas, per a les obres d'urbanització pendents d'execució, caldrà garantir la concurrència, com a mínim, de tres (3) ofertes d'incorporació.
3. La valoració de l'aportació de les empreses urbanitzadores s'ha de determinar tenint en compte el cost de les obres d'urbanització, incloses, si s'escauen, les complementàries necessàries per a l'execució de l'àmbit, i es convindrà amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva i si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos.
4. L'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora per mitjà del qual es determinaran els extrems referits, així com les contrapartides que, si s'escau, correspondran a l'aportació de l'empresa. L'acord no serà vinculant per als membres de la Junta que estiguin disconformes. En el seu cas, la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'haurà de determinar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.
5. La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta en la part proporcional que els correspongui.

Base 8ª.- Valoració de les finques objecte d'expropiació.

- 1.- La Junta de Compensació serà beneficiària de l'expropiació de les finques que, a instància de dita Entitat, pugui expropiar, en el seu cas, l'Ajuntament de Terrassa als propietaris que incompleixin l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització.
- 2.- L'expedient d'expropiació es podrà tramitar pel procediment ordinari o bé pel de taxació conjunta.

3.- Les finques expropiades es valoraran d'acord amb els criteris establerts a la legislació aplicable, i s'haurà de reemborsar al seu titular les quantitats satisfetes en concepte de despeses d'urbanització i, si s'escau, per expropiacions prèvies de finques. En tot cas, no s'hauran de reemborsar les quotes ordinàries pagades per sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació.

Base 9ª.- Contractació de les obres d'urbanització.

1.- L'execució de les obres d'urbanització la durà a terme l'empresa o les empreses que es determinin en virtut d'acord de l'Assemblea General, seleccionades d'entre els pressupostos presentats per, com a mínim, tres (3) empreses diferents suficientment capacitades per a l'execució de l'obra.

L'adjudicació es farà valorant les millors condicions des del punt de vista tècnic i econòmic.

2.- En el contracte d'execució de les obres es faran constar especialment, a més de les clàusules que constitueixen el seu contingut típic, les circumstàncies següents:

a) El compromís de l'empresa d'executar les obres de total conformitat amb les disposicions del Projecte d'Urbanització.

b) Obligació de l'empresa de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i de la Junta respecte a les obres.

c) Els supòsits d'incompliment que puguin donar lloc a la resolució del contracte, així com les indemnitzacions que corresponguin per inobservança de les característiques tècniques o dels terminis d'execució de les obres.

d) Forma i terminis per a l'abonament per la Junta de quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.

e) Les retencions que pugui efectuar la Junta de cada pagament parcial a compte, en garantia de la correcta execució de les obres. Aquestes retencions no seran retornades fins que no s'hagin rebut definitivament les obres.

Base 10ª.- Pagament de la urbanització.

1.- Els costos d'urbanització seran abonats pels membres de la Junta de Compensació a raó de llurs quotes de participació en l'àmbit, definides pel Projecte de Reparcel·lació vigent.

2.- S'estimaràn com a costos d'urbanització els que estableix l'article 120 del TRLU i 127.2 del RLU, i, en general, les despeses de tota classe que originin l'adequada execució de la urbanització, conforme als projectes aprovats, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per realitzar aquestes obres.

3.- L'import dels justipreus i indemnitzacions que s'hagin d'abonar en cas que la Junta acordi instar l'expropiació per manca de pagament de les quotes d'urbanització, també s'estimen com a costos d'urbanització, i seran així mateix abonats pels associats en proporció a les seves respectives participacions.

4.- La distribució dels costos d'urbanització, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de les quotes que correspongui abonar a cada associat, s'efectuarà d'acord amb el Projecte de reparcel·lació vigent.

Base 11ª.- Conseqüències de l'incompliment de l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització.

1.- En el supòsit que un propietari de l'àmbit (sigui o no membre de la Junta) incompleixi la seva obligació de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta de Compensació podrà optar entre sol·licitar a l'Administració actuant l'expropiació forçosa dels béns aportats pel propietari morós, instar la via d'apressament per exigir el pagament de les quantitats degudes, o bé instar l'adjudicació de finques de resultat mitjançant la tramitació de la corresponent operació jurídica complementària en favor de la Junta de Compensació, o de l'empresa urbanitzadora que s'hi incorpori, si així es preveu en el conveni corresponent. A tal efecte, serà suficient la certificació lliurada pel Secretari de l'Entitat, amb el vistiplau del seu President, en la que consti l'acord de la modalitat per la que opti la Junta, nom, cognoms i domicili del propietari morós, la quantitat deguda, concepte pel qual s'ha acreditat i que la mateixa ha vençut i no ha estat pagada una vegada efectuat el corresponent requeriment.

2.- En cas que el propietari que incompleixi la seva obligació de pagament de les quotes d'urbanització hagués garantit la seva participació mitjançant l'aportació de fiança equivalent al dotze per cent (12%) del valor estimat de les obres d'urbanització corresponents a la finca o finques de les quals es tracti, la Junta podrà optar per executar la fiança constituïda en la part suficient per a cobrir la quota o quotes impagades i, en el seu cas, els interessos corresponents. Si la fiança no fos suficient per a cobrir l'import degut i els interessos, la quantitat restant podrà ser exigida mitjançant els mecanismes previstos en l'apartat anterior.

Base 12ª.- Transmissió a l'Administració de les obres d'urbanització i dels terrenys afectats.

1.- La transmissió a l'Administració, en ple domini i lliure de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria tingué lloc, per ministeri de la Llei, en virtut de l'acord d'aprovació definitiva de l'instrument reparcel·lador vigent. No obstant, la Junta de Compensació i, en el seu nom, el contractista per aquesta designat o l'empresa urbanitzadora, podrà ocupar els terrenys cedits per a l'execució de les obres d'urbanització.

2.- El lliurament i recepció de les obres d'urbanització executades per la Junta de Compensació s'efectuarà seguint el procediment previst a l'article 169 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. La recepció de les obres instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'Ajuntament amb la Junta de Compensació.

Base 13ª.- Quotes de participació.

1.- La participació de cada propietari en les càrregues d'urbanització és la que consta indicada en el Projecte de Reparcel·lació vigent.

2.- En cas que s'incorporin empreses urbanitzadores a la Junta de compensació, es procedirà al reajustament de les participacions percentuals dels membres de la Junta, tot assignant la quota corresponent a l'empresa urbanitzadora incorporada.

**Base 14ª.- Edificació de terrenys.**

Les persones propietàries de les parcel·les podran iniciar l'edificació dels terrenys resultants una vegada executades les obres d'urbanització. No obstant, podran executar-se les obres d'edificació simultàniament amb les d'urbanització, si es compleixen els requisits establerts a l'article 39 del Decret 64/2014, de 13 de maig, sobre protecció de la legalitat urbanística.

**Base 15ª.- Règim econòmic.**

1.- Per al pagament de les despeses d'urbanització, conservació i d'altres, els propietaris hauran d'ingressar les quantitats que els correspongui dins el termini d'un (1) mes des que la Junta efectuï el corresponent requeriment; transcorregut el qual, si no s'hagués efectuat el pagament, a la quantitat deguda a la Junta se li aplicarà un recàrrec equivalent al 20%.

2.- No obstant, la Junta podrà exigir l'ingrés, amb antelació de sis (6) mesos, de les aportacions necessàries per abonar les despeses previsibles pel semestre, incloses les aportacions corresponents als costos ja suportats amb anterioritat a l'inici efectiu de les obres d'urbanització.

El pagament d'aquests costos podrà realitzar-se, si així ho sol·licita el propietari i ho autoritza l'Assemblea General, cedint terrenys edificables resultants, de conformitat amb l'article 141 del RLU.

3.- En cas de negativa o retard en el pagament de les quotes, la Junta actuarà de conformitat amb el que estableix la Base 11ª.

**Base 16ª.- Alienació de terrenys de la Junta.**

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

**Base 17ª.- Responsabilitat de la Junta de Compensació.**

1. La Junta de Compensació és directament responsable davant l'Ajuntament de Terrassa de la urbanització completa, tant respecte de les característiques tècniques de les obres com dels terminis d'execució i transmissió a l'entitat local, sens perjudici que pugui repercutir aquesta responsabilitat a l'empresa urbanitzadora.

2. L'incompliment de l'obligació d'urbanitzar en els terminis establerts pel Pla que s'executa podrà comportar els efectes previstos a l'article 178 del TRLU.

3. La Junta de Compensació serà responsable davant de cadascun dels seus membres del dany patrimonial que puguin patir per l'actuació d'aquella.

**Base 18ª.- Afecció real dels terrenys.**

1.- Els terrenys inclosos dins l'àmbit de gestió que s'executa queden afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2.- Les finques resultants resten afectades, amb caràcter real, i en els termes previstos als articles 154 i següents del RLU, al pagament dels costos d'urbanització en la proporció que correspongui, segons el Projecte de reparcel·lació. L'afecció es cancel·larà mitjançant certificat de la Junta de Compensació, un cop pagades les despeses i rebudes les obres per l'Ajuntament de Terrassa.

**Base 19ª.- Conservació de la urbanització.**

La conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de dotacions i instal·lacions dels serveis públics que restin pendents d'executar, es durà a terme per la Junta de Compensació mentre duri la seva execució i fins que aquestes obres, dotacions i instal·lacions no hagin estat recepcionades per l'Ajuntament de Terrassa. La conservació es repercutirà als propietaris segons les mateixes quotes de participació que expressa el Projecte de Reparcel·lació vigent."

L'expedient podrà consultar-se en els locals dels Serveis d'Urbanisme, C/ Pantà núm. 20, segona planta, durant l'horari d'atenció al públic, a fi de que en relació a aquest acord, que no és definitiu en via administrativa, puguin fer-se les al·legacions que s'estimin oportunes dins el termini d'audiència concedit, comptadors des de la seva exposició al públic en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament (e-tauler) i en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOP).

Terrassa, 13 de desembre de 2017

El Secretari General

Oscar González Ballesteros