

Exp. 19G44**A N U N C I**
Ajuntament de Barcelona
Institut Municipal d'Urbanisme
Exp. 19G44

La Comissió de Govern, en sessió de data 9 de maig de 2019, adoptà el següent acord:

APROVAR definitivament, a l'empara de 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, el Projecte d'Estatuts i de Bases d'actuació per a la constitució de la Junta de Compensació del polígon d'actuació urbanística 1 del Pla de Millora Urbana de l'illa delimitada pels carrers Tànger, Àlaba, Sancho d'Àvila i Àvila de Barcelona, formulat pels propietaris que ostenten un 89,32 % de la superfície del polígon d'actuació urbanística 1 del Pla de Millora Urbana esmentat. APROVAR la constitució de la Junta de Compensació del polígon d'actuació urbanística 1 del Pla de Millora Urbana esmentat formalitzada per mitjà d'escriptura pública atorgada en data 20 de desembre de 2018, davant del Notari de Barcelona el Sr. Carlos Mateo Martínez de Bartolomé, sota el número de Protocol de 3.465. TRASLLADAR a la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, la documentació que prescriu l'article 192 del Reglament de la Llei d'urbanisme, als efectes de la inscripció de la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística 1 descrit en els acords anteriors en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. DESIGNAR el Director de Serveis de Gestió Urbanística de l'Institut Municipal d'Urbanisme, Sr. Jaume Vidal Pi, representant d'aquesta Administració en l'òrgan rector de la Junta de Compensació. NOTIFICAR aquest acord a les persones afectades en aquest Polígon d'Actuació Urbanística 1, amb la possibilitat adherir-se a la Junta de Compensació dins el termini d'un mes, així mateix, ADVERTIR de les conseqüències que pot comportar la no adhesió a la Junta de Compensació, d'acord amb els articles 136 i 190 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol. PUBLICAR aquests acords en el Butlletí Oficial de la Província i en un diari de més circulació de la província i NOTIFICAR-LOS individualment a tots els interessats en l'expedient.

Contra aquest acord, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs potestatiu de reposició davant l'òrgan que l'ha adoptat, en el termini d'un mes comptat a partir del dia següent al de la recepció de la present notificació, o es pot interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del Contenciós Administratiu de Barcelona, en el termini de dos mesos comptats des de l'endemà de la present notificació.

Contra la resolució expressa del recurs potestatiu de reposició es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del Contenciós Administratiu de Barcelona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent a la seva notificació.

Contra la desestimació tàcita del recurs potestatiu de reposició, que s'entendrà produïda un cop transcorregut un mes comptat des del dia següent al de la seva interposició sense que s'hagi notificat resolució expressa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del Contenciós Administratiu de Barcelona, en el termini de sis mesos a comptar des del dia següent al que s'hagi produït la desestimació tàcita.

No obstant, es pot interposar qualsevol altre recurs que es consideri convenient.

La qual cosa es fa pública per a coneixement general.

Barcelona, 27 de maig de 2019

EL SECRETARI GENERAL
JORDI CASES I PALLARÈS

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PA 1 DEL PLA DE MILLORA URBANA DE L'ILLA DELIMITADA PELS CARRERS TÀNGER, ÀLABA, SANCHO D'ÀVILA I ÀVILA, DE BARCELONA

TÍTOL I. DENOMINACIÓ, DOMICILI, OBJECTE I FINALITAT

Article 1. Denominació

1. L'entitat urbanística col·laboradora es constitueix amb la denominació de "*Junta de Compensació del Polígon d'actuació urbanística PA1 del Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Tànger, Àlaba, Sancho d'Àvila i Àvila, de Barcelona*", per a l'execució de les obres d'urbanització del polígon d'actuació urbanística PA 1 delimitat per aquest Pla de millora urbana.
2. La Junta es regeix pel que estableixen els presents Estatuts. En tot allò que no hi estigui previst, s'aplica 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 pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU), les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la *Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público*, i, supletòriament, la legislació de societats anònimes, continguda en el *Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital*.

Article 2. Naturalesa

1. La Junta de compensació té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. La personalitat jurídica s'entén adquirida des de la inscripció de la Junta en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat, en els termes previstos en l'article 192 del RLU.
2. La Junta pot adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregar o agregar tota mena de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar els recursos oportuns i exercitar les accions previstes legalment. Actua com a fiduciària de la comunitat de reparcel·lació en relació amb les fiques que, si s'escau, adquireixi la finca a fi de vendre-les a tercers per a finançar les despeses d'urbanització.
3. La Junta de compensació funciona d'acord amb els principis d'economia, celeritat i eficàcia.

Article 3. Domicili

El domicili de la Junta s'estableix a Barcelona, Avinguda Diagonal, 477, 10a. planta. Aquest domicili podrà ser traslladat a un altre lloc per acord de l'Assemblea General, havent de comunicar-ho a l'òrgan urbanístic tutelar i al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.

Article 4. Objecte de la Junta

Constitueix l'objecte principal de la Junta de Compensació l'execució de les obres d'urbanització del polígon d'actuació PA1 del Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Tànger, Àlaba, Sancho d'Àvila i Àvila, de Barcelona, de conformitat amb les determinacions del Projecte d'urbanització del polígon, aprovat definitivament per la Comissió de govern de l'Ajuntament de Barcelona en data 14 de gener de 2009, del Projecte de reparcel·lació voluntària del polígon, aprovat pel la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Barcelona en data 29 de maig de 2006.

Article 5. Finalitats de la Junta

Per a la consecució de l'objecte proposat, són finalitats primordials les següents:

- a) Redactar i impulsar la modificació dels projecte d'urbanització, si s'escau, i altres projectes necessaris per a l'execució del polígon d'actuació
- b) L'execució de les obres d'urbanització.
- c) Interessar la inscripció de la Junta en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.
- d) Sol·licitar de l'administració actuant l'inici de la via d'apressament, l'exercici de l'expropiació forçosa o l'adjudicació de finques resultants en benefici de la Junta, mitjançant la corresponent operació jurídica complementària, respecte dels propietaris que incompleixin les seves obligacions, en els supòsits que es contempen en les bases d'actuació.
- e) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts a la Llei.
- f) Assumir la representació i defensa dels interessos comuns dels seus membres davant qualsevol autoritat o organisme de l'Estat, Comunitat Autònoma, Ajuntament o òrgans autònoms de qualsevol classe, així com davant els Tribunals en tots els seus graus i jurisdiccions i respecte a tots els actes, contractes, accions i recursos que resultin convenients o necessaris per a la realització de les seves finalitats.
- g) L'exercici dels drets que corresponguin d'acord amb la legislació vigent.

Article 6. Tutela i funcions de l'administració actuant

Correspon a l'Ajuntament de Barcelona, com a administració actuant, l'exercici, en general, de les funcions de tutela i fiscalització de la Junta de compensació i, en particular:

- a) L'aprovació dels Estatuts, de les Bases d'actuació i de les seves modificacions que aprovi la Junta.
- b) La designació d'un representant a la Junta de compensació.
- c) L'aprovació de la constitució de la Junta i la remissió de l'acord i de l'escriptura de constitució al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores per a la seva inscripció.
- d) L'aprovació de les modificacions dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització del polígon d'actuació que, en el seu cas, es promoguin.
- e) La utilització de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol membre de la Junta, l'exercici de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta, i l'aprovació de l'adjudicació de terrenys en pagament de despeses d'urbanització mitjançant la corresponent operació jurídica complementària en els supòsits contemplats en les Bases d'actuació i en la legislació urbanística.
- f) La resolució dels recursos d'alçada interposats contra els acords dels òrgans de la Junta.
- g) La formalització de la recepció de les obres d'urbanització del polígon.
- h) L'autorització de la dissolució de la Junta de compensació.
- i) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística vigent.

Article 7. Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'actuació de la Junta comprèn la superfície dels terrenys inclosos en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística PA 1 del Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Tànger, Àlaba, Sancho d'Àvila i Àvila, de Barcelona, i també s'estén a la totalitat de l'àmbit d'urbanització delimitat pel planejament i el projecte d'urbanització vigents, en allò que sigui necessari per a l'execució de les obres d'urbanització.

Article 8. Durada de la Junta

La Junta té una durada indefinida fins que dugui a terme el compliment total dels seus objectius i la seva dissolució requereix, en tot cas, l'acord de l'Ajuntament de Barcelona.

TÍTOL II. CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 9. Propietats incorporades

1. Formen part de la Junta les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys inclosos en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística PA 1 del Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Tànger, Àlaba, Sancho d'Àvila i Àvila, de Barcelona, que s'hi hagin incorporat, bé siguin promotors, bé siguin adherits.
2. La transmissió de la titularitat de les finques incorporades a la Junta suposa la subrogació de l'adquirent en els drets i obligacions del transmetent, entenent-se incorporat l'adquirent de la finca a la Junta des del mateix moment de la transmissió.
3. Els cotitulars d'una finca o dret han de designar, en el moment de la seva incorporació a la Junta, a una sola persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta, responant solidàriament davant d'aquesta de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no designen representant en el termini de 15 dies des de la seva incorporació, ho fa l'Ajuntament de Barcelona, d'entre els cotitulars, a requeriment del President de la Junta.
4. Quan les finques pertanyin a menors o persones incapacitades, estaran representats a la Junta per qui ostenti llur representació legal.
5. En cas que sobre una finca hi hagi constituït un usdefruit, la representació correspon a la persona nua propietària.
6. A més, la Junta està integrada pel representant de l'Ajuntament de Barcelona, que tindrà veu, però no vot, en les reunions dels òrgans socials de la Junta. En el cas que l'Ajuntament no el designi, s'entendrà que el representant és l'Alcalde o Alcaldessa. Això sens perjudici del dret de vot de l'Ajuntament en tant que propietari de finques resultants amb aprofitament urbanístic dins el polígon d'actuació que estiguin afectades al pagament dels costos d'urbanització.
7. En tot cas, les finques resultants del Projecte de reparcel·lació queden directament afectades al compliment de les obligacions del sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, en els termes de la legislació urbanística vigent, i del citat Projecte de reparcel·lació.

Article 10. Quota de participació

La quota de participació dels propietaris incorporats a la Junta de compensació serà proporcional als coeficients assignats a les finques resultants del Projecte de reparcel·lació.

Article 11. Prerrogatives de la Junta

1. La Junta serà adjudicatària, en el seu cas, de les finques de resultat dels propietaris que incompleixin les seves obligacions urbanístiques, en concepte de pagament de les despeses d'urbanització i en els termes previstos en les bases d'actuació.
2. La Junta de compensació serà beneficiària, en el seu cas, de l'expropiació dels béns dels propietaris inclosos en l'àmbit que incompleixin llurs obligacions urbanístiques, en els termes previstos en les bases d'actuació.
3. Previ acord de l'Assemblea General, amb el quòrum previst en l'article 23.2 d'aquests Estatuts, la Junta pot gravar o alienar els béns a què es refereix l'apartat anterior, d'acord amb el què estableix l'article 173 del RLU. En aquest darrer cas, l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir el millor preu de venda.

TÍTOL III. DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 12. Drets dels membres de la Junta

1. Els membres de la Junta tenen els següents drets:
 - a) Assistir per sí mateixos o mitjançant representant a les sessions de l'Assemblea General, i emetre el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostentin.
 - b) Escollir els membres de l'òrgan de govern i ser escollits per a l'exercici d'aquests càrrecs.
 - c) Rebre informació sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició de rebuts i justificants, en les condicions establertes per l'Assemblea General.
 - d) Interposar els recursos que procedeixin contra els acords dels òrgans de la Junta.
 - e) Presentar propostes i suggeriments.
 - f) I, en general, tots aquells drets derivats de la legislació urbanística i dels presents Estatuts.
2. El dret de vot quedarà suspès per als membres de la Junta que no estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o bé que l'hagin consignat notarialment o judicialment.

Article 13. Obligacions dels membres de la Junta

1. Els membres de la Junta tenen les obligacions següents:
 - a) Assenyalar un domicili a efectes de notificacions. En cas de canvi de domicili, s'haurà de notificar a la Secretaria de la Junta.
 - b) En el cas de cotitulars de béns o drets, hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta.
 - c) Pagar les quotes d'urbanització que es girin, així com les quotes ordinàries que s'acordin.
 - d) Notificar a la Junta, de forma fefaent, la transmissió dels terrenys o la seva participació en la Junta, indicant la data i l'adquirent, en el termini màxim de 15 dies des de la seva transmissió, amb aportació de l'escriptura pública que incorpori la constància expressa que està al corrent de pagament de les quotes vençudes o amb constància de les que deu, amb aportació de certificació acreditativa, llevat d'exoneració expressa de l'adquirent, conforme exigeix l'article 194 del RLU.
 - e) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries sense poder exercitar contra aquestes actuacions les accions legalment previstes.
 - f) I, en general, totes aquelles obligacions derivades de la legislació vigent i dels presents Estatuts.
2. En cas d'incompliment de les obligacions de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta pot demanar a l'Ajuntament de Barcelona, bé que exigeixi el seu pagament per la via de constreyniment, bé que s'acordi l'adjudicació de finques de resultat a favor de la Junta, mitjançant la corresponent operació jurídica complementària, fins a cobrir la quantia de les quotes, o bé l'expropiació de la finca adjudicada.

TÍTOL IV. ÒRGANS DE L'ENTITAT

Article 14. Òrgans de gestió i administració

1. La Junta de compensació es regirà pels següents òrgans:
 - a. L'Assemblea General
 - b. El President

- c. El Secretari
2. Si s'estima convenient, l'Assemblea General pot nomenar un Administrador, amb les facultats que es determinin expressament. En cas que no sigui un associat, l'Administrador assisteix amb veu, però sense vot, a les reunions de l'Assemblea.
3. Els càrrecs han de recaure necessàriament en persones físiques, ja sigui en nom propi o en representació de persones jurídiques.

Article 15. Assemblea General

1. Està constituïda per tots els associats, més un representant de l'Ajuntament de Barcelona designat per aquest.
2. L'Assemblea té caràcter deliberant i decisorí sobre tots els assumptes propis de la seva competència.
3. Tots els associats, inclosos els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, resten sotmesos als acords vàlidament adoptats, sens perjudici de les accions legals pertinents.

Article 16. Reunions de l'Assemblea

1. L'Assemblea General celebrarà com a mínim una reunió ordinària a l'any, en la que es tractaran, a més dels assumptes assenyalats en la convocatòria, l'aprovació de la Memòria i del Balanç de l'exercici anterior i l'aprovació del pressupost de despeses i inversions per a l'exercici.
2. L'Assemblea General es pot reunir amb caràcter extraordinari quan així sigui acordat pel President, o bé quan sigui sol·licitat pels membres de la Junta de compensació que representin, al menys, el 20% de les quotes de participació. En aquest supòsit, l'Assemblea s'ha de convocar dins dels 10 dies hàbils següents a la sol·licitud. Quan estiguin reunits tots els membres de la Junta es pot celebrar l'Assemblea si així és acordat per unanimitat, sense que sigui necessària convocatòria prèvia.

Article 17. Facultats de l'Assemblea

L'Assemblea General té les següents facultats:

- a) Proposar la modificació dels Estatuts i de les Bases d'actuació, sens perjudici de l'aprovació per l'Ajuntament de Barcelona.
- b) Nomenar el President i el Secretari i, si s'escau, l'Administrador.
- c) Examinar la gestió comuna i aprovar, si s'escau, la memòria anual, l'estat de comptes i el pressupost.
- d) Autoritzar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i els drets de la Junta.
- e) Aprovar les modificacions dels projectes d'urbanització o de reparcel·lació que siguin necessàries, i remetre-les a l'Ajuntament de Barcelona per a llur tramitació i aprovació.
- f) Fixar les quotes d'urbanització a abonar i els terminis per procedir a llur liquidació.
- g) Fixar les quantitats a abonar per atendre les despeses generals de la Junta i els terminis per a procedir a llur liquidació.
- h) Imposar les derrames extraordinàries per atendre les despeses no previstes en el Pressupost anual, i establir els terminis per a procedir a llur liquidació.
- i) Sol·licitar a l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa o l'adjudicació de finques resultants en benefici de la Junta, respecte dels propietaris que incompleixin llurs obligacions de pagament de les quotes d'urbanització, aprovant, en aquest cas, l'operació jurídica complementària corresponent.
- j) Sol·licitar a l'Ajuntament de Barcelona que procedeixi a fer efectiu el cobrament de les quotes d'urbanització i de les quotes dels socis per la via d'apressament.
- k) Adjudicar la contractació de les obres d'urbanització.
- l) Acordar la concertació de crèdits per a executar les obres d'urbanització
- m) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions contretes per la Junta de compensació.
- n) Promoure davant l'Ajuntament acords o convenis urbanístics, així com presentar a tràmit els instruments de planejament i gestió que siguin precisos.
- o) Autoritzar la celebració de tota mena d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
- p) Acordar la dissolució de la Junta.
- q) Acordar l'exercici de les accions legals que procedeixin en interès de la Junta.
- r) Qualssevol altres que afectin amb caràcter rellevant la vida de la Junta i que estiguin previstes a la vigent normativa.

Article 18. President

1. El President de la Junta de Compensació és designat per l'Assemblea General. El seu nomenament té una durada de tres anys, i podrà ser reelegit indefinidament.
2. El President té les següents atribucions:
 - a) Convocar, presidir, suspendre, aixecar les sessions i dirigir les deliberacions de l'Assemblea General de la Junta, resoldre els possibles empats amb vot de qualitat i executar i fer complir els acords.
 - b) Representar la Junta de compensació davant de tercers, bé es tracti d'entitats, organismes o autoritats de caràcter públic o bé de persones privades i, per això, representar la Junta en tot tipus de negocis jurídics, amb facultat de conferir mandat a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, bé sigui a l'àmbit judicial bé a l'extrajudicial.
 - c) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que es tramitin i tots el documents que ho requereixin.
 - d) Realitzar actes de gestió sense cap excepció.
 - e) Proposar l'adopció d'acords a l'Assemblea General.
 - f) Executar els acords de l'Assemblea General.
 - g) Desenvolupar la gestió econòmica conforme a les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats.
 - h) Fixar les quantitats per atendre a les despeses generals de la Junta, i els terminis per fer-les efectives, conforme als pressupostos aprovats per l'Assemblea General.
 - i) Encarregar l'elaboració de les modificacions dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització que, si s'escau, es promoguin, i presentar-los davant l'Assemblea General, per a la seva aprovació.
 - j) Contractar l'execució de les obres, un cop s'hagi acordat la seva adjudicació per l'Assemblea General.
 - k) Avalar i contractar crèdits per executar les obres d'urbanització, prèvia aprovació de l'Assemblea General.
 - l) Exercir qualssevol activitats bancàries que exigeixi el funcionament de la Junta.
 - m) Obrir comptes corrents en una entitat bancària i tenir signatura d'aquests per ordenar pagaments.
 - n) Sol·licitar a l'Ajuntament el cobrament dels deutes dels socis per la via d'apressament.
 - o) Sol·licitar a l'Ajuntament, prèvia autorització de l'Assemblea General, l'expropiació forçosa dels béns i drets dels propietaris que no compleixin les seves obligacions, o bé instar l'adjudicació de finques de resultat per al pagament de les despeses d'urbanització.
 - p) Autoritzar l'atorgament de tota mena d'actes i contractes civils, mercantils i administratius, a excepció dels actes dispositius sobre béns i drets de la Junta.
 - q) Presentar a l'Assemblea General la Memòria anual, l'Estat de comptes i el Pressupost.
 - r) Acordar l'exercici d'accions legals en interès de la Junta, sens perjudici de la seva posterior ratificació per l'Assemblea General.
 - s) Totes les funcions que siguin inherents al seu càrrec o que li siguin delegades per l'Assemblea General.
3. En cas d'absència o malaltia, el President és substituït per aquella persona, associat o no que ell designi, essent necessari en aquest últim cas l'atorgament de la representació davant el Secretari de la Junta.

Article 19. Secretari

1. Actua com a Secretari aquella persona que designi l'Assemblea General, no sent necessari que sigui un associat de la Junta. En aquest darrer cas, assisteix amb veu i sense vot a les reunions de l'Assemblea General.
2. El Secretari realitza les següents funcions:
 - a) Aixecar acta de les reunions de l'Assemblea General i transcriure-les en el Llibre d'Actes corresponent.
 - b) Expedir certificacions amb el vist-i-plau del President.
 - c) Portar un Llibre Registre en el qual es relacionaran els socis integrants de la Junta de compensació i s'expressaran les seves circumstàncies personals, la seva quota de participació i totes les dades complementàries que es considerin procedents.
 - d) Notificar els acords de l'Assemblea General a tots els membres de la Junta i, si procedeix, als òrgans urbanístics competents.
 - e) Desplegar les funcions administratives que li siguin encarregades per l'Assemblea General.
 - f) Custodiar els documents de la Junta de compensació.
3. En cas d'absència o malaltia, el Secretari és substituït pel membre que designi l'Assemblea General.

Article 20. Mitjans personals

1. La Junta funciona a través de la prestació personal dels seus membres, a no ser que aquesta prestació sigui insuficient o massa onerosa per als que tinguin càrrecs socials, el que suposarà que l'Assemblea pugui acordar la contractació del personal que s'estimi necessari. Així mateix, l'Assemblea podrà acordar contractar els serveis dels tècnics i professionals especialitzats que siguin necessaris.
2. L'exercici dels càrrecs socials és gratuït, sense perjudici que puguin rescabalar-se de les despeses generals de la seva gestió amb càrrec als pressupostos de la Junta.

TÍTOL V. FUNCIONAMENT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

Article 21. Convocatòria de sessions

1. L'Assemblea General de la Junta és convocada pel Secretari per ordre del President.
2. La convocatòria s'ha de comunicar per qualsevol mitjà que deixi constància de la seva recepció amb una antelació mínima de deu dies hàbils respecte a la data en què s'hagi de celebrar l'Assemblea General. En el cas que l'ordre del dia de l'Assemblea inclogui l'aprovació del Projecte de reparcel·lació o del Projecte d'urbanització, la convocatòria s'ha de comunicar amb una antelació mínima de 15 dies hàbils.
3. La convocatòria s'ha de remetre al domicili assenyalat a tal efecte pels membres de la Junta, a través de qualsevol mitjà admès en dret que permeti l'acreditació de llur recepció. En cas que les notificacions siguin rebutjades en dues convocatòries consecutives o en tres d'alternes, les convocatòries successives passaran a realitzar-se per edictes.
4. La convocatòria ha d'indicar el lloc, el dia i l'hora de la reunió, així com els assumptes a tractar.
5. S'han d'incloure a l'ordre del dia els assumptes que, amb anterioritat a la convocatòria formal, siguin comunicats pels membres de la Junta que representin, com a mínim, un 15% de les quotes de participació.
6. En les convocatòries s'ha d'indicar on estarà a disposició dels associats, fins al dia anterior a la reunió, la documentació relativa als assumptes objecte de l'ordre del dia.

Article 22. Quòrum de constitució

1. L'Assemblea General es constitueix vàlidament en primera convocatòria quan assisteixin, presents o representats (amb representació per escrit i per cada reunió), la majoria de les quotes de participació. En segona convocatòria, que tindrà lloc mitja hora més tard que la primera, l'Assemblea es constitueix vàlidament amb independència del nombre d'associats que assisteixin i del nombre de quotes que representin, sent preceptiva, en qualsevol cas, la presència del President i del Secretari o de qui els substituïixin d'acord amb aquests Estatuts.
2. Sens perjudici del què es disposa en el paràgraf anterior, l'Assemblea es considera convocada i vàlidament constituïda per a tractar qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que hi siguin presents tots els seus membres i així s'acordi per unanimitat.

Article 23. Adopció d'acords i còmput de vots

1. Quòrum ordinari: Els acords de l'Assemblea General s'adopten per majoria simple de quotes de participació presents o representades, comptades segons el que es preveu en aquests estatuts, amb les excepcions que es determinen en l'apartat següent.
2. Quòrum especial: L'adopció dels acords de modificació dels Estatuts i de les Bases d'actuació, l'aprovació de modificacions dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, l'aprovació d'operacions jurídiques complementàries, la contractació de l'empresa encarregada de l'execució de les obres d'urbanització, la contractació de crèdits, la proposta de modificació de plans i projectes, i la fixació d'aportacions extraordinàries i de quotes per al finançament de les obres d'urbanització, requereixen el vot favorable dels membres que representin, com a mínim, el 50% de les quotes de participació en l'entitat.
3. Còmput de vots: es farà en funció de les quotes de participació en l'entitat regulades en l'article 10 d'aquests Estatuts. Els cotitulars d'una finca exerciran les seves facultats d'associats d'acord amb el que s'estableix en aquests Estatuts.

Article 24. Assistència de personal especialitzat

Podran assistir a les reunions de l'Assemblea General, amb veu però sense amb vot, tècnics i personal especialitzat per a informar sobre un assumpte o assumptes determinats.

Article 25. Actes

1. Dels acords de l'Assemblea s'ha d'aixecar acta que, un cop aprovada, en la mateixa reunió o en la reunió següent, s'ha de transcriure en el respectiu llibre d'actes. Les actes han de ser signades pel President i el Secretari.

2. El Secretari de la Junta, a requeriment dels associats o del òrgans urbanístics competents i amb el vist-i-plau del President, ha d'emetre certificacions del contingut del Llibre d'actes.

TÍTOL VI. RÈGIM ECONÒMIC

Article 26. Exercici econòmic

L'exercici econòmic de la Junta s'inicia el dia 1 de gener de cada any i s'acaba el dia 31 de desembre del mateix any. Excepcionalment, el primer exercici s'inicia amb la inscripció d'aquests Estatuts en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores i conclou el dia 31 de desembre següent.

Article 27. Mitjans econòmics

1. Els mitjans econòmics de la Junta estan constituïts per les aportacions dels associats i de la resta de propietaris de la comunitat reparcel·latòria i pels crèdits que es concertin, sens perjudici de qualssevol altres recursos que legalment s'obtinguin.
2. Les aportacions dels associats i dels propietaris que integren la comunitat reparcel·latòria són de dos tipus:
 - a) Ordinàries o de gestió, adreçades a sufragar les despeses generals de la Junta de compensació, conforme al Pressupost anual aprovat per l'Assemblea.
 - b) Extraordinàries, amb destinació al finançament de les despeses de la gestió i l'execució de la urbanització, al pagament d'apreuaments i indemnitzacions de les parcel·les pertanyents a propietaris incorporats que incompleixin les seves obligacions, i a la conservació i manteniment de les obres d'urbanització mentre no siguin rebudes per l'Ajuntament de Barcelona.
3. La distribució de les aportacions entre els associats s'ha d'efectuar en proporció al dret o a l'interès econòmic que tingui cadascun d'ells, determinat en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del Projecte de reparcel·lació, de conformitat amb el que preveuen els articles 120.5 i 134.4 del TRLU.

El pagament de les aportacions s'ha de realitzar en el termini màxim d'un mes a comptar des que es practiqui el corresponent requeriment. La manca de pagament en aquest termini produeix les següents conseqüències: un recàrrec de l'interès legal incrementat en dos punts, si es pagués la quota en el termini d'un mes; passat aquest període sense que s'hagi produït el pagament, es farà un segon requeriment i, en cas que no es faci efectiu el pagament en el termini d'un mes, amb el recàrrec esmentat, la Junta pot optar entre sol·licitar de l'Ajuntament de Barcelona el cobrament per la via d'apressament, l'adjudicació de finques de resultat o l'expropiació dels béns o drets del soci morós.

Article 28. Comptabilitat

1. La Junta ha de portar la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats per tal que en cada moment es pugui donar raó de les operacions efectuades i se'n dedueixin els comptes que s'han de retre.
2. La comptabilitat ha de constar, necessàriament, de Llibres d'ingressos, despeses i caixa, que estan a càrrec del Secretari de la Junta.
3. Per a disposar de fons de la Junta és necessària la signatura conjunta del President i del Secretari.

TÍTOL VII. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 29. Dissolució

1. La dissolució de la Junta de compensació s'ha d'acordar en el moment en què s'hagi donat compliment a les finalitats per les quals ha estat constituïda, requerint, en tot cas, l'acord de l'Ajuntament de Barcelona.
2. No procedeix l'aprovació de la dissolució de la Junta mentre no consti el compliment de les obligacions que estiguin pendents, ni quan aquesta tingui procediments pendents de sentència ferma, excepte que la dissolució sigui per manament judicial o per prescripció legal.
3. Acordada la dissolució de l'entitat, s'ha de practicar la liquidació que procedeixi als efectes de fer front al pagament dels deutes o al cobrament d'ingressos pendents, i procedir a la distribució del romanent, si escau, d'acord amb el que preveuen els presents Estatuts.

Article 30. Liquidació

A l'extinció de la Junta de compensació, es procedeix a la seva liquidació en la forma següent:

- a) L'Assemblea ha de procedir a adoptar els acords que siguin necessaris per a la seva liquidació.
- b) El patrimoni que existeixi, ja sigui en terrenys, en drets o en metàl·lic, es distribueix entre els associats en proporció a la seva participació en la Junta. En qualsevol cas, l'alienació dels terrenys s'ha d'efectuar en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir l'obtenció del millor preu de venda.

TÍTOL VIII. RÈGIM JURÍDIC

Article 31. Recursos

1. Els acords de la Junta subjectes al dret administratiu són directament executius en els termes previstos a la Llei i no se suspenen pel fet que es recorrin, llevat que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs, d'acord amb el que disposa la legislació de procediment administratiu comú.
2. Contra els acords de la Junta es pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Barcelona, en el termini d'un mes des de la seva notificació.
3. No estan legitimats per impugnar els acords de la Junta de compensació aquells que hagin votat a favor de l'acord, per sí o mitjançant el seu representant.
4. Els membres de la Junta no poden promoure accions per retenir o recobrar la possessió quan la Junta procedeixi a l'ocupació de béns que sigui necessària per a l'execució de les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte d'urbanització aprovat.

Disposició transitòria única

Els actes i contractes celebrats abans de la inscripció de la Junta en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores s'ajusten al règim establert per la legislació aplicable en matèria de societats anònimes sobre societats en formació.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PA 1 DEL PLA DE MILLORA URBANA DE L'ILLA DELIMITADA PELS CARRERS TÀNGER, ÀLABA, SANCHO D'ÀVILA I ÀVILA, DE BARCELONA

Base primera. Àmbit territorial i finalitat

1. Les presents Bases tenen per objecte regular l'execució de les obres d'urbanització del Polígon d'actuació urbanística número 1 del Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers Tànger, Àlaba, Sancho d'Àvila i Àvila, de Barcelona, pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
2. La finalitat d'aquestes Bases és la de fixar la regulació de l'execució de l'obra urbanitzadora per part de la Junta de compensació del Polígon d'actuació urbanística número 1 del Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers de Tànger, Àlaba, Sancho d'Àvila i Àvila, de Barcelona.

Base segona. Actuacions a dur a terme per la Junta de compensació

L'execució de les obres d'urbanització del polígon d'actuació, comprèn les següents actuacions:

- a) La formulació de la modificació del projecte d'urbanització o de reparcel·lació i, si fos necessari.
- b) El lliurament a l'Administració de les obres d'urbanització i instal·lacions tècniques que hagin d'executar els propietaris.
- c) La contractació de l'execució de les obres d'urbanització i el pagament d'aquestes obres d'urbanització i de les altres despeses inherents consignades en el Pla de millora urbana del sector i en els projectes d'urbanització i de reparcel·lació.
- 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 Text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (en endavant, TRLSRU), i el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, sobre inscripció en el Registre de la propietat dels actes de naturalesa urbanística.

Base tercera. Modificació de les bases

La modificació de les Bases exigeix la mateixa tramitació que la seva formulació inicial i ha de ser aprovada per l'Ajuntament de Barcelona.

Base quarta. 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 entre, com a mínim, tres empreses, que hauran de presentar la seva oferta de pressupost i de condicions d'execució de les obres. L'adjudicació es farà valorant les millors condicions des del punt de vista tècnic i econòmic i les garanties que ofereixin les empreses, si s'escau de conformitat amb el plec de condicions que la Junta pugui haver aprovat.
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 previsions del Pla de millora urbana i del Projecte d'urbanització del polígon.

- b) L'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) La 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 per l'Ajuntament de Barcelona.
- f) Lliurament de garantia i terminis de garantia de les obres d'urbanització amb posterioritat a llur recepció per part de l'Ajuntament.

Base cinquena. Pagament de la urbanització.

1. Les despeses d'urbanització seran abonades pels propietaris dels terrenys inclosos en el polígon d'actuació de conformitat amb el que estableix el punt 1 de la Base Novena.
2. S'estimaran com a despeses d'urbanització les que determinen el Pla de millora urbana i els articles 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 del preu just i les 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 es consideren costos d'urbanització i hauran de ser abonats pels propietaris en proporció a les seves participacions respectives.
4. Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les que es contemplan a l'article 127.3 del RLU.

Base sisena. Conseqüències de l'incompliment de l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització

En cas que un propietari de l'àmbit incompleixi la seva obligació de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta podrà optar entre instar la via d'apressament per exigir el pagament de les quantitats degudes; o bé instar l'adjudicació de finques de resultat en favor de la Junta, tot formulant a aquests efectes la corresponent operació jurídica complementària; o bé sol·licitar a l'Administració l'expropiació forçosa dels béns aportats pel propietari morós. A l'efecte d'instar l'inici del procediment administratiu corresponent serà suficient certificació lliurada pel Secretari de l'Entitat, amb el vist-i-plau del seu President, en la que consti l'acord relatiu al procediment pel qual 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 efectuats el corresponents requeriments.

Base setena. Valoració de les finques objecte d'expropiació

1. La Junta de compensació serà beneficiària de l'expropiació de les finques que, a instància de la Junta, expropiï l'Ajuntament de Barcelona als propietaris que incompleixin l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització, d'acord amb el que estableix la Base Sisena.
2. L'expedient d'expropiació es podrà tramitar pel procediment ordinari o pel de taxació conjunta.
3. Les finques expropiades es valoraran d'acord amb els criteris que estableix la legislació aplicable.

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

1. La Junta de compensació i, en el seu nom, el contractista per aquesta designat o l'empresa urbanitzadora, podrà ocupar els terrenys cedits a l'Ajuntament de Barcelona en virtut del projecte de reparcel·lació per a l'execució de les obres d'urbanització.
2. El lliurament i recepció de les obres d'urbanització executades per la Junta s'efectuarà seguint el procediment previst a l'article 169 del RLU, i podrà referir-se a una part del polígon, encara que no s'hagi completat la urbanització de la totalitat d'aquest, si es correspon amb una fase determinada a aquests efectes pel projecte d'urbanització, o a una àrea urbanitzada que constitueixi una unitat funcional directament utilitzable, per disposar de tots els serveis urbanístics. La recepció de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'Ajuntament amb la Junta de compensació.

Base novena. Quotes de participació

La participació de cada propietari en les càrregues d'urbanització es fixarà en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del Projecte de reparcel·lació, de conformitat amb el que preveuen els articles 120.5 i 134.4 del TRLU.

Base desena. Règim econòmic

1. Per al pagament de les despeses d'urbanització, conservació i d'altres, els propietaris hauran d'ingressar les quantitats que els corresponguin dins el termini d'un 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 a l'interès legal incrementat en dos punts.
2. No obstant, la Junta podrà exigir l'ingrés, amb antelació de sis mesos, de les aportacions necessàries per abonar les despeses previstes pel semestre.
3. 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, i mitjançant la tramitació d'una operació jurídica complementària per rectificar el Projecte de reparcel·lació.
4. En cas de negativa o retard en el pagament de les quotes, la Junta actuarà de conformitat amb el que estableix la Base Onzena.

Base onzena. Alienació de terrenys de la Junta

1. 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.
2. Els membres de la Junta de compensació ostentaran els drets de tempteig i retracte en les alienacions de terrenys propietat de la Junta de compensació.

Base dotzena. Responsabilitat de la Junta de compensació

1. La Junta de compensació és directament responsable davant l'Ajuntament 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 186 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 tretzena. Afecció real dels terrenys

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.

Base catorzena. Conservació de la urbanització

La Junta de compensació durà a terme la conservació de les obres d'urbanització, i el manteniment de dotacions i instal·lacions dels serveis públics fins que les obres, dotacions i instal·lacions corresponents al polígon o, en el seu cas, a les fases o unitats funcionals d'urbanització, no hagin estat rebudes per l'Ajuntament de Barcelona, sens perjudici del període de garantia i de les obligacions que això impliqui per a l'empresa que executi les obres d'urbanització.