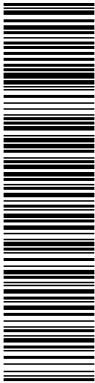


DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 1 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21
	ESTAT SIGNAT

https://sede.esplugues.cat/portal/verificar/Documentos.do El documento está SIGNAT. Mirar el código de verificación en la web de la signatura electrónica de los documentos firmados en la red web:
https://sede.esplugues.cat/portal/verificar/Documentos.do



DILIGÈNCIA.- La Junta de Govern Local, en sessió ordinària de data 10/02/2025, ha acordat Aprovar Definitivament aquest document.
EL SECRETARI

**ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ
DEL SECTOR CENTRE DE FORMACIÓ PROFESSIONAL UNIVERSITARIA DE LA F.P.,**

**TÍTOL I
DISPOSICIONS GENERALS**

Article 1.- Denominació i Àmbit.

L'Entitat Urbanística Col·laboradora que es constitueix rep la denominació de **Junta de Compensació del SECTOR CENTRE DE FORMACIÓ PROFESSIONAL UNIVERSITARIA DE LA F.P.,** o de forma abreujada **Junta de Compensació del sector FPU de la F.P..**

L'àmbit territorial en què la Junta actuarà és **l'àmbit d'actuació urbanística definit com a SECTOR CENTRE DE FORMACIÓ PROFESSIONAL UNIVERSITARIA DE LA F.P, delimitat per el Pla Especial d'Equipaments per a la construcció d'una Escola de Formació Professional** amb una superfície de 994,84 m2, al qual abasta tres parcel·les cadastrals de titularitat privada, situades a la cantonada entre l'avinguda Laureà Miro, 1-5 i el carrer dels Caquis, 2-10, a Esplugues de Llobregat aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona, en la sessió de 22 de juny de 2023

Article 2.- Naturalesa i Règim Jurídic

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

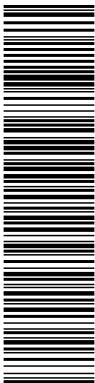
D'acord a l'article 187.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la Junta de Compensació es regirà per la Llei d'urbanisme, per aquest Reglament, i per aquests estatuts, així com per les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la legislació de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú

La Junta es constitueix amb el caràcter definitiu que regula el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i el Reglament aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Article 3.- Personalitat Jurídica.

3.1.- La Junta gaudirà de personalitat jurídica pròpia i plena capacitat d'obrar pel compliment de les seves finalitats.

DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 2 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21	ESTAT SIGNAT



La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció de l'acord aprovatori de l'Administració actuant en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, conforme a allò que es preveu en el Decret 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme a Catalunya.

No obstant, si escau, la validesa dels acords o contractes formalitzats en nom de la Junta de Compensació abans de que la mateixa ostenti personalitat jurídica pròpia, quedarà subordinada al requisit de la inscripció de l'entitat segons s'ha dit i a la seva ratificació per la Assemblea General, dins del termini de tres mesos, a comptar de la data d'inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. Per tant, i d'acord a l'anterior, un cop l'Ajuntament adopti l'acord d'aprovació del document d' Estatuts i Bases que regirà 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. Les actuacions que es realitzin seran ratificades en la primera reunió de la Junta un cop inscrita.

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

Article 4.- Domicili.

El domicili de la Junta de Compensació s'estableix a BARCELONA, carrer Pallars, 390.

El trasllat del domicili a un altre lloc requerirà l'acord de l'Assemblea General, havent de comunicar-ho a l'òrgan urbanístic de tutela i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 5.- Durada.

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

Article 6.- Objecte i finalitats.

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

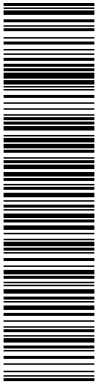
DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 3 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21	ESTAT SIGNAT



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

- a) La incorporació de tots els propietaris de finques compreses en l'àmbit d'actuació de la Junta de Compensació, els quals, tot conservant la titularitat dels seus béns, s'integren en la mateixa i es distribueixen proporcionalment els beneficis i les càrregues.
- b) La incorporació dels terrenys a la Junta, que no pressuposa la transmissió de propietat, sinó la facultat de disposició amb caràcter fiduciari, als efectes de realitzar les ocupacions necessàries per a l'execució de les obres d'urbanització i la cessió a l'Ajuntament dels immobles de cessió obligatòria, quedant afectes els terrenys al compliment de les obligacions urbanístiques.
- c) La sol·licitud a l'òrgan actuant de l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, i el seu exercici, tant respecte als propietaris que no s'incorporin en temps oportú a aquesta, com d'aquells que incompleixin les seves obligacions en els supòsits que es contemplen a les Bases d'Actuació. En aquests supòsits la titularitat de les finques expropiades s'atribuirà a la Junta de Compensació que els incorporarà a la gestió comú. No obstant, d'acord amb l'article 122 del Text refós de la Llei d'Urbanisme en compliment del pagament de les despeses d'urbanització els propietaris poden acomplir l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització amb la cessió de terrenys edificables, situats dins del polígon d'actuació.
- d) Redactar i impulsar la tramitació del Projecte de Reparcel·lació i executar-ne les determinacions.
- e) Interessar dels òrgans urbanístics competents l'aprovació dels Projectes que sigui necessari formular, prèvia redacció i aprovació dels mateixos per la Junta.
- f) L'adjudicació de les parcel·les resultants als titulars de les parcel·les aportades que tinguin els drets suficients per a l'adjudicació de les mateixes.
- g) L'execució de les obres d'urbanització.
- h) La cessió dels terrenys qualificats com a sistemes, ja urbanitzats, a l'Ajuntament.
- i) Promoure la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, així com en el Registre Mercantil si s'estima convenient.
- j) La seva actuació, a tots els efectes, com a Entitat Urbanística Col·laboradora.
- k) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment, pel cobrament de les quantitats degudes pels membres de la Junta i vençudes.
- l) La gestió i defensa dels interessos comuns davant qualsevol autoritat i organisme públic, tant de l'Administració Central, com de l'Administració Autònoma o del municipi d'Esplugues de Llobregat, així com davant dels Jutjats i Tribunals, davant dels particulars i davant de les empreses que prestessin els seus serveis a l'Entitat.

DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 4 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21
	ESTAT SIGNAT



- m) L'exercici del dret a exigir de les empreses que prestin els serveis, menys en la part que, segons la seva reglamentació, hagin de contribuir els usuaris, el reemborsament de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'aigua i energia elèctrica.
- n) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals de l'Impost sobre Béns Immobles establerts per la legislació vigent.
- o) La presentació al Cadastre de la corresponent declaració d'alteració cadastral.
- p) L'exercici de tots aquells drets i activitats no relacionades expressament, i que li corresponguin segons la normativa vigent.

Article 7.- Administració actuant.

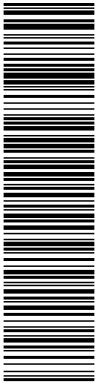
La Junta de Compensació té caràcter administratiu, i actuarà, en aquest ordre sota la tutela l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, en qualitat d'Administració urbanística actuant.

En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització, correspon a l'Ajuntament:

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

TÍTOL II COMPOSICIÓ I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

DOCUMENT Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 5 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21	ESTAT SIGNAT



https://sede.esplugues.cat/portal/verificar/Documentos.do El documento está SIGNAT. Mirar el código de verificación por comprobar la validez de la signatura electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
https://sede.esplugues.cat/portal/verificar/Documentos.do

Article 8.- Composició.

La Junta de Compensació estarà formada per:

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

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

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

- a) En qualsevol moment durant la tramitació dels Estatuts i bases de la Junta de Compensació davant l'Ajuntament.
- b) En el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de compensació
- c) Dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la Junta

En tot cas es podrà autoritzar l'adhesió de propietaris de finques del Polígon un cop finalitzats els terminis indicats per acord de l'Assemblea General i abans de formalitzar-se l'acta d'ocupació.

2.- 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, 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.

DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 6 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21 ESTAT SIGNAT



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

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

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

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

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

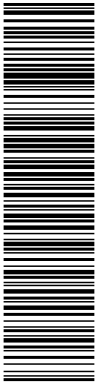
L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per escreix, sens perjudici de la liquidació que pertorqui a favor del propietari de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.

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

Article 11.- Incorporació d'empreses urbanitzadores.

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

DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 7 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21
	ESTAT SIGNAT



https://sede.esplugues.cat/portal/verificar/Documentos.do El documento está SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web:
https://sede.esplugues.cat/portal/verificar/Documentos.do

Article 12.- Participació.

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

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

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

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

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

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

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

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

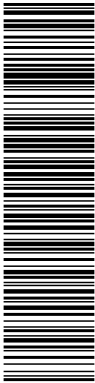
Article 14.- Transmissió de la titularitat.

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

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

El transmetent ha de notificar de forma fefaent a la Junta de Compensació les condicions de la transmissió i les circumstàncies personals de la persona a qui es transmet la titularitat,

DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 8 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21	ESTAT SIGNAT



indicant-ne el domicili.

Article 15.- Patrimoni de la Junta.

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

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

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

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

Article 16.- Constitució de la Junta.

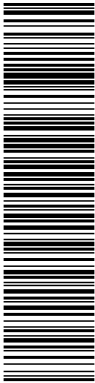
La Junta es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, ja siguin promotors inicials de l'actuació o bé adherides. La constitució es formalitzarà mitjançant escriptura pública, en la que s'ha de fer constar:

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

Article 17.- Terrenys amb càrregues reals.

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

DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 9 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21	ESTAT SIGNAT



el rendiment econòmic derivat del seu dret.

Article 18.- Drets.

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) Participar a les reunions de l'Assemblea General i intervenir en l'adopció d'acords proporcionalment a les quotes respectives.
- c) Participar com a elector o candidat en la designació dels membres del Consell Rector, si es troba constituït aquest òrgan.
- d) Alienar, gravar o realitzar qualsevol altre acte de disposició amb les limitacions establertes a l'article següent d'aquests Estatuts, dels terrenys de la seva propietat o de les seves quotes respectives, tot subrogant-se l'adquirent, en cas de venda, en els drets i obligacions del venedor respecte la Junta.
- e) Adquirir la titularitat individual, o en copropietat, de la parcel·la o parcel·les que li siguin adjudicades en la compensació, proporcionalment a les seves quotes respectives.
- f) Impugnar els acords i resolucions dels òrgans de govern de la Junta en la forma i requisits establerts en aquests Estatuts.
- g) Ésser informat de les actuacions de la Junta de Compensació.
- h) Rebre, en el moment de la liquidació definitiva, la part del patrimoni de la Junta que li correspongui en proporció a la seva quota.
- i) Presentar proposicions i suggeriments.
- j) Tots els que els corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.
- k) Exercir els anteriors drets ja sigui directament o mitjançant representant o persona autoritzada per escrit.

Article 19.- Obligacions.

DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 10 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21	ESTAT SIGNAT



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

- a) Observar les prescripcions del planejament urbanístic vigent.
- b) Lliurar als òrgans rectors, en el termini d'un mes a comptar de la data de la seva incorporació, els documents acreditatius de la seva titularitat i càrregues si en tingués. La Junta de Compensació interessarà del Registrador de la Propietat la pràctica de l'anotació marginal corresponent.
- c) Complir fidelment els acords adoptats per l'Assemblea General i per la Presidència i acatar l'autoritat dels seus representants, sens perjudici dels recursos pertinents que es puguin interposar.
- d) Determinar, en el moment de la seva incorporació, un domicili a efectes de notificacions, tot considerant-se ben dirigida qualsevol notificació tramesa a aquella adreça.
- e) Notificar a la Junta de Compensació les modificacions ulteriors; el domicili es farà constar en un registre que a aquests efectes portarà el Secretari de la Junta de Compensació.
- f) Sense perjudici de la convocatòria prèvia al President de la Junta de Compensació, notificar a la Junta qualsevol gravamen o alienació que es produeixi sobre la seva propietat, tot indicant en aquest cas el nom i adreça del nou titular. El nou propietari quedarà subrogat en els drets i obligacions de l'anterior.
- g) Abonar les quotes que li corresponguin en els termes establerts a l'article 122 del Text refós de la Llei d'Urbanisme. El projecte de Reparcel·lació pot determinar el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no- discriminació.
- h) Regularitzar la titularitat del domini i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta en els terminis indicats en l'Assemblea General o per la Presidència.
- i) Atorgar els documents necessaris per a formalitzar les cessions gratuïtes de vials, zones verdes públiques, entre d'altres, resultants del planejament.
- j) Designar, en cas de copropietat, a la persona que representi als cotitulars en l'exercici dels drets i facultats previstos en els Estatuts, sens perjudici de la responsabilitat solidària d'aquells. En el cas que no s'arribés a un acord entre els interessats, verificarà l'esmentada designació la Presidència a favor d'un dels copropietaris.
- k) Designar per escrit a un representant en cas de no assistència a l'Assemblea General, o d'ésser el soci una persona jurídica.
- l) Permetre l'ocupació temporal de les seves finques per l'execució d'obres d'urbanització dipòsit de materials i instal·lacions complementàries, sense que això impliqui la constitució de cap servitud o càrrega real.

DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 11 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21	ESTAT SIGNAT



TÍTOL III DELS ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 20.- Òrgans de govern i administració de la Junta.

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

- a) L'assemblea general
- b) El president o presidenta.
- c) El secretari o secretària.

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

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

Article 21.- L'Assemblea General.

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

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

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

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

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

DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 12 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21	ESTAT SIGNAT



el termini d'un mes des de la formulació de la sol·licitud i celebrar-se abans de quinze dies naturals.

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

Article 22.- Atribucions de l'Assemblea General.

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) La designació i cessament de la presidència, i dels membres del consell rector i del Gerent quan existeixen aquests òrgans.
- b) Examen de la gestió comú i aprovació, si escau, de la memòria i comptes de l'exercici anterior.
- c) Aprovació del pla d'actuació i del pressupost, amb la determinació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, per a cada exercici.
- d) Aprovació de la modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament.
- e) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta de Compensació.
- f) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions contretes 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) Acordar la dissolució de la Junta de Compensació.
- i) Qualsevol altre facultat que sigui necessària per al compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.
- j) Acordar la formulació del Projecte de Reparcel·lació i d'Urbanització davant de l'Ajuntament.
- k) La resta de facultats que se els presents Estatuts li confereixin

Article 23.- Representació dels associats.

DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 13 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21	ESTAT SIGNAT



Els membres de la Junta podran ser representats en l'Assemblea General per altres persones, associades o no, mitjançant apoderament notarial o mitjançant autorització amb firma legitimada notarialment.

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

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

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

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

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

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

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

La participació telemàtica dels membres està supeditada a que es garanteixi la identitat i legitimació de les persones participants, mitjançant la exhibició prèvia del Document Nacional d'Identitat que permeti corroborar la seva identitat per part de la secretària.

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

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

DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 14 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21	ESTAT SIGNAT



identificació i la gravació de la sessió.

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

Altrament, l'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda, sense necessitat de prèvia convocatòria, si trobant-se presents o representats la totalitat dels membres i el representant de l'Administració, aquests acordessin per unanimitat la seva celebració.

5.- Cada soci podrà designar, per escrit i per a cada reunió o amb caràcter general, a una persona que el representi a l'Assemblea. Al marge de les establertes per llei, dita representació es podrà acreditar mitjançant el model aprovat per la Junta.

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

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

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

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

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

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

3.- Els acords de l'Assemblea seran immediatament executius llevat que precisin l'autorització ulterior d'òrgans urbanístics, i sempre que hagin estat adoptats d'acord amb el que preveuen aquests Estatuts i sens perjudici dels recursos i accions procedents.

Article 26.- Actes.

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

DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 15 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21	ESTAT SIGNAT



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

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

Les gravacions o enregistraments que substitueixen les actes es conservaran en format electrònic per la secretaria, sens perjudici que el seu contingut es pugui traslladar en extracte al llibre d'actes.

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

Article 27.- Presidència de la Junta de Compensació

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

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

L'exercici de la Presidència serà gratuït.

Article 28.- Atribucions de la Presidència

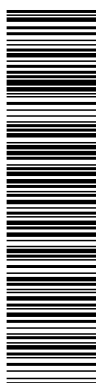
1.- La Presidència, cas de no existir un Consell Rector, exerceix juntament amb la resta d'òrgans, el govern i l'administració de la Junta de Compensació.

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

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

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

DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 16 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21	ESTAT SIGNAT



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

DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 17 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21	ESTAT SIGNAT



Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o el Consell Rector, cas d'existir.

Article 29.- Consell Rector.

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

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

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

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

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

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

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

Article 30.- Atribucions del Consell Rector

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

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

DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 18 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21	ESTAT SIGNAT



Article 31.- Sessions del Consell Rector.

- 1.- El Consell Rector es reunirà, sempre que sigui necessari per als interessos de la Junta de Compensació, a iniciativa de la Presidència o a petició de dos dels seus membres.
- 2.- A les convocatòries del Consell Rector li resulta d'aplicació el règim de convocatòries regulat per a l'Assemblea General.
- 3.- Les sessions del Consell Rector es podran celebrar de forma presencial, per videoconferència o altres mitjans telemàtics de comunicació sincrònica que permetin l'exercici a temps real dels drets de paraula, informació, proposta i vot que corresponguin o mixta.
- 4.- Les sessions quedaran vàlidament constituïda quan assisteixin almenys la meitat més un dels seus membres.
- 5.- Els acords s'adoptaran per majoria de vots de les persones presents, essent immediatament executius, sens perjudici dels recursos pertinents.

Article 32.- Actes del Consell Rector.

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

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

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

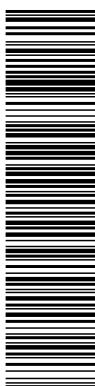
Aquest nomenament podrà recaure en un soci de la Junta de Compensació o bé en una persona aliena a la Junta de Compensació. En aquest cas, assistirà a les reunions dels òrgans de la Junta de Compensació sense dret a vot.

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

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

- a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector, aixecar acta de

DOCUMENT Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 19 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21	ESTAT SIGNAT



les sessions i transcriure-les al llibre d'actes, o verificar la correcta gravació o enregistrament de les sessions quan se celebrin mitjançant videoconferència o mixta i assegurar-ne la seva custòdia.

b) Expedir les certificacions del llibre d'actes o del contingut de les gravacions o enregistrament de les sessions telemàtiques, amb el vistiplau del President.

c) Portar un registre en el qual es relacionaran tots els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i totes aquelles dades complementàries que s'estimin pertinents.

d) Notificar d'acord amb els terminis previstos en aquests Estatuts als socis de la Junta de compensació la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General i del Consell Rector i els acords d'aquests òrgans urbanístics competents i els acords adoptats en el termini màxim d'un mes des del seu tancament.

e) La resta de funcions inherents al càrrec.

Article 34.- Tresorer o tesorera.

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

Cas d'existir, el Tresorer o Tresorera serà designat d'igual forma i pel mateix període que el President de la Junta de Compensació.

2.- Son funcions de la Tresoreria realitzar, de forma conjunta amb la Presidència, els pagaments i actes de disposició que corresponguin als fons de la Junta de Compensació, així com la custòdia d'aquests; retre comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat, i complir totes les altres obligacions que, respecte a la seva comesa, s'estableixin per disposicions legals, o acords de la Junta.

Per al compliment d'aquestes funcions, el Tresorer o Tresorera podrà comptar amb els serveis de professionals externs.

L'exercici del càrrec de Tresorer o Tresorer és gratuït.

Article 35.- Gerència

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

Correspon nomenar el càrrec de Gerent a l'Assemblea General, el qual pot ser una persona física o jurídica. La formalització del nomenament es realitzarà a través del corresponent

DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 20 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21 ESTAT SIGNAT



contracte de gestió, en el qual es determinarà la durada del contracte i la seva remuneració, podent ésser remogut del càrrec en qualsevol moment per la pròpia Assemblea General.

2.- Funcions de la Gerència:

- Gestionar l'execució dels acords de l'Assemblea General i del Consell Rector que li correspongui.
- Assistir a les sessions del Consell Rector, sense dret a vot si fos persona aliena als socis de la Junta de Compensació.
- Representar a la Junta de Compensació a efectes purament administratius.
- Organitzar els serveis de règim interior de la Junta de Compensació.
- Totes les funcions que li encarreguin l'Assemblea General o el Consell Rector.

TÍTOL IV RÈGIM ECONÒMIC I JURÍDIC

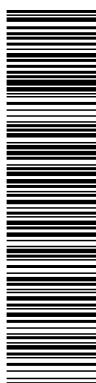
Article 36.- Aportacions.

Seran aportacions a la Junta de Compensació:

- La totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació.
- Les quotes ordinàries i extraordinàries.
- Les subvencions, donatius, crèdits, etc., que s'obliguin.
- El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.
- Les rendes productes del seu patrimoni.
- Les participacions i ingressos que procedeixin de convenis amb d'altres entitats i organismes per a la realització de les seves finalitats urbanístiques.
- Les aportacions de les empreses urbanitzadores, en cas d'incorporació a la Junta.

Article 37.- Despeses.

DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 21 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21	ESTAT SIGNAT



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 l'article 120 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- c) El pagament d'honoraris professionals, administratius, sous, etcètera.
- d) Les indemnitzacions per expropiació de béns i drets.
- e) Totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.

Article 38.- Quantia i pagament.

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

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

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

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

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

- a) A comptar de l'endemà d'exhaurit el termini acordat, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec equivalent a l'interès bàsic del diner que serà el fixat pel Banc d'Espanya en cada moment, més dos punts, fins que es faci efectiva.
- b) Transcorregut un altre període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al soci morós d'un segon requeriment, sense que s'efectuï el pagament, el Secretari podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-hi els interessos de demora vençuts, i presentar a l'Ajuntament perquè segueixi la via de constrenyiment, essent compatible l'interès de demora i les despeses que comporti aquesta via de recaptació.

Tot el precedent serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com de sotmetre a l'Assemblea General –si amb anterioritat ja va ésser necessari d'anar a la via de constrenyiment o a la judicial– les següents opcions:

DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 22 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21	ESTAT SIGNAT



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

Article 39.- Règim Jurídic.

Els presents Estatuts, un cop aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran caràcter executiu i vinculant per l'Administració i per als socis de la Junta de Compensació.

Qualsevol modificació dels Estatuts que s'acordi per l'Assemblea General requerirà l'aprovació de l'Administració i la posterior inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.

Article 40.- Règim de Responsabilitat.

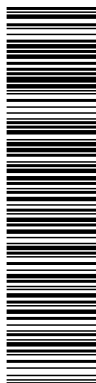
La Junta de Compensació serà directament responsable davant L'Administració urbanística actuant de la urbanització complerta de l'àmbit del sector FPU de la F.P., d'Esplugues de Llobregat i de les obligacions i càrregues imposades pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, o preceptes que els substitueixin en el futur.

Article 41.- Impugnació dels acords.

1.- Els acords dels òrgans de l'Entitat seran executius, llevat dels que precisin autorització ulterior d'òrgans urbanístics, i no es suspendran per la seva impugnació, llevat del cas que així ho acordi l'òrgan que ha de resoldre el recurs, que serà possible a través dels recursos següents:

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

DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 23 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21	ESTAT SIGNAT



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

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

3.- Per a l'exercici pels socis d'accions civils o mercantils contra la Junta de Compensació serà necessària la prèvia formalització dels recursos interns i administratius previstos. Els socis no podran promoure interdictes de retenir i recobrar la possessió davant la Junta, quan aquesta exerceixi les seves facultats de disposició fiduciària o ocupi temporalment béns per a executar les obres d'urbanització.

TÍTOL V DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 42.- Dissolució.

La Junta de Compensació es dissoldrà per les següents causes:

- a) Pel compliment de les finalitats per a què fou constituïda.
- b) Per acord de l'Assemblea General adoptat per la majoria qualificada establerta a l'article 25 dels presents Estatuts, sens perjudici de les obligacions concretes i de les responsabilitats corresponents, i sempre que consti el compliment de les obligacions que restin pendents.
- c) Per mandat judicial o prescripció legal.

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

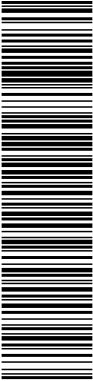
Article 43.- Liquidació.

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

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

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

DOCUMENT _Estatuts: Estatuts - 1184/2020/6024 Doc Estatuts aprov def diligenciat	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: F6G22-FS191-YUOGF Data d'emissió: 14 de Febrer de 2025 a les 8:22:20 Pàgina 24 de 24	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 12/02/2025 13:21	ESTAT SIGNAT



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

Article 45.- Destí del patrimoni comú.

En el supòsit que existís patrimoni comú, es distribuirà entre els membres de la Junta en proporció a les aportacions efectivament realitzades pels mateixos.