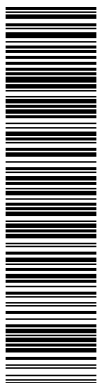


DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2024/7025 (versión 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: A7MFB-3H704-DZ5LS Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 16:58:59 Pàgina 1 de 4	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 03/06/2024 13:35 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 04/06/2024 09:31	ESTAT SIGNAT



PEDRO CARMONA PÉREZ, SECRETARI DE L'AJUNTAMENT D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT

CERTIFICO: Que la Junta de Govern Local Ordinària del dia 31 de maig de 2024, va adoptar el següent acord:

PRIMER.- vist que el 24 de maig de 2024, (Registre general d'entrada núm.2024/122684-E), el senyor Marc Ribes Mesalles, en representació d'ARKU3 URBAN, SLU, i, al seu torn, en representació de la societat ALISEDA, SAU, presenta Estatuts i de Bases, que han de regir la Junta de compensació del POLÍGON NÚM.1 DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ C. CARME-AV. DE CORNELLÀ, al terme municipal d'Esplugues de Llobregat.

SEGON.- Vist l'informe jurídic favorable emès per l'assessora jurídica de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat que, transcrit, diu el següent:

"El 2 de febrer de 2024, (Registre general d'entrada núm.2024/2603-E), el senyor Marc Ribes Mesalles, en representació d'ARKU3 URBAN, SLU, i, al seu torn, en representació de la societat ALISEDA, SAU, presenta un exemplar d'Estatuts i de Bases que han de regir la Junta de compensació del POLÍGON NÚM.1 DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ C. CARME-AV. DE CORNELLÀ, al terme municipal d'Esplugues de Llobregat, per a la seva aprovació. ALISEDA SAU és propietària de terrenys inclosos dins l'àmbit d'actuació que representa un 53,30% del total.

El 24 de maig de 2024, (Registre general d'entrada núm.2024/122684-E), el senyor Marc Ribes Mesalles, en representació d'ARKU3 URBAN, SLU, i, al seu torn, en representació de la societat ALISEDA, SAU, presenta un nou exemplar d'Estatuts i de Bases, que substitueix els documents presentats anteriorment.

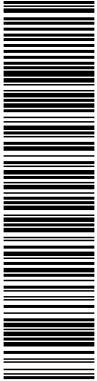
En relació amb aquests documents, cal assenyalar el següent:

ANTECEDENTS

El 12 de desembre de 2023, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona va acordar donar conformitat al Text refós de la Modificació puntual 2 del Pla general metropolità en la unitat d'actuació del c. Carme- Av. Cornellà, d'Esplugues de Llobregat, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 18 de juliol de 2023.

Aquest planejament és executiu des de la seva publicació, a efectes d'executivitat, al DOGC núm. 9106, del 21/2/2024.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2024/7025 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: A7MFB-3H704-DZ5LS Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 16:58:59 Pàgina 2 de 4	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 03/06/2024 13:35 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 04/06/2024 09:31	ESTAT SIGNAT



L'article 18 de les seves Normes Urbanístiques determina que el polígon es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

ANÀLISI DE LA PROPOSTA I FONAMENTS DE DRET

Vist el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme;

Vist el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme;

En virtut de l'article 130 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.

La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

La junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. En tot cas, a l'òrgan rector de la junta hi ha d'haver un o una representant de l'administració actuant.

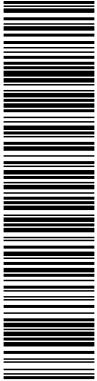
En virtut de l'article 187.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, les entitats urbanístiques col·laboradores es regeixen per la Llei d'urbanisme, per aquest Reglament, i pels seus estatuts o regles de funcionament, així com per les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la legislació de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Segons l'article 188.3 del Reglament, l'àmbit de les entitats urbanístiques col·laboradores és el del polígon d'actuació urbanística que desenvolupen.

Les juntes de compensació formulen el projecte de reparcel·lació i, si s'escau, el projecte d'urbanització, i gestionen i executen la urbanització completa del polígon d'actuació urbanística que desenvolupen.

L'article 197 del Reglament de la Llei d'urbanisme estableix quin ha de ser el contingut mínim dels estatuts de les juntes de compensació, mentre que l'article 198.1

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2024/7025 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: A7MFB-3H704-DZ5LS Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 16:58:59 Pàgina 3 de 4	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 03/06/2024 13:35 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 04/06/2024 09:31	ESTAT SIGNAT



del mateix Reglament preveu que les determinacions que les bases d'actuació poden incloure.

En aquest cas, ambdós documents contenen les determinacions que exigeixen aquests dos preceptes.

D'acord amb l'article 119 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la **tramitació** regulada per aquest article regeix els instruments de gestió urbanística. Entre ells, els estatuts i les bases d'actuació, en la modalitat de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació.

L'apartat segon d'aquest precepte estableix que el document se sotmetrà a l'aprovació inicial per l'administració actuant; a un període d'informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal, i aprovació definitiva, també per l'administració actuant.

Un cop aprovat definitivament o acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.

Un cop aprovats definitivament els estatuts i les bases d'actuació, l'administració actuant ha d'adoptar l'acord d'aprovació de la constitució de les juntes de compensació en el termini d'un mes des de la recepció de la documentació completa. En cas contrari, s'entén que l'aprovació ha estat atorgada per silenci administratiu positiu.

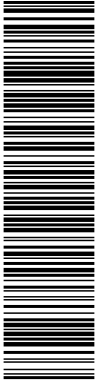
L'administració actuant en aquest cas és l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat.

En aplicació de l'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases de règim jurídic, la competència per a l'aprovació dels instruments de gestió, com és el cas d'un projecte de reparcel·lació, correspon a l'alcaldia de l'ajuntament. Aquesta competència, no obstant això, en el cas de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, ha estat expressament delegada en la Junta de Govern Local, mitjançant Decret d'alcaldia núm. 2400/2023, de 23 de juny de 2023.

CONCLUSIONS

Atès que ALISEDA SAU és propietària de terrenys inclosos dins l'àmbit d'actuació que representa un 53,30% del total, pot tenir la iniciativa per a l'execució del polígon començant per instar l'aprovació dels documents dels Estatuts i les Bases que han de regir la Junta de

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2024/7025 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: A7MFB-3H7O4-DZ5LS Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 16:58:59 Pàgina 4 de 4	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 03/06/2024 13:35 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 04/06/2024 09:31	ESTAT SIGNAT



compensació del POLÍGON NÚM.1 DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ C. CARME-AV. DE CORNELLÀ.

Tenint en compte que contenen els extrems exigits pels articles 197 i 198, i 190.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, només resta concloure que s'informa favorablement sobre els dos documents perquè se sotmetin al tràmit previst a l'article 119.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme.”

S'acorda:

PRIMER.- APROVAR INICIALMENT els documents d'Estatuts i Bases que han de regir el funcionament de la JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON NÚM.1 DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ C. CARME-AV. DE CORNELLÀ, presentats el 24 de maig de 2024, (Registre general d'entrada núm.2024/122684-E), a l'empara de l'article 119.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

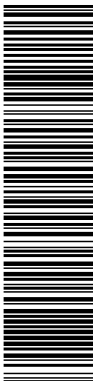
SEGON.- SOTMETRE els documents indicats al punt precedents a informació pública, per un termini d'un mes, amb la publicació al Butlletí oficial de la província de Barcelona; a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal, i a la web municipal.

TERCER.- CONCEDIR audiència a les persones interessades, amb citació personal, en compliment de l'article 119.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

QUART.- NOTIFICAR aquest acord a les persones interessades.

I perquè consti, expedixo aquesta certificació, amb l'advertiment de l'article 206 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, amb el vistiplau de l'alcalde.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 8-ESTATUTS_JC_POL.1 _UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l' anotació: 12684, Data d' entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3U7TX-NG9W8-X62H0 Data d' emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:54:29 Pàgina 1 de 22	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA

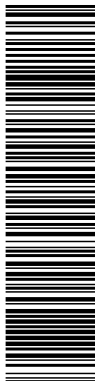


Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277089-3U7TX-NG9W8-X62H0 DF00DBEE44F1F5B638792BA42C3CAE6764B81660) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Milljancant el codi de verificació per comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seid.es/verificarDoc> o mitjançant el servei de verificació de signats per a C-ES: O-AR-KU3 URBAN SLP_OID.2.5.4.197-VATES-B25752305_CN-43706794D MARC ANDREU RIBES (R: B25752305) SN- RIBES MESSALLES, G- MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43706794D, Description=Reg:20011 / Hoja:1-26586 / Tomo:1328 / Fecha:28/11/2012 / Inscrición:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 24/05/2024 9:46:34.

Diligència.- La Junta de Govern Local, en sessió ordinària de data 31/05/2024, ha acordat Aprovar Inicialment aquest document.
El Secretari

DOCUMENT NÚM. 9

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 8-ESTATUTS_JC_POL.1 _UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l' anotació: 12684, Data d' entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3U7TX-NG9W8-X62H0 Data d' emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:54:29 Pàgina 2 de 22	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277089-3U7TX-NG9W8-X62H0 DF000BEE44F1F5B638792BA42C3CAE6764B81660) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Millitant el codi de verificació per comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.de.esplugues.cat/portal/verificadorDoc> Signat per: 1 C-ES O-ARLU3 URBAN.SUP. OID.2.5.4.97.VATES.B25752305 CN=43706794D MARC ANDREU RIBES (R: B25752305) SN=RIBES MESA LLES G=MARC ANDREU SERIALNUMBER=IDCES43706794D, Description=Reg:2011 / Hoja:1-26586 / Tomo:1328 / Fecha:28/11/2012 / Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e: 24/05/2024 9:46:34.

**ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ
DEL POLÍGON NÚM. 1 DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ C. CARME-AV. DE
CORNELLÀ. ESPLUGUES DE LLOBREGAT
(POLÍGON 1 DE LA UA C. CARME-AV. DE CORNELLÀ)**

**TÍTOL I
DISPOSICIONS GENERALS**

Article 1.- Denominació.

L'Entitat Urbanística Col·laboradora que es constitueix rep la denominació de **Junta de Compensació del Polígon núm. 1 de la Unitat d'Actuació C. Carme-Av. de Cornellà d'Esplugues de Llobregat**, o de forma abreujada **Junta de Compensació del Polígon 1 de la UA C. Carme-Av. de Cornellà**

Article 2.- Domicili.

S'estableix el domicili de la Junta de Compensació al carrer del Roure, 6-8, planta 4, CP 08820, El Prat de Llobregat.

Aquest domicili podrà ser traslladat a altre lloc per acord de l'Assemblea General, canvi que haurà de ser notificat a tots els seus membres i l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat com a administració urbanística actuant, així com al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la direcció general competent en matèria d'urbanisme.

Article 3.- Naturalesa, règim jurídic i capacitat.

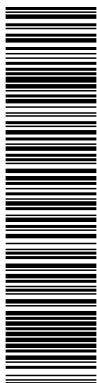
1.- La Junta de Compensació tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats.

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

2.- La Junta es regirà per l'establert en els presents Estatuts i, en tot allò que no es trobi regulat en els mateixos, per les estipulacions contingudes en el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i per la resta de disposicions vigents aplicables.

3.- La Junta tindrà plena capacitat per al compliment de les seves finalitats i actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu, sobre les finques aportades pels seus membres, únicament amb les limitacions establertes en aquests Estatuts i, en el seu cas, per les Bases d'Actuació. Per a l'exercici de les finalitats de la Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar i vendre tot tipus de béns i drets, segregar i agregar terrenys, contractar,

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 8-ESTATUTS_JC_POL.1 _UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684, Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3U7TX-NG9W8-X62H0 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:54:29 Pàgina 3 de 22	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277089-3U7TX-NG9W8-X62H0 DF00DBEE44F-F5B638792BA42C3CAE6764B81660) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Millançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seid.es/verificador-documents/ca/> Signat per: 1 C-ESS O-AR KU 3 URBAN.SUP. OID 2.5.4.197 A/VATES:B25752305 CN=43706794D MARC ANDREU RIBES (R: B25752305) SN=RIBES MESA LLES G=MARC ANDREU SERIALNUMBER=IDCES-43706794D, Description=Reg:25011 /Hoja:1-26586 /Tom:1328 /Fecha:28/11/2012 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 24/05/2024 9:46:34

obligar-se, executar obres, instal·lacions i dotacions a l'Ajuntament, interposar recursos i exercir accions.

Article 4.- Àmbit.

L'àmbit territorial en què la Junta actuarà és l'àmbit d'actuació urbanística definit com a **Polígon núm. 1 de la Unitat d'Actuació C. Carne-Av. de Cornellà d'Esplugues de Llobregat**, delimitat per la **Modificació Puntual 2 del Pla General Metropolità en la Unitat d'Actuació del C. Carne – Av. Cornellà d'Esplugues de Llobregat (Expedient 2023 / 080496 / M)**, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona en sessió de data 18 de juliol de 2023, i donada conformitat al text refós per acord de la mateixa Comissió de data 12 de desembre de 2023.

Article 5.- Durada.

La durada de la Junta de Compensació és indefinida, fins el compliment total de l'objecte social, i, en tot cas, fins la recepció definitiva per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització de l'àmbit, concretades en els Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització que haurà d'aprovar en el seu moment l'Ajuntament, i la inscripció del primer en el Registre de la Propietat.

Article 6.- Objecte i finalitats.

1.- És objecte de la Junta de Compensació l'execució de la urbanització i l'actuació compensatòria sobre els terrenys de l'àmbit definit a l'article 4.

2.- Són finalitats essencials de la Junta per a la consecució de l'objectiu fixat:

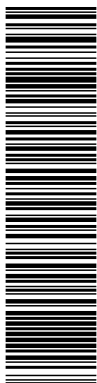
a) La incorporació de tots els propietaris de finques compreses en l'àmbit d'actuació de la Junta de Compensació, els quals, tot conservant la titularitat dels seus béns, s'integren en la mateixa i es distribueixen proporcionalment els beneficis i les càrregues.

b) 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.

c) La sol·licitud a l'òrgan actuant de l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, i el seu exercici, tant respecte als propietaris que no s'incorporin en temps oportú a aquesta, com d'aquells que incompleixin les seves obligacions en els supòsits que es contemplen a les Bases d'Actuació. En aquests supòsits la titularitat de les finques expropiades s'atribuirà a la Junta de Compensació que els incorporarà a la gestió comú. No obstant, d'acord amb l'article 122 del Text refós de la Llei d'Urbanisme en compliment del pagament de les despeses d'urbanització els propietaris poden acomplir l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització amb la cessió de terrenys edificables, situats dins del polígon d'actuació.

d) Redactar i impulsar la tramitació del Projecte de Reparcel·lació i executar-ne les determinacions.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 8-ESTATUTS_JC_POL.1 _UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684, Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3U7TX-NG9W8-X62H0 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:54:29 Pàgina 5 de 22	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277089-3U7TX-NG9W8-X62H0 DF000BEE44F1F5B638792BA42C3CAE6764B81660) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Millançant el codi de verificació, pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seid.es/verificador-documents>. Signat per: 1 C-ES O-ARLU3 URBAN.SLP_OID.2.5.1.97.VATES.B25752305_CN-43706794D MARC ANDREU RIBES (R: B25752305) SN-RIBES MESSALLES_G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES43706794D, Description=Reg:25011 /Hoja:1-26586/Tomo:1328 /Fecha:28/11/2012 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 24/05/2024 9:46:34.

de la Junta per raó de l'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades pel planejament i per la normativa urbanística, essent beneficiària la Junta de compensació.

- f) Exercir la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats pels membres de la Junta.
- g) Resoldre els recursos d'alçada interposats contra els acords de la Junta o proposar-ne la resolució a l'Ajuntament, quan actuï una altra administració.
- h) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística.

TÍTOL II COMPOSICIÓ I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 8.- Composició.

La Junta de Compensació estarà formada per:

- a) Totes les persones físiques o jurídiques propietàries de finques que hagin sol·licitat la seva inclusió a la Junta de Compensació com a promotors i, en el seu cas, també les empreses urbanitzadores que poguessin incorporar-se.
- b) Els propietaris de terrenys que un cop notificada l'aprovació definitiva de la Junta de Compensació i previ requeriment, en el termini d'un mes s'incorporin com adherits, sempre que acceptin els Estatuts i les Bases d'Actuació.
- c) Un representant de l'Administració actuant.

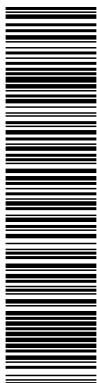
Article 9.- Condicions d'incorporació a la Junta.

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

- a) En qualsevol moment durant la tramitació dels Estatuts i bases de la Junta de Compensació davant l'Ajuntament.
- b) En el termini de quinze dies des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de compensació.
- c) Dins el termini de quinze dies des de la comunicació de l'atorgament de l'escriptura de constitució per part del Notaria autoritzant.
- d) Dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la constitució de la Junta.

En tot cas es podrà autoritzar l'adhesió de propietaris de finques del Polígon un cop finalitzats els terminis indicats per acord de l'Assemblea General i abans de

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 8-ESTATUTS_JC_POL.1 _UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684, Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3U7TX-NG9W8-X62H0 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:54:29 Pàgina 6 de 22	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277089-3U7TX-NG9W8-X62H0 DF00DBEE44F1F5B638792BA42C3AE6764B81660) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.esjusticia.cat/portals/verificarDocs. Signat per: 1. C-ES. O-ARLU3.URBAN.SUP. OID 2.5.4.197.VATES.B25752305. CN=43706794D MARC ANDREU RIBES (R: B25752305) / SN=RIBES, MESSALLES, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43706794D, Description=Reg:25011 / Hoja:1-26586 / Tomo:1328 / Folio:178 / Fecha:28/11/2012 / Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 24/05/2024 9:46:34.

formalitzar-se l'acta d'ocupació.

2.- La incorporació a la Junta s'ha de sol·licitar per escrit adreçat al'Administració actuant o, en el seu cas, al Notari que ha autoritzat l'escriptura de constitució de la Junta, fent-hi constar expressament l'adhesió als Estatuts aprovats i la superfície i límits de les finques aportades, aportant la documentació que n'acrediti la propietat.

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

Article 10.- Supòsits de no incorporació a la Junta de Compensació.

1.- Les persones propietàries de finques incloses dins l'àmbit d'actuació poden manifestar la seva voluntat de no incorporació a la Junta de Compensació però alhora garantir el compromís de participació en l'execució del planejament.

En aquest cas, hauran de prestar la garantia en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de las administracions públiques per un import del 12% de les obres estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte del total del Sector i en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació.

2.- Quan les persones propietàries no s'incorporen a la Junta de Compensació i no garanteixen la seva participació en les modalitats de compensació bàsica les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, segons correspongui.

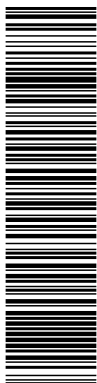
3.- En el cas que siguin objecte de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació determinarà com a alternativa a l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la Junta de Compensació, de l'empresa urbanitzadora (si en forma part), de l'administració actuant o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui.

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

4.- Els propietaris que no s'hagin adherit podran ésser expropiats a favor de la Junta en la forma que s'indica a l'article 137 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, tenint en compte que d'acord amb l'article 136 del mateix text legal en compliment del pagament de les despeses d'urbanització els propietaris poden acomplir l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització amb la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació.

Article 11.- Incorporació d'empreses urbanitzadores.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 8-ESTATUTS_JC_POL.1 _UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684, Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3U7TX-NG9W8-X62H0 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:54:29 Pàgina 7 de 22	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277089-3U7TX-NG9W8-X62H0 DF00DBEE44F1F5B698792BA42C3CAE6764B81660) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seid.es/verificador-documents.cat/> o al telèfon 911 203762. Codi de verificació: 3U7TX-NG9W8-X62H0-DF00DBEE44F1F5B698792BA42C3CAE6764B81660. Codi de registre: 01/24/05/2024 9:46:34. MARC ANDREU RIBES (R: B25762395) - SN-RIBES MESSALLES, G-MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES43706794B, Description=Reg:25011 /Hoja:1-26596 /Tom:1328 /Folio:178 Fecha:28/11/2012 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 24/05/2024 9:46:34

Els promotors i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb els propietaris en la gestió del polígon d'actuació urbanística es poden adherir als Estatuts i a les Bases, de la manera i en les condicions previstes a l'article 9.

Article 12.- Participació.

La participació dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions comuns vindrà definida pel coeficient que a cadascun li correspongui sobre el total.

Per tal de fixar el respectiu coeficient es tindrà en compte la superfície de les finques aportades a la Junta per cada un d'ells, d'acord amb l'establert a l'article 126.1 a) del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, tenint, tanmateix en compte el que es disposa en l'article 165 del seu Reglament.

La superfície computable s'acreditarà mitjançant l'aixecament, a instàncies de la Junta de Compensació, d'un plànol topogràfic, que serà aprovat per l'Assemblea General.

Quan la delimitació de les finques resulti controvertida o la descripció que se'n desprengui dels títols no coincideixi amb la realitat física, es determinarà per conveni entre la Junta de Compensació i els interessats i, en darrer cas, pel procediment de l'article 132 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Les quotes resultants de la determinació de la superfície dels terrenys definiran el vot percentual de cada un dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions establerts en els Estatuts.

En tots els casos la qualitat de soci de la Junta de Compensació correspon al propietari i en els supòsits d'usdefruit, al nu propietari.

Article 13.- Facultats del concessionari de la gestió urbanística integrada.

En el supòsit que la Junta de Compensació, abans de la formulació del projecte de reparcel·lació, acordi amb l'Ajuntament la concessió de la gestió urbanística integrada del polígon o sector mitjançant concurs, el contingut d'aquests Estatuts i Bases s'haurà d'adaptar al contracte d'adjudicació de la gestió de l'àmbit.

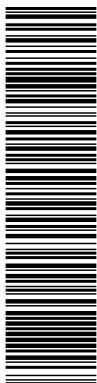
Article 14.- Transmissió de la titularitat.

La condició de membre de la Junta de Compensació és inherent a la titularitat de les finques incloses en l'àmbit d'actuació.

La transmissió de la titularitat de les finques aportades a la Junta de Compensació implica la subrogació real del nou propietari en els drets i obligacions del causant des del moment de la transmissió.

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

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 8-ESTATUTS_JC_POL.1 _UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684, Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3U7TX-NG9W8-X62H0 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:54:29 Pàgina 8 de 22	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277089-3U7TX-NG9W8-X62H0 DF00DBEE44F-F5B638792BA42C3CAE6764B81660) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seid.es/validador>.
MARC ANDREU RIBES (R: B25762395) \SN\RIBES, MESALLÉS, G\MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43706794D, Description=Reg:25011, Hoja:1-26586/Tomo:1328, Folio:178 Fecha:28/11/2012, Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 24/05/2024 9:46:34

Article 15.- Patrimoni de la Junta.

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

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

El procediment expropiatori és el regulat a la legislació urbanística per a les actuacions aïllades previst en l'article 137 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i els criteris de valoració a aplicar seran els establerts a la legislació estatal del sòl.

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

Article 16.- Constitució de la Junta.

La Junta es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, ja siguin promotores inicials de l'actuació o bé adherides. La constitució es formalitzarà mitjançant escriptura pública, en la que s'ha de fer constar:

- a) Una relació dels propietaris i, si escau, de les empreses urbanitzadores.
- b) Una relació de les finques objecte de reparcel·lació.
- c) Les persones designades per a ocupar els càrrecs del Consell Rector.
- d) L'acord de constitució
- e) El coeficient provisional de les propietats aportades per cada propietari sobre la totalitat de l'àmbit.

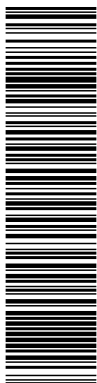
Article 17.- Terrenys amb càrregues reals.

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

Article 18.- Drets.

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

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 8-ESTATUTS_JC_POL.1 _UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l' anotació: 12684, Data d' entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3U7TX-NG9W8-X62H0 Data d' emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:54:29 Pàgina 9 de 22	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



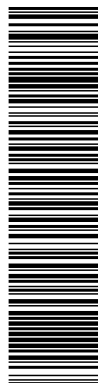
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277089-3U7TX-NG9W8-X62H0 DF00DBEE44F-F5B638792BA42C3CAE6764B81660) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seade.es/verificarDoc>.
MARC ANDREU RIBES (R: B25762395) - SN- RIBES MESA LLES, G= MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43706794D, Description=Reg:25011 / Hoja:1-26586 / Tomo:1328 / Fecha:28/11/2012 / Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 24/05/2024 9:46:34

- a) 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.
- b) Participar a les reunions de l'Assemblea General i intervenir en l'adopció d'acords proporcionalment a les quotes respectives.
- c) Participar com a elector o candidat en la designació dels membres del Consell Rector, si es troba constituït aquest òrgan.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Impugnar els acords i resolucions dels òrgans de govern de la Junta en la forma i requisits establerts en aquests Estatuts.
- g) Ésser informat de les actuacions de la Junta de Compensació.
- h) Rebre, en el moment de la liquidació definitiva, la part del patrimoni de la Junta que li correspongui en proporció a la seva quota.
- i) Presentar proposicions i suggeriments.
- j) Tots els que els corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.
- k) Exercir els anteriors drets ja sigui directament o mitjançant representant o persona autoritzada per escrit.

Article 19.- Obligacions.

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

- a) Observar les prescripcions del planejament urbanístic vigent.
- b) 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. La Junta de Compensació interessarà del Registrador de la Propietat la pràctica de l'anotació marginal corresponent.
- c) Complir fidelment els acords adoptats per l'Assemblea General i per la Presidència i acatar l'autoritat dels seus representants, sens perjudici dels recursos pertinents que es puguin interposar.
- d) 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.



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277089-3U7TX-NG9W8-X62H0 DF00DBEE44F1F5B638792BA42C3CAE6764B81660) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.de.es/sedes-electorales/cad/portal/verificadorDoc>. Signat per: 1. C-ES. O-ARUJ3 URBAN.SUP. OID.2.5.4.97.VATES.B25752305. CN=43706794D MARC ANDREU RIBES (R: B25752305) / SN=RIBES, MESA LLES, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43706794D, Description=Reg:2011 / Hoja:1-26586 / Tomo:1328 / Fecha:28/11/2012 / Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 24/05/2024 9:46:34.

e) 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 de Compensació.

f) Sense perjudici de la convocatòria prèvia al President de la Junta de Compensació, 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.

g) Abonar les quotes que li corresponguin en els termes establerts a l'article 122 del Text refós de la Llei d'Urbanisme. El projecte de Reparcel·lació pot determinar el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no- discriminació.

h) 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 per la Presidència.

i) Atorgar els documents necessaris per a formalitzar les cessions gratuïtes de vials, zones verdes públiques, entre d'altres, resultants del planejament.

j) 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 la Presidència a favor d'un dels copropietaris.

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

l) 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 20.- Òrgans de govern i administració de la Junta.

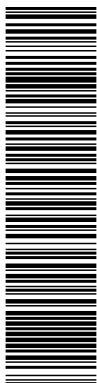
1.- Els Òrgans de govern i administració de la Junta seran en tot cas els següents:

- L'assemblea general
- El president o presidenta.
- El secretari o secretària.

2.- Potestativament, quan ho estimi convenient l'Assemblea General, podrà designar-se:

- Un tresorer o tresorera.
- Un consell rector.
- Un gerent amb les facultats que expressament es determinin.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 8-ESTATUTS_JC_POL.1 _UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684, Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00
ALTRES DADES Codi per a validació: 3U7TX-NG9W8-X62H0 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:54:29 Pàgina 11 de 22	SIGNATURES
	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277089-3U7TX-NG9W8-X62H0 DF00DBEE44F1F5B638792BA42C3CAE6764B81660) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Millançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seid.es/verificadorDoc. Signat per: 1 C-ES, O=AR KU 3 URBAN SLP, OID 2.5.4.197.VATES:B25752305, CN=43706794D MARC ANDREU RIBES (R: B25752305) - SN=RIBES MESSALLES, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43706794D, Description=Reg:25011 /Hoja:1-26596 /Tomo:1328 /Folio:178 Fecha:28/11/2012 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 24/05/2024 9:46:34.

Article 21.- L'Assemblea General.

1.- L'Assemblea General és l'òrgan suprem de la Junta de Compensació, i estarà integrat per tots els seus membres, més el representant de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat.

Tindrà caràcter decisor i en les matèries de la seva competència i deliberant en tots els restants assumptes.

2.- Exerciran la presidència i la secretaria les persones que ho siguin de la Junta de Compensació, podent exercir la secretaria una persona que no tingui la condició de membre, nomenat per l'Assemblea General.

3.- L'Assemblea General es reunirà en sessió ordinària, com a mínim, un cop a l'any, durant el primer trimestre, per tal d'aprovar la memòria anual de l'exercici anterior, el pressupost i el balanç del programa d'actuació següent i la renovació de la presidència i/o dels membres del consell rector quan procedeixi.

L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi la presidència, el consell rector o ho sol·licitin per escrit membres de la Junta de Compensació que representin almenys el 30% de les participacions, els quals expressaran l'ordre del dia que s'haurà d'incloure necessàriament. En aquest cas s'haurà de convocar l'Assemblea en el termini d'un mes des de la formulació de la sol·licitud i celebrar-se abans de quinze dies naturals.

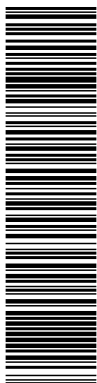
4.- A les Assemblees Generals, tant a les ordinàries com a les extraordinàries, no es tractaran altres afers que aquells que estiguin inclosos en l'ordre del dia, excepte que així s'acordés per unanimitat en la sessió en què assisteixin la totalitat dels seus membres.

Article 22.- Atribucions de l'Assemblea General.

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) La designació i cessament de la presidència, i dels membres del consell rector i del Gerent quan existeixen aquests òrgans.
- b) Examen de la gestió comú i aprovació, si escau, de la memòria i comptes de l'exercici anterior.
- c) Aprovació del pla d'actuació i del pressupost, amb la determinació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, per a cada exercici.
- d) Aprovació de la modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament.
- e) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta de Compensació.
- f) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions contraetes per la Junta de Compensació.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 8-ESTATUTS_JC_POL.1 _UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684, Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00
ALTRES DADES Codi per a validació: 3U7TX-NG9W8-X62H0 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:54:29 Pàgina 12 de 22	SIGNATURES ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277089-3U7TX-NG9W8-X62H0 DF00DBEE44F1F5B638792BA42C3CAE6764B81660), generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació, pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seid.es/verificadorDocentes.do. Signat per: 1. C-ES. O-AR/KU.3.URBAN.SUP. OID 2.5.4.197.1.ATES.B25752305. CN=43706794D/MARC ANDREU RIBES (R: B25752305) /SN=RIBES, MESA LLES, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43706794D, Description=Reg:2001 /Hojal: 26586 /Tomc: 1328 /Fecha: 28/11/2012 /Inscripción: 1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 24/05/2024 9:46:34.

- g) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclòs la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- h) Acordar la dissolució de la Junta de Compensació.
- i) Qualsevol altre facultat que sigui necessària per al compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.
- j) Acordar la formulació del Projecte de Reparcel·lació i d'Urbanització davant de l'Ajuntament.
- k) La resta de facultats que se els presents Estatuts li confereixin

Article 23.- Representació dels associats.

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

Article 24.- Convocatòries, forma de celebració i constitució.

1.- La presidència convoca les sessions de l'Assemblea General, que seran trameses als membres a través de la secretaria.

Les convocatòries s'han de trametre amb una antelació mínima de vuit dies naturals a la data prevista de celebració de l'Assemblea General, a través de comunicació electrònica a l'adreça de correu electrònic comunicada pels membres a la secretaria de la Junta. Si algun membre acredita que no disposa de mitjans electrònics per a rebre les comunicacions en aquest format, la tramesa es realitzarà a través de correu postal en el domicili indicat a tal efecte.

2.- La convocatòria de la sessió de l'Assemblea General ha d'expressar de manera clara i detallada:

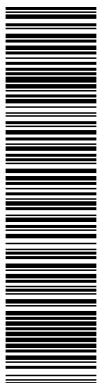
- a) L'ordre del dia dels assumptes a tractar. Si la sessió es convoca a petició de membres hi han de constar els punts que proposen.
- b) El dia, el lloc i l'hora de la reunió.

La documentació relativa als assumptes a tractar s'ha de trametre als membres de la Junta juntament amb la convocatòria, o bé s'ha d'indicar el lloc on es troba a llur disposició per part de la secretaria.

3.- Les sessions de l'Assemblea General es podran celebrar de forma presencial, per videoconferència o altres mitjans telemàtics de comunicació sincrònica que permetin l'exercici a temps real dels drets de paraula, informació, proposta i vot que corresponguin o mixta.

La participació telemàtica dels membres està supeditada a que es garanteixi la identitat i

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 8-ESTATUTS_JC_POL.1 _UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684, Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3U7TX-NG9W8-X62H0 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:54:29 Pàgina 13 de 22	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277089-3U7TX-NG9W8-X62H0_DF00DBEE44F1F5B638792BA42C3CAE6764B81660) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seid.es/verificaci/portal/verificaci/DocuSignat.pdf. C-ES. O-ARLU3.URBAN.SLP. OID.2.5.4.97.VATES.B25752305. CN=43706794D MARC ANDREU RIBES (R: B25752305) / SN=RIBES, MESSALLES, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43706794D, Description=Reg:25011 / Hoja:1-26586 / Tomo:1328 / Folio:178 / Fecha:28/11/2012 / Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 24/05/2024 9:46:34.

legitimació de les persones participants, mitjançant la exhibició prèvia del Document Nacional d'Identitat que permeti corroborar la seva identitat per part de la secretària.

La sessió exclusivament telemàtica es considerarà celebrada en el domicili social de la Junta.

Correspon a la secretaria de l'Assemblea General assegurar els mitjans tècnics per a la correcta celebració de les sessions, i en el cas de les sessions celebrades amb mitjans telemàtics o mixta assegurar la comunicació sincrònica de les persones participants, la seva identificació i la gravació de la sessió.

4.- L'Assemblea General prèviament convocada quedarà vàlidament constituïda sigui quin sigui el nombre de membres que hi concorrin i les quotes de què siguin titulars o representants.

Altrament, 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.

5.- Cada soci 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 aprovat per la Junta.

En el cas que la persona representant pretengui participar a distància mitjançant videoconferència, caldrà que amb anterioritat a la celebració de la sessió remeti l'acreditació de la seva representació a la secretaria per a la seva verificació formal.

Article 25.- Règim de desenvolupament de les sessions i d'adopció d'acords.

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

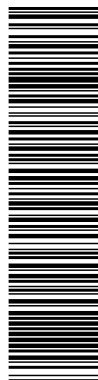
Actuarà com a Secretari o Secretària el que ho sigui de la Junta de Compensació o el seu substitut.

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

No obstant, els acords de modificació dels Estatuts, imposició d'aportacions extraordinàries i/o alienació de terrenys, l'aprovació dels Projectes d'Urbanització, de Reparcel·lació, l'adjudicació de l'execució de les obres d'urbanització així com la dissolució de la Junta, requeriran com a mínim el vot favorable del 51 % de les quotes de participació de la Junta de Compensació.

3.- 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 i sens perjudici dels recursos i accions procedents.

Article 26.- Actes.



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277089-3U7TX-NG9W8-X62H0 DF00DBEE44F1F5B638792BA42C3CAE6764B81660) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació, pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.de.es/validador>.
MARC ANDREU RIBES (R: B25762395) - SN: RIBES, MESSALLES, G: MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43706794D, Description=Reg:20011 (Hojas: 26586 / Tomo: 1328 / Folio: 178 / Fecha: 28/11/2012 / Inscrición: 1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 24/05/2024 9:46:34

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

En el cas que les sessions se celebrin totalment o parcial mitjançant videoconferència, l'acta podrà quedar substituïda per la gravació o enregistrament del desenvolupament íntegre de la sessió.

Les actes figuraran en el llibre corresponent en format paper o electrònic, degudament diligenciat i seran signades per la presidència i la secretaria.

Les gravacions o enregistraments que substitueixen les actes es conservaran en format electrònic per la secretaria, sens perjudici que el seu contingut es pugui traslladar en extracte al llibre d'actes. En la resta de casos es mantindran només fins a l'aprovació de l'acta per part de l'assemblea i la seva signatura per part de la secretaria i la presidència de l'entitat o fins a la resolució de les eventuais impugnacions, si fos el cas.

A requeriment dels socis o dels òrgans urbanístics, la secretaria amb el vistiplau de la presidència, haurà d'expedir certificacions del contingut del llibre d'actes o de les gravacions i enregistraments substitutives de les actes.

Article 27.- Presidència de la Junta de Compensació

El President o Presidenta serà nomenat per l'Assemblea General d'entre les persones associades, i el seu nomenament durarà cinc anys, podent ésser reelegit un cop o més, per períodes iguals i mitjançant acord exprés.

Conjuntament amb el President o Presidenta es pot nomenar un Vicepresident o Vicepresidenta, el qual substituirà en supòsits de malaltia, absència o impossibilitat, i en les funcions que específicament li delegui la Presidència.

L'exercici de la Presidència serà gratuït.

Article 28.- Atribucions de la Presidència

1.- La Presidència, cas de no existir un Consell Rector, exerceix juntament amb la resta d'òrgans, el govern i l'administració de la Junta de Compensació.

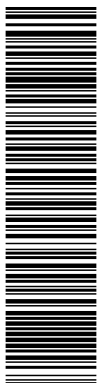
A tal efecte, corresponen a la Presidència les més àmplies facultats de gestió dels interessos comuns de la Junta de Compensació, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General en aquests Estatuts.

2.- Són atribucions específiques de la Presidència les següent:

a) Representar la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern davant l'Administració, així com la judicial i extrajudicial, podent atorgar poders, per l'exercici d'aquesta representació, a favor de terceres persones.

b) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea i del Consell Rector, cas d'existir, i dirigir-ne les deliberacions i executar i fer complir els acords.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 8-ESTATUTS_JC_POL.1 _UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684, Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00
ALTRES DADES Codi per a validació: 3U7TX-NG9W8-X62H0 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:54:29 Pàgina 15 de 22	SIGNATURES
	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



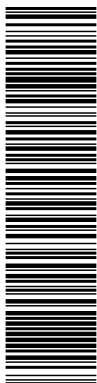
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277089-3U7TX-NG9W8-X62H0_DF00DBEE44F1F5B638792BA42C3CAE6764B81660) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Millitant el codi de verificació per comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seid.es/verificadorDocentes.do Signat per: 1. C-ES. O=AR.KU.3.URBAN.SLP.OID.2.5.4.97.VATES.B25752305.CN=43706794D MARC ANDREU RIBES (R: B25752305) SN=RIBES MESSALLES, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43706794D, Description=Reg:2011 / Hoja:1-26506 / Tomo:1328 / Folio:178 Fecha:28/11/2012 / Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 24/05/2024 9:46:34.

- c) Autoritzar les actes de l'Assemblea General i del Consell Rector, cas d'existir, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.
 - d) La proposició d'acords a l'Assemblea General.
 - e) L'execució dels acords adoptats per l'Assemblea General.
 - f) L'administració dels fons de la Junta de Compensació i la formalització de la memòria i comptes de cada exercici que hauran de sotmetre's a l'Assemblea General.
 - g) La formalització del pressupost anual d'ingressos i despeses.
 - h) Fer i exigir pagaments, cobraments i qualsevol liquidació, sigui quina sigui la causa jurídica i la persona o entitat obligada.
 - i) Obrir i mantenir comptes i dipòsits a establiments bancaris o de crèdit, que sempre seran a nom de la Junta, amb dos firmes autoritzades entre els membres del Consell, entre les quals ha de concórrer forçosament la de la persona que ocupa el càrrec de President.
 - j) Representar la Junta de Compensació davant les entitats financeres, juntament amb el tesorero o tesorera, cas d'existir, en la forma que l'Assemblea General o el Consell Rector determinin.
 - k) Constitució de fiances.
 - l) El nomenament i separació del Gerent i de la resta del personal administratiu la contractació del qual hagi estat autoritzat per l'Assemblea, i l'assenyalament del seu règim de treball.
 - m) Totes aquelles facultats que li siguin delegades per l'Assemblea.
 - n) Pressupostar i exigir les quantitats per atendre a les despeses comunes, així com la forma i terminis en què s'hauran de satisfer i procedir contra els socis morosos per fer efectives les quantitats que els correspongui.
 - o) Notificar als òrgans administratius competents els acords que els puguin afectar.
 - p) Sol·licitar la concessió dels beneficis fiscals i exempcions tributàries que les disposicions legals estableixin a favor de la Junta de Compensació.
 - q) Sol·licitar de l'Ajuntament, prèvia autorització de l'Assemblea, el cobrament per via de constrenyiment de les quotes que no hagin estat ateses en període voluntari.
 - r) Sol·licitar de l'Ajuntament, prèvia autorització de l'Assemblea, l'exercici de l'expropiació forçosa, en els supòsits que contempnen els articles 15 i 41 d'aquests Estatuts.
- Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o el Consell Rector, cas d'existir.

Article 29.- Consell Rector.

1.- L'Assemblea General pot acordar la constitució d'un Consell Rector com a òrgan de govern i administració de la Junta de Compensació.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 8-ESTATUTS_JC_POL.1 _UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l' anotació: 12684, Data d' entrada: 24/05/2024 9:47:00
ALTRES DADES Codi per a validació: 3U7TX-NG9W8-X62H0 Data d' emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:54:29 Pàgina 16 de 22	SIGNATURES ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277089-3U7TX-NG9W8-X62H0 DF00DBEE44F-F5B638792BA42C3CAE6764B81660) generada amb l'aplicació informática Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seid.es/validar/verificarDoc.aspx?par=1 C=ES O=ARLU3 LPBAN_SLP_OID.2.5.4.197 V=ATES-B25752305 CN=43706794D MARC ANDREU RIBES (R: B25752305) SN=RIBES MESSALLES G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43706794D, Description=Reg:25011 /Hoja:1-26586/Tomo:1328 /Fecha:28/11/2012 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 24/05/2024 9:46:34.

2.- El Consell Rector estarà compost pel President de la Junta de Compensació, i un màxim de tres vocals, designats per majoria de quotes a l'Assemblea general, en el supòsit que se'n decideixi la seva existència, un dels quals serà designat Tresorer. Així mateix, formarà part del Consell rector un representant de l'Ajuntament com a un dels tres vocals. Exercirà de Secretari del Consell Rector el que ho sigui de la Junta de Compensació.

En el supòsit que s'adherissin més propietaris a la Junta, es pot modificar la composició del Consell Rector per decisió de l'Assemblea General.

A excepció del membre designat per l'Ajuntament, del Secretari i del Gerent, els membres del Consell hauran de tenir la condició de propietaris de terrenys de l'àmbit.

El Secretari i el Gerent, en cas que existeixi aquest darrer, assistiran a les reunions, sense dret a vot, si fossin persones alienes als socis de la Junta de Compensació.

3.- Els càrrecs del Consell Rector, amb l'excepció del representant de l'Ajuntament, tindran una durada de cinc anys, podent ésser reelegits indefinidament, per períodes iguals i mitjançant acord exprés de l'Assemblea General. En cas de mort, malaltia, incapacitació, renúncia o acord de separació d'algun membre, l'Assemblea designarà un substituït pel temps que resti fins la renovació dels càrrecs.

L'exercici tots els càrrecs del Consell Rector serà gratuït, excepte el de Gerent.

Article 30.- Atribucions del Consell Rector

El Consell Rector, cas que existeixi, exerceix el govern i l'administració de la Junta de Compensació. A tal efecte, corresponen al Consell Rector les més àmplies facultats de gestió dels interessos comuns de la Junta de Compensació, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General en aquests Estatuts.

Són funcions específiques del Consell Rector les previstes en les lletres d) a r) que l'article 28 atribueix a la Presidència.

Article 31.- Sessions del Consell Rector.

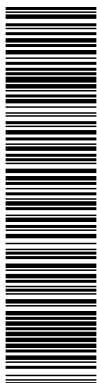
1.- El Consell Rector es reunirà, sempre que sigui necessari per als interessos de la Junta de Compensació, a iniciativa de la Presidència o a petició de dos dels seus membres.

2.- A les convocatòries del Consell Rector li resulta d'aplicació el règim de convocatòries regulat per a l'Assemblea General.

3.- Les sessions del Consell Rector es podran celebrar de forma presencial, per videoconferència o altres mitjans telemàtics de comunicació sincrònica que permetin l'exercici a temps real dels drets de paraula, informació, proposta i vot que corresponguin o mixta.

4.- Les sessions quedaran vàlidament constituïda quan assisteixin almenys la meitat més un dels seus membres.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 8-ESTATUTS_JC_POL.1 _UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684, Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3U7TX-NG9W8-X62H0 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:54:29 Pàgina 17 de 22	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277089-3U7TX-NG9W8-X62H0 DF000BEE44F1F5B938792BA42C3CAE6764B81660) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seid.es/verificador-documents>.
MARC ANDREU RIBES (R: B25762395) SN: RIBES, MESA LLES, G: MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES4370794D, Description=Reg:25011 / Hoja:1-26596 / Tomo:1328 / Fecha:28/11/2012 / Inscrición:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 24/05/2024 9:46:34

5.- Els acords s'adoptaran per majoria de vots de les persones presents, essent immediatament executius, sens perjudici dels recursos pertinents.

Article 32.- Actes del Consell Rector.

Resulta d'aplicació el règim previst per a les actes de les sessions de l'Assemblea General i la seva substitució per les gravacions o enregistraments de les sessions celebrades per mitjans telemàtics o mixtes.

Article 33.- Secretari o secretària de la Junta de Compensació.

1.- El Secretari o Secretària de la Junta de Compensació serà nomenat per l'Assemblea General per un període de cinc anys, podent ésser reelegit indefinidament, per períodes iguals, en virtut d'acord exprés.

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

En cas d'absència o malaltia del Secretari, el Consell Rector designarà entre els seus membres a qui el substitueixi interinament en les seves funcions.

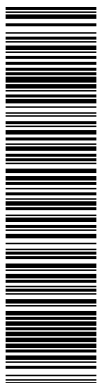
2.- Son funcions del Secretari o Secretària les següents:

- a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector, aixecar acta de les sessions i transcriure-les al llibre d'actes, o verificar la correcta gravació o enregistrament de les sessions quan se celebrin mitjançant videoconferència o mixta i assegurar-ne la seva custòdia.
- b) Expedir les certificacions del llibre d'actes o del contingut de les gravacions o enregistrament de les sessions telemàtiques, amb el vistiplau del President.
- c) Portar un registre en el qual es relacionaran tots els socis 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.
- d) Notificar d'acord amb els terminis previstos en aquests Estatuts als socis de la Junta de compensació la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General i del Consell Rector i els acords d'aquests òrgans urbanístics competents i els acords adoptats en el termini màxim d'un mes des del seu tancament.
- e) La resta de funcions inherents al càrrec.

Article 34.- Tresorer o tesorera.

1.- L'òrgan de la Tresoreria podrà ser creat per l'Assemblea General si es considera necessari per a una millor administració i gestió dels interessos de la Junta de Compensació.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 8-ESTATUTS_JC_POL.1 _UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684, Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00
ALTRES DADES Codi per a validació: 3U7TX-NG9W8-X62H0 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:54:29 Pàgina 19 de 22	SIGNATURES
	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277089-3U7TX-NG9W8-X62H0_DF00DBEE44F1F5B638792BA42C3CAE6764B81660) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Millitant el codi de verificació per comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seid.es/verificador-documents/signat.pdf. C-ES, O-AR, KU, L3, URBAN, SUP, OID.2.5.4.197.VATES, B25752305, CN=43706794D, MARC ANDREU RIBES (R: B25752305), SN=RIBES MESA LLES, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43706794D, Description=Reg:2011, Hoja:1, 26586/Tom:1, 1328, Fecha:28/11/2012, Inscrición:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 24/05/2024 9:46:34.

- c) Les subvencions, donatius, crèdits, etc., que s'obliguin.
- d) El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.
- e) Les rendes productes del seu patrimoni.
- f) Les participacions i ingressos que procedeixen de convenis amb d'altres entitats i organismes per a la realització de les seves finalitats urbanístiques.
- g) Les aportacions de les empreses urbanitzadores, en cas d'incorporació a la Junta.

Article 37.- Despeses.

Serán despeses de la Junta de Compensació:

- a) Les de la promoció de l'actuació urbanística.
- b) Les de l'execució de les obres d'urbanització i d'altres a que es refereix l'article 120 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- c) El pagament d'honoraris professionals, administratius, sous, etcètera.
- d) Les indemnitzacions per expropiació de béns i drets.
- e) Totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.

Article 38.- Quantia i pagament.

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

Són quotes extraordinàries les que es fixin en els acords específics de l'Assemblea General o, per delegació, la Presidència.

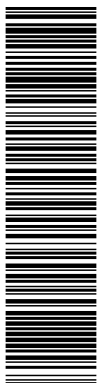
2.- La quantia de les aportacions serà proporcional al percentatge que cada soci tingui a la Junta de Compensació segons determini l'acord de constitució i posteriorment pel Projecte de Reparcel·lació un cop s'hagi aprovat.

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

3.- La manca de pagament de la quota dins del termini establert en els presents estatuts produirà les conseqüències següents:

- a) A comptar de l'endemà d'exhaurit el termini acordat, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec equivalent a l'interès bàsic del diner que serà el fixat pel Banc d'Espanya en cada moment, més dos punts, fins que es faci efectiva.
- b) Transcorregut un altre període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al soci morós d'un segon requeriment, sense que s'efectuï el pagament, el Secretari

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 8-ESTATUTS_JC_POL.1 _UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684, Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3U7TX-NG9W8-X62H0 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:54:29 Pàgina 20 de 22	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277089-3U7TX-NG9W8-X62H0_DF00DBEE44F1F5B638792BA42C3CAE6764B81660) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocs. Signat per: 1 C-ESS O-ARU13 URBAN_SLP_OID.2.5.4.197A Yates.B25752305_CN-43706794D MARC ANDREU RIBES (R: B25752305) SN-RIBES MESA LLES G-MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES43706794D, Description=Reg:2011 / Hoja:1-26506 / Tomo:1328 / Fecha:28/11/2012 / Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 24/05/2024 9:46:34.

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'interès de demora i les despeses que comporti aquesta via de recaptació.

Tot el precedent serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el 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– les següents opcions:

- a) La possibilitat d'instar a el pagament mitjançant la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització.
- b) La possibilitat d'instar davant l'Ajuntament l'expropiació forçosa, essent beneficiària la Junta de Compensació.

Article 39.- Règim Jurídic.

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 socis de la Junta de Compensació.

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.

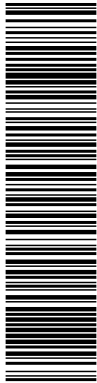
Article 40.- Règim de Responsabilitat.

La Junta de Compensació serà directament responsable davant L'Administració urbanística actuant de la urbanització completa de l'àmbit del Polígon 1 de la UA C. Carne-Av. de Cornellà d'Esplugues de Llobregat i de les obligacions i càrregues imposades pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, o preceptes que els substitueixin en el futur.

Article 41.- Impugnació dels acords.

1.- Els acords dels òrgans de l'Entitat seran executius, 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:

- a) Els acords del Consell Rector podran ésser impugnats potestativament en el termini de quinze dies des de la seva notificació, davant l'Assemblea General, que haurà de resoldre en el termini d'un mes, transcorregut el qual s'entendrà desestimada la impugnació.
- b) Contra els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector, expressos o per silenci, es pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, en el termini d'un mes des de la seva notificació.



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277089-3U7TX-NG9W8-X62H0 DF000BEE44F-F5B638792BA42C3CAE6764B81660) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.de.es/verificadores>.
MARCA ANDREU RIBES (R: B25762395) * SNR RIBES MESSALLES, G=MARCA ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43706794D, Description=Reg:2011 / Hoja:L-26586 / Tomo:1328 / Fecha:28/11/2012 / Inscrición:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 24/05/2024 9:46:34

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

Els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector seran considerats fermes si no són impugnats en els terminis i en les condicions assenyalades.

3.- Per a l'exercici pels socis d'accions civils o mercantils contra la Junta de Compensació serà necessària la prèvia formalització dels recursos interns i administratius previstos. Els socis no podran promoure interdictes 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.

TÍTOL V DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 42.- 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 25 dels presents Estatuts, sens perjudici de les obligacions contraetes i de les responsabilitats corresponents, i sempre que consti el compliment de les obligacions que restin pendents.
- Per mandat judicial o prescripció legal.

La dissolució de la Junta de Compensació haurà de ser ratificada per l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat.

Article 43.- Liquidació.

Un cop acordada la dissolució de la Junta de Compensació, s'iniciarà el període de liquidació.

Durant el període de liquidació els òrgans de la Junta de Compensació preexistents subsistiran per a dur a terme les operacions de liquidació.

Un cop acomplerta la fase liquidadora, es convocarà l'Assemblea General per a l'aprovació del balanç final i la distribució entre els associats del patrimoni comú, si n'hi hagués, en proporció a les quotes de participació de cadascun a la Junta de Compensació.

En tot allò no previst, durant el període de liquidació se seguiran les regles de liquidació de les societats de capital.

Article 45.- Destí del patrimoni comú.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 9-BASES_ACTUACIO_JC _POL.1_UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684, Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3X8E8-KR4UX-37DH2 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:53:04 Pàgina 1 de 8	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA

Diligència.- La Junta de Govern Local, en sessió ordinària de data 31/05/2024, ha acordat Aprovar Inicialment aquest document.
El Secretari

**BASES D'ACTUACIÓ
DEL POLÍGON NÚM. 1 DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ C. CARME-AV. DE
CORNELLÀ. ESPLUGUES DE LLOBREGAT
(POLÍGON 1 DE LA UA C. CARME-AV. DE CORNELLÀ)**

BASE 1.- OBJECTE, FINALITATS I NORMATIVA APLICABLE

Mitjançant aquestes Bases s'estableixen els criteris i les normes que han de regir el projecte de reparcel·lació que formuli la Junta de Compensació en desenvolupament del **Polígon núm.1 de la Unitat d'Actuació C. Carme-Av. de Cornellà d'Esplugues de Llobregat**, pel sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

La gestió urbanística i l'execució de la urbanització d'aquest àmbit es regularà per tot allò que no es trobi regulat en aquestes Bases, per les estipulacions contingudes en el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i per la resta de disposicions vigents aplicables.

BASE 2.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

En defecte d'acord unànim, el dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del Polígon, de conformitat amb el previst en la normativa estatal sobre valoracions de la Llei del Sòl.

La determinació de la superfície de cadascun dels propietaris serà la que resulti de la realitat física, de conformitat amb el plànol topogràfic que a l'efecte s'aixequi i s'aprovi per l'Assemblea General de la Junta de Compensació.

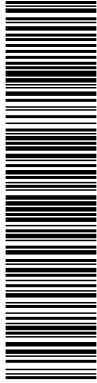
BASE 3.- CRITERIS DE VALORACIÓ DELS DRETS REALS SOBRE LES FINQUES, SERVITUDS PREDIALS I DRETS PERSONALS QUE POGUESSIN ESTAR CONSTITUÏTS SOBRE AQUELLS.

Els titulars de drets reals que no s'extingeixin amb la compensació seran adjudicatariis en el mateix concepte en que ho varen ser anteriorment, per aplicació del principi de subrogació real.

La valoració d'altres drets reals i de les servituds predials es durà a terme d'acord amb les disposicions establertes al Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre.

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277090_3X8E8-KR4UX-37DH2_569FC680F6A5FC66FCC5F2C792F5E7B459B37C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.esplugues.cat/ports/validadorDocs>. Signat per: 1. C-ES. O-ARLU3 URBAN.SLP. OID 2.5.4.97.1.ATES.825752305. CN=43706794D MARC ANDREU RIBES (R: B25762395) / SN=RIBES, MESSALLES, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES43706794D, Description=Reg:2011 / Hoja:L-26586 / Tomo:1328 / Folio:178 Fecha:28/11/2012 / Inscrición:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 24/05/2024 9:46:34.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 9-BASES_ACTUACIO_JC _POL.1_UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684, Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3X8E8-KR4UX-37DH2 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:53:04 Pàgina 2 de 8	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277090_3X8E8-KR4UX-37DH2_569FC680F6A5FC66FCC5F2C792F5E7B459B37C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.esoliquis.cat/portal/verificaDoc. Menys de Signat per: 1. C-ES, O-AR, KU, L3, URBAN, SLP, OID.2.5.4.97-VATES, B25752305, CN=43706794D, MARC ANDREU RIBES (R: B25752305) / SN=RIBES, MESSALLE, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43706794D, Description=Reg:25011 / Hoja:1-26586 / Tomo:1328 / Fecha:28/11/2012 / Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 24/05/2024 9:46:34.

BASE 4.- CRITERIS DE VALORACIÓ D'EDIFICACIONS, OBRES, PLANTACIONS, INSTAL·LACIONS QUE S'HAURAN 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 el import als propietaris interessats amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

El projecte de reparcel·lació ha de justificar els casos en què les despeses necessàries per a deixar els terrenys lliures i preparats per a fer-ne la urbanització són únicament a càrrec dels propietaris, d'acord amb el que sigui establert per reglament.

Les indemnitzacions que procedeixin per aquest concepte, seran objecte de compensació amb les quantitats de que resulti deutor l'interessat per aportacions que hagi de fer a la Junta, siguin en metàl·lic, terrenys o indústria. La valoració corresponent es produirà, quan correspongui, d'acord amb els criteris que estableix la Llei d'Expropiació Forçosa.

En el projecte de reparcel·lació es valoraran els edificis que s'hagin d'enderrocar amb independència del sòl i el seu import es satisfarà als propietaris amb càrrec al projecte en concepte de despeses d'urbanització.

La Junta de Compensació informará als membres del import de les valoracions dels elements a extingir.

El propietari afectat podrà manifestar la seva disconformitat amb la valoració de la Junta únicament mitjançant l'aportació d'una altra valoració elaborada per tècnic competent en el termini de quinze dies des de la data en que se li posi de manifest la valoració efectuada pels tècnics de la Junta.

BASE 5.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES APORTACIONS DE LES EMPRESES URBANITZADORES

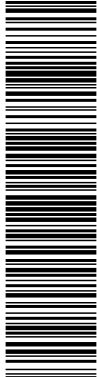
La participació de promotors o d'empreses urbanitzadores en la gestió del polígon o sector del planejament pot consistir en l'elaboració dels projectes o la realització de totes o part de les obres d'urbanització.

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

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

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

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 9-BASES_ACTUACIO_JC _POL.1_UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684, Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3X8E8-KR4UX-37DH2 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:53:04 Pàgina 3 de 8	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277090_3X8E8-KR4UX-37DH2_569FC680F6A5FC66FCC5F2C792F5E7B459B37C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.esquipes.cat/portal/verificadorDocs. Signat per: 1. C-ES, O-ARLU3_URBAN_SLP, OID.2.4.497-VATES:B25752305, CN=43706794D MARC ANDREU RIBES (R: B25752305) / SN=RIBES, MESSALLÉS, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43706794D, Description=Reg:25011 / Hoja:1-26696 / Tomo:1328 / Folio:178 Fecha:28/11/2012 / Inscrición:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 24/05/2024 9:46:34.

BASE 6.- PROCEDIMENT PER A CONTRACTAR L'EXECUCIO DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

L'Assemblea General 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 l'execució de les obres d'urbanització, essent imprescindible que prèviament presentin els corresponents pressupostos i condicions de l'obra a realitzar.

L'Assemblea General, un cop presentades les corresponents ofertes, seleccionarà la que estimi més convenient justificant l'elecció, arxivant totes les ofertes i fent constar en el llibre d'actes el motiu de l'elecció. En el contracte d'execució es tindran en compte les prescripcions establertes en l'article 172 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com el que s'estableix en l'article 198.1 del mateix Reglament

Tots el pressupostos de la mateixa classe es faran valorar en base a les mateixes partides.

En el contracte d'execució d'obres, a més de les clàusules típiques, es consignaran les circumstàncies següents:

- El compromís de l'empresa d'ajustar-se en el termini i mode d'execució als projectes d'urbanització i de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i dels òrgans d'administració de la Junta respecte les obres.
- Els supòsits d'incompliment que originaran la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer per la inobservança 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.

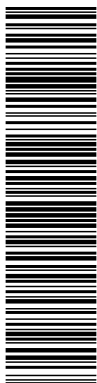
En el cas que entre els propietaris membres de la Junta de Compensació existís una empresa l'objecte social del qual l'habilités per a l'execució d'obres d'urbanització i gaudís d'una classificació de contractista de les administracions públiques suficient, la Junta donarà trasllat a aquest propietari de la proposta presentada a la que es pretén adjudicar el contracte d'obres, a fi i efecte que aquest membre de Junta pugui adjudicar-se la contracta en les mateixes condicions que l'oferta seleccionada si així ho manifesta en el termini de quinze dies.

BASE 7.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

La valoració de les finques resultants s'efectuarà en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

La ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedirà 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.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 9-BASES_ACTUACIO_JC POL.1_UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684, Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3X8E8-KR4UX-37DH2 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:53:04 Pàgina 4 de 8	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277090_3X8E8-KR4UX-37DH2_569FC680F6A5FC65FCC5F2C792F5E7B459837C) generada amb l'aplicació informàtica Firmador. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://sede.esclusivas.cat/portal/verificadorDocs. Signat per: 1 C-ES, O-AR, KU, L3 URBAN, SLP, OID.2.5.4.97-VATES-B25752305, CN=43706794D MARC ANDREU RIBES (R: B25752305) / SN=RIBES MESA LLES, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43706794D, Description=Reg:2011 / Hoja:1-26586 / Tomo:1328 / Fecha:28/11/2012 / Inscrición:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 24/05/2024 9:46:34.

BASE 8.- REGLES PER A L'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES ALS MEMBRES DE LA JUNTA EN PROPORCIÓ ALS BÉNS I DRETS APORTATS

L'adjudicació s'efectuarà de conformitat al que disposa l'article 139 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, que es concreta en els següents criteris que haurà de tenir en compte el Projecte de reparcel·lació:

- S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper a les antigues propietats dels mateixos titulars, sens perjudici que, si no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinents.
- Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris 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 per una indemnització en metàl·lic.
- Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre els interessats, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants, sense urbanitzar, que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.
- Si l'edificació i l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament, procedirà l'adjudicació a la persona titular originària, que participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executa atribueix a la finca.

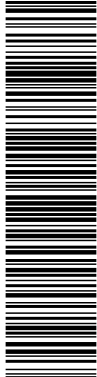
BASE 9.- CRITERIS D'ACTUACIÓ EN RELACIÓ ALS PROPIETARIS NO INCORPORATS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

Les persones propietàries de finques incloses dins l'àmbit d'actuació poden manifestar la seva voluntat de no incorporació a la Junta de Compensació però alhora garantir el compromís de participació en l'execució del planejament. En aquest cas, hauran de prestar la garantia en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de las administracions públiques per un import del 12% de les obres estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte del total del polígon i en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació.

Quan les persones propietàries no s'incorporen a la Junta de Compensació i no garanteixen la seva participació s'estableix la preferència que les seves finques siguin objecte de reparcel·lació sense prèvia expropiació, segons el que estableix art. 136.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC). No obstant, en aquests mateixos supòsits l'assemblea general de la Junta de Compensació podrà acordar de forma expressa i motivada que les finques siguin objecte d'expropiació forçosa.

En el cas que aquestes finques no incorporades siguin objecte de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació determinarà com a alternativa a l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la junta de compensació, de l'empresa urbanitzadora si en forma part, de l'administració actuant o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 9-BASES_ACTUACIO_JC _POL.1_UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684, Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3X8E8-KR4UX-37DH2 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:53:04 Pàgina 5 de 8	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277090_3X8E8-KR4UX-37DH2_569FC680F6A5FC66FCC5F2C792F5E7B459B37C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació, pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.esquipes.cat/portal/verificadorDocs>. Signat per: 1. C-ES. O-AR.KU.3.URBAN.SIP. OID.2.5.4.97.V-ATES.825752305. CN=43706794D MARC ANDREU RIBES (R: B25762395) - SN=RIBES, MESA LLES, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43706794D, Description=Reg:25011 /Hoja:1-26696 /Tomo:1328 /Folio:178 Fecha:28/11/2012 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 24/05/2024 9:46:34.

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 escriure, sens perjudici de la liquidació que pertoqui a favor del propietari de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.

L'expropiació forçosa de les finques de les persones propietàries que no s'hagin adherit a la Junta de Compensació i tampoc n'hagin garantit la seva participació es durà a terme per allò previst en l'article 137 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, segons s'indica en la base 11.

BASE 10.- SUPÒSITS D'INCOMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ QUE DONARAN LLOC A L'EXPROPIACIÓ DELS SEUS BÉNS I DRETS.

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

L'incompliment de les obligacions i les càrregues per part dels membres de la Junta habilita l'Ajuntament per a expropiar-ne els seus drets a favor de la Junta de Compensació, que té la condició de beneficiària o a la cessió de finques de resultat a favor de la Junta de Compensació en pagament de les despeses d'urbanització pendents.

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

BASE 11.- EXPROPIACIÓ DE FINQUES

La Junta de Compensació és la beneficiària de les finques que, si escau, expropia l'Ajuntament als propietaris afectats que no s'incorporin a la Junta en el termini assenyalat, o per incompliment de les obligacions com a membre de la Junta. Les expropiacions es regiran pel procediment establert a l'article 137 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, per la resta de normativa aplicable i per aquestes Bases.

Les finques expropiades es valoren a efectes urbanístics pels criteris establerts en la Llei d'Urbanisme. En la valoració de les finques expropiades per motiu d'incompliment d'obligacions dels membres de la Junta, s'han de comptabilitzar les quantitats ja satisfetes per la persona expropiada.

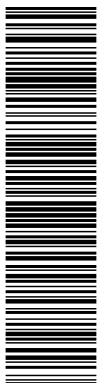
BASE 12.- RESPONSABILITAT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

La Junta de Compensació és directament responsable davant l'Ajuntament de la urbanització completa del sector. 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.

BASE 13.- AFECCIÓ REAL DELS TERRENYS

Les finques resultants queden afectades amb caràcter real al pagament de les

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 9-BASES_ACTUACIO_JC _POL.1_UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684, Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3X8E8-KR4UX-37DH2 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:53:04 Pàgina 6 de 8	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277090_3X8E8-KR4UX-37DH2_569FC680F6A5FC66FCC5F2C792F5E7B459B37C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seid.es/verificaciodoc> o al portal de serveis a les dades personals: <https://seid.es/verificaciodoc> (par. 1. C-ES, O-AR, KU, L3 URBAN, SLP, OID 2.4.4.97-VATES, B25752305, CN=43706794D MARC ANDREU RIBES (R: B25752305) - SN=RIBES, MESA LLES, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43706794D, Description=Reg:25011 /Hoja:1-26696 /Tom:1328 /Folio:178 Fecha:28/11/2012 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 24/05/2024 9:46:34.

despeses d'urbanització i demés despeses previstes en el projecte de reparcel·lació en la proporció que correspongui. La cancel·lació de l'afectació real de les finques s'instarà al Registre mitjançant certificació de la Junta que han estat satisfetes les despeses i rebudes les obres per l'Ajuntament.

BASE 14.- FORMA I TERMINIS EN QUÈ ELS PROPIETARIS DE TERRENYS O TITULARS D'ALTRES DRETS HAN DE REALITZAR APORTACIONS A LA JUNTA, BÉ EN METÀL·LIC, BÉ EN TERRENYS.

Les aportacions econòmiques hauran de realitzar-se pels propietaris obligats en el termini d'un mes a partir de l'endemà de la data d'adopció de l'acord corresponent per part de l'Assemblea General, en el cas d'haver assistit en la sessió, o a partir de l'endemà de la data de notificació personal de l'adopció de l'acord per aquells propietaris que no hi hagin assistit.

Els propietaris seran notificats per correu certificat amb acusament de recepció al domicili comunicat a la Junta amb aquesta finalitat.

Les aportacions 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.

En cas negatiu o retard en el pagament de les quantitats degudes a la Junta, la presidència o, en el seu cas, el consell rector, podrà optar, abans de l'expropiació o el requeriment de cessió de finques resultants, per sol·licitar a l'Ajuntament el cobrament del deute per la via de constrenyiment.

En el supòsit d'aportació de terrenys, aquesta 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.

BASE 15.- REGLES PER A LA DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I PÈRDUES.

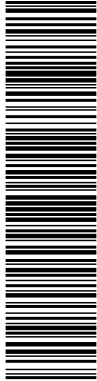
Els beneficis o pèrdues generats per l'actuació de la Junta de Compensació es distribuïran entre tots els propietaris en proporció a les seves participacions respectives.

BASE 16.- SUPÒSITS DE COMPENSACIÓ EN METÀL·LIC EN LES DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ.

Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris 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.

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

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 9-BASES_ACTUACIO_JC _POL.1_UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 12684, Data d'entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3X8E8-KR4UX-37DH2 Data d'emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:53:04 Pàgina 7 de 8	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277090_3X8E8-KR4UX-37DH2_569FC680F6A5FC66FCC5F2C792F5E7B459B37C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.esplugues.cat/portal/verificadorDocs>.
MARC ANDREU RIBES (R: B25762395) - SNR RIBES MESALLLES, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-437076794E, Description=Reg:25011 / Hoja:1-26596 / Tomo:1328 / Folio:178 / Fecha:28/11/2012 / Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 24/05/2024 9:46:34

BASE 17.- TRANSMISSIÓ A L'AJUNTAMENT O ALTRA ADMINISTRACIÓ ACTUANT DELS TERRENYS I DE LA URBANITZACIÓ.

L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació implica la transmissió de dret a l'Ajuntament o altra Administració actuant dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta.

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

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

BASE 18.- POSSIBILITAT D'EXECUCIÓ PARCIAL DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ PER FASES I MODE DE REPERCUTIR ELS COSTOS D'URBANITZACIÓ PARCIALS

Es reconeix expressament la possibilitat d'execució parcial de les obres d'urbanització per fases, d'acord amb el previst en l'article 72.5 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, sempre i quant la urbanització parcial sigui tècnicament possible, estigui expressament prevista en el projecte d'urbanització i el seu resultat suposi una àrea urbanitzada que constitueixi una unitat funcional directament utilitzable i les parcel·les urbanitzades puguin tenir la condició urbanística de solar per poder exercir el dret a edificar-les d'acord amb el planejament.

Per a garantir el dret dels propietaris a impulsar i executar una urbanització parcial, el projecte d'urbanització inclourà les fases d'execució parcial que corresponguin a la voluntat dels propietaris, o bé es formulï amb posterioritat una separata o un projecte d'urbanització complementari que compregui de forma detallada les obres a realitzar com a fase.

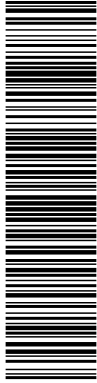
En el cas que s'opti per l'execució parcial de la urbanització per fases, les despeses d'urbanització de cada fase seran assumides provisionalment entre els propietaris de les parcel·les que hi estiguin incloses, a través del meritament i liquidació de quotes d'urbanització específiques per a la fase corresponent. En aquest sentit, la Junta de Compensació elaborarà i aprovarà un compte de liquidació provisional específic entre els propietaris de les parcel·les incloses dins de l'àrea de la fase corresponent, d'acord amb la quota de participació que resulti dins d'aquesta fase.

No obstant l'anterior, aquelles despeses d'urbanització relatives a elements o partides que beneficiïn al conjunt de l'àmbit del polígon d'acord amb el previst en el projecte d'urbanització, seran costejades pel conjunt dels propietaris de l'àmbit.

En tot cas, els imports pagats pels propietaris inclosos en una fase d'urbanització parcial seran regularitzats en el compte de liquidació definitiu que la Junta de Compensació formulï al culminar la totalitat de les obres d'urbanització.

Un cop executades les obres d'urbanització de la corresponent fase, la Junta de Compensació oferirà la seva cessió a l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat d'acord amb el procediment que preveu l'article 169.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 9-BASES_ACTUACIO_JC POL.1_UA.pdf	IDENTIFICADORS Número de l' anotació: 12684, Data d' entrada: 24/05/2024 9:47:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3X8E8-KR4UX-37DH2 Data d' emissió: 17 de Juliol de 2024 a les 9:53:04 Pàgina 8 de 8	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 4277090.3X8E8-KR4UX-37DH2.569FC680F6A5FC66FCC5F2C792F5E7B459B37C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://sede.esquipes.cat/portal/verificaDoc> o mitjançant el servei de Signat per: 1. C-ES. C-AR. KU.3.URBAN.SLP. OID.2.4.97-VATES. B25752305. CN=A-43706794D MARC ANDREU RIBES (R: B25752305) / SN=RIBES, MESSALLES, G=MARC ANDREU, SERIALNUMBER=IDCES-43706794D, Description=Reg:25011 / Hoja:1-26586 / Tomo:1328 / Folio:178 / Fecha:28/11/2012 / Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 24/05/2024 9:46:34.

BASE 19.- MOMENT EN EL QUAL 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 L·LICÈNCIA A L'AJUNTAMENT.

En cas de que convingui als interessos generals de la Junta Compensació, l'edificació podrà iniciar-se abans de que es conclogui la urbanització de forma simultània a aquesta, sigui la urbanització de tot el polígon, sigui la urbanització d'una de les fases en els termes previstos en la Base anterior.

En qualsevol cas, es requerirà que el propietari que vulgui edificar simultàniament amb la urbanització en curs presti la garantia de pagament de la totalitat del cost de les obres pendents; així com el compromís de compliment de les condicions que l'Assemblea hagi pogut acordar amb l'empresa urbanitzadora, per a garantir la correcta execució de les obres d'urbanització.

BASE 20.- CONSERVACIÓ DE LA URBANITZACIÓ FINS LA SEVA ENTREGA A L'AJUNTAMENT.

En tant no es produeixi la recepció dels terrenys i serveis per l'Ajuntament, la conservació de la urbanització anirà a càrrec de la Junta de Compensació. Pel pagament de les despeses de conservació serà d'aplicació el disposat respecte al repartiment de les despeses d'urbanització entre els diferents propietaris.