PAMELA ISUS SAURI (1 de 1)
Alcaldessa i Regidora de Participació Ciutadana, Hisenda i Recursos Humans
Data Signatura: 25/01/2019

ANUNCI

Es fa públic, d'acord amb el que disposa l'article 119.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, que en data 14 de maig de 2018, mitjançant acord de la Junta de Govern Local de l'ajuntament de Sant Pere de Vilamajor, es va APROVAR DEFINITIVAMENT els Estatuts i les Bases d'Actuació de la Junta de compensació del PAU 8 "Can pau Nadal".

ANNEX I.- ESTATUTS DE LA JUNTA DE CONSERVACIÓ DEL PAU 8 CAN PAU NADAL DE SANT PERE DE VILAMAJOR.

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 8 "CAN PAU NADAL" DEL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE VILAMAJOR

TÍTOL I
DISPOSICIONS GENERALS

Article 1er.- Denominació.

1. L'Entitat Urbanística Col·laboradora que es constitueix rep la denominació de *"Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 8 (PAU 8) "Can Pau Nadal"* del terme municipal de Sant Pere de Vilamajor.

2. La Junta de Compensació es regirà:
- pel Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer; *(TRLUC)*
- pel Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol; *(RLUC)*
- pels seus Estatuts o regles de funcionament,
- així com per les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic. (art.187.4 RLUC)

Article 2on.- Domicili.

1. S'estableix el domicili de la Junta de Compensació al "Bufet Garrigosa", al carrer Balmes número 109, 2on – 2a, de Barcelona (Codi Postal 08008).

2. Aquest domicili podrà ser traslladat a altre lloc per acord de l'Assemblea General, canvi que haurà de ser notificat a l'Excm. Ajuntament de Sant Pere de Vilamajor, així com al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.

Article 3er- Àmbit territorial.

L'àmbit territorial en què la Junta actuarà és el que delimita el Polígon d'Actuació Urbanística núm. 8 (PAU 8) "Can Pau Nadal", definit a les fitxes urbanístiques del Text refós de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Pere de Vilamajor, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 22 de setembre de 2011.

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 22

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2019 | CVE 2019002925 | Pàg. 1-22 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Article 4art.- Durada.

La durada de la Junta de Compensació es preveu que sigui indefinida fins el compliment total de l'objecte, i, en tot cas, fins la recepció definitiva per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització de l'àmbit, sense perjudici del que disposa l'article 31è d'aquests Estatuts.
Article 5è.- Administració urbanística actuant.

La Junta de Compensació desenvoluparà la seva activitat sota la tutela de l'Ajuntament de Sant Pere de Vilamajor, i en exercici de les seves funcions correspon al mateix:

Designar el seu representant per a formar part de la Junta de Compensació.

Assistir a les reunions de la Junta de Compensació.

Donar a la Junta de Compensació l'ajut i assessorament necessaris per tal d'aconseguir els objectius urbanístics fixats.

Advertir, en els supòsits en què la Junta de Compensació pogués incórrer en incompliment dels seus deures o en infraccions, de tals anomalies, tutelant a la Junta en el que fóra necessari.

Tramitar els supòsits d'expropiació en els casos previstos en aquests Estatuts.

Cobrar per via de constrenyiment als membres morosos, les quotes pendents a requeriment de l'Assemblea General.

Totes aquelles que resultin de la normativa urbanística vigent.

Article 6è .- Objecte i finalitats.

1. L'objecte de la Junta de Compensació és l'execució de la urbanització i l'actuació compensatòria sobre els terrenys de l'àmbit definit a l'article 3er.

2. Són finalitats primordials de Junta de Compensació, per a la consecució de l'objectiu proposat:

La incorporació de tots els propietaris de finques compreses en l'àmbit d'actuació de la Junta de Compensació, els quals, tot conservant la titularitat dels seus béns, s'integren en la mateixa i es distribueixen proporcionalment els beneficis i les càrregues.

La incorporació dels terrenys a la Junta, que no pressuposa la transmissió de propietat, sinó la facultat de disposició amb caràcter fiduciari, als efectes de realitzar les ocupacions necessàries per a l'execució de les obres d'urbanització i la cessió a l'Ajuntament dels immobles de cessió obligatòria, quedant afectes els terrenys al compliment de les obligacions urbanístiques.

La sol·licitud a l'òrgan actuant de l'exercici de l'expropiació forçosa:

Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta de compensació, i no garanteixen la seva participació, les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, d'acord amb el que estableixin les bases o el projecte de reparcel·lació, segons correspongui i, en el cas que siguin objecte de reparcel·lació, es pot preveure l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la junta de compensació, de l'empresa urbanitzadora si en forma part, de l'administració actuant. (art.136.4 RLUC)

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 22

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2019 | CVE 2019002925 | Pàg. 2-22 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Quan les persones propietàries, malgrat haver-se incorporat a la junta de compensació o haver garantit la seva participació, incompleixin l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització, l'administració competent, a instància de la junta de compensació, pot acordar bé exigir el pagament de les quotes urbanístiques per la via de constrenyiment, bé la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització, o bé l'expropiació de la finca adjudicada. Quan s'opta per la cessió de finques de resultat, cal formular i tramitar la corresponent operació jurídica complementària. (art.136.6 RLUC)

Redactar, tramitar i executar el Projecte de Reparcel·lació.

Interessar dels òrgans urbanístics competents l'aprovació dels Projectes que sigui necessari formular, prèvia redacció i aprovació dels mateixos per la Junta.

L'adjudicació de les parcel·les resultants als titulars de les parcel.les aportades que tinguin els drets suficients per a l'adjudicació de les mateixes.

L'execució de les obres d'urbanització.

La cessió dels terrenys d'ús públic, ja urbanitzats, a l'Ajuntament.

La formalització d'operacions de crèdit per l'exercici de les obres d'urbanització, amb la garantia de les finques afectades, si s'escau.

Interessar la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

La seva actuació, a tots els efectes, com Entitat Urbanística Col·laboradora.

Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment, pel cobrament de les quantitats adeutades pels membres de la Junta.

La gestió i defensa dels interessos comuns davant qualsevol autoritat i organisme públic, tant de l'Administració Central, com de l'Administració Autonòmica o local -Ajuntament Sant Pere de Vilamajor-, així com davant dels Jutjats i Tribunals, davant dels particulars i davant de les empreses que prestessin els seus serveis a l'Entitat.

L'exercici del dret a exigir de les empreses que prestin els serveis, menys 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.

La sol·licitut i gestió dels beneficis fiscals de l'Impost sobre Béns Immobles que sigui procedent.

L'exercici de tots aquells drets i activitats no relacionades expressament, i que li corresponguin segons la normativa vigent.

TÍTOL II
MEMBRES DE LA JUNTA

Article 7è .- Membres de la Junta de Compensació.

1. La Junta de Compensació estarà formada per:

Les persones físiques o jurídiques propietàries de terrenys inclosos en el Polígon d'Actuació Urbanística núm. 8 (PAU 8) "Can Pau Nadal", bé perquè hagin promogut la constitució de la Junta com a promotors bé perquè s'adhereixin a la mateixa després de la seua constitució.

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 22

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2019 | CVE 2019002925 | Pàg. 3-22 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

La incorporació a la Junta de la resta de persones propietàries es pot produir en qualsevol moment durant el procés d'aprovació de les bases i estatuts, així com també dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la junta. Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat poden ser inadmeses per la junta de compensació. (art.171.2 RLUC)

La condició de membre de la Junta de Compensació és inherent a la titularitat dels immobles inclosos en l'àmbit d'actuació. En cas de transmetre la propietat per actes inter vivos o mortis-causa, operarà automàticament la subrogació real en tots els drets i obligacions del transmetent.

El transmetent i, si no l'adquirent, hauran de comunicar al President les circumstàncies personals del nou propietari, així com el seu domicili. Mentre no sigui complert aquest requisit, la Junta de Compensació només reconeixerà com a membre al primitiu propietari.

Les empreses urbanitzadores, si ho preveuen les bases d'actuació. (art.171.4 RLUC)

Estaran representades per una sola persona.

Un representant de l'Administració actuant.

2. La manca d'incorporació a la junta de compensació pot donar lloc, segons el que es prevegi a les bases d'actuació, a:

La reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les corresponents despeses d'urbanització a càrrec de llurs titulars.

La reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les despeses d'urbanització mitjançant la cessió de terrenys edificables.

L'expropiació de les finques no incorporades, a càrrec de la junta de compensació. (art.170.2 RLUC)

Article 8è .- Drets.

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

Exercir les facultats de domini sobre els terrenys propis o els que hagin estat fixats per l'Assemblea General en funció de les seves aportacions, sense més limitacions que les establertes a les Lleis, en el planejament urbanístic, en aquests Estatuts i pels òrgans de govern de la Junta de Compensació.

Participar a les reunions de l'Assemblea General i intervenir en l'adopció d'acords proporcionalment a les quotes respectives.

Participar com a elector o candidat en la designació de President, Vice-president, Secretari, Tresorer.

Alienar, gravar o realitzar qualsevol altre acte de disposició amb les limitacions establertes a l'article següent d'aquests Estatuts, dels terrenys de la seva propietat o de les seves quotes respectives, tot subrogant-se l'adquirent, en cas de venda, en els drets i obligacions del venedor respecte la Junta.

Adquirir la titularitat individual, o en copropietat, de la parcel·la o parcel·les que li siguin adjudicades en la compensació, proporcionalment a les seves quotes respectives.

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 22

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2019 | CVE 2019002925 | Pàg. 4-22 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Impugnar els acords i resolucions dels òrgans de govern de la Junta en la forma i requisits establerts en aquests Estatuts.

Ésser informat de les actuacions de la Junta de Compensació.

Rebre, en el moment de la liquidació difinitiva, la part del patrimoni de la Junta que li correspongui en proporció a la seva quota.

Presentar proposicions i suggeriments.

Tots els que els corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.

Exercir els anteriors drets ja sigui directament o mitjançant representant o persona autoritzada per escrit.

Article 9è .- Obligacions.

Els membres de la Junta de Compensació s'obliguen a:

Observar les prescripcions del planejament urbanístic vigent.

Lliurar als òrgans rectors, en el termini d'un mes a comptar de la data de la seva incorporació, els documents acreditatius de la seva titularitat i càrregues si en tingués.

Complir fidelment els acords adoptats per l'Assemblea General i pel President, i acatar l'autoritat dels seus representants, sens perjudici dels recursos pertinents.
Determinar, en el moment de la seva incorporació, un domicili a efectes de notificacions, tot considerant-se ben dirigida qualsevol notificació tramesa a aquella adreça.

Notificar a la Junta de Compensació les modificacions ulteriors; el domicili es farà constar en un registre que a aquests efectes portarà el Secretari de la Junta.

Notificar a la Junta qualsevol gravamen o alienació que es produeixi sobre la seva propietat, tot indicant en aquest cas el nom i adreça del nou titular. El nou propietari quedarà subrogat en els drets i obligacions de l'anterior.

Abonar les quotes d'urbanització que li corresponguin.

L'incompliment de l'obligació d'abonar les quotes d'urbanització implicarà la suspensió del dret de vot fins que es trobi al corrent de pagament.

Regularitzar la titularitat del domini i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta en els terminis indicats en l'Assemblea General o pel President, i cancel·lar les càrregues incompatibles amb el planejament.

Atorgar els documents necessaris per a formalitzar les cessions gratuïtes de vials, zones verdes públiques, etc, resultants del planejament.

Designar, en cas de copropietat, a la persona que representi als cotitulars en l'exercici dels drets i facultats previstos en els Estatuts, sens perjudici de la responsabilitat solidària d'aquells. En el cas que no s'arribés a un acord entre els interessats, verificarà l'esmentada designació el President de la Junta a favor d'un dels copropietaris.

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 22

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2019 | CVE 2019002925 | Pàg. 5-22 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Designar per escrit a un representant en cas de no assistència a l'Assemblea General, o d'ésser el soci una persona jurídica.

Permetre l'ocupació temporal de les seves finques per l'execució d'obres d'urbanització dipòsit de materials i instal·lacions complementàries, sense que això impliqui la constitució de cap servitud o càrrega real.

TÍTOL III
DELS ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 10è.- Enumeració.

1. La Junta ha de tenir necessàriament els òrgans següents:
Assemblea General.
President/a.
Secretari/a.

2. L'Assemblea General, d'acord amb llurs atribucions legals i estatutàries pot acordar, la creació dels següents òrgans i càrrecs:
Vice-president.
Tresorer.
Capítol I
De l'Assemblea General

Article 11è.- Naturalesa.

1. És l'òrgan suprem de la Junta de Compensació, i estarà integrat per tots els seus membres, més el representant de l'Ajuntament de Sant Pere de Vilamajor.

2. L'Assemblea General decidirà en els assumptes propis de la seva competència, quedant obligats al compliment dels seus acords tots els membres, inclosos els dissidents i els absents, sense perjudici de les accions legals que puguin exercitar.

3. Presidirà l'Assemblea el propietari que hagi estat elegit President per l'Assemblea General, i aixecarà acta dels acords de l'Assemblea la persona desiganda per l'Assemblea com a Secretari, que podrà ser un no propietari, però haurà de ser advocat en exercici.

Article 12è.- Classes.

1. Les Assemblees poden ser ser ordinàries i extraordinàries.

2. L'Assemblea General es reunirà en sessio ordinària, com a mínim, un cop a l'any, dins el primer semestre en el dia, lloc i hora que determini el President, per tal d'aprovar, si escau, la memòria i comptes de l'exercici anterior, i el pressupost i el balanç del programa d'actuació per a l'exercici econòmic següent, acordant el cobrament de les quotes o derrames corresponents per cobrir-lo.

3. L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extaordinari quan ho consideri oportú el President, o quan ho sol·licitin per escrit membres de la Junta de Compensació que representin almenys el 30% de les quotes de participació, els quals expressaran l'ordre del dia que s'haurà d'inclore necessàriament.

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 22

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2019 | CVE 2019002925 | Pàg. 6-22 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

En aquest cas s'haurà de celebrar l'Assemblea dins dels següents 30 dies naturals des de la presentació de la sol·licitud en la Secretaria de la Junta de Compensació. Si el President no la convoqués en el termini assenyalat, els sol·licitants podran dirigir a l'Ajuntament perquè aquest la cursi.

4. A les Assemblees Generals, tant a les ordinàries com a les extraordinàries, no es discutiran altres temes que els que estinguin inclosos a l'ordre del dia, excepte que així s'acordés per unanimitat en reunió a què assistissin la totalitat dels seus membres.

Article 13è.- Atribucions.

Són atribucions de les Assemblees Generals:

La proposta de modificacions d'aquests Estatuts i de les Bases d'Actuació.

El nomenament i separació del President, Vice-president, Secretari, i del Tresorer.

Acordar la redacció dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació així com la seva tramitació davant de l'òrgan administratiu competent.

L'examen de la gestió comuna i l'aprovació, en el seu cas, de la memòria i els comptes de l'exercici anterior.

L'establiment de les aportacions econòmiques, d'acord amb les quotes respectives, i la fixació dels mitjans econòmics pel programa i pressupost anual.

L'aprovació d'ingressos extraordinaris per atendre a despeses no previstes en el pressupost anual.

Autoritzar la formalització d'actes dispositius sobre béns i drets de la Junta.

Acordar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes i la constitució de garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per tal d'assegurar les obligacions contretes per la Junta de Compensació.

Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores.

El nomenament i separació del Secretari si no fos soci de la Junta de Compensació, així com la contractació del personal laboral i dels professionals.

La proposta de dissolució de la Junta de Compensació i, en el seu cas, llur transformació en en Entitat Urbanística de Conservació.

En general, totes aquelles facultats que siguin precises per al normal desenvolupament de la Junta.

Article 14è.- Dret d'Assistència.

1. Podran assistir a les sessions de les Assemblees Generals les persones físiques, els representants de les persones jurídiques en qui concorrin la qualitat de membre de la junta de compensació, així com el representant de l'Administració.

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 22

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2019 | CVE 2019002925 | Pàg. 7-22 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

2. Igualment podran assistir per a aspectes informatius que puguin interessar, els tècnics i assessors de qualsevol tipus que consideri convenient el president de la junta que, en aquest cas, intervindran amb veu però sense vot.

Article 15è.- Convocatòria.

1. Les reunions de les Assemblees Generals, ordinàries o extraordinàries, seran convocades pel President, mitjançant carta certificada amb justificant de recepció, fax o per mitjans telemàtics (e-mail) o qualsevol altre medi que deixi constància de llur recepció, amb un antelació mínima de set dies naturals a la data en què hagin de celebrar-se.

2. A la convocatòria es farà constar el lloc, dia i hora de la reunió, així com l'ordre del dia amb els assumptes que s'han de sotmetre a coneixement i resolució de la Assemblea.

3. A la convocatòria de les Assemblees Generals ordinàries s'indicarà a quin lloc es troben a disposició dels membres de la junta la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior, així com el pressupost per a l'exercici econòmic següent.

Article 16è.- Constitució.

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin a ella, per si o per representació, membres de la junta de compensació que representin més del 50% de les quotes del polígon d'actuació urbanística, i en segona convocatòria, i transcorreguda mitja hora de la primera, si hi són representades al menys, el 25% de les quotes referides.

2. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda, sense necessitat de prèvia convocatòria, si trobant-se presents o representats la totalitat dels membres i el representant de l'Administració, aquests acordessin per unanimitat la seva celebració.

3. Cada membre podrà designar, per escrit i per a cada reunió o amb caràcter general, a una persona que el representi a l'Assemblea. Al marge de les establertes per Llei, dita representació es podrà acreditar mitjançant el model que acompanyi la convocatòria.

Article 17è.- Sessions.

1. El President, o qui estatutàriament el substitueixi, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats, i declararà els assumptes suficientment considerats, passant a la votació si procedís.

2. Actuarà com a Secretari el designat per a aquest càrrec o el seu substitut.

3. Els acords s'adoptaran per majoria de les quotes dels assistents, presents o representades.

No obstant, requeriran com a mínim el vot favorable del 50% de les quotes de participació de la Junta de Compensació, els acords:

de modificació dels Estatuts

assenyalament de quotes i rectificació d'aquestes

imposició d'aportacions extraordinàries i/o alienació de terrenys

de presentació i tramitació dels Projectes d'Urbanització i de Reparcel·lació

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 22

Diputació Barcelona
https://bop.diba.cat
Pàg. 8-22
CVE 2019002925
Data 4-2-2019
BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona

d'adjudicació de l'execució de les obres d'urbanització

sobre la dissolució de la Junta.

4. Els acords de l'Assemblea seran immediatament executius llevat que precisin l'autorització ulterior d'òrgans urbanístics, i sempre que hagin estat adoptats d'acord amb el que preveuen aquests Estatuts, sense perjudici de les accions administratives i, si escau, jurisdiccionals pertinents.

Article 18è.- Actes.

1. De cada reunió de l'Assemblea General s'aixecarà acta, fent-se constar en ella els acords adoptats i el resultat de les votacions. L'acta podrà ésser aprovada a la següent reunió.

2. Les Actes figuraran en el llibre corresponent, degudament diligenciat i seran signades pel President i pel Secretari.

3. A requeriment dels socis o dels òrgans urbanístics, el Secretari amb el vist-i-plau del President, haurà d'expedir certificacions del contingut del llibre d'actes.

Capítol II
Del President i Del Vice-President

Article 19è.- Nomenament.

1. El President, i si escau el Vice-President. seràn nomenats per l'Assemblea General i el seu nomenament durarà cinc anys, podent ésser reelegits un cop o més, per períodes iguals i mitjançant acord exprés.

2. En cas de vacant, absència o malaltia del President, assumirà les seves funcions el Vicepresident, si ha estat designat, i si no hi ha l'Assemblea General designarà entre els seus membres la persona que exercirà interinament el càrrec fins a l'elecció d'un nou President.

Article 20è.- Funcions.

1. Correspon al President les més àmplies facultats de gestió i representació dels interessos comuns de la Junta de Compensació, havent de, en aquells casos que la urgència obligués a adoptar una resolució prèvia a la celebració de l'Assemblea General sotmetre al coneixement i ratificació de la mateixa aquests assumptes.

2. Són funcions del President.

Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General, dirigir les deliberacions, i executar i fer complir els acords.

Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern, podent atorgar poders a favor d'advocats i procuradors per a l'exercici d'aquesta representació judicial i extrajudicial.

Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i quants documents ho requereixin.
Ostentar un vot de qualitat en cas d'empat en els òrgans col.legiats de la Junta (Assemblea General).

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 22

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2019 | CVE 2019002925 | Pàg. 9-22 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Ostentar la representació de la Junta de Compensació davant les entitats financeres en la forma que l'Assemblea General determini, així podrà obrir, mantenir i cancel·lar a nom de la Junta de compensació comptes i dipòsits, desenvolupant totes les operacions usuals de banca exigides per l'activitat de la Junta de Compensació, si bé per a això precisarà la concurrència d'una altra signatura, be la del Tresorer o d'altre membre que designi la Junta de Compensació a aquest efecte, per fer pagaments o retirar fons del compte corrent de la Junta.

Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General

3. El Vicepresident exercirà les mateixes funcions que el President en els casos de vacant, absència o malaltia d'aquest. I serà coadjuvant en l'exercici de les funcions del president.

Del Secretari

Article 21è.- Nomenament.

1. El Secretari, que haurà de ser advocat/da en exercici, serà nomenat per l'Assemblea General per un període de cinc anys, podent ésser reelegit indefinidament, per períodes iguals, en virtut d'acord exprés.

2. Aquest nomenament podrà recaure en un membre de la Junta de Compensació o bé en una persona aliena a la Junta de Compensació. En aquest cas, assistirà a les reunions sense dret a vot.

3. En cas en cas de vacant, absència o malaltia del Secretari, l'Assemblea General designarà entre els seus membres a qui el substitueixi interinament en les seves funcions fins a l'elecció d'un nou Secretari.

Article 22è.- Funcions.

Són funcions del Secretari:

Assistir a les reunions de l'Assemblea General, aixecar Acta de les sessions i transcriure-les al llibre d'actes.

Expedir les certificacions del llibre d'actes amb el vist-i-plau del President.

Portar un llibre-registre en el qual es relacionaran tots els membres integrants de la junta de compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i totes aquelles dades complementàries que s'estimin pertinents.

Notificar als membres de la junta de compensació la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General i els acords que s'adoptin.
Exercir, si escau, les funcions jurídico administratives que li fossin encomanades per l'Assemblea General.

Capítol IV
Del Tresorer

Article 23è.- Tresorer.

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 22

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2019 | CVE 2019002925 | Pàg. 10-22 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Serà designat d'igual forma i pel mateix període que el Secretari i en cas de vacant, absència o malaltia, el càrrec serà exercitat pel propietari designat per l'Assemblea per a exercir temporalment el càrrec de Tresorer.

Article 24è.- Funcions.

Realitzar, de forma conjunta amb el President, els pagaments i actes de disposició que corresponguin als fons de la Junta, així com la custòdia d'aquests.

Retre comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat.

Complir totes les altres obligacions que, respecte a la seva comesa, s'estableixin per disposicions legals, o acords de la Junta.

Assessorament comptable i fiscal de la Junta.

incloent el comptable: el control pressupostari, emissió de quotes, recepció de factures, extractes bancaris, tractament de documentació, llibres de comptabilitat.

incloent el fiscal: Presentació, seguiment i gestió d'impostos (IVA, Impost Societats)

Exercitar les accions corresponents per al cobrament de les quantitats degudes pels membres que hagin estat declarats formalment sotmesos en mora, instant la via de constrenyiment i, si escau, l'expropiació.

2. Per al compliment d'aquestes funcions, el Tresorer podrà comptar amb els serveis d'una empresa externa que designarà l'Assemblea.

TÍTOL IV
RÈGIM ECONÒMIC I JURÍDIC

Article 25è.- Ingressos.

Seran ingresos de la Junta de Compensació:

Les aportacions inicials dels membres promotors.

Les quotes, ordinàries i extraordinàries.

Les subvencions, donatius, crèdits, etc., que s'obtinguin.

El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.

Les rendes i productes del seu patrimoni.

Les participacions i ingressos que procedeixin de convenis amb d'altres entitats i organismes per a la realització de les seves finalitats urbanístiques.

Les aportacions de les empreses urbanitzadores, en cas d'incorporació a la Junta.

Article 26è.- Despeses.

Seran despeses de la Junta de Compensació:

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 11 de 22

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2019 | CVE 2019002925 | Pàg. 11-22 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Les de la promoció de l'actuació urbanística.

Les de l'execució de les obres d'urbanització.

El pagament d'honorais professionals, administratius, sous, etc.

Les indemnitzacions per extinció de béns i drets.

Totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.

Article 27è.- Quantia i pagament.

1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, que es recolliran en els pressupostos anuals.

2. Són quotes extraordinàries les que es fixin en els acords específics de l'Assemblea General o, per delegació, el President, per a sufragar les despeses d'urbanització.

3. La quantia de les aportacions serà proporcional al percentatge que cada soci tingui a la Junta de Compensació segons determini el Projecte de Reparcel·lació.

4. L'Assemblea General establirà la forma i condicions d'abonament de les quotes.

5. La manca de pagament de la quota dins del termini acordat per l'Assemblea produirà les conseqüències següents:

A comptar de l'endemà d'exhaurit el termini acordat, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec equivalent a l'interès legal del diner vigent en cada moment, fins que es faci efectiva.

Transcorregut un altre període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al membre morós d'un segon requeriment, sense que s'efectui el pagament, el Secretari podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-hi els interessos de demora vençuts, i presentar a l'Ajuntament perquè segueixi la via de constrenyiment, essent compatible l'interés de demora i les despesses que comporti aquesta via de recaptació.

Tot el precedent serà compatible amb la possiblitat de procedir judicialment contra el membre morós, així com de sotmetre a l'Assemblea General –si amb anterioritat ja va ésser necessari d'anar a la via de constrenyiment o a la judicial– la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'òrgan actuant, essent beneficiària la Junta.

Article 28è.- Règim Jurídic.

1. Els presents Estatuts, un cop aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran caràcter executiu i vinculant per l'Administració i per als membres de la Junta de Compensació.

2. Qualsevol modificació dels Estatuts que s'acordi per l'Assemblea General requerirà l'aprovació de l'Administració i la posterior inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.

Article 29è.- Impugnació dels acords.

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 12 de 22

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2019 | CVE 2019002925 | Pàg. 12-22 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

1. Els acords dels òrgans de Govern de la Junta de Compensació seran executius des del moment de la seva adopció, llevat dels que precisin autorització ulterior d'òrgans urbanístics, i no es suspendran per la seva impugnació, llevat del cas que així ho acordi l'òrgan que ha de resoldre el recurs, que serà possible a través dels recursos següents.

2. Contra els acords de l'Assemblea General, expressos o per silenci, es pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament, en el termini d'un mes des de la seva notificació o de tres mesos en cas de desestimació pressumpta per silenci.

3. No estaran legitimats per impugnar aquells que, per si o mitjançant representant, haguessin votat a favor de l'acord.

4. Els acords de l'Assemblea General seran considerats ferms si no són impugnats en els terminis i en les condicions assenyalades.

5. Per a l'exercici pels membres d'accions civils o mercantils contra la Junta de Compensació serà necessària la prèvia formalització dels recursos interns i administratius previstos.

6. Els membres no podran promoure accions de retenir i recobrar la possessió davant la Junta, quan aquesta exerceixi les seves facultats de disposició fiduciària o ocupi temporalment béns per a executar les obres d'urbanització.

Article 30è.- Règim de Responsabilitat.

La Junta de Compensació serà directament responsable davant els òrgans urbanístics tutelants de la urbanització complerta de l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística 8 de Sant Pere de Vilamajor i de les obligacions i càrregues imposades per el Text refós de la Llei d'Urbanisme i el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, o preceptes que els substitueixin en el futur.

TÍTOL V
DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 31è.- Dissolució.

La Junta de Compensació es dissoldrà per les següents causes:

Pel compliment de les finalitats per a què fou constituïda.

Per acord de l'Assemblea General adoptat per la majoria qualificada establerta a l'article 17è dels presents Estatuts, sens perjudici de les obligacions contretes i de les responsabilitats corresponents, i sempre que consti el compliment de les obligacions que restin pendents.

En aquests casos haurà de ser aprovat per l'Ajuntament de Sant Per de Vilamajor.

La dissolució de la Junta de Compensació es pot acordar si:

Ha complert les seves obligacions i ha lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.

L'administració competent ha rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

S'ha pagat el preu just, un cop sigui ferm a tots els efectes, si la junta és la beneficiària de l'expropiació. (art. 131.3 TRLUC)

Per mandat judicial o prescripció legal.

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 13 de 22

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2019 | CVE 2019002925 | Pàg. 13-22 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Per transformació en Entitat Urbanística de Conservació.

Article 32è.- Liquidació.

Vàlidament acordada la dissolució de la Junta de Compensació, subsistiran els òrgans de gestió mentre durin les operacions liquidadores, fins que quedi acomplida la fase liquidadora, quan es convocarà l'Assemblea General per a l'aprovació del balanç final i la distribució entre els socis del patrimoni comú, si n'hi hagués, en proporció a les quotes de participació de cadascun a la Junta de Compensació.

Article 33è. Transformació de la Junta de Compensació en Entitat de Conservació.

1. Si el planejament urbanístic estableix que el deure de conservació de les obres d'urbanització recaigui sobre les persones propietàries compreses en un polígon d'actuació urbanística en virtut de les determinacions del planejament, aquestes han de constituir-se en junta de conservació per al compliment de les obligacions derivades del referit deure. (art. 201.1 RLUC)

En aquest supòsit, si les persones propietàries no es constitueixen en junta de conservació, l'administració actuant conserva les obres d'urbanització a llur càrrec, tot exigint-los les corresponent quotes de conservació. També s'exigeix el pagament de quotes de conservació a les persones propietàries que no s'hagin adherit a la junta de conservació constituïda. (art. 201.2 RLUC)

En cas d'incompliment de l'obligació de conservar les obres d'urbanització, l'administració actuant pot aplicar l'execució subsidiària, amb la declaració prèvia d'incompliment de la referida obligació. (art. 201.3 RLUC)

2. Si el planejament urbanístic no estableix l'obligació de les persones propietàries de conservar les obres d'urbanització, la constitució de les juntes de conservació exigeix, prèviament o simultània, l'atorgament d'un conveni amb l'ajuntament.(art. 202.1 RLUC)

El conveni ha d'establir les funcions de la junta de conservació, el termini de vigència i les condicions de lliurament a l'ajuntament, al venciment del termini, de les obres, instal·lacions i serveis, que han constituït l'objecte dels deures de conservació, a més dels altres aspectes que es considerin adients.

3. El deure de conservació només l'assumeixen les persones propietàries que s'incorporin a la junta de conservació que es constitueixi. (art. 202.3 RLUC)

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 14 de 22

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2019 | CVE 2019002925 | Pàg. 14-22 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

ANNEX II.- BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE CONSERVACIÓ DEL PAU 8 CAN PAU NADAL DE SANT PERE DE VILAMAJOR.

BASES D'ACTUACIO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 8 "CAN PAU NADAL" DEL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE VILAMAJOR

Mitjançant aquestes Bases d'Actuació s'estableixen els criteris i les normes que han de regir el projecte de reparcel·lació que formuli la Junta de compensació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 8 "Can Pau Nadal", del terme municipal de Sant Pere de Vilamajor, pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

BASE 1ª.- Potestats de la Junta de Compensació sobre les finques aportades.

1. La incorporació dels propietaris de finques incloses dins l'àmbit d'actuació a la Junta de Compensació no pressuposa la transmissió a la Junta de les finques, sinós que les finques queden directament afectats al compliment de les obligacions urbanístiques.

2. La Junta de Compensació 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 2ª.- Criteris per valorar les finques aportades.

El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànime, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

La determinació de la superficie de cadascún dels propietaris serà la que resulti de la realitat física, de conformitat amb el plànol topogràfic que a l'efecte s'aixequi.

BASE 3ª.- Criteris de valoració de drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que puguin estar constituïts sobre les finques.

Els drets i les càrregues que graven les finques aportades es consideraran, en principi, compatibles amb el planejament i en conseqüència es traslladen, per subrogació real, a les finques resultants adjudicades al mateix titular que va aportar la finca gravada.

Les finques aportades que es trobin gravades amb algun dret real que resulti incompatible amb el planejament que s'executa, es valorarà aquest a tenor del que preveuen

el *Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre
el *Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*, aprovat pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre.
i subsidiàriament segons les normes del Dret Administratiu o Civil que regulin la institució i, en el seu defecte, per les establertes per l'Impost de Successions i el de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

L'aprovació definitiva del Projecte de Compensació comportarà la extinció dels drets reals i personals que resultin incompatibles amb el planejament que s'executa.

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 15 de 22

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2019 | CVE 2019002925 | Pàg. 15-22 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

BASE 4ª.- Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que s'hagin d'enderrocar.

Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

El projecte ha de justificar els casos en què les despeses necessàries per deixar els terrenys lliures i preparats per fer-ne la urbanització són únicament a càrrec de les persones propietàries.

BASE 5ª.- Criteris de selecció de les empreses urbanitzadores que es puguin incorporar a la junta de compensació, i per valorar les aportacions de les mateixes.

A més de les persones propietàries també poden incorporar-se a la Junta empreses urbanitzadores.

La incorporació d'empreses urbanitzadores ha de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·latoria des del punt de vista tècnic i econòmic.

A aquests efectes, i llevat d'acord unànime dels membres de la Junta, cal garantir la concurrència de diverses ofertes d'incorporació, amb un mínim de tres.

En qualsevol cas, la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'ha de determinar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

BASE 6ª.- Procediment per contractar l'execució de les obres d'urbanització així com els criteris per a la selecció dels contractistes.

L'Assemblea podrà, amb el vot favorable dels propietaris de finques la superfície de les quals representi més del 50% de les quotes de participació del polígon d'actuació urbanística, acordar contractar la execució de les obres d'urbanització.

La selecció dels contractistes ha 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.

A aquests efectes, i llevat d'acord unànime dels membres de la Junta, cal garantir la concurrència de diverses ofertes d'incorporació, amb un mínim de tres.

Totes ofertes han d'incloure les mateixes partides.

En els contractes que se celebrin per a la realització de les obres d'urbanització, a més de les clàusules típiques, es consignaran les circunstàncies següents:

El compromís de l'empresa d'ajustar-se en el termini i mode d'execució al Projecte d'Urbanització i de facilitar l'acció inspectora i de vigilància de l'administració actuant i de la Junta respecte les obres.

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 16 de 22

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2019 | CVE 2019002925 | Pàg. 16-22 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Els supòsits d'incompliment que originaran la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer per la inobservància de les característiques tècniques o dels terminis d'execució.

Modalitat i terminis d'abonament per la Junta, de quantitats a compte de l'obra realitzada.

Les retencions que pugui realitzar la Junta de cada pagament parcial, amb garantia de l'execució de les obres, retencions que no seran tornades fins que no s'hagin rebut definitivament les obres per l'Ajuntament.

BASE 7ª.- Criteris per a l'adjudicació de les parcel·les resultants.

Tota la superfície inclosa en l'àmbit de la reparcel·lació, sigui o no sigui edificable, ha de ser objecte de nova adjudicació en el projecte de reparcel·lació o bé de confirmació de titularitat.

En virtut de la reparcel·lació s'adjudiquen a les persones propietàries les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius, i s'adjudiquen a l'ajuntament els terrenys i les parcel·les que li corresponen, d'acord amb amb el planejament urbanístic que s'executa.

S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.

Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

Quan la quantia dels drets de les persones propietàries no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, excepte en els casos d'acord unànime de la comunitat de reparcel·lació.

S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per edificar-hi conformement al planejament urbanístic. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància de les persones interessades, si s'aconsegueix de formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible.

No poden adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.

Llevat d'acord entre les persones propietàries afectades, en el projecte de reparcel·lació no es poden fer adjudicacions que excedeixin el 15% dels drets de les persones adjudicatàries.

Sempre que ho permetin les determinacions del planejament urbanístic, l'adjudicació de finques independents al major nombre possible de persones propietàries és preferent a l'adjudicació de finques en indivís, i aquesta darrera a la indemnització en metàl·lic. En l'adjudicació en indivís s'ha de procurar la creació de comunitats amb el menor nombre possible de persones copropietàries.

BASE 8ª.- Criteris per valorar les finques resultants.

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 17 de 22

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2019 | CVE 2019002925 | Pàg. 17-22 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació de valors.

S'ha de tenir en compte el valor diferencial que les parcel·les destinades a habitatge de protecció pública poden tenir en relació amb les de renda lliure.

La valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació de valors.

La ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedeix quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor.

BASE 9ª.- Afectació de les finques resultants al pagament de les despeses d'urbanització.

Totes les finques incloses dins del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 8 "Can Pau Nadal", queden afectades amb caràcter de garantia real al pagament de les despeses d'urbanització, encara que llurs propietaris no s'hagin adherit a la Junta de Compensació.

L'afectació es farà constar en el Registre de la Propietat perquè produeixi efectes davant de tercers.

BASE 10ª.- Actuacions que s'han de dur a terme amb relació a les persones propietàries que no s'adhereixin a la junta de compensació.

Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta de compensació, i no garanteixen la seva participació, per tal de possibilitar l'execució de les obres d'urbanització, les seves finques:

bé poden ser expropiades
bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació.

En el cas que siguin objecte d'expropiació la Junta gaudirà de la condició de beneficiària de l'expropiació.

Quan s'apliqui l'expropiació de les finques aportades o resultants, segons correspongui, aquesta es pot dur a terme, a sol·licitud de la persona beneficiària, si s'escau, bé com actuació aïllada, bé pel procediment de taxació conjunta.

En el cas que s'opti pel procediment de taxació conjunta, se seguiran les regles següents:

L'aprovació definitiva de l'expedient implica la declaració d'urgència de l'expropiació, i legitima l'òrgan actuant per aixecar l'acta d'ocupació a favor de la persona beneficiària i sol·licitar la pràctica de l'anotació preventiva corresponent, amb el previ pagament o dipòsit de l'import de la taxació aprovada d'acord amb els criteris de valoració establerts a la legislació aplicable.

Feta l'anotació preventiva a què es refereix l'apartat anterior, el projecte de reparcel·lació, si s'escau, es tramita i conclou de manera ordinària. En aquest cas, un cop aprovat definitivament aquest projecte, la finca o finques resultants que corresponguin per subrogació real a l'ocupada s'adjudiquen a la persona beneficiària de l'expropiació. L'anotació preventiva es cancel·la amb la inscripció del projecte de reparcel·lació.

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 18 de 22

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2019 | CVE 2019002925 | Pàg. 18-22 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

En l'expropiació de les finques aportades, l'ajuntament, amb audiència prèvia de la persona beneficiària de l'expropiació, pot deixar sense efectes l'expedient d'expropiació iniciat quan la persona propietària aboni la part proporcional de les despeses realitzades amb els interessos legals corresponents, així com els que s'haguessin acreditat durant la tramitació del projecte d'expropiació, i garanteixi el pagament de la resta de despeses d'urbanització que li corresponguin, sempre que no s'hagi atorgat encara l'acta d'ocupació en supòsits de procediment de taxació conjunta, o que no s'hagi determinat el preu just amb caràcter definitiu en via administrativa en supòsits d'expropiació pel procediment ordinari.

En els supòsits d'expropiació per manca d'adhesió a la junta de compensació, la propietat ha de sol·licitar, a més, la seva incorporació a la junta si la indicada expropiació queda sense efectes.

En el cas que siguin objecte de reparcel·lació, es pot preveure l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la junta de compensació, o de l'empresa urbanitzadora si en forma part, segons s'escaigui.

L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització.

L'adjudicació es fa per escreix, sens perjudici de la liquidació que pertoqui a favor del propietari, de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.
BASE 11ª.- Actuacions que s'han de dur a terme en relació amb els membres de la junta de compensació que no compleixin les seves obligacions.

Totes les persones propietàries tenen l'obligació de pagar les quotes liquidades en el termini que sigui establert, d'acord amb el principi de proporcionalitat, i es pot aplicar, si se n'escau l'incompliment, la via de constrenyiment.

Quan les persones propietàries s'incorporen a la Junta o bé garanteixen la seva participació, llurs finques són objecte de reparcel·lació i han d'abonar les corresponents quotes d'urbanització d'acord amb la seva participació en el polígon d'actuació urbanística.

Quan les persones propietàries, malgrat haver-se incorporat a la junta de compensació o haver garantit la seva participació, incompleixin l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització, l'administració competent, a instància de la junta de compensació pot acordar:

bé exigir el pagament de les quotes urbanístiques per la via de constrenyiment.
bé la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització.
bé l'expropiació de la finca adjudicada.

En cas d'incompliment de l'obligació de pagament resultant de la liquidació de les despeses d'urbanització, si la junta de compensació optés pel seu cobrament per la via de constrenyiment, l'administració ha de dirigir el procediment contra les persones titulars del domini i s'ha de notificar a les altres persones titulars d'altres drets inscrits o anotats subjectes a l'afecció. En cas de pagament per qualsevol d'aquests titulars de drets diferents del domini, qui satisfaci l'import de la liquidació pot repercutir-la contra la persona propietària.

BASE 12ª.- Regles per valorar els immobles que es construeixin quan la junta estigui facultada per edificar, i criteris per a la fixació del preu de venda a terceres persones.

Quan la junta de compensació és propietària de terrenys com a conseqüència d'expropiacions o cessió de finques en pagament de despeses d'urbanització, procedeix l'adjudicació

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 19 de 22

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2019 | CVE 2019002925 | Pàg. 19-22 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

d'aquestes finques als membres de la comunitat de reparcel·lació que hagin acomplert les seves obligacions en l'execució del planejament.

En aquestes adjudicacions s'ha de garantir l'equitat entre els membres de la comunitat de reparcel·lació, llevat d'acord exprés en sentit contrari adoptat per les persones interessades.

Això no obstant, per acord de l'assemblea general de la junta, les indicades finques es poden alienar a tercers, disminuint en l'import de la transmissió les quotes d'urbanització a càrrec de la comunitat de reparcel·lació.

L'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir l'obtenció del millor preu de venda.

BASE 13ª.- Forma i terminis en què les persones propietàries de terrenys o titulars d'altres drets han de fer aportacions en metàl·lic per al pagament de les quotes d'urbanització i per atendre el sosteniment i el funcionament de l'entitat.

Les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació assumeixen les càrregues d'urbanització establertes pel planejament d'acord amb l'article 120 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Les obres d'urbanització a càrrec de les persones propietàries inclouen en tot cas les obres d'urbanització bàsiques i totes aquelles altres obres que estableixi el planejament urbanístic i el projecte o projectes d'urbanització corresponents.

Quan les persones propietàries s'incorporen a la junta, o bé garanteixen la seva participació, llurs finques són objecte de reparcel·lació i han d'abonar les corresponents quotes d'urbanització d'acord amb la seva participació en el polígon d'actuació urbanística.

Les aportacions econòmiques a la Junta de Compensació per a sufragar les despeses poden realitzar-se :

en metàl·lic
en cessió de terrenys
en indústria, cas d'adherir-se empreses urbanitzadores.

Les aportacions en metàlic es realitzaran mitjançant ingrés en el compte corrent obert a nom de la Junta en una entitat bancària o per qualsevol altre mitjà vàlid, dins del termini d'un mes des del requeriment de pagament.

Les aportacions en cessió de terrenys a haurà de ser aprovada prèviament per la Junta. En aquest cas la valoració dels mateixos s'efectuarà d'acord amb els criteris establerts al Projecte de Reparcel·lació.

Les aportacions econòmiques hauran de realitzar-se pels propietaris obligats en el termini d'un mes a partir de la notificació personal de l'adopció de l'acord corresponent.

Els propietaris no presents o no representats a les reunions en que s'acordi la realització d'aportacions, seran notificats per correu certificat amb acús de rebuda al domicili comunicat a la Junta amb aquesta finalitat. El termini en aquests casos començarà a correr a partir de la rebuda de la notificació.

En cas negatiu o retard en el pagament de les quantitats degudes a la Junta, l'Assemblea podrà optar, abans de l'expropiació o de cessió de finques resultants, per interessar a l'Ajuntament de Sant Pere de Vilamajor el cobrament del deute per la via de constrenyiment.

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 20 de 22

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2019 | CVE 2019002925 | Pàg. 20-22 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona

BASE 14ª.- Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues.

Les pèrdues o beneficis, es distribuiran entre tots els membres de la junta en proporció a les seves participacions respectives.

BASE 15ª.- Supòsits de compensació en metàl·lic en les diferències d'adjudicació.

Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

BASE 16ª.- Moment en què es pot edificar sobre els solars aportats o adjudicats per la Junta, pels propietaris o per les empreses urbanitzadores, sens perjudici de la sol·licitud de llicència a l'Ajuntament.

En cas de que convingui als interessos generals de la Junta, la edificació podrà iniciar-se abans de que es conclogui la urbanització de forma simultània a aquesta.

En qualsevol cas es requerirà la garantia de pagament de la quota corresponent a la totalitat del cost de les obres pendents; ensems el cumpliment de la normativa que l'Assemblea acordi aprovar amb l'empresa urbanitzadora, per a garantir la correcta execució de les obres d'urbanització.

BASE 17ª.- Conservació de les obres d'urbanització fins la seva la recepció per part de l'ajuntament.

En tant no es produeixi la recepció de les obres d'urbanització per l'Ajuntament, la conservació de les mateixes anirà a càrrec de la junta de compensació.

Pel pagament de les despeses de conservació serà d'aplicació el disposat respecte al repartiment de beneficis i càrregues entre els membres de la junta.

BASE 18ª.- Responsabilitat de la Junta de Compensació.

La Junta de Compensació és directament responsable davant l'Ajuntament de Sant Pere de Vilamajor, de la urbanització completa del del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 8 "Can Pau Nadal".

En cas de falta d'execució de la urbanització, l'administració actuant podrà exercitar l'execució forçosa i la via de constrenyiment contra els qui resultin responsables de la mateixa.

La Junta de Compensació serà responsable davant cadascun dels seus membres del perjudici patrimonial que poguessin sufrir per la seva actuació.

No obstant això, la Junta podrà repercutir la seva responsabilitat en l'empresa urbanitzadora, bé estigui incorporada a la Junta, o bé sigui contractista de les obres, quan l'incompliment o la infracció haguessin estat comesos per l'empresa urbanitzadora.

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 21 de 22

Diputació Barcelona
https://bop.diba.cat
Pàg. 21-22
CVE 2019002925
Data 4-2-2019
BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona

En el supòsit que s'hagués comès alguna infracció urbanística per algún membre de la Junta o per l'empresa urbanitzadora, les responsabilitats es transferiran al membrei responsable o a l'esmentada empresa.

BASE 19ª.- Efectes de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, quan ha adquirit fermesa en via administrativa, produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals següents:

La cessió de dret al municipi de Sant Pere de Vilamajor, en ple domini i lliures de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el planejament urbanístic.

L'afectació amb efectes de garantia real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.

La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les.

El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.

L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable.

L'alcaldessa,
Pamela Isús Saurí

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

Codi Validació: 3ZRDA5KETN7X4TTLL2L7KANDM | Verificació: http://vilamajor.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 22 de 22

BOPB Butlletí Oficial de la Província de Barcelona | Data 4-2-2019 | CVE 2019002925 | Pàg. 22-22 | https://bop.diba.cat | Diputació Barcelona