

# ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR SPR-4 PLA DE LES HORTES I TERRENYS ANNEXOS DE LA ROCA DEL VALLÈS

## TÍTOL I

### DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 1. Marc legal.

Els presents Estatuts es formulen a l'empara d'allò disposat al Títol Quart Del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i als articles 197 i concordants del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

#### Article 2. Denominació.

1. L' Entitat Urbanística col·laboradora que es constitueix es denomina "Junta de Compensació del Sector SPR-4 Pla de Les Hortes i terrenys Annexos de la Roca del Vallès, i abreujadament, "Junta de Compensació SPR-4", o "Junta de Compensació".
2. La Junta de Compensació es regirà pel que disposen els presents Estatuts i, en tot que no es prevegi en els mateixos, segons el que disposa el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya ("TRLU"), i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya ("RLUC") i, amb caràcter subsidiari, 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.

#### Article 3. Domicili.

1. El domicili de la Junta de Compensació s'estableix al carrer Còrsega número 299, àtic 1ª de Barcelona (CP 08008).
2. El domicili podrà ser traslladat per acord de l'Assemblea, i s'haurà de comunicar a l'Ajuntament de La Roca del Vallès i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

#### Article 4. Àmbit territorial i d'actuació.

L'àmbit territorial i d'actuació de la Junta de Compensació és el delimitat pel sector SPR-4 Pla de Les Hortes i terrenys Annexos de la Roca del Vallès.

## Article 5. Objecte i finalitats.

1. L'objecte de la Junta de Compensació és impulsar i finalitzar el desenvolupament urbanístic del Sector SPR-4 Pla de Les Hortes, mitjançant la redacció, tramitació i aprovació del Projecte d'Urbanització corresponent a la zona verda del Parc Fluvial, així com l'execució de dites obres d'urbanització, que són les úniques obres d'urbanització que resten pendents d'execució en el sector.
2. Les finalitats de la Junta de Compensació són les següents:
  - a) La incorporació a la Junta de Compensació dels propietaris de les finques resultants compreses dins l'àmbit d'actuació, els quals, s'integren en la mateixa i es distribueixen les càrregues conforme el seu coeficient de participació, determinat de conformitat amb el valor de les parcel·les resultants que els han estat adjudicades, d'acord amb el Projecte de Reparcel·lació que es va aprovar definitivament per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de la Roca del Vallès en sessió de 26 d'octubre de 2006, publicat en el DOGC nº 4.771 de data 29 de novembre de 2006, i inscrit en el Registre de la Propietat nº 3 de Granollers, així com, amb la Modificació del Projecte de Reparcel·lació del sector SPR-4 "Pla de Les Hortes" i terrenys annexes que es va aprovar per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de la Roca del Vallès en sessió de 18 de juliol de 2013, publicat en el DOGC nº 6.434 de data 7 d'agost de 2013, i per últim, conforme amb l' Operació Jurídica Complementària de la Modificació del Projecte de Reparcel·lació del sector SPR-4 "Pla de Les Hortes" i terrenys annexes aprovat el 30 d'agost de 2022 per resolució nº 2022\_1640 de l'Alcalde-President de l'Ajuntament de la Roca del Vallès, i publicat al BOPB de data 28 de setembre de 2022.
  - b) Sol·licitar a l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa de les finques en benefici de la Junta de Compensació en els casos que els propietaris no s'hi incorporin a la Junta de Compensació, i així sigui acordat per la Junta de Compensació, o en el cas d'incompliment de les obligacions que els correspon als propietaris que s'incorporin a la Junta de Compensació, i així sigui acordat per la Junta de Compensació. En aquest supòsit, la titularitat s'atribuirà a la Junta de Compensació que les gestionarà i les incorporarà a la gestió comú.
  - c) Sol·licitar a l'Administració actuant l' exercici de la via de constrenyiment per al cobrament de quantitats degudes pels membres de la Junta de Compensació.
  - d) Sol·licitar a l'Administració actuant la gestió de les quotes d'urbanització que corresponguin a les persones propietàries no adherides a la Junta de Compensació com les derivades de la modalitat de cooperació, si així ho acorda la Junta de Compensació, conforme l'establert a l'article 134.4 del Text Refós de la Llei d'urbanisme.
  - e) Redactar i impulsar la tramitació del Projecte d'Urbanització corresponent a la zona verda del Parc Fluvial.
  - f) Executar les obres d'urbanització de la zona verda corresponent al Parc Fluvial.
  - g) Cedir els terrenys d'ús públic, ja urbanitzats, a l'Ajuntament de La Roca del Vallès.
  - h) Gestionar i defensar els interessos comuns davant qualsevol autoritat i organisme públic, així com, davant dels Jutjats i Tribunals, o dels particulars i les empreses que prestin els seus serveis a la Junta de Compensació.
  - i) Sol·licitar els beneficis fiscals previstos legalment.

- j) Exercir tots aquells drets i activitats no relacionades expressament i que li corresponguin segons la normativa vigent.

#### **Article 6. Naturalesa i capacitat.**

1. La Junta de Compensació, com a Entitat Urbanística Col·laboradora, disposa de naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat pel compliment de les seves finalitats.
2. La personalitat jurídica s'adquireix en el moment de la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. No obstant això, un cop s'adopti l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació, aquesta podrà actuar en gestió, i amb les mateixes facultats previstes en aquests Estatuts, fins a la inscripció de la mateixa en el citat Registre.
3. La Junta de Compensació disposa de capacitat per al compliment de les seves finalitats i actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu, sobre les finques resultants aportades pels seus membres, únicament amb les limitacions establertes en aquests Estatuts. En aquest sentit, es fa constar expressament que la incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no suposa la transmissió a la mateixa de la propietat de les finques situades en el sector, sinó la facultat de disposició sobre aquestes amb caràcter fiduciari.
4. Per a l'exercici d'aquesta finalitat, la Junta de Compensació podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar i vendre tot tipus de béns i drets, segregat i agregar terrenys, contractar, obligar-se, executar obres, instal·lacions i dotacions a l'Ajuntament de La Roca del Vallès, interposar recursos i exercir accions, entre d'altres.

#### **Article 7. Administració actuant.**

1. La Junta de Compensació del Sector SPR-4 Pla de Les Hortes té caràcter administratiu i actua, en aquest ordre, sota la tutela de l'Ajuntament de La Roca del Vallès.
2. En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització, correspon a l'Ajuntament de La Roca del Vallès:
  - a) El tràmit d'audiència dels Estatuts i les Bases d'Actuació pels propietaris de l'àmbit d'actuació.
  - b) Tramitar i aprovar els Estatuts i les Bases d'Actuació i les seves modificacions posteriors.
  - c) Aprovar la constitució de la Junta de Compensació i presentar la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per a sol·licitar la seva inscripció.
  - d) Designar a un representant de l'Administració actuant en l'òrgan rector de la Junta de Compensació
  - e) Exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta de Compensació respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella o que incompleixin les seves obligacions, quan aquests Estatuts o les Bases d'Actuació prevegin l'expropiació en el cas d'incompliment i així ho acordi la Junta de Compensació.
  - f) Gestionar les quotes d'urbanització que corresponguin a les persones propietàries no adherides a la Junta de Compensació com les derivades de la modalitat de

cooperació, si així ho acorda la Junta de Compensació, conforme l'establert a l'article 134.4 del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

- g) Exercir la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats endeutades pels membres de la Junta de Compensació.
- h) Resoldre els recursos d'alçada interposats contra els acords de la Junta de Compensació o proposar la resolució a l'Ajuntament de La Roca del Vallès, quan actuï una altre administració.
- i) I totes les altres atribucions resultants de la legislació urbanística.

#### **Article 8. Duració.**

La Junta de Compensació tindrà una durada indefinida, fins al compliment total de les finalitats concretament, fins a la finalització i recepció de les obres d'urbanització de la zona verda corresponent al Parc Fluvial, a menys que es produeixi la seva dissolució per alguna de les altres formes previstes en els Estatuts.

#### **Article 9. Afecció de les finques i potestats de la Junta de Compensació.**

1. Totes les finques incloses dins del sector SPR-4 Pla de Les Hortes queden afectades amb caràcter de garantia real al compliment dels deures inherents a la modalitat de compensació bàsica, encara que els seus propietaris o propietàries no s'hagin adherit a la Junta de Compensació. L'afectació es farà constar adequadament en el Registre de la Propietat.
2. Quan la Junta de Compensació sigui propietària de finques com a conseqüència d'expropiacions o cessió de finques en pagament de les despeses d'urbanització, procedeix l'adjudicació d'aquestes finques als membres de la comunitat de reparcel·lació que hagin complert amb les seves obligacions en l'execució del planejament. No obstant, per acord de l'Assemblea, les indicades finques es poden alienar a tercers, disminuint, en l'import de la transmissió, les quotes d'urbanització a càrrec de la comunitat de reparcel·lació. En aquest últim supòsit, l'alineació s'haurà de produir en règim de publicitat i concurrència, amb la finalitat de garantir l'obtenció del millor preu de venda.

## **TÍTOL II**

### **MEMBRES I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ**

#### **Article 10. Composició.**

1. La Junta de Compensació estarà constituïda pels propietaris de les finques compreses en l'àmbit d'actuació que hagin sol·licitat la seva inclusió en la Junta de Compensació.

2. Per a que la incorporació tingui efectes serà necessari que els propietaris dipositin, en el termini d'un mes des de que siguin requerits per la Junta de Compensació, la quantitat necessària corresponent a les despeses ja realitzades, així com, les de previsió immediata. Dita quantitat no podrà ser superior a la satisfeta pels propietaris que hagin impulsat la Junta de Compensació, atenent els terrenys que pertanyen a uns i altres.

#### **Article 11. Condicions d'incorporació.**

Pels propietaris que no hagin promogut la constitució poden decidir la seva incorporació a la Junta de Compensació i manifestar la decisió durant els quinze dies següents a la notificació individualitzada de l'aprovació definitiva del Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de Compensació o durant els quinze dies següents a la notificació fefaent de la constitució de la Junta de Compensació, d'acord amb l'article 190.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat podran ser inadmeses per la Junta de Compensació.

#### **Article 12. Supòsits de no incorporació a la Junta de Compensació.**

Quan les persones propietàries no s'incorporin a la Junta de Compensació, la Junta de Compensació podrà acordar: que les finques de les persones propietàries no adherides siguin objecte d'expropiació; que el pagament de les despeses d'urbanització, per part de les persones propietàries no adherides, s'efectuï mitjançant terrenys; o bé, que les quotes d'urbanització que corresponguin a les persones propietàries no adherides, un cop aprovades per l'Ajuntament de la Roca del Vallès a proposta de la Junta de Compensació, siguin gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació.

#### **Article 13. Quotes de participació.**

1. Les quotes de participació a la Junta de Compensació venen determinades conforme el valor de les parcel·les resultants que els han estat adjudicades, d'acord amb el Projecte de Reparcel·lació que es va aprovar definitivament per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de la Roca del Vallès en sessió de 26 d'octubre de 2006, publicat en el DOGC nº 4.771 de data 29 de novembre de 2006, i inscrit en el Registre de la Propietat nº 3 de Granollers, així com, amb la Modificació del Projecte de Reparcel·lació del sector SPR-4 "Pla de Les Hortes" i terrenys annexes que es va aprovar per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de la Roca del Vallès, en sessió de 18 de juliol de 2013, publicat en el DOGC nº 6.434 de data 7 d'agost de 2013, i per últim, conforme amb l' Operació Jurídica Complementària de la Modificació del Projecte de Reparcel·lació del sector SPR-4 "Pla de Les Hortes" i terrenys annexes, aprovat el 30 d'agost de 2022 per resolució nº 2022\_1640 de l'Alcalde-President de l'Ajuntament de la Roca del Vallès, i publicat al BOPB de data 28 de setembre de 2022. Els percentatges de participació del Projecte de Reparcel·lació, conforme el valor de les parcel·les resultants, defineix el vot percentual

de cadascun dels components de la Junta de Compensació en el drets i obligacions establerts en els Estatuts.

2. En tots els supòsits, la condició de membre de la Junta de Compensació correspon al propietari, i en el supòsit d'usdefruit, a la nua propietat.
3. En el supòsit d'existir cotitulars sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar a una persona per a l'exercici de les seves facultats.

#### **Article 14. Potestats de la Junta de Compensació sobre les finques.**

1. La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no suposarà la transmissió a la mateixa del domini dels béns afectats. En tot cas, aquets béns quedaran afectes al compliment de les obligacions de pagament de les obres d'urbanització de la zona verda corresponent al Parc Fluvial.
2. La Junta de Compensació actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu sobre les finques dels propietaris adherits, sense més limitacions que les establertes en els presents Estatuts.

#### **Article 15. Incorporació d'empreses urbanitzadores.**

1. La incorporació a la Junta de Compensació del Sector SPR-4 Pla de Les Hortes d'empreses urbanitzadores requerirà de l'acord de l'Assemblea adoptat per majoria qualificada.
2. En el seu cas, la incorporació d'aquestes empreses té que garantir que l'execució de les obres d'urbanització de la zona verda corresponent al Parc Fluvial es produeixi en les millors condicions des del punt de vista tècnic i econòmic. Aquests efectes, s'ha de garantir la concurrència de diferents ofertes d'incorporació, amb un mínim de tres. En qualsevol cas, la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'ha de determinar, per acord de l'Assemblea, establint uns percentatges com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants ja urbanitzats.
3. Les empreses, si procedeix, estan representades en la Junta de Compensació per una única persona.

#### **Article 16. Constitució de la Junta de Compensació.**

La Junta de Compensació es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries de finques resultants, que siguin impulsores de la mateixa o bé adherides. La constitució es formalitzarà mitjançant escriptura pública, en la que s'ha de fer constar el que segueix:

- a) Una relació dels propietaris i, si procedeix, de les empreses urbanitzadores.
- b) La relació de finques resultants adjudicades que s'incorporen.
- c) Les persones designades per a ocupar els càrrecs de la Junta de Compensació.

- d) L'acord de constitució.
- e) El coeficient dels propietaris de finques resultants.

#### **Article 17. Transmissió de la titularitat.**

1. La condició de membre de la Junta de Compensació és inherent a la titularitat dels immobles inclosos en l'àmbit d'actuació.
2. La transmissió de la titularitat de les finques implica la subrogació real en els drets i obligacions del causant des del moment de la transmissió.
3. Les persones propietàries incorporades o adherides a la Junta de Compensació tenen que comunicar les transmissions, per qualsevol títol, de les seves propietats dins de l'àmbit d'actuació dins dels trenta dies hàbils següents a la subscripció del corresponent document, mitjançant escrit dirigit al President de la Junta de Compensació adjuntant per còpia el referit document, en el que s'haurà de fer constar expressament la subrogació abans referenciada.

### **TÍTOL III**

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

##### **Article 18. Drets.**

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

- a) Exercir les facultats de domini sobre les finques o les que hagin sigut determinades per l'Assemblea General en funció de les seves aportacions, sense més limitacions que les establertes per la llei, en el planejament urbanístic, en aquest Estatuts i pels òrgans de govern de la Junta de Compensació.
- b) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre les finques o quotes de la seva propietat.
- c) Assistir per si mateixos o mitjançant representació a les sessions de l'Assemblea General, emetent el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostenten.
- d) Presentar propostes i suggeriments.
- e) Exercir el dret de vot en l'Assemblea.
- f) Escollir als membres dels òrgans de govern i poder ser escollits per a l'exercici dels seus càrrecs.
- g) Rebre informació sobre l'actuació de la Junta de Compensació i conèixer l'estat de les comptes, sol·licitant l'exhibició dels rebuts i justificants, tot això de conformitat amb les condicions que estableixi l'Assemblea General.
- h) Impugnar els acords i resolucions dels òrgans de govern de la Junta de Compensació en la forma i requisits establerts als Estatuts.
- i) Rebre, en el moment de la liquidació definitiva, la part del patrimoni de la Junta de Compensació que correspongui en proporció a la seva quota.
- j) A consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per debatre l'ordre del dia de l'Assemblea almenys quaranta-vuit hores abans de la sessió.

- k) Ser electors i elegibles per formar part dels òrgans de govern i l'administració de la Junta de Compensació.
- l) Rebre informació sobre les activitats que porta a terme la Junta de Compensació en relació amb el seu objecte social, així com, sobre la composició dels òrgans de govern i administració i sobre l'estat dels comptes de l'entitat, i obtenir certificacions acreditatives dels assentaments als llibres socials en el termini màxim de quinze dies des de la sol·licitud.
- m) Ser escoltats abans de demanar a l'Ajuntament de La Roca del Vallès l'inici d'un procediment de constrenyiment o d'expropiació per l'incompliment dels seus deures o per l'impagament de quotes d'urbanització, i rebre informació per part de la Junta de Compensació de les causes que ho fonamenten. L'inici d'aquests procediments ha de ser motivat.
- n) Tenir un exemplar dels estatuts de la Junta de Compensació i de les bases d'actuació, si escau, i rebre a la notificació dels acords adoptats pels òrgans col·legiats als quals pertanyin, a l'efecte d'informació i d'interposició de recursos.
- o) Participar en els beneficis que s'obtinguessin per la Junta de Compensació, com a resultat de la seva gestió urbanística en la mesura en que haguessin contribuït en les despeses.
- p) Tots als que corresponguin d'acord amb aquets Estatuts i les disposicions legals aplicables.
- q) Exercir els drets anteriors ja sigui directament o mitjançant representant o persona autoritzada per escrit.

#### **Article 19. Obligacions.**

Amb caràcter general, els membres de la Junta de Compensació estan obligats a observar les prescripcions derivades de les normes legals i urbanístiques, així com, els acords dels òrgans rectors i l'administració de la Junta de Compensació. Estaran especialment obligats a:

- a) Posar a disposició de la Junta de Compensació, com a condició per a la seva incorporació, els documents acreditatius de la seva titularitat i, si procedeix, les càrregues i gravàmens de la seva finca.
- b) Complir els acords adoptats pels òrgans de la Junta de Compensació i acatar l'autoritat dels seus representants, sense perjudici de la interposició del recursos pertinents.
- c) Assenyalar un domicili i una adreça de correu electrònic a efectes de notificacions, considerant-se plenament vàlida qualsevol notificació remesa a aquest domicili o adreça de correu electrònic, així com, notificar a la Junta de Compensació les modificacions posteriors. El domicili i l'adreça de correu electrònic constaran en un registre creat a aquets efectes que portarà el Secretari de la Junta de Compensació.
- d) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries de la gestió de la Junta de Compensació en funció de la quota que correspongui a cada membre dins de la Junta de Compensació, sense perjudici de ser compensats, en el seu cas, d'aquestes despeses mitjançant la seva integració en les despeses d'urbanització del sector.

- e) Notificar fefaentment a la Junta de Compensació qualsevol gravamen o alienació que es produeixi sobre la seva propietat, indicant en aquest supòsit el nom, el domicili i el correu electrònic del nou titular.
- f) Abonar les quotes que li corresponguin.
- g) Regularitzar la titularitat del domini i la situació registral de les finques aportades a la Junta de Compensació en el terminis indicats en l'Assemblea General o pel President.
- h) Designar, en supòsit de copropietaris, a la persona que representarà als cotitulars en l'exercici dels seus drets i facultats previstos en els Estatuts, sens perjudici de la responsabilitat solidària d'aquets, d'acord amb allò previst en aquets Estatuts.
- i) Designar per escrit un representant en cas de no assistència a l'Assemblea General o de ser el soci d'un persona jurídica.
- j) Permetre l'ocupació temporal de finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials e instal·lacions complementàries, sense que això impliqui la constitució de cap servitud o càrrega real sobre la finca.
- k) Si escau, exercir els càrrecs per als quals se'ls hagi nomenat amb lleialtat i responsabilitat.
- l) Complir la resta d'obligacions que estableixen la legislació i el planejament urbanístic.
- m) Complir els compromisos assumits mitjançant convenis urbanístics, si s'escau.

#### **TÍTOL IV**

#### **ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ**

#### **Article 20. Enumeració dels òrgans de govern i administració.**

Els òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació seran els que segueixen:

- a) L'Assemblea General.
- b) El President.
- c) El Secretari.
- d) El Tresorer.

## **CAPÍTOL I**

### **L'ASSEMBLEA GENERAL**

#### **Article 21. Composició i reunions.**

1. L'Assemblea General és l'òrgan de Govern suprem i de caràcter deliberatiu de la Junta de Compensació i estarà integrat per tots els membres d'aquesta, més un percentatge de l'Administració Actuant designat expressament per aquesta Administració.
2. L'Assemblea General tindrà caràcter decisor en les matèries de la seva competència i deliberant en la resta d'assumptes.
3. L'Assemblea General es reunirà amb caràcter ordinari, al menys un cop a l'any, per a la consideració i aprovació de la memòria, comptes i balanços de l'exercici anterior i del pressupost de l'exercici següent, així com, l'aprovació de les quotes ordinàries i extraordinàries que es tinguin que satisfer durant l'exercici.
4. L'Assemblea General es podrà reunir amb caràcter extraordinari quan ho acordi el President o ho sol·licitin els membres de la Junta de Compensació que representen, al menys, el 30 per 100 de les participacions. En aquest supòsit l'Assemblea s'haurà de celebrar dins del termini de 20 dies naturals a computar des de la data d'adopció de l'acord o presentació de la sol·licitud.
5. Tots els membres de la Junta de Compensació, inclosos els dissidents i aquells que no hagin assistit a les reunions, estaran sotmesos als acords adoptats per la Junta de Compensació, sense perjudici de que poden interposar els recursos que legalment resultin procedents.
6. L'Assemblea General es podrà reunir per mitjans telemàtics o videoconferència.

#### **Article 22. Facultats.**

Correspon a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) La proposta de modificació dels presents Estatuts, sens perjudici de l'aprovació posterior per part de l'Administració Actuant.
- b) El nomenament i cessament del President.
- c) El nomenament i cessament del Secretari.
- d) El nomenament i cessament del Tresorer.
- e) L'aprovació dels pressupostos de despeses i inversions.
- f) Encàrrec i aprovació del Projecte d'Urbanització.
- g) La contractació de l'execució de les obres d'urbanització.
- h) L'examen de la gestió comú i aprovació, en el seu cas, de la memòria i comptes de l'exercici anterior.
- i) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre béns i drets de la Junta de Compensació.
- j) Acordar la constitució de les garanties que puguin exercir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes de la Junta de Compensació.
- k) Acordar la formalització de crèdits per finançar l'execució de les obres d'urbanització, amb garantia, inclòs hipotecària, de les finques incloses en el sector. Per a la

- contractació de crèdits amb garantia hipotecària s'exigirà unanimitat en la corresponent Assemblea.
- l) Acordar la tramitació del Projecte d'Urbanització davant l'Ajuntament de La Roca del Vallès.
  - m) Execució per la pròpia Junta de Compensació de les obres d'urbanització.
  - n) Determinació dels mitjans econòmics i de les aportacions o quotes tant ordinàries com extraordinàries o d'urbanització a exigir als seus membres.
  - o) Sol·licitar a l'Ajuntament de La Roca del Vallès l'aplicació de la via de constrenyiment per al pagament de les quotes emeses i no satisfetes per les persones propietàries, membres de la Junta de Compensació.
  - p) Acordar que el pagament de les despeses d'urbanització, per part de les persones propietàries no adherides, s'efectuï mitjançant terrenys.
  - q) Acordar que les quotes d'urbanització que corresponguin a les persones propietàries no adherides, un cop aprovades per l'Ajuntament de La Roca del Vallès a proposta de la Junta de Compensació, siguin gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació.
  - r) Instar l'expropiació de finques, tant de les persones propietàries no adherides com de les que s'hagin incorporat a la Junta de Compensació o que incompleixin amb els seus deures de pagament.
  - s) Acordar la incorporació d'empreses urbanitzadores i establir els corresponents requisits i condicions.
  - t) Acordar la recepció de les obres d'urbanització.
  - u) Proposar i acordar el compte de liquidació definitiu.
  - v) Acordar la dissolució de Junta de Compensació.
  - w) Acordar el trasllat del domicili de la Junta de Compensació.
  - x) En general, totes aquelles facultats que siguin necessàries per al normal funcionament de la Junta de Compensació.

### **Article 23. Convocatòria de les sessions.**

1. Les reunions de l'Assemblea General, ordinàries o extraordinàries, seran convocades pel President per mitjans telemàtics, inclòs el correu electrònic, havent de quedar constància de la recepció de la referida convocatòria. Dita convocatòria haurà de ser enviada als membres de la Junta de Compensació amb una antelació mínima de 7 dies naturals a la data de celebració.
2. La convocatòria assenyalarà el lloc, data i hora de la reunió, així com, els assumptes que s'han de sotmetre al coneixement i resolució de l'Assemblea General, sense que puguin ser objecte d'examen altres assumptes no contemplats en la convocatòria.
3. Reunits tots els membres de la Junta de Compensació, podrà celebrar-se l'Assemblea General si s'acorda per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.
4. Es preveu la possibilitat de celebrar Assemblees Generals de la Junta de Compensació per mitjans telemàtics, sent preferent aquest mitjà.

#### **Article 24. Assistència i representació.**

1. Tots els membres de la Junta de Compensació poden ser representats en l'Assemblea per mitjà d'altre persona, encara que no formi part de la Junta de Compensació.
2. La representació, excepte la de les persones jurídiques, ha d'atorgar-se per escrit i per a cada reunió. Es requereix d'apoderament formalitzat en escriptura pública per a tot el que pugui implicar un acte de disposició.

#### **Article 25. Constitució.**

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin, per si o per representació, els membres de la Junta de Compensació que representin, al menys, el 60 per 100 de les quotes.
2. En segona convocatòria, que es celebrarà quinze minuts després de la primera, s'entén vàlidament constituïda l'Assemblea General, qualsevol que sigui el número d'assistents i quotes de participació que es trobin presents.
3. En ambdues convocatòries, serà preceptiva la presència del President i del Secretari, o de qui els substitueixi, per a que es consideri vàlidament constituïda l'Assemblea General.

#### **Article 26. Sessions.**

1. El President de la Junta de Compensació, o qui el substitueixi estatutàriament, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats.
2. Actuarà com a Secretari el que ho sigui de la Junta de Compensació, o el seu substitut.

#### **Article 27. Adopció d'acords i còmput de vots.**

1. Els acords s'adoptaran per majoria simple de les quotes presents o representades.
2. No obstant allò previst a l'apartat anterior, l'adopció dels acords de modificació dels Estatuts i dissolució de la Junta de Compensació, requerirà el vot favorable dels membres que representin al menys el 60 per cent de les quotes de participació.
3. Les persones propietàries incorporades a la Junta de Compensació que siguin deutores d'obligacions vençudes, no poden exercitar el seu dret de vot, excepte en el cas que, havent impugnat l'acord del que es tracti, hagin fiançat el deute o hagin consignat el seu import notarial o judicialment. La privació del dret de vot es farà constar en l'Acta de sessió i el seu dret de vot no es computarà a efectes d'assolir els quòrums requerits.

#### **Article 28. Actes.**

1. De cada sessió de l'Assemblea General s'aixecarà acta, en la que es farà constar les circumstàncies del lloc, temps, forma i resultats de les votacions, així com, el contingut

dels acords. Les actes seran redactades pel Secretari i es firmaran per aquest amb el vistiplau del President, i s'aprovaran en la sessió posterior.

2. A requeriment dels membres de la Junta de Compensació, el Secretari de la Junta de Compensació haurà d'expedir, amb el vistiplau del President, els certificats del contingut de les actes.

## **CAPITUL II**

### **EL PRESIDENT**

#### **Article 29. Nomenament.**

El President serà designat per majoria simple de les quotes presents o representades de l'Assemblea i el seu nomenament tindrà una duració indefinida. En cas d'absència o malaltia, l'Assemblea General designarà al membre que el substitueixi de les seves funcions de manera interina.

#### **Article 30. Funcions.**

El President tindrà les atribucions següents:

- a) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General, dirigint les seves deliberacions i executant i fent complir els seus acords.
- b) Ostentar la representació de la Junta de Compensació i dels seus òrgans davant l'Administració, així com, la judicial i extrajudicial, en la forma que l'Assemblea determini, podent atorgar poders a tercers per a l'exercici de dita representació.
- c) Autoritzar els actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tot aquells documents que ho requereixin.
- d) Exercir, en la forma que l'Assemblea General determini, qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de l'entitat.
- e) Correspon al President les facultats de gestió i administració econòmica, de comptabilitat, tresoreria de la Junta de Compensació, en la forma que acordi l'Assemblea General.
- f) Representar a la Junta de Compensació davant de tercers, bé es tracti d'entitats, organismes o autoritats de caràcter públic, o bé de persones o entitats privades, i representar a la Junta de Compensació en qualsevol classe de negoci jurídic, podent atorgar mandats i poders en l'exercici de dita representació, fent ús de la firma de la Junta de Compensació en els contractes i operacions degudament aprovats per l'Assemblea.
- g) Interposar accions judicials en nom de la Junta de Compensació, desistir de les mateixes, aplanar-se a demandes, oposar-se a les mateixes i transigir en els plets, preparar i signar instàncies, sol·licituds i interposar recursos, així com, desistir dels mateixos davant les Administracions Estatal, Autonòmica, Local, Institucional i altres entitats públiques, amb

- l'aprovació de l'Assemblea o amb la seva ratificació en els supòsits d'urgència apreciada pel mateix.
- h) Realitzar els actes de gestió ordinària de la Junta de Compensació, dins de les directrius generals de l'Assemblea.
  - i) Executar totes les altres facultats de govern i administració ordinària de la Junta de Compensació no reservades expressament a l'Assemblea General.
  - j) Ostentar poder tan ampli, com en dret convingui, per sol·licitar, descarregar, instal·lar, renovar, suspendre, revocar i utilitzar qualsevol certificat de signatura electrònica emès per la Fàbrica Nacional de Moneda i Timbre-Real Casa de la Moneda o per altres prestadors de serveis de certificació, tant els certificats expressats en les lleis, com qualsevol altre dels emesos per la citada Fàbrica Nacional i altres prestadors de serveis de certificació electrònica, inclosos, però no limitats, a certificats de persona física, de representant de persona jurídica, de representant d'entitat sense personalitat jurídica, de dispositiu mòbil, de servidor, de components, de signatura de codi, de personal al servei de les administracions públiques, de seu electrònica, de segell electrònic per a l'actuació administrativa automatitzada i qualsevol altres certificats electrònics que poguessin sorgir posteriorment de conformitat amb l'estat de la tècnica.
  - k) Les activitats compreses anteriorment a realitzar per compte del President comprendrà la utilització del certificat de signatura electrònica davant de: l'Administració General de l'Estat, comunitats autònomes, entitats locals i els seus organismes públics, societats, mancomunitats, consorcis o qualsevol altres ens amb personalitat jurídica o sense vinculats o dependents de les anteriors, incloent-hi l'administració institucional, territorial o perifèrica i òrgans reguladors; també realitzar tràmits davant Oficines i Funcionaris Públics de qualsevol administració, Registres Públics, Agències Tributàries, Tribunals Econòmics-Administratius, de Competència o de Comptes, Notaries, Col·legis Professionals, Sindicats, Autoritats Eclesiàstiques, Organismes de la UE i internacionals, Òrgans Jurisdiccionals, Junes i Jurats, Junes Arbitrals, Cambres de Comerç, Òrgans Constitucionals i qualsevol altres òrgans, agències, ens o organismes de qualsevol administració i altres entitats creades i per crear, en qualsevol de les seves branques, dependències o serveis de qualsevol administracions nacionals, de la UE o internacionals; així mateix podrà actuar davant de persones físiques, jurídiques, entitats, societats i comunitats amb personalitat jurídica i sense, organismes, agrupacions, associacions, fundacions, ong's i altres ens de dret privat previstos en l'ordenament jurídic espanyol, de la UE i internacionals, per a la realització, via electrònica mitjançant la utilització del certificat de signatura electrònica.
  - l) Exercir totes aquelles funcions necessàries per al bon funcionament de la Junta de Compensació.

## **CAPÍTOL III**

### **EL SECRETARI**

#### **Article 31. Nomenament.**

1. El Secretari serà designat per majoria simple de les quotes presents o representades de l'Assemblea i el seu nomenament tindrà una duració indefinida. En cas d'absència o malaltia, l'Assemblea General designarà la persona que el substitueixi de les seves funcions de manera interina.
2. Aquest nomenament podrà recaure en un soci de la Junta de Compensació o bé en persona alineada a la Junta de Compensació. En aquest últim cas, assistirà a les reunions sense dret a vot i el càrrec podrà ser retribuït.

#### **Article 32. Funcions.**

Les atribucions del Secretari seran les següents:

- a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General.
- b) Aixecar acta de les sessions transcrivint-les en el Llibre d'Actes corresponent.
- c) Expedir certificats amb el vistiplau del President.
- d) Portar un Llibre-Registre on es relacionin els membres integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves dades personals, domicili, adreça de correu electrònic, data d'incorporació, quota de participació i totes aquelles dades complementàries que s'estimin procedents.
- e) Notificar a tots els membres de la Junta de Compensació la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General i notificar els seus acords als socis i òrgans urbanístics competents.

## **CAPÍTOL IV**

### **EL TRESORER**

#### **Article 33. Nomenament.**

1. El Tresorer serà designat per majoria simple de les quotes presents o representades de l'Assemblea i el seu nomenament tindrà una duració indefinida. En cas d'absència o malaltia, l'Assemblea General designarà la persona que el substitueixi de les seves funcions de manera interina.
2. Aquest nomenament podrà recaure en un soci de la Junta de Compensació o bé en persona alineada a la Junta de Compensació. En aquest últim cas, assistirà a les reunions sense dret a vot i el càrrec podrà ser retribuït.

#### **Article 34. Funcions.**

El Tresorer portarà la comptabilitat i fiscalitat de la Junta de Compensació, realitzarà els pagaments i cobraments que corresponguin a la Junta de Compensació, en la forma que acordi l'Assemblea General, custodiarà els seus fons, retrà comptes de la gestió pressupostària a la Junta de Compensació i complirà amb tota la resta d'obligacions que, respecte de les seves funcions, estableixi la Junta de Compensació.

### **TÍTOL V**

#### **APORTACIONS I MITJANS ECONÒMICS**

#### **Article 35. Mitjans econòmics.**

1. Els mitjans econòmics de la Junta de Compensació estaran constituïts per:
  - a) Les aportacions dels propietaris, tant els adherits a la Junta de Compensació, com els no adherits.
  - b) Les subvencions, donatius, crèdits, etc., que s'obtinguin.
  - c) El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.
  - d) Les rendes i productes del seu patrimoni.
  - e) Les participacions i ingressos que procedeixin de convenis amb d'altres entitats i organismes per a la realització de les seves finalitats urbanístiques.
  - f) Les aportacions de les empreses urbanitzadores, en cas d'incorporació a la Junta de Compensació.
  
2. Les aportacions dels propietaris seran de dues classes:
  - a) Ordinàries, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació conforme al pressupost anual aprovat per l'Assemblea.
  - b) Extraordinàries, destinades a sufragar despeses específiques conforme als acords de l'Assemblea General.
  
3. Les aportacions ordinàries i extraordinàries es fixaran per l'Assemblea.

#### **Article 36. Despeses.**

Seràn despeses de la Junta de Compensació:

- a) Les d'actuació de la promoció urbanística.
- b) Les d'execució de les obres d'urbanització i altres a que es fa referència el TRLU.
- c) El pagament dels honoraris de professionals, administratius, salaris, etc.
- d) Les indemnitzacions per expropiacions de béns i drets.
- e) Tots aquells que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.

### **Article 37. Recaptació.**

1. La Junta de Compensació podrà recaptar dels propietaris adherits les aportacions aprovades per l'Assemblea per atendre les despeses ordinàries i extraordinàries.
2. Quant a les aportacions dels propietaris no adherits, una vegada fixat el seu import, s'haurà de sol·licitar de l'Ajuntament de La Roca del Vallès la seva aprovació i el seu cobrament es realitzarà d'acord amb el previst a l'apartat següent.
3. Aquestes quotes d'urbanització seran gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació, sense perjudici del que s'estableix en l'article 122.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
4. Els fons de la Junta de Compensació seran custodiats en establiments bancaris, designats per l'Assemblea General, a nom de la Junta de Compensació.
5. Per a disposar dels fons serà necessària firma mancomunada dels càrrecs que acordi la Junta de Compensació.

### **Article 38. Quantia i pagament de quotes.**

1. L'Assemblea General establirà la forma i condicions d'abonament de les quotes.
2. La quantia de les quotes serà proporcional a la quota de participació a la Junta de Compensació, conforme a l'establert a l'article 13.1 dels Estatuts; si bé, i en la determinació de la quota de participació als efectes de determinar la quantia de les quotes, caldrà tenir en compte, i si s'escau, l'aportació de propietaris no adherits, conforme l'establert a l'article 37.2 dels Estatuts.
3. El pagament de les quotes es farà mitjançant ingrés en el compte corrent obert a nom de la Junta de Compensació en una entitat bancària o per qualsevol altre mitjà vàlid.
4. El pagament es durà a terme dins d'un mes des de la data en que li sigui notificat el requeriment.
5. La manca de pagament dins l'esmentat termini produirà les conseqüències següents:
  - A comptar de l'endemà d'exhaurit el termini d'un mes, 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 tres punts, fins que es faci efectiva.
  - Transcorregut un període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al soci morós de la imposició del recàrrec corresponent, sense que sigui pagada, el Secretari podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-hi els interessos de demora vençuts, i presentar a l'Administració Actuant 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, la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'òrgan actuant, essent beneficiària la Junta de Compensació.
  - En tot cas, des que finalitzi el període voluntari de pagament fins que es faci efectiva la liquidació corresponent, el soci morós quedarà suspès dels seus drets a la Junta de Compensació.

### **Article 39. Actes.**

1. De cada sessió de l'Assemblea s'aixecarà acta, en la qual es farà constar les circumstàncies de lloc, temps, forma i resultats de les votacions i contingut dels acords. Les actes podran incorporar les gravacions de imatge i so obtingudes a través de qualsevol plataforma de videoconferència obtingudes dels òrgans col·legiats.
2. Les actes seran redactades pel Secretari, aniran signades pel Secretari amb el vistiplau del President i s'aprovaran en la posterior sessió. Una vegada aprovades, seran transcrites en el corresponent llibre d'actes.
3. En tot allò no previst serà d'aplicació el que disposa la legislació administrativa a aquest respecte.
4. A requeriment dels associats o dels òrgans urbanístics, el Secretari de la Junta de Compensació haurà, amb el vist i plau del President, d'expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes.

### **Article 40. Comptabilitat.**

1. La Junta de Compensació portarà la comptabilitat de la gestió en els llibres oportuns a fi que, en cada moment, es pugui donar raó de les operacions efectuades i es dedueixin els comptes que hagi de retre.
2. Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, del llibre d'ingressos, despeses i caixa, i en tot cas, aquells que legalment corresponguin, que seran a càrrec del Tresorer de la Junta de Compensació.

## **TÍTOL VI**

### **RECURSOS, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ**

#### **Article 41. Impugnació d'acords.**

1. Els acords de la Junta de Compensació són directament executius i no es suspendran per la seva impugnació, excepte si així ho acordés l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.
2. Els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de la Junta de Compensació podran ser impugnats en alçada davant l'Ajuntament de La Roca del Vallès, d'acord amb el que estableix l'article 121 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu comú de les Administracions Públiques. En relació als acords de l'Assemblea General, el termini per la interposició del recurs comptarà des de la data de l'adopció de l'acord si la propietat, o el seu representant, és present a l'Assemblea General. En la resta de supòsits, el termini comptarà des de l'endemà de la data de recepció de la notificació de l'acte.
3. El recurs d'alçada s'haurà d'interposar en el termini d'un mes. Tant en la notificació de les actes com la dels altres acords i actes de la Junta de Compensació, inclòs les quotes d'abonament, s'indicaran els recursos procedents i el termini per a la seva interposició.
4. Els membres de la Junta de Compensació no podran promoure interdictes de retenir o recobrar la possessió enfront a resolucions de la Junta de Compensació adoptades en

virtut de la facultat fiduciària de disposició sobre les finques d'aquells. Tampoc procedirà l'acció interdictal quan la Junta de Compensació ocupi bens que siguin precisos per a l'execució de les obres d'urbanització, de conformitat amb el Projecte d'Urbanització que s'executi.

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

#### **Article 42. Dissolució.**

1. La Junta de Compensació es dissoldrà per les causes següents:
  - a) Pel compliment de les finalitats per a la que va ser constituïda.
  - b) Per acord de l'Assemblea General adoptat per la majoria qualificada establerta en els presents Estatuts, sense perjudici del compliment de les obligacions concretes i de les responsabilitats corresponents.
  - c) Per manament judicial o per prescripció legal.
2. En qualsevol cas, acordada la dissolució, serà necessari que tots els propietaris incorporats, en la seva qualitat de propietaris, es subroguin individualment pel que es refereix a les finques que els hi pertanyin, en els compromisos pendents de qualsevol caràcter que la Junta de Compensació hagués contret amb l'Administració Actuant o bé amb tercers.
3. En tot cas la dissolució requerirà per a la seva efectivitat l'aprovació de l'Ajuntament de La Roca del Vallès i s'ha d'inscriure en el Registre d'Entitats Urbanístiques col·laboradores.

#### **Article 43. Liquidació.**

Vàlidament acordada la dissolució de la Junta de Compensació, subsistiran els òrgans de gestió en tant durin les operacions liquidadores, fins que s'hagi complert dita fase liquidadora, moment en el que es convocarà a l'Assemblea General per a l'aprovació del balanç final i la distribució entre els socis del patrimoni comú, si l'hagués, en proporció a les quotes de participació que cadascun tingui en la Junta de Compensació.

Així mateix, i respecte del compte de liquidació definitiu, caldrà tenir en compte l'establert a la Base d'actuació 18 ena.

#### **Disposició Addicional.**

Per tot allò que no estigui previst en aquests Estatuts, s'aplicarà el que disposi el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i la resta de disposicions generals sobre urbanisme.

