



Plaça de la Vila núm. 1  
08911 Badalona

## ANUNCI

Per acord del Consell General del Consorci Urbanístic per al Desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, en sessió celebrada el 28 de juny de 2021, s'ha acordat el següent:

**PRIMER.-** Aprovar inicialment el Projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació que han de regir la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació 1B (PA-1B) de l'Àrea Residencial Estratègica l'Estrella de Badalona, aprovada definitivament la Modificació puntual del PDU de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Barcelonès pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 7 de desembre de 2016 i publicat al DOGC en data 6 de febrer de 2017.

**SEGON.-** Sotmetre l'esmentat projecte a informació pública i procedir a la seva publicació al DOGC, al taulell d'anuncis de l'Ajuntament de Badalona i al web del Consorci urbanístic per al desenvolupament de les àrees residencials estratègiques l'Estrella i Sant Crist, de Badalona (amb el text íntegre del projecte de Bases i Estatuts a aquest web), durant el termini d'un mes d'acord amb l'article 119 del Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, durant els quals es podran formular les al·legacions que s'estimin adients.

**TERCER.-** Notificar l'acord d'aprovació inicial als propietaris de totes les finques incloses dins de l'àmbit sotmès a reparcel·lació, per a què, en el termini d'un mes puguin presentar les al·legacions que estimin adients.

### ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PA-1B DE L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA "L'ESTRELLA" DE BADALONA

#### TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

##### Article 1. Denominació

1. L'entitat urbanística col·laboradora que es constitueix es denomina "Junta de Compensació del PA-1B de l'Àrea Residencial Estratègica l'Estrella" de Badalona, abreviadament, "Junta de Compensació".

2. La Junta de Compensació es regirà pel que disposen els presents Estatuts i, en tot el que no sigui recollit pels mateixos, segons el que es disposa pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya ("TRLUC"), pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya ("RLUC") i per altres disposicions legals aplicables.

##### Article 2. Domicili

1. El domicili de la Junta de Compensació s'estableix al carrer Prats de Molló, 7 08021, Barcelona.
2. El domicili podrà ésser traslladat per acord de l' Assemblea, havent de donar compte del mateix a l'Administració actuant i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

### Article 3. Àmbit territorial

1. L'àmbit territorial de la Junta de Compensació estarà comprès per tots els terrenys que formen part de l' àmbit del PA-1B de l'Àrea Residencial Estratègica l'Estrella de Badalona.
2. Aquest polígon d'actuació urbanística té una superfície total de 6.867,20 m<sup>2</sup> que abraça únicament l'illa delimitada pels carrers Maragall, Coll i Pujol, Sant Gonçal i Santa Bàrbara.

### Article 4. Objecte i finalitats

1. L'objecte de la Junta de Compensació és la l'execució del PA-1B de l'Àrea Residencial Estratègica l'Estrella de Badalona pel sistema d'actuació de reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica.

### Article 5. Naturalesa i capacitat

1. La Junta de Compensació, en tant que Entitat Urbanística Col·laboradora, tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats.
2. La personalitat jurídica s'adquirirà en el moment de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
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. 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, obligar-se, executar obres, instal·lacions i dotacions per l' l'Administració actuant, interposar recursos i exercir accions.

### Article 6. Administració Actuant

1. La Junta de Compensació té caràcter administratiu i actua, en aquest ordre, sota la tutela del Consorci Urbanístic per al desenvolupament de les Àrees residencials estratègiques de l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona.
2. En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització correspon a l'Administració actuant:
  - a) El tràmit d'audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris de l'àmbit d'actuació.
  - b) Aprovar els Estatuts i les Bases d'actuació i les posteriors modificacions.
  - c) Designar un representant de l'Administració actuant en l'òrgan rector de la Junta.
  - d) Aprovar la constitució de la Junta i trametre la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per sol·licitar la inscripció.
  - e) Expropiar els terrenys dels propietaris no adherits, quan escaigui, i els de membres 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 als membres morosos de la Junta prèvia sol·licitud de la Junta de Compensació.
  - g) Resoldre els recursos d'alçada interposats contra els acords de la Junta o proposar-ne la resolució a l'Administració actuant, quan actuï una altra administració.
  - h) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística.

### Article 7. Durada

1. La Junta de Compensació tindrà una durada indefinida fins al compliment total de les seves finalitats i, en tot cas, fins la recepció definitiva per part de l'Administració actuant de les obres d'urbanització de l'àmbit, tret que es produeixi la seva dissolució per alguna de les altres formes previstes en aquests Estatuts.

### Article 8. Afecció de les finques i potestats de la Junta de Compensació

1. Totes les finques incloses dins del PA-1B de l'Àrea Residencial Estratègica l'Estrella de Badalona, queden afectades amb caràcter de garantia real al compliment dels deures inherents a la modalitat de

compensació bàsica, encara que llurs 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 és propietària de terrenys com a conseqüència d'expropiacions o cessió de finques en pagament de despeses d'urbanització, procedeix l'adjudicació d'aquestes finques als membres de la comunitat de reparcel·lació que hagin acomplert les seves obligacions en l'execució del planejament. Això 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 darrer cas, l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir l'obtenció del millor preu de venda.

## **TÍTOL II MEMBRES I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA**

### **Article 9. 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 com a propietaris.

2. Les persones propietàries que no hagin promogut les bases d'actuació i els estatuts de la Junta de Compensació, poden incorporar-se en qualsevol moment durant el procés d'aprovació de dites bases i estatuts des de la seva aprovació inicial, així com també dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta. Aquesta incorporació se sol·licitarà per escrit a través del Registre de l'Administració actuant fent constar expressament l'adhesió a la Junta de Compensació, la superfície i límits de les finques propietat del sol·licitant i adjuntant la documentació justificativa de la referida propietat.

3. Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat poden ésser inadmeses per la Junta de Compensació.

### **Article 10. Supòsits de no incorporació a la Junta de Compensació.**

1. Quan les persones propietàries no s'incorporen a la Junta de Compensació, les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, segons correspongui.

### **Article 11. Quotes de participació**

1. La superfície computable s'acreditarà mitjançant l'aixecament, a instàncies de la Junta de Compensació, d'un plànol topogràfic.

2. Quan la superfície acreditada en els títols no coincideixi amb la realitat física resultant de l'aixecament del topogràfic, prevaldrà en tot cas la realitat física determinada en el plànol topogràfic.

3. Les quotes resultants de les regles que precedeixen definiran el vot percentual de cadascun dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions establerts en els Estatuts.

4. Les persones cotitulars d'una finca o dret han de designar una única persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la junta, responent solidàriament davant de la Junta de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no designen cap persona representant en el termini que s'assenyali per a aquest efecte, el nomena l'Administració actuant.

5. En cas d'usdefruit la representació correspon a la persona nua propietària.

### **Article 12. Incorporació d'empreses urbanitzadores.**

1. La incorporació a la Junta de Compensació d'empreses urbanitzadores es possible per acord de l'Assemblea.

2. La incorporació d'aquestes empreses ha de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic. A aquest efectes, cal garantir la concurrència de diverses ofertes d'incorporació, amb un mínim de tres. En qualsevol cas, la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'ha de determinar, per acord de l'Assemblea, establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

3. Les empreses, si s'escau, estan representades a la Junta de Compensació per una única persona.

**Article 13. Constitució de la Junta.**

1. La Junta es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, ja siguin promotores 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 de la Junta de Compensació.
- d) L'acord de constitució.
- e) El coeficient provisional de les propietats aportades per cada propietari sobre la totalitat de l'àmbit.

**Article 14. Transmissió de la titularitat.**

1. La condició de membre de la Junta és inherent a la titularitat dels immobles inclosos en l'àmbit d'actuació.

2. La transmissió de la titularitat dels terrenys 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 han de comunicar les alienacions, per qualsevol títol, de llurs propietats dins l'àmbit d'actuació dins dels trenta dies hàbils següents a la signatura del corresponent document, mitjançant escrit adreçat al President de la Junta acompanyat per una còpia de l'esmentat document, en el qual s'haurà de fer constar expressament la subrogació abans referenciada.

### **TÍTOL III**

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

**Article 15. Drets.**

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

- 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) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat.
- c) Assistir per si mateixos o per mitjà de representants a les sessions de l'Assemblea General, emetent el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostentin.
- d) Presentar propostes i suggeriments.
- e) Escollir als membres dels òrgans de govern i poder ser escollits per a l'exercici dels càrrecs.
- f) Rebre informació sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat dels comptes, sol·licitant l'exhibició dels rebuts i justificants, tot això de conformitat amb les condicions que estableixi l'Assemblea General.
- g) Impugnar els acords i resolucions dels òrgans de govern de la Junta en la forma i requisits establerts per aquests Estatuts.
- 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) Tots els que corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.
- j) Exercir els drets anteriors ja sigui directament o mitjançant representant o persona autoritzada per escrit.

**Article 16. Obligacions**

1. Amb caràcter general els membres de la Junta de Compensació estan obligats a observar les prescripcions derivades de les normes legals i del planejament urbanístic, així com els acords dels òrgans de govern i administració de la Junta. Especialment vindran obligats a:

- a) Posar a disposició de la Junta com a condició per a la seva incorporació els documents acreditatius de la seva titularitat i, si escau, les càrregues i gravàmens de la seva finca.
- b) Complir fidelment els acords adoptats pels òrgans de la Junta i acatar l'autoritat dels seus representants, sens perjudici dels recursos pertinents.

- c) Assenyalar un domicili i una adreça de correu electrònic a efectes de notificacions, considerant-se ben dirigida qualsevol notificació remesa a aquest domicili o adreça de correu electrònic, així com notificar a la Junta les modificacions ulteriors. El domicili i l'adreça de correu electrònic constaran en un registre constituït a aquests efectes que portarà el Secretari.
- d) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries de gestió de la Junta de Compensació en funció de la quota que correspongui a cada membre segons la seva quota de participació dins de l'Entitat i sense perjudici, en el seu cas, de ser rescabalat d'aquestes despeses mitjançant la seva integració en les despeses d'urbanització del PA-1B.
- e) Notificar fefaentment 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.
- f) Abonar les quotes que li corresponguin. El projecte de reparcel·lació pot determinar el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins l'àmbit, respectant el principi de no discriminació.
- g) Regularitzar la titularitat del domini i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta en els terminis indicats en l'Assemblea General o pel President.
- h) Atorgar els documents necessaris per a formalitzar les cessions gratuïtes de vials i zones verdes públiques que puguin resultar del planejament.
- i) Designar, en cas de copropietat, a la persona que representarà els cotitulars en l'exercici dels seus drets i facultats previstos en els Estatuts, sens perjudici de la responsabilitat solidària d'aquells, d'acord amb el previst en aquests Estatuts.
- j) Designar per escrit un representant en cas de no assistència a l'Assemblea General o d'ésser el soci d'una persona jurídica.
- k) 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 IV ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ**

##### **Article 17. Enumeració dels òrgans de govern i administració**

Els òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació seran:

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

#### **CAPÍTOL I DE L'ASSEMBLEA GENERAL**

##### **Article 18. Composició i reunions**

1. L'Assemblea General és l'òrgan de govern suprem i de caràcter deliberatiu de la Junta i estarà integrat per tots els membres d'aquesta més un representant de l'Administració actuant designat expressament per aquesta Administració.
2. Tindrà caràcter decisorí en les matèries de la seva competència i deliberant en tots els restants assumptes.
3. L'Assemblea General es reunirà amb caràcter ordinari, almenys una vegada a l'any, per a la consideració i aprovació de la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior, i del pressupost de l'exercici següent, així com l'aprovació de les quotes ordinàries i extraordinàries que s'hagin de satisfer durant l'exercici.
4. L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el President o ho sol·licitin membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 20 per 100 de les participacions. En aquest supòsit l'Assemblea s'haurà de celebrar dins del termini de 30 dies a comptar des de l'acord o sol·licitud.
5. Tots els membres de la Junta, inclosos els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, estaran sotmesos als acords adoptats vàlidament, sens perjudici d'interposar els recursos que legalment procedixin.

#### Article 19. **Facultats**

1. Corresponen a l'Assemblea General les següents facultats:

- a) La proposta de modificació de les normes de regulació sens perjudici de l'aprovació posterior per part de l'Administració actuant.
- b) El nomenament i cessament del President.
- c) El nomenament i separació del Secretari. Si el Secretari fos soci de la Junta, la separació serà solament del seu càrrec com Secretari.
- d) L'aprovació dels pressupostos i el nomenament, si fos necessari, de censors de comptes.
- e) L'examen de la gestió comú i aprovació, en el seu cas, de la memòria i comptes de l'exercici anterior.
- f) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
- g) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- h) Acordar la formalització de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització.
- i) Acordar la tramitació del Projecte de Reparcel·lació i d'Urbanització davant de l'Administració actuant.
- j) Determinació dels mitjans econòmics i de les aportacions o quotes tant ordinàries com extraordinàries o d'urbanització.
- k) Sol·licitar l'aplicació de la via de constrenyiment per al pagament de les quotes distribuïdes i no satisfetes per les persones propietàries incorporades.
- l) Instar l'expropiació de les finques, tant de les persones propietàries no adherides com de les que s'hagin incorporat a la Junta de Compensació i incompleixin llurs obligacions de pagament.
- m) Acordar la incorporació d'empreses urbanitzadores i establir els corresponents requisits i condicions
- n) L'execució de les obres d'urbanització.
- o) Proposar el compte de liquidació definitiva i de dissolució de l'entitat i llur transformació, si escau, en Entitat Urbanística de Conservació.
- p) En general, totes aquelles facultats amb caràcter rellevant que siguin precises pel normal funcionament de la Junta.

#### Article 20. **Convocatòria de les sessions**

1. Les reunions de l'Assemblea General, ordinària o extraordinària, seran convocades pel President mitjançant carta certificada, remeses als membres de la Junta amb almenys 7 dies naturals d'antelació a la data de celebració.
2. La convocatòria podrà realitzar-se també mitjançant mitjans telemàtics, inclòs el correu electrònic, sempre que amb tal mitjà pugui quedar constància de la recepció de la convocatòria.
3. La convocatòria assenyalarà el lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes que hagin de sotmetre's a coneixement i resolució de l'Assemblea General, sense que puguin ser objecte d'examen altres assumptes no contemplats en la convocatòria.
4. Reunits tots els membres de la Junta, podrà celebrar-se Assemblea General si s'acorda per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.
5. Es preveu la possibilitat de celebrar Assemblees Generals de la Junta de Compensació per mitjans telemàtics. En aquests supòsits, la convocatòria descriurà els terminis, formes i modes de l'exercici per part dels membres.

#### Article 21. **Assistència i representació.**

1. Tots els associats poden ser representats en l'Assemblea a través d'una altra persona, encara que no formi part de la Junta.
2. La representació, excepte la de les persones jurídiques, ha de conferir-se per escrit i per cada reunió. La representació de les persones jurídiques correspondrà a qui la ostenti, el que haurà de ser adequadament acreditat.
3. Així mateix, es requereix apoderament formalitzat en escriptura pública per tot el que pugui suposar acte de disposició.

#### Article 22. **Constitució**

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin, per si o per representació, membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 60 per 100

de les quotes. En segona convocatòria, que se celebrarà quinze minuts després de la primera, s'entendrà vàlidament constituïda qualsevol que sigui el nombre d'assistents i quotes de participació que representin.

2. En ambdues convocatòries serà preceptiva la presència del President i del Secretari o de qui els substitueixi perquè es considerin vàlidament constituïdes.

#### **Article 23. Sessions**

1. El President de la Junta de Compensació, o qui estatutàriament el substitueixi, 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 24. Adopció d'acords i còmput dels vots**

1. Els acords s'adoptaran per majoria simple de les quotes presents o representades.

2. No obstant el previst a l'apartat anterior, l'adopció dels acords de modificació dels Estatuts, elecció del President, Secretari i Tresorer, fixació i rectificació de les quotes, fixació d'aportacions extraordinàries i contractació de crèdits, requeriran el vot favorable de membres que representin almenys el 60 per 100 de les quotes de les quotes presents o representades, sent necessari el 85 per 100 per acordar la dissolució de la Junta.

3. Les persones propietàries incorporades a la Junta de Compensació que siguin deutors d'obligacions vençudes, no poden exercir el dret de vot llevat del cas que, havent impugnat l'acord del qual es tracti, hagin afiançat el deute o hagin consignat l'import notarialment o judicialment. La privació del dret de vot es farà constar a l'Acta de la sessió i tant aquestes persones propietàries com llurs drets de vot no es computen als efectes d'assolir els quòrums requerits.

#### **Article 25. Actes**

1. De cada sessió de l'Assemblea General s'aixecarà acta, en la qual es farà constar les circumstàncies del lloc, temps, forma i resultats de les votacions i contingut dels acords. Les actes seran redactades pel Secretari i se signaran per aquest amb el vistiplau del President, i s'aprovaran en la sessió posterior.

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

## **CAPÍTOL II DEL PRESIDENT**

#### **Article 26. Nomenament**

1. El President serà designat pel 60 per 100 dels vots de l'Assemblea i el seu nomenament tindrà una durada indefinida. En cas d'absència o malaltia, l'Assemblea General designarà el membre que el substitueixi interinament en les seves funcions.

#### **Article 27. Funcions**

1. El President tindrà les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General, dirigint les deliberacions d'aquesta i executant i fent complir els 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 terceres persones per a l'exercici de l'esmentada representació.
- c) Autoritzar els actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots 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) Corresponen al President les més àmplies facultats de gestió i administració econòmica, de comptabilitat i tresoreria de la Junta, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General en aquests Estatuts.
- f) Representar la Junta de Compensació davant de tercers, bé es tracti d'entitats, organismes o autoritats de caràcter públic, o bé de persones i entitats privades i, per això representar la Junta en

tota mena de negocis jurídics, podent atorgar mandats i apoderaments en l'exercici d'aquesta representació, fent ús de la signatura de l'Entitat en els contractes i operacions degudament aprovats per l'Assemblea.

- g) Interposar accions Judicials en nom de l'Entitat, desistir de les mateixes, aplanar-se a demandes, oposar-se i transigir en plets, preparar i signar instàncies, peticions i interposar recursos així com desistir dels mateixos davant les Administracions Estatal, Autonòmica, Local i Institucional i demés entitats públiques, amb l'aprovació de l'Assemblea o bé amb la seva ratificació en casos d'urgència apreciada per ell mateix.

### **CAPÍTOL III DEL SECRETARI**

#### **Article 28. Nomenament**

1. El Secretari serà designat pel 60 per 100 dels vots de l'Assemblea i el seu nomenament tindrà una durada indefinida. En cas absència o malaltia, el càrrec serà assumit de forma accidental per un membre de la Junta designat pel President.

2. 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 sense dret a vot i el càrrec podrà ser retribuït.

#### **Article 29. Funcions**

1. Són funcions del Secretari:

- a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General.
- b) Aixecar acta de les sessions.
- c) Expedir certificacions amb el vistiplau del President.
- d) Portar un registre on es relacionaran els membres integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, direcció de correu electrònic, data d'incorporació, quota de participació i número de vots i tots aquelles dades complementàries que s'estimin procedents.
- e) Notificar a tots els membres de la Junta la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General i notificar els seus acords als socis i als òrgans urbanístics competents.

### **CAPÍTOL IV DEL TRESORER**

#### **Article 30. Nomenament.**

1. El Tresorer serà designat pel 60 per 100 dels vots de l'Assemblea i el seu nomenament tindrà una durada indefinida.

#### **Article 31. Funcions.**

1. El Tresorer realitzarà els pagaments i cobraments que corresponguin al fons de la Junta, custodiarà aquest fons, rendirà comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat i complirà totes les altres obligacions que, respecte de les seves funcions, estableixi la Junta. El càrrec podrà ser retribuït.

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

#### **Article 32. Mitjans econòmics.**

1. Els mitjans econòmics de la Junta estaran constituïts per:

- a) La totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació.
- b) Les quotes ordinàries i extraordinàries.

#### **Article 33. Despeses.**

1. Seran 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 el TRLUC.
- c) El pagament d'honoraris professionals, administratius, sous, etc.



- 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 34. Classes de quotes.**

1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta que es recullen als pressupostos anuals.
2. Són quotes extraordinàries les que es fixen en els acords específics de l'Assemblea General.

#### **Article 35. Quantia i pagament de les quotes.**

1. L'Assemblea General establirà la forma i condicions d'abonament de les quotes.
2. La quantia de les quotes ordinàries serà proporcional al percentatge que cada membre tingui en la Junta de Compensació.
3. El pagament per cada membre de l'import de les aportacions que li corresponguin es realitzarà mitjançant ingressos al compte corrent obert a nom de la Junta en una entitat bancària o per qualsevol altre mitjà vàlid.
4. La falta de pagament dins del termini de trenta dies naturals des de la recepció de la derrama produirà les conseqüències següents:
  - A comptar des de l'endemà de l'esgotament de l'esmentat termini, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec equivalent a l'interès bàsic del diner que serà fixat pel Banc d'Espanya en cada moment.
  - Transcorregut un període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al morós de la imposició del recàrrec corresponent, sense que sigui pagada la quota, el Secretari podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-li els interessos de demora vençuts, i presentar-la a l'Administració actuant perquè segueixi la via de constrenyiment sobre el patrimoni, sent compatible l'interès de demora i les despeses que comportin aquesta via de recaptació. En qualsevol cas, serà beneficiària dels interessos, la Junta de Compensació i de les despeses i recàrrecs que comportin la via de constrenyiment, la Administració competent.
  - Aquest procediment serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com sotmetre a l'Assemblea General, si amb anterioritat ja va ser necessari anar a la via de constrenyiment o judicial, la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'òrgan actuant sent beneficiària la Junta.

#### **Article 36. Comptabilitat.**

1. La Junta portarà la comptabilitat de la gestió en llibres adients perquè, en cada moment, es pugui donar raó de les operacions efectuades i se'n dedueixi els comptes que s'hagin de retre.
2. Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, i en tot cas, els que legalment corresponguin, que estaran a càrrec del Tresorer de la Junta.

### **TÍTOL VI RECURSOS, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ**

#### **Article 37. Impugnació d'acords.**

1. Els acords de la Junta seran directament executius i no se suspendran per la seva impugnació, excepte que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.
2. Els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de l'entitat podran ser impugnats en alçada davant l'Administració actuant, d'acord amb la legislació de procediment administratiu vigent.
3. No estaran legitimats per impugnar aquells que, per si o mitjançant representant, haguessin votat a favor de l'acord.

#### **Article 38. Dissolució.**

1. La Junta de Compensació es dissoldrà per les següents causes:
  - a) Pel compliment de les finalitats per a què fou constituïda.
  - b) Per acord de l'Assemblea General adoptat per la majoria qualificada establerta als presents Estatuts, sens perjudici de les obligacions contretes i de les responsabilitats corresponents, i sempre que consti el compliment de les obligacions que restin pendents.
  - c) Per mandat judicial o prescripció legal.

d) Per transformació, si escau, en Entitat Urbanística de Conservació.

2. En qualsevol cas, acordada la dissolució, caldrà que totes les persones propietàries incorporades, en la seva qualitat de propietaris, es subroguin individualment pel que es refereix a les finques que els pertanyin, en els compromisos pendents de qualsevol caràcter que l'Entitat hagués contret amb l'Administració actuant o bé amb tercers.

#### **Article 39. Liquidació.**

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

### **BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PA-1B DE L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA L'ESTRELLA" DE BADALONA**

#### **BASE 1ª.- Criteris del projecte de reparcel·lació.**

El projecte de reparcel·lació que ha de formular la Junta de Compensació del PA-1B de l'Àrea Residencial Estratègica l'Estrella" de Badalona s'ajustarà als criteris establerts per l'article 126 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC) aprovat pel Decret-Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost; pels articles 130 al 143 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC) aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de Juliol; i pel que fa les valoracions pel Real Decret 1492/011, de 24 d'octubre.

#### **BASE 2ª.- Criteris de valoració de drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que puguin estar constituïts sobre les finques.**

El projecte de reparcel·lació ha de declarar la compatibilitat o bé la incompatibilitat, dels drets i càrregues preexistents, amb l'ordenació urbanística. En el primer cas, operarà llur trasllat a les finques de resultat, per subrogació real, i, en el segon cas, s'han d'indemnitzar.

La valoració de les concessions administratives i dels drets reals sobre immobles es farà d'acord amb les disposicions sobre expropiació que, específicament, determinin llur preu just i, subsidiàriament, segons les normes del dret administratiu, civil o fiscal que resultin aplicables.

Els drets personals, que puguin estar constituïts sobre les finques, es valoraran també d'acord amb allò precisat pel paràgraf precedent, essent aplicable, quan correspongui, la normativa sobre arrendaments rústics o urbans.

#### **BASE 3ª.- Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions e instal·lacions que s'hagin d'enderrocar.**

Les edificacions i plantacions objecte de l'enunciat d'aquesta Base 3ª es taxaran amb independència dels terrenys sempre que s'ajustin a la legalitat al temps de la valoració, siguin compatibles amb l'ús o el rendiment considerat en la valoració del sòl i no hi hagin sigut tinguts en compte en dita valoració per llur caràcter de millores permanents.

La valoració de les edificacions o construccions tindrà en compte llur antiguitat i llur estat de conservació i, si haguessin restat declarades pel planejament en situació de fora d'ordenació, llur valor es reduirà en proporció al temps transcorregut de llur vida útil.

#### **BASE 4ª.- Criteris de selecció de les empreses urbanitzadores que es puguin incorporar a la Junta de Compensació i per valorar llurs aportacions.**

L'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostat pel projecte d'urbanització i el de l'oferta formulada per part de l'empresa seleccionada, amb especificació de si la xifra així fixada és definitiva o bé si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o bé d'estabilització de costes.

A aquests efectes, caldrà l'atorgament d'un conveni entre la Junta de Compensació i l'empresa seleccionada en el qual s'establirà el percentatge de participació de la segona com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització assumides per l'empresa sobre el valor de les finques resultants ja urbanitzades.

La selecció de les empreses urbanitzadores s'ajustarà a les regles de la BASE 5ª següent.

**BASE 5ª.- Procediment per a contractar l'execució de les obres d'urbanització i, si s'escau, les edificacions de les finques de resultat adjudicades a la Junta de Compensació, així com els criteris per a la selecció dels contractistes que garanteixen l'adjudicació en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.**

D'acord amb allò establert pels articles 172.1, 175.f i 179.4 del RLUC per a l'adjudicació de l'execució de les obres d'urbanització caldrà la concurrència d'un mínim de tres empreses.

Els criteris objectius de solvència per a triar els empresaris que seran convidats a presentar proposicions seran els següents:

- Solvència econòmica i financera: a acreditar mitjançant declaracions d'entitats financeres o bé mitjançant justificant de l'existència d'assegurança d'indemnització per riscos professionals.

- Solvència tècnica: a acreditar mitjançant relació de les obres executades en el curs dels darrers cinc anys, amb certificació de bona execució per a les dues obres més importants.

La selecció de la millor oferta tècnica i econòmica presentada, d'entre les formulades per les empreses convidades a participar, es farà atenent als següents criteris i a llur ponderació relativa:

- Criteri de preu: ponderació: fins a un 60%.

- Criteri de termini d'execució: fins a un 25%.

- Criteri d'assistència en la esmena de deficiències esmenables: fins a un 15%.

En l'aplicació del criteri del preu es considerarà el preu global més baix i la inexistència de clàusules de revisió de preus unitaris.

En l'aplicació del criteri del termini d'execució, es considerarà el termini que més proporcionalment respongui a la magnitud i característiques de les obres.

En l'aplicació del criteri d'assistència en la emena de vicis i defectes esmenables es considerarà el compromís de més rapidesa en l'execució de les obres adients.

**BASE 6ª.- Actuacions a dur a terme amb relació a les persones propietàries que no s'adhereixin a la Junta de Compensació, amb especificació de si es preveu l'expropiació o el pagament de les despeses d'urbanització amb terrenys, així com les que s'han de dur a terme en relació amb els membres de la Junta de Compensació que no compleixin les seves obligacions.**

Per a l'aplicació d'una de les diverses alternatives que l'art. 136 del RLUC preveu respecte de les persones propietàries que s'incorporin o s'adhereixin a la Junta de Compensació i de les persones propietàries que comprometin llur participació en l'execució, pertany a la Junta de Compensació proposar a l'Administració actuant la més adient i, respecte de les que no s'incorporin, cal esperar al resultat de la tramitació tant d'aquestes Bases i dels Estatuts, com de la constitució de la Junta de Compensació i, fins i tot, cal esperar al projecte de reparcel·lació, tal com així ho expressa l'art. 122.2 del TRLUC.

Nogensmenys, en qualsevol cas, es constata la preferència de la Junta de Compensació per l'alternativa de reparcel·lació de les finques, amb pagament de les quotes corresponents bé voluntàriament o bé per la via de constreyniment, de forma que la decisió d'altre de les dues alternatives restants (expropiació o pagament de les despeses d'urbanització mitjançant cessió de finques de resultat) es configura com alternativa subsidiària, l'aplicació de la qual exigirà un addicional raonament justificatiu per part de l'Assemblea General.

**BASE 7ª.- Regles per valorar els immobles que es construeixen quan la Junta de Compensació estigui facultada per edificar i criteris per a la fixació del preu de venda a terceres persones.**

Els immobles que, si s'escau es construeixen per la Junta de Compensació, es valoraran afegint al valor del sòl determinat al projecte de reparcel·lació, al si de la taxació de les finques de resultat, la totalitat de les despeses de construcció i de les d'urbanització, més les despeses financeres i més el marge habitual al mercat immobiliari per al benefici industrial.

Per a la fixació del preu de venda a terceres persones, la Junta de Compensació haurà de demanar una taxació d'una empresa especialitzada que garanteixi un preu alhora no especulatiu i que garanteixi la cobertura del valor abans detallat sense pèrdua o dèficit per a la Junta de Compensació.

**BASE 8ª.- Regles per a la distribució de beneficis i càrregues**

A partir de la determinació dels percentatges per aportació de sòl, el projecte de reparcel·lació atribuirà a cada persona propietària les finques resultants, degudament valorades d'acord amb el criteri establert per l'article 126.1.b del TRLUC.

Els percentatges emprats pel projecte de reparcel·lació han d'expressar la relació del valor de les finques resultants, adjudicades a les persones propietàries, respecte del valor total de les finques resultants de l'àmbit d'actuació.

Aquest percentatges finals seran els que s'aplicaran en la distribució dels beneficis i càrregues al llarg de la gestió de la Junta de Compensació.

**BASE 9ª.- Forma i terminis de pagament de les quotes de conservació, fins a la recepció de les obres d'urbanització.**

El lliurament i recepció de les obres d'urbanització es regula d'acord amb allò establert per l'article 169 del RLUC.

En tant no tingui lloc la recepció de les obres d'urbanització la Junta restarà obligada a conservar-les i mantenir-les adequadament.

**ELISABET ESTÉVEZ CASTELLÀ**

Secretaria del Consorci Urbanístic per al  
desenvolupament de les Àrees Residencials  
Estratègiques de l'Estrella i Sant Crist de Badalona