

# **ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UA-4 "PLAÇA DEL MIL·LENARI-VILADOMAT", DE SABADELL**

## **TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.**

### **Article 1. Marc legal.**

La Junta es regeix pel que estableixen els presents Estatuts. En tot allò que no hi estigui previst, s'aplicarà el Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2020, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 (en endavant TRLU), el Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU), les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, i, supletòriament, la legislació de societats anònimes, continguda al *Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital*.

### **Article 2. Denominació.**

La Junta de Compensació de la Unitat d'Actuació UA-4 "Plaça del Mil·lenari-Viladomat" de Sabadell, és la denominació de la Junta de Compensació per a l'execució del UA-4 "Plaça del Mil·lenari-Viladomat" del terme municipal de Sabadell, pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, regulat als articles 130 a 134 TRLUC.

### **Article 3. Naturalesa i capacitat.**

La Junta de Compensació, en tant que Entitat Urbanística Col·laboradora té caràcter administratiu i depèn en aquest ordre de l'Ajuntament de Sabadell, sens perjudici de la intervenció d'una altra administració urbanística actuant d'acord amb el que estableix el Reglament.

La Junta de Compensació, en la seva qualitat d'Entitat Urbanística Col·laboradora, tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats, d'acord amb el que estableix l'article 130.6 del TRLUC. La personalitat jurídica s'entendrà admesa des de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

En el cas que els propietaris hagin transmès a la Junta tot o part dels immobles, la Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar i vendre tot tipus de béns i drets, segregar i agregar terrenys, contractar, obligar-se, executar obres, instal·lacions i dotacions a l'Ajuntament, interposar recursos i exercir accions. En aquests casos actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu, sobre les finques aportades pels propietaris que són els seus membres, únicament amb les limitacions establertes en aquests Estatuts.

La Junta de Compensació, aquests estatuts i les bases d'actuació es regiran per tot allò que disposa la legislació urbanística pròpia de Catalunya especialment pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, pel Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i només subsidiàriament per les normes estatals. Amb caràcter supletori, per la Llei de règim jurídic de les societats anònimes.

#### **Article 4. Domicili.**

El domicili de la Junta de Compensació s'estableix al carrer Amposta 14-18, 3r 1ª, de Sant Cugat del Vallès.

Sense necessitat de modificar els presents estatuts, el domicili es podrà traslladar a altres localitzacions per acord de l'Assemblea general, sempre que es comuniqui a l'Ajuntament (o altra administració actuant perquè ho comuniqui a l'Ajuntament) i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores depenent de administració de la Generalitat de Catalunya.

#### **Article 5. Àmbit Territorial.**

L'àmbit territorial de la present Junta de Compensació es troba constituït per la totalitat dels terrenys inclosos dins del UA-4 "Plaça del Mil·lenari-Viladomat", de Sabadell.

#### **Article 6. Objecte.**

L'objecte de la Junta de Compensació és la reparcel·lació, gestió i execució de les obres d'urbanització de l'àmbit de la UA-4 "Plaça del Mil·lenari-Viladomat", del terme municipal de Sabadell en els termes i condicions que es determinen en el planejament.

#### **Article 7. Finalitats.**

Les finalitats de la Junta de Compensació són les següents:

- a) Formular i impulsar un Projecte de Reparcel·lació per distribuir els beneficis i càrregues entre tots els propietaris, i en el seu cas, les modificacions i operacions urbanístiques complementàries necessàries, així com projectes complementaris que s'escaiguin.
- b) La cessió dels terrenys que correspongui a l'Administració actuant o a l'Ajuntament.
- c) Formular i impulsar, el projecte d'urbanització que correspongui, i en el seu cas, les modificacions i projectes complementaris que s'escaiguin.
- d) L'execució de la urbanització en els termes i amb les condicions que siguin determinades pel planejament o per l'acord d'aprovació del sistema de reparcel·lació.

- e) Sol·licitar a l'Administració actuant la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- f) La facultat de sol·licitar a l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa dels propietaris que no s'incorporin a la Junta de Compensació, amb càrrec a aquesta Junta de Compensació, sens perjudici de la possibilitat d'exercitar les altres facultats previstes a l'article 170.2 RLU així com segons el que es prevegi a les bases d'actuació.
- g) Sol·licitar i gestionar els beneficis fiscals establerts en la Llei.
- h) L'exercici dels drets i activitats que corresponguin amb la normativa urbanística vigent.
- i) Conservar i mantenir les obres d'urbanització fins que siguin rebudes per l'Administració actuant.
- j) Les altres finalitats que estableixi la normativa urbanística.

### **Article 8. Administració actuant.**

La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Sabadell, que fiscalitzarà i controlarà la seva gestió.

En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització, correspon a aquesta administració actuant:

- a) El tràmit d'audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris de l'àmbit d'actuació.
- b) Aprovar definitivament els Estatuts i les Bases d'actuació i les seves modificacions. Una vegada aprovats definitivament, haurà d'ordenar la publicació en el Diari o Butlletí Oficial que correspongui i ho ha de notificar individualitzadament als propietaris perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura Entitat durant el termini d'un mes. La notificació individualitzada requerirà les persones propietàries per a que constitueixin la Junta dins d'un termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la notificació. En aquest requeriment s'ha d'advertir de la possibilitat d'expropiació o de les altres conseqüències previstes a l'article 170.2 del RLU així com segons el que es prevegi a les bases d'actuació, i de l'aplicació alternativa del que estableix l'article 122.2 del TRLUC.
- c) Designar un representant de l'Administració actuant a la Junta.
- d) Aprovar la constitució de la Junta i trametre, per conducte de l'Ajuntament, la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per sol·licitar la inscripció.
- e) Expropiar, en benefici de la Junta de Compensació i al seu càrrec, els terrenys tant dels propietaris membres de la junta com dels propietaris que no s'hi hagin adherit, per raó de l'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades pel planejament i per la normativa urbanística, d'acord amb el que disposa l'article 130.4 del TRLUC.
- f) Aprovar el Projecte de Reparcel·lació, mitjançant el procediment establert a l'article 119 del TRLUC (aprovació inicial, informació pública i aprovació definitiva). Així mateix

haurà d'expedir-ne una certificació d'acord amb allò que estableix l'article 128.1 del TRLUC.

- g) Aprovar el Projecte d'Urbanització, mitjançant el procediment establert a l'article 119 del TRLUC (aprovació inicial, informació pública i aprovació definitiva) així com els projectes complementaris necessaris.
- h) Acordar la recepció de les obres d'urbanització
- i) Aprovar el compte de liquidació definitiu de les obres d'urbanització.
- j) Exercir, mitjançant la petició a l'Ajuntament, quan aquest sigui l'Administració actuant, la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats endeutades a la junta pels seus membres, d'acord amb el que estableix l'article 133 del TRLUC. En aquest supòsit la via de constrenyiment es regula per la legislació aplicable en matèria tributària.
- k) Resoldre els recursos interposats contra els acords de la Junta que tinguin caràcter administratiu, d'acord amb l'establert a l'article 193.8 RLU.
- l) Aprovar la dissolució de la Junta de Compensació.
- m) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística.

#### **Article 9. Durada.**

La Junta de Compensació té una durada indefinida, des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores depenent de l'administració de la Generalitat de Catalunya i fins al compliment total de les seves finalitats, d'acord amb el que disposa l'article 131.3 del TRLUC, excepte quan es produeixi la seva dissolució per alguna de les causes previstes a l'article 45 d'aquests Estatuts.

#### **Article 10. Projecte de Reparcel·lació.**

En desenvolupament dels criteris resultants de les Bases d'actuació de la Junta, es redactarà en el seu dia, el Projecte de Reparcel·lació, en el qual es reflectiran les finques aportades i resultants, amb especificació dels adjudicataris, els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Sabadell en el seu cas, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el que estableix el planejament, i l'import de les compensacions en metàl·lic si fossin procedents. Aprovat definitivament el Projecte per l'Ajuntament, el mateix serà títol suficient per l'adjudicació dels terrenys.

### **TÍTOL II. COMPOSICIÓ I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA.**

#### **Article 11. Membres de la Junta de Compensació.**

La Junta es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació, tant els que promoguin la seva gestió com els que s'incorporin amb posterioritat a la mateixa, en els terminis conferits a l'efecte així com els seus causahavents.

Els cotitulars d'una finca hauran de designar a una sola persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta, responnent solidàriament enfront a ella de quantes obligacions es derivin de la condició.

Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats formaran part de la Junta els seus representants legals i la disposició de les mencionades finques per la Junta de Compensació no estarà subjecte a limitacions de caràcter civil.

També podran formar part de la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que s'incorporin a la mateixa en els termes previstos a l'article 14 d'aquests Estatuts.

### **Article 12. Condicions d'incorporació a la Junta.**

Els propietaris que no formin part de la Junta de Compensació s'hi poden incorporar amb igualtat de drets i de deures en els supòsits següents:

- a) Els propietaris que no hagin promogut el sistema es poden incorporar a la Junta en el tràmit d'audiència previ a l'aprovació dels Estatuts i Bases per l'Administració actuant. La notificació de l'acord d'aprovació es farà amb citació personal i mitjançant la publicació al diari oficial que correspongui.
- b) En el termini d'un mes posterior a la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de les Bases i Estatuts i de l'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació en escriptura pública.
- c) Els propietaris no adherits als quals s'hagi iniciat el procediment expropiatori sempre que no s'hagi aixecat encara l'acta d'ocupació i satisfacin la part proporcional de les despeses realitzades amb els interessos legals que corresponguin.

La incorporació a la Junta s'ha de sol·licitar per escrit a través de l'Administració actuant, fent-hi constar expressament l'adhesió als Estatuts aprovats i la superfície i límits de les finques aportades, i 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.

El Projecte de Reparcel·lació pot determinar com a alternativa a 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; el Projecte de Reparcel·lació ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la Junta de Compensació a l'empresa urbanitzadora, o concessionaris de la gestió urbanística integrada.

**Article. 13 Potestats de la Junta de Compensació sobre les finques.**

La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no suposarà la transmissió a la mateixa del domini dels béns afectats al resultat de la gestió comú. En tot cas, aquests béns quedaran afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.

La Junta de Compensació actuarà com a fiduciària sobre les finques aportades, sense més limitacions que les establertes als presents Estatuts.

**Article 14. Incorporació d'empreses urbanitzadores.**

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 d'actuació, de la manera i en les condicions previstes en aquests documents.

**Article 15. 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'hauran d'adaptar a les bases del concurs pel qual s'hagi adjudicat la gestió de l'àmbit.

**Article 16. Transmissió de la titularitat**

La transmissió de la propietat d'algun dels membres de la Junta, per actes inter vivos o *mortis causa*, comportarà la subrogació de l'adquirent en tots els drets i obligacions del transmissor, tant en relació al sistema d'actuació, com en relació a la participació a l'Entitat en particular. I, en qualsevol cas, comportarà la subrogació en les obligacions contingudes a l'article 44 del TRLUC.

El transmissor i, en el seu defecte, l'adquirent, hauran de comunicar al President de la Junta de Compensació les circumstàncies personals del nou propietari i el seu domicili així com aportar escriptura pública de la transmissió o document anàleg. Mentre no es doni compliment a aquest requisits, l'Entitat únicament podrà reconèixer com a soci al titular primitiu.

El transmissor haurà de fer constar expressament en l'escriptura pública de transmissió que es troba al corrent de pagament de les quotes aprovades i notificades que hagin vençut, o bé, expressar les que deu, acreditant-les mitjançant certificat sobre l'estat dels deutes.

Tant en els supòsits d'incorporació com en els de subrogació, el nou associat restarà obligat a abonar a la caixa de la Junta de Compensació les quantitats que li corresponguin en funció de les despeses ja realitzades, d'acord amb el previst a les Bases d'actuació. Amb aquesta

finalitat, l'Assemblea, una vegada comunicada la transmissió, requerirà al nou associat a fi de que realitzi l'esmentat desemborsament en el termini màxim de 30 dies naturals.

La manca d'ingrés de les quantitats endeutades a l'Entitat facultarà a aquesta a instar a l'Ajuntament de Sabadell, en tant que administració actuant, a iniciar la via administrativa de constrenyiment i, fins i tot, tenint en compte que s'ha produït l'incompliment dels deures dels associats, la Junta de Compensació podrà sol·licitar l'expropiació de la finca propietat de l'infractor a favor de la Junta de Compensació.

#### **Article 17. Patrimoni de la Junta**

La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no pressuposa 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.

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 i els criteris de valoració a aplicar són els establerts a la legislació aplicable.

La Junta, amb l'acord previ de l'Assemblea General o Ple, pot gravar o alienar les finques de l'àmbit que hagi adquirit per fer front a les despeses d'urbanització.

#### **Article 18. Constitució de la Junta.**

La Junta es compondrà de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, siguin promotores o adherides.

L'Ajuntament de Sabadell tramitarà de manera simultània l'aprovació de l'escriptura de constitució de la Junta amb els seus Estatuts i les Bases d'actuació en el cas que així es presentin pels propietaris.

Aprovada la constitució, l'Ajuntament de Sabadell ha de demanar a la Generalitat de Catalunya la inscripció de l'Entitat al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. A la sol·licitud d'inscripció s'hi han d'adjuntar els documents que preveu l'article 192.1 del RLUC.

#### **Article 19. Designació del representant municipal.**

En el mateix acord d'aprovació de la constitució de la Junta l'Ajuntament de Sabadell designarà el seu representant en l'Entitat. Si l'Ajuntament no designa representant municipal, s'entendrà atorgada aquesta condició a l'Alcalde del municipi.

### **TÍTOL III: DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA.**

#### **Article 20. Quotes de participació.**

La quota de participació dels propietaris integrats a la Junta és proporcional a la superfície de finques aportades per cadascun d'ells a la Junta de Compensació, en relació amb la superfície de la totalitat de l'àmbit d'actuació.

#### **Article 21. Terrenys amb càrregues reals.**

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

#### **Article 22. Drets dels membres de la Junta.**

Els membres de la Junta tenen els drets següents:

- a) Assistir, personalment o per mitjà de representant, a les sessions de l'Assemblea General i a presentar proposicions i suggeriments.
- b) Exercir el dret de vot a l'Assemblea, personalment o per mitjà de representant, en proporció al dret o interès econòmic que tinguin.
- c) Ésser electors i elegibles per a formar part dels òrgans de govern i administració de l'Entitat.
- d) Alienar, gravar, o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes dels que en siguin propietaris, en els termes i condicions establerts en aquests Estatuts.
- e) Dret a consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per a debatre l'ordre del dia de l'assemblea, amb una antelació mínima de quaranta-vuit hores abans de la sessió.
- f) Rebre informació sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, i a examinar els rebuts i justificants, en les condicions que estableixi l'Assemblea General.
- g) Ésser escoltats abans de l'inici d'un procediment de constrenyiment o d'expropiació per l'incompliment dels seus deures o per manca de pagament de quotes d'urbanització, i a rebre informació per part de l'Entitat urbanística col·laboradora de les causes que fonamenten el procediment.
- h) Interposar els recursos que corresponguin per impugnar els acords dels òrgans de la Junta.
- i) Posseir un exemplar dels Estatuts i de les Bases d'actuació i a ésser notificats dels acords adoptats pel òrgans col·legiats, als efectes d'informació i interposició de recursos.
- j) En general, tots els drets derivats de la normativa urbanística i dels Estatuts de la Junta.



### **Article 23. Obligacions dels membres de la Junta.**

Els membres de la Junta tenen les obligacions següents:

- a) Posar a disposició de la Junta els documents acreditatius de la propietat sobre les finques de l'àmbit d'actuació i declarar les situacions jurídiques que coneguin i les afectin.
- b) Comunicar a la Junta un domicili i un correu electrònic a efectes de notificacions. En cas de canvi de domicili o adreça electrònica s'ha de comunicar a la Secretaria de la Junta.
- c) Pagar les despeses d'urbanització i les quotes complementàries que es girin, en proporció a la quota de participació fixades en el Projecte de Reparcel·lació, sota sanció, en cas d'incompliment, de la suspensió dels drets previstos en l'article 22, a excepció de l'apartat g).
- d) Assabentar els adquirents de les finques del règim de la Junta de Compensació, de manera que el nou propietari manifesti de forma expressa a l'escriptura pública d'alienació que ha estat informat d'aquest règim.
- e) Permetre l'ocupació de les finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
- f) Quan escaigui, exercir el càrrecs per als quals han estat nomenats amb lleialtat i responsabilitat
- g) Complir els compromisos assumits mitjançant els convenis urbanístics, si s'escauen.
- h) I, en general, totes aquelles obligacions derivades de la normativa vigent i d'aquests Estatuts.

## **TÍTOL IV: ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ.**

### **Article 24. Òrgans de govern i administració.**

Els òrgans de govern i administració de la Junta seran:

- a) L'Assemblea general
- b) El President
- c) El Secretari
- d) El Gerent

### **Article 25. Composició de l'Assemblea General.**

L'Assemblea general estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació i per un representant de l'Ajuntament de Sabadell.

#### **Article 26. Obligatorietat dels acords.**

Tots els membres de la Junta, inclosos els no assistents a les reunions de l'Assemblea i els dissidents, queden sotmesos als acords vàlidament adoptats, sens perjudici del seu dret a votar en contra i a fer constar en l'acta els motius de la seva oposició.

#### **Article 27. Reunions ordinàries i extraordinàries.**

L'Assemblea general celebrarà una reunió ordinària un cop l'any i reunions extraordinàries quan ho consideri necessari el President, o ho sol·licitin per escrit adreçat al President el 35 % de les quotes de participació. Les reunions podran ser presencials, per mitjans telemàtics, o mixtes.

#### **Article 28. Atribucions de l'Assemblea General.**

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) Examen de la gestió comú i aprovació, en el seu cas, de la Memòria i comptes de l'exercici anterior.
- b) Aprovació del pla d'actuació i del pressupost, amb la conseqüent determinació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, per a cada exercici.
- c) Aprovació dels projectes de reparcel·lació i urbanització, així com les operacions jurídiques complementàries o les modificacions d'aquests.
- d) Modificació dels Estatuts i de les Bases d'actuació, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament.
- e) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
- f) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- g) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclòs la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- h) Fixar les quotes d'urbanització a abonar i els terminis per procedir a llur liquidació.
- i) Sol·licitar a l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa o l'adjudicació de finques resultants en benefici de la Junta o, si s'escau, de l'empresa urbanitzadora, respecte dels propietaris que no s'incorporin a la Junta, i respecte dels propietaris que incompleixin llurs obligacions de pagament de les quotes d'urbanització.
- j) L'adjudicació dels contractes d'obra a empreses urbanitzadores.
- k) Acordar la dissolució i liquidació de la Junta.
- l) Qualsevol altre facultat que sigui necessària pel normal desenvolupament de l'objecte de la Junta de Compensació.

### **Article 29. Representació dels associats.**

Els associats no podran ser representats en l'Assemblea General sinó que per altres persones, associades o no, mitjançant apoderament signat davant de notari o prèviament verificat pel Secretari de la Junta.

### **Article 30. Designació del President.**

La Presidència de l'Entitat i dels seus òrgans col·legiats de govern i administració correspondrà al membre designat per l'Assemblea en la seva sessió constitutiva.

### **Article 31. Atribucions del President.**

El President tindrà les següents atribucions:

- a) Administrar la Junta i el seu patrimoni d'acord amb les Lleis i aquests Estatuts.
- b) Realitzar tot tipus d'actes de gestió.
- c) Executar els acords de l'Assemblea General.
- d) Desenvolupar la gestió econòmica d'acord amb les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- e) Informar els contractes, projectes i transaccions referits a l'execució de les obres d'urbanització, inspeccionar-les i mantenir l'oportuna relació amb la direcció facultativa de les mateixes.
- f) Formalitzar, abans de la sessió ordinària de l'Assemblea General, la Memòria d'actuació anual i els comptes de l'exercici precedent, així com el Pla d'actuació i els pressupostos de l'exercici següent.
- g) Exercir totes les altres facultats de govern i administració de l'Entitat no reservades expressament a l'Assemblea General.
- h) Convocar, presidir, suspendre i cloure les sessions dels òrgans col·legiats, dirigir les deliberacions i dirimir els empats amb vot de qualitat.
- i) Representar a la Junta davant Entitats, Organismes i Autoritats de caràcter públic, o bé davant de persones privades, físiques o jurídiques, i, en la seva virtut, representar a la Junta en tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments per l'exercici de l'esmentada representació, fent ús de la signatura de l'Entitat en els contractes i operacions degudament aprovats per l'Assemblea.
- j) Interpretar els presents Estatuts i resoldre els dubtes que plantegi la seva aplicació.
- k) Vetllar per l'execució dels acords de l'Assemblea General.
- l) Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern, podent atorgar poders a terceres persones per l'exercici de la representació esmentada.
- m) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.

- n) Exercir qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de la Junta.
- o) Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General.

### **Article 32. El Secretari.**

Actuarà com a Secretari de l'Assemblea la persona física, membre de l'Entitat o no, que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions.

### **Article 33. Atribucions del Secretari.**

El Secretari aixecarà acta de cada sessió dels òrgans col·legiats i, si no és membre de l'Entitat assistirà amb veu i sense vot; donarà fe dels assentaments inscrits en els llibres socials, a instància de part interessada; assistirà al President en la convocatòria de les sessions dels òrgans col·legiats; realitzarà, per ordre del President, els treballs que li encomanin l'Assemblea General; serà el dipositari i custodi dels llibres socials; tindrà cura dels fons socials i portarà la comptabilitat, en solitari, a menys que aquestes comeses siguin encomanades a un tercer extern a l'Entitat; i s'encarregarà de la recaptació de les aportacions.

### **Article 34. El Gerent**

Actuarà com a Gerent de l'Assemblea la persona física, membre de l'Entitat o no, que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions. En el supòsit que no sigui membre de l'Entitat, actuarà sense dret a vot.

El càrrec de Gerent podrà ser retribuït en la forma i quantitat que acordi l'Assemblea de la Junta.

### **Article 35. Atribucions del Gerent**

El Gerent té encomanada, com a funció principal, la de coordinació entre tots els òrgans de govern i Administració de la Junta, entre aquests i les Administracions Públiques, així com els diferents tècnics i professionals que siguin contractats. I en particular, seran funcions del Gerent:

- Les negociacions amb l'Ajuntament de Sabadell els diferents departaments amb competències concurrents de la Generalitat de Catalunya, les companyies subministradores de serveis (Endesa, Gas Natural, Telefònica, Agbar, etc.).
- La preselecció d'empreses constructores d'obra pública aptes per a la realització de les obres d'urbanització.
- Durant l'execució de les obres d'urbanització, el Gerent durà el control de les certificacions i elaborarà els corresponents informes per tal de donar comptes a l'Assemblea General qui decidirà sobre la procedència del pagament de les mateixes.

- Qualsevol altre funció que li sigui encomanada directament per l'Assemblea General de l'Entitat.

Les anteriors funcions descrites, i d'altres que puguin ser aprovades per l'Assemblea General, no podran comportar mai l'adopció d'acords que no siguin prèviament autoritzats per l'Assemblea General

### **Article 36. Convocatòria de l'Assemblea**

L'Assemblea General de la Junta serà convocada pel Secretari, per ordre del President o quan així ho sol·licitin al menys el 35 % dels seus membres i de les quotes de participació. La convocatòria expressarà els assumptes a tractar en cada sessió. No podrà deliberar-se ni decidir sobre cap assumpte que no figuri inclòs a l'Ordre del Dia, llevat que, essent presents tots els components del respectiu òrgan col·legiat, així ho acordin per unanimitat. La convocatòria de l'Assemblea General és farà preferentment per correu electrònic o si no n'hi ha per correu postal certificat, amb 10 dies d'antelació, als correus electrònics o als domicilis designats pels associats, sens perjudici d'utilitzar altres fórmules que permetin acreditar que els membres són coneixedors de la convocatòria.

### **Article 37. Constitució de l'Assemblea.**

L'Assemblea quedarà vàlidament constituïda en única convocatòria quan hi concorrin, presents o representats, un nombre d'associats que representin, com a mínim, el 40 % de les quotes de participació incorporades a la Junta.

### **Article 38. Constitució per unanimitat dels propietaris.**

No obstant el que disposen els articles precedents, els òrgans col·legiats s'entendran convocats i quedaran vàlidament constituïts per tractar de qualsevol assumpte, sempre que es trobin, presents o representats, tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

### **Article 39. Presa acords.**

Seran vàlids els acords que adopti l'Assemblea per majoria dels vots dels assistents computats segons el que es determina a l'article 20 d'aquests Estatuts.

No obstant això, per elegir el President, modificar els Estatuts i les Bases d'actuació, fixar aportacions extraordinàries i contractar crèdits, aprovar els projectes d'urbanització i reparcel·lació, i adjudicar les obres de urbanització, es requerirà el vot favorable del 50 % de la propietat.

#### **Article 40. Actes de les sessions.**

De cada sessió dels òrgans col·legiats s'estendrà acta, en la qual es faran constar les circumstàncies de lloc, temps, ordre del dia, assistents, unitats de valor que representen, forma i resultats de les votacions i contingut dels acords. Les actes seran redactades pel Secretari i s'aprovaran en la mateixa o posterior sessió. Una vegada aprovades, seran transcrites en el corresponent llibre d'actes, un per a cada òrgan col·legiat, degudament foliat i enquadernat i legalitzat cada full amb la rúbrica del Secretari i el President.

S'haurà de notificar a l'Ajuntament l'acta de cada Assemblea.

#### **TÍTOL V: MITJANS ECONÒMICS I APORTACIONS.**

##### **Article 41. Aportacions dels membres a la Junta.**

Seràn aportacions a la Junta de Compensació:

- a) La totalitat dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta en la part proporcional que pertoqui a cada membre.
- b) Les quotes ordinàries i extraordinàries acordades per l'Assemblea General.
- c) El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.
- d) Les aportacions de les empreses urbanitzadores, en cas d'incorporació a la Junta.

##### **Article 42. Despeses de la Junta.**

Seràn despeses de la Junta de Compensació les de l'execució de les obres d'urbanització, les indemnitzacions que corresponguin i d'altres despeses a que es refereixi l'article 126 del TRLUC i totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta.

##### **Article 43. Quotes.**

Les quotes ordinàries són les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, previstos en el pressupost anual.

Les quotes extraordinàries són les que s'estableixen per acord de l'Assemblea General. Estan destinades al pagament del cost de la gestió i de l'execució de la urbanització, segons estableixen les bases d'actuació i el projecte d'urbanització.

L'import de les quotes serà proporcional a la participació de cada membre de la Junta.

#### **Article 44. Pagament de les aportacions.**

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

La falta de pagament en el termini establert produirà les conseqüències següents:

- a) S'incrementarà la quota amb l'interès legal més 4 punts.
- b) S'instarà a l'Ajuntament la utilització de la via de constrenyiment.
- c) Si en una ocasió anterior hagués estat precís utilitzar la via de constrenyiment per cobrar alguna quota, o fora notòria la negativa de pagament, prèvia declaració d'incompliment, podrà utilitzar-se l'expropiació o reparcel·lació forçosa per part de l'Ajuntament, essent beneficiària la Junta de Compensació.

El pagament de les obres d'urbanització mitjançant la cessió de terrenys es podrà preveure en el Projecte de Reparcel·lació o mitjançant la seva posterior modificació, si s'escau.

### **TÍTOL VI: RÈGIM JURÍDIC I RECURSOS.**

#### **Article 45. Executivitat.**

Els acords dels òrgans de la Junta seran directament executius i no es suspendran per la seva impugnació, llevat que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.

#### **Article 46. Recursos administratius.**

Els acords dels òrgans de govern i d'administració són immediatament executius, i no es suspendran per la seva impugnació, llevat que expressament s'estableixi la suspensió per resolució del propi òrgan. Contra els acords presos per qualsevol dels organismes de la Junta s'hi pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Sabadell en el termini d'un mes, de conformitat amb l'article 122 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Estan legitimats per impugnar els acords els membres que haguessin votat en contra, abstingut i els absents.

Aquells membres que hagin votat a favor d'un determinat acord, no podran interposar-hi recurs en contra.

## **TÍTOL VII. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.**

### **Article 47. Causes de la dissolució.**

La Junta de Compensació es dissoldrà per les causes següents:

- a) Per manament judicial o prescripció legal.
- b) Per compliment del seu objecte.

La dissolució l'ha d'aprovar l'Ajuntament, que ha de trametre l'acord d'aprovació de la dissolució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laborades dependent de administració de la Generalitat de Catalunya per a la seva inscripció.

### **Article 48. Liquidació i destinació del patrimoni comú.**

Quan s'extingeixi la personalitat jurídica de la Junta, es farà la liquidació de la Junta de la forma següent:

- a) El President procedirà a la liquidació, aplicant les instruccions especialment dictades per l'Assemblea general per a la liquidació.
- b) El patrimoni que pugui existir en terrenys, drets o metàl·lic es distribuirà entre els associats en proporció a la seva participació en la Junta.

### **Disposició Final.**

Aquests estatuts entraran en vigor des del moment de la seva inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores dependent de administració de la Generalitat de Catalunya.