



ANUNCI

Sobre aprovació definitiva estatuts i bases d'actuació

La Junta de Govern Local, en la sessió del dia 22 d'abril de 2024, ha aprovat definitivament els estatuts i les bases d'actuació de la Junta de Compensació del PAU 14 "Els Rentants", d'acord amb la proposta presentada pel representant legal de les companyies mercantils Promocions Humarriezu SA i Patriman SA, el contingut dels quals és el que es transcriu íntegrament com a annex d'aquest anunci.

La qual cosa es fa pública per a coneixement general.

Annex I. Estatuts de la Junta de Compensació

TÍTOL I.-DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1r. Nom.

1. Amb la denominació de **JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU 14 ELS RENTANTS** es constitueix una entitat urbanística col·laboradora que té caràcter administratiu, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats.
2. Formaran part de la Junta de compensació els propietaris a què es refereix l'article 10è. dels presents Estatuts.
3. La Junta de compensació es regirà pels presents Estatuts. En tot allò que no hi estigui previst, s'aplica el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, TRLU), el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU), les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes a la Llei 40/2015, de 1 d'octubre, del règim jurídic de les administracions públiques i, supletòriament, la legislació societària i altres disposicions aplicables.

Article 2n. Domicili.

1. El domicili de la Junta s'estableix a la ciutat de 08500 -Vic (Barcelona), carrer Arquebisbe Alemany, número 18, 3er. 2a.
- 2.El trasllat del domicili requerirà acord de l'Assemblea General i caldrà assabentar -ne a l'Ajuntament de Manlleu i el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.

Article 3r. Personalitat jurídica.

1. La Junta té personalitat jurídica des de la seva inscripció en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat, en els termes previstos en l'article 192 del RLU.
2. Als efectes del compliment de les seves finalitats, tindrà plena capacitat jurídica. En conseqüència, la Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregar o agregar tota mena de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar els recursos oportuns i exercitar les accions previstes legalment. Actua com a fiduciària de les finques propietat dels socis que siguin membres de la Junta, sense més limitacions que les establertes en aquests Estatuts, les Bases d'actuació i la legislació aplicable.
3. De conformitat amb l'article 193 del Decret 305/2006, els actes i contractes que celebri la Junta abans de la seva inscripció en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, s'ajustaran al règim establert per la legislació aplicable en matèria de societats anònimes en formació.
4. La Junta de compensació funciona d'acord amb els principis d'economia, celeritat i eficàcia.

Article 4t. Objecte.



L'objecte de la Junta de compensació és la gestió, l'execució i urbanització pel sistema de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, PAU 14 Els Rentants de Manlleu (Barcelona) del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal aprovades per la CTU de la Catalunya Central en sessió de 19 d'abril de 2023.

Article 5è. Finalitats.

1. Són finalitats de la Junta per a la consecució de l'objectiu proposat i d'acord amb l'article 189 del Decret 305/2006, de 18 de juliol:
 - a) Formular el Projecte de Reparcel·lació i el d'urbanització i, si és el cas, la resta de projectes complementaris i documents necessaris per l'execució jurídica i material del planejament.
 - b) Gestionar i executar la urbanització fins que l'Ajuntament de Manlleu procedeixi a la seva recepció dins dels terminis reglamentaris.
 - c) La cessió dels terrenys subjectes a cessió obligatòria a l'Ajuntament.
 - d) Interessar la inscripció de la Junta en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.
 - e) Demanar a l'Administració actuant l'ocupació de les finques dels propietaris no incorporats a favor seu, d'acord el estableix el Text refós de la Llei d'Urbanisme, per tal de possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.
 - f) Demanar a l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta, tant dels propietaris que no s'incorporin en els terminis adients a la mateixa, com d'aquells propietaris que incompleixin llurs obligacions.
 - g) Demanar a l'Administració actuant l'exercici de la via de constreyniment pel cobrament de les quotes d'urbanització.
 - h) Demanar a l'Administració actuant que, prèvia aprovació per la Junta, gestioni les quotes d'urbanització que correspongui als propietaris no adherits.
 - i) La gestió i defensa dels interessos comuns dels associats a la Junta davant qualsevol organisme públic, autoritat, Tribunals i particulars i la petició i gestió dels beneficis i exempcions fiscals establerts en la legislació vigent d'aplicació.
 - j) L'exercici del dret a exigir de les empreses que prestin els serveis, el reemborsament de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'aigua, electricitat i altres serveis en la part que elles hagin de contribuir.
 - k) L'exercici dels drets i activitats que corresponguin com a Entitat urbanística col·laboradora d'acord amb la legislació d'aplicació.
 - l) Totes aquelles altres pròpies de la seva naturalesa i admeses en dret.

Article 6è. Administració actuant.

La Junta de compensació actua sota la tutela de l'Ajuntament de Manlleu.

Correspon a l'Ajuntament de Manlleu, com a administració actuant, l'exercici, en general, de les funcions de tutela i fiscalització de la Junta de compensació i, en particular:

- a) L'aprovació dels Estatuts, de les Bases d'actuació i de les seves modificacions que aprovi la Junta.
- b) La designació d'un representant a la Junta de compensació.
- c) L'aprovació de la constitució de la Junta i la remissió de l'acord i de l'escriptura de constitució al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores per a la seva inscripció.
- d) L'aprovació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització del polígon d'actuació.
- e) La utilització de la via de constreyniment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol membre de la Junta, l'exercici de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta, i l'aprovació de l'adjudicació de terrenys en pagament de despeses d'urbanització mitjançant la corresponent operació jurídica complementària en els supòsits contemplats en les Bases d'actuació i en la legislació urbanística.
- f) La resolució dels recursos d'alçada interposats contra els acords dels òrgans de la Junta.
- g) La formalització de la recepció de les obres d'urbanització del polígon.
- h) L'autorització de la dissolució de la Junta de compensació.
- i) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística vigent.

Article 7è. Àmbit territorial:

Constitueix l'àmbit territorial de la Junta de compensació la superfície dels terrenys inclosos en l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística 14 Els Rentants de Manlleu (Barcelona), i també s'estén a la totalitat de l'àmbit d'urbanització delimitat pel planejament vigent, en allò que sigui necessari per a l'execució de les obres d'urbanització. **Article 8è. Durada.**



La Junta té una durada indefinida fins que dugui a terme el compliment total dels seus objectius i la seva dissolució requereix, en tot cas, l'acord de l'Ajuntament de Manlleu.

Article 9è. Projecte de reparcel·lació.

En desenvolupament dels criteris resultants de les bases d'actuació, es redactarà el Projecte de reparcel·lació, amb l'objecte de distribuir equitativament entre els propietaris els beneficis i les càrregues derivats del planejament. Un cop aprovat el Projecte, aquest servirà de títol per a l'adjudicació dels terrenys als propietaris i per a la seva inscripció en el Registre de la propietat.

TÍTOL II.-ASSOCIATS I REQUISITS PER INCORPORAR -SE A LA JUNTA

Article 10è. Dels membres de la junta de compensació.

1. Formen part de la Junta de compensació:

- a) Les persones físiques i jurídiques propietàries dels terrenys inclosos en l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística 14 Els Rentants de Manlleu (Barcelona), que demanin la seva incorporació, així com els seus successors, per qualsevol títol, que hagin acceptat la incorporació a la mateixa.
- b) Un representant de l'Administració actuant, que tindrà veu, però no vot, en les reunions dels òrgans socials de la Junta. En el cas que l'Ajuntament no el designi, s'entendrà que el representant és l'Alcalde.
- c) En el seu cas, també les empreses urbanitzadores que puguin incorporar-s'hi. La incorporació a la Junta d'una empresa urbanitzadora que porti totalment o parcialment els fons o els mitjans necessaris per a la urbanització, requereix l'acord favorable de l'Assemblea General, segons el quòrum establert a l'article 30 d'aquests Estatuts, en el qual es determinin les condicions de la incorporació, conforme a les bases d'actuació i, en especial, els compromisos i les garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que determini la Junta de compensació.

L'Empresa urbanitzadora estarà representada a la Junta per una sola persona física segons el que estableix l'article 197.e del RLU.

2. Els propietaris no promotors de la Junta podran incorporar-s'hi durant el període d'informació pública de l'acord d'aprovació inicial dels Estatuts i bases o en el termini d'un mes a partir de la notificació personal per l'Ajuntament de l'acord d'aprovació definitiva dels esmentats documents.

3. La incorporació a la junta es demanarà per escrit a través de l'Ajuntament, fent constar expressament l'adhesió als Estatuts i Bases d'actuació aprovats, la superfície i descripció de les finques propietat del peticionari i el títol de la seva propietat.

4. La incorporació no serà efectiva fins que el propietari o propietaris adherits dipositin en el termini màxim d'un mes, des de que siguin requerits per la Junta i a la seva disposició, les quantitats necessàries per despeses ja efectuades i de previsió immediata, quantitat que no podrà ser superior a la ja satisfeta pel promotors, d'acord amb la proporcionalitat dels terrenys pertanyents a uns i altres.

5. Transcorreguts els terminis d'adhesió, la junta podrà demanar a l'Administració actuant l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits, ostentant la Junta la condició de beneficiària de l'expropiació. Alternativament, la Junta podrà optar per la reparcel·lació forçosa de les esmentades finques, sense prèvia expropiació, instant -ne l'ocupació al seu favor, d'acord amb el que estableix el Text refós de la Llei d'urbanisme, per tal de permetre l'execució de les obres d'urbanització. En aquest segon supòsit, el pagament de les obres d'urbanització imputades als propietaris no adherits es complimentarà gestionant les quotes d'urbanització que es corresponguin com les derivades de la modalitat de cooperació; o bé mitjançant l'adjudicació de finques resultant fins a cobrir la quantia de les despeses a favor de l'empresa urbanitzadora. L'adjudicació de les finques resultant es farà per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització i per escriure, sense perjudici de la liquidació que pertorqui a favor del propietari, de manera que cobreixi la totalitat de les despeses d'urbanització necessàries.

6. 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 les 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 modificació de l'acord d'aprovació de la

constitució de la Junta de compensació.



7. L'Ajuntament podrà deixar sense efectes l'expropiació de les finques aportades per els propietaris no adherits, amb audiència de la Junta, quan el propietari hagi demanat la seva adhesió i satisfet la part proporcional de totes les despeses realitzades incrementades amb els interessos que disposa la Llei, sempre que no s'hagi atorgat encara l'acta d'ocupació en els supòsits de procediment per taxació conjunta o que no s'hagi determinat el preu just en via administrativa en supòsit d'expropiació per el procediment ordinari.
8. En tot cas, els propietaris hauran de lliurar en el termini de deu dies de la data de la seva incorporació a la Junta, els títols i documents acreditatius de la seva propietat, així com declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves finques, amb expressió, en el seu cas, de la seva naturalesa, noms i domicili dels titulars dels drets reals o d'ocupació.
9. Els cotitulars d'una finca o dret han de designar, en el moment de la seva incorporació a la Junta, a una sola persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta, responnent solidàriament davant d'aquesta de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no designen representant en el termini de 15 dies des de la seva incorporació, ho fa l'Ajuntament de Manlleu, d'entre els cotitulars, a requeriment del President de la Junta.
10. Tots els associats, fundadors com adherits, tindran una vegada incorporats a la Junta, els mateixos drets i obligacions.
11. Quan les finques pertanyin a menors d'edat o a persones que tinguin limitada la capacitat d'obrar, estaran representades en la Junta pels seus representants legals.
12. Si una finca té qualsevol dret real sobre el domini, la qualitat de membre de la Junta correspon al propietari o al nu propietari.
13. En tot cas, els terrenys compresos en el polígon d'actuació Urbanística 14 Els Rentants de Manlleu (Barcelona) queden directament afectats al compliment de les obligacions del sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, en els termes de la legislació urbanística vigent.

Article 11è. Quota de participació.

La quota de participació dels propietaris incorporats a la Junta de compensació és proporcional a la superfície de les finques aportades per cadascun d'ells. S'aplica el mateix criteri de determinació de la quota de participació a les finques objecte d'ocupació directa, en funció de la superfície total de la finca abans de l'ocupació. Una vegada aprovat el Projecte de reparcel·lació, la quota de participació serà proporcional al valor de les finques adjudicades.

Article 12è. Transmissió de béns i drets.

1. La incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat de l'immoble, però aquesta actuarà com a fiduciària amb plens poders de disposició, segons disposa el Text refós de la Llei d'Urbanisme.
2. La Junta també serà adjudicatària, en el seu cas, de les finques de resultat dels propietaris que no s'incorporin a la Junta, i de les finques de resultat dels propietaris, adherits o no, que incompleixin les seves obligacions urbanístiques, en concepte de pagament de les despeses d'urbanització i en els termes previstos en les bases d'actuació.
3. Previ acord de l'Assemblea General, amb el quòrum previst en l'article 30 d'aquests Estatuts, la Junta pot gravar o alienar els béns a què es refereix l'apartat anterior, d'acord amb el què estableix l'article 173 del RLU. En aquest darrer cas, l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir el millor preu de venda.
4. El que preveuen els apartats anteriors s'entén sens perjudici de l'adjudicació de finques de resultat a l'empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta, si és el cas, en els termes que es prevegin en el conveni en el qual es fixin les condicions d'incorporació.
5. Els membres de la Junta podran vendre els terrenys aportats o la seva quota de participació en la mateixa, amb les següents condicions:
 - a) El transmetent notificarà a la Junta en forma fefaent les circumstàncies del comprador i les condicions de la transmissió.
 - b) El comprador per qualsevol classe de títol queda subrogat en els drets i les obligacions pendents per raó de la participació transmesa i s'entén incorporat a la Junta des del moment de la transmissió



substituint al seu causant. A aquests efectes, d'acord amb l'article 194 del Decret 305/2006, en l'escriptura pública d'alienació el transmetent ha de manifestar expressament que està al corrent del pagament de les quotes aprovades i notificades per l'entitat, tant ordinàries com extraordinàries que hagin vençut, o bé ha d'expressar les que deu, i ho ha d'acreditar aportant en l'acte de formalització de l'escriptura una certificació sobre l'estat de deutes amb la comunitat coincidint amb la seva declaració, llevat que hagi estat exonerat expressament d'aquesta obligació per l'adquirent.

TÍTOL III. DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 13è. Drets.

1. Tots els membre de la Junta, d'acord amb l'article 197 h) del Decret 305/2006, tenen els drets següents:

- a) Assistir per sí mateix o mitjançant representant a les sessions de l'Assemblea, participar en les deliberacions i formular suggeriments, objeccions alternatives respecte dels assumptes de l'ordre del dia.
- b) Exercir el dret de vot en l'Assemblea, sempre que estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o bé l'hagin consignat notarialment o judicialment.
- c) Consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per debatre l'ordre del dia de l'Assemblea almenys 48 hores abans de la sessió.
- d) Ser electors i elegibles per formar part dels òrgans de govern i administració de la Junta.
- e) Rebre informació sobre les activitats que porta a terme la Junta en relació amb el seu objecte social, així com sobre la composició dels òrgans de govern i administració i sobre l'estat de comptes de la Junta i obtenir certificacions acreditatives dels assentaments als llibres social en el termini màxim de 15 dies des de la petició.
- f) Tenir un exemplar dels Estatuts i de les Bases d'actuació de la Junta, si escau, i rebre la notificació dels acords adoptats pels òrgans de govern de la Junta als quals pertanyin, a l'efecte d'informació i d'interposició de recursos.
- g) Ser escoltats abans de demanar a l'Ajuntament l'inici d'un procediment de constrenyiment o d'expropiació per incompliment dels seus deures o per falta de pagament de quotes, i rebre informació per part de l'entitat de les causes que ho fonamenten. L'inici d'aquests procediments ha de ser motivat.
- h) Impugnar els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de la Junta.
- i) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, en els termes i condicions que assenyala els presents Estatuts.
- j) Rebre els terrenys que, com a resultat de l'aplicació dels sistema d'actuació, els poden correspondre i les diferències d'adjudicació en metàl·lic.
- k) Demanar a l'Assemblea la cancel·lació de les afeccions registrals de la finca o finques adjudicades en el Projecte de Reparcel·lació abans dels compliment de les obligacions econòmiques si garanteixen mitjançant aval solidari les quotes degudes.
- l) Participar en el resultat de la gestió amb solidaritat de beneficis i càrregues.
- m) Els altres drets que els puguin correspondre segons el que assenyalen els presents Estatuts i les disposicions legals aplicables.

2. Per a l'exercici dels seus drets, els membres de la Junta hauran d'acomodar-se al que disposen aquests Estatuts i acords de la Junta.

Article 14è. Deures.

1. Els membres de l'entitat, d'acord amb l'art. 197 h) del Decret 305/2006, estan obligats a:

- a) Complir les prescripcions i normes que estableixen el planejament urbanístic vigent i la legislació.
- b) Pagar les quotes que contribueixen al sosteniment i funcionament de la Junta, així com les quotes complementàries que es girin, si escau, inicialment en funció de la quota que resulti en relació a les finques aportades, i posteriorment en funció de la quota de participació que li hagi estat atribuïda en el Projecte de Reparcel·lació aprovat, regularitzant-se els pagaments si es el cas.
- c) Facilitar en el termini de 10 dies des de la seva incorporació a la Junta, els títols acreditatius de la propietat que es tenen sobre les finques de l'àmbit d'actuació, i, si escau, declarar les circumstàncies dels titulars de drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens que afectin als terrenys. Així mateix, hauran de facilitar a la Junta la relació nominal dels arrendataris i/o ocupants de les finques, aportant la documentació existent.
- d) Facilitar en el termini de 10 dies des de la seva incorporació a la Junta, les seves dades personals:



domicili, telèfon de contacte, adreça de correu electrònic dotada d'algun sistema tècnic que permeti la confirmació de la recepció i lectura, etc., que permeti als membres, òrgans de gestió i/o administració, poder comunicar-se, notificar, convocar, assistir i celebrar juntes de tota mena, i en general puguin realitzar totes aquelles actuacions que siguin necessàries per a que mitjançant qualsevol d'aquells sistemes, d'una manera àgil, ràpida i adaptada a les necessitats que pugués generar qualsevol situació de fet generat pel COVID 19 i/o altres pandèmies i/o circumstàncies extraordinàries anàlogues, es pugui realitzar la gestió, l'execució i urbanització pel sistema de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, del Polígon d'Actuació Urbanística 14 Els Rentants de Manlleu (Barcelona).

e) Acatar i complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de la Junta, sense perjudici que s'hi pugui interposar un recurs.

f) Atorgar els documents necessaris per a formalitzar les cessions derivades de la legislació i del planejament urbanístic aprovat, així com regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats per la Junta, dins dels terminis assenyalats per aquesta.

g) Comunicar a la Junta les transmissions de propietat i drets reals que tinguin lloc sobre les seves finques dins de l'àmbit d'actuació i assabentar els nous adquirents de les finques del règim de la Junta. A aquests efectes, en les escriptures públiques d'alienació el notari farà constar que l'adquirent manifesta expressament que ha estat informat del règim esmentat.

h) Determinar un domicili i una adreça de correu electrònic a efectes de notificacions, així com comunicar a la Junta els canvis posteriors. Les notificacions practicades en el domicili esmentat i que siguin rebutjades es consideraran practicades i vàlides.

i) Permetre l'ocupació de les finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementaries.

j) Exercir els càrrecs per als quals se'ls hagi nomenat amb lleialtat i responsabilitat.

k) Complir els compromisos assumits pels promotors davant de l'Ajuntament i que formen part integrant del Polígon d'Actuació Urbanística 14 Els Rentants de Manlleu (Barcelona).

l) Designar en els supòsits de copropietat la persona que representi als cotitulars en l'exercici dels drets i obligacions, sense perjudici de la responsabilitat solidària d'aquells. Si no designen cap representant el termini d'un mes des de la seva incorporació, el nomenarà l'Administració actuant. En cas d'usdefruit, el representant en serà el propietari.

m) Complir les altres obligacions que els corresponen d'acord amb els presents Estatuts, Bases d'actuació, planejament urbanístic i demés normes d'aplicació.

2.L' incompliment de les obligacions per qualsevol associat legítima a la Junta per a demanar de l'Administració l'exacció de les quotes pendents per via de constrenyiment i promoure l'expropiació d'acord amb la normativa urbanística vigent.

3.La quota de participació de cada membre en els drets i en les obligacions i càrregues serà proporcional a la superfície de les finques aportades.

Un cop aprovat el projecte de reparcel·lació, les participacions dels membres de la junta s'adequaran al valor atribuït a les finques resultants, quan es produeixi variació en la participació relativa derivada de les finques aportades.

TÍTOL IV. ÒRGANS DE GOVERN I D'ADMINISTRACIÓ

Article 15è. Òrgans de govern i d'administració.

1.Son òrgans de govern i d'administració l'Assemblea general, la Comissió gestora i el President.

2.El representant municipal en la Junta serà designat per l'Ajuntament de Manlleu amb l'aprovació dels Estatuts i Bases d'actuació.

3.A excepció del vocal de designació municipal i del Secretari, que podran ser persones alienes a la Junta de compensació, els restants càrrecs hauran d'ostentar la qualitat de membres.

Article 16è. L'Assemblea general.

1. Es l'òrgan deliberant i de decisió suprem de l'entitat. Està constituïda per tots els associats, més un representant de l'Ajuntament de Manlleu designat per aquest i, en el seu cas, per un representant de l'empresa urbanitzadora.



2. L'Assemblea té caràcter deliberant i decisor sobre tots els assumptes propis de la seva competència.
3. Tots els associats, inclosos els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, resten sotmesos als acords vàlidament adoptats, sens perjudici de les accions legals pertinents.

Article 17è. Sessions.

1. Les Sessions de l'Assemblea podran ser ordinàries i extraordinàries. L'Assemblea general es reunirà en caràcter ordinari almenys una vegada a l'any, dins dels tres primers mesos de cada exercici econòmic que coincidirà amb l'any natural, per aprovar la Memòria, Comptes i Balanç de l'exercici anterior; i per aprovar el pressupost de l'exercici econòmic següent i les quotes per a cobrir-lo.

2. L'Assemblea general podrà reunir-se en caràcter extraordinari quan ho acordi el President o ho demanin, per escrit, membres de la Junta que representin, almenys el 30 per 100 de les quotes de participació. En aquest supòsit l'Assemblea es convocarà dins dels 15 dies següents a la data de presentació de l'escrit de petició i es celebrarà en un termini màxim d'altres 15 dies.

Les juntes es convocaran per qualsevol procediment de comunicació individual i escrita dirigida al domicili designat pels seus membres, inclòs per via de correu electrònic.

Quan estiguin reunits tots els membres de la Junta es pot celebrar l'Assemblea si així és acordat per unanimitat, sense que sigui necessària convocatòria prèvia.

3. Les sessions de les assemblees es podran fer de forma presencial i/o mitjançant qualsevol programari i/o aplicació de videoconferències i/o reunions virtuals, individual i/o en grup que permeti tenir coneixement del contingut de les manifestacions, del moment en que es produeixen, així com la interactivitat i intercomunicació entre els membres en temps real, permetent-se i possibilitant-se que el membre que així ho desitgi pugui assistir-hi vàlidament emprant la indicada tecnologia.

S'especifica però que pel cas d'existir situacions de força major, especialment de caràcter sanitari, que aconsellin la no inter-actuació social, tindrà caràcter preferent la via la forma de celebració no presencial.

En qualsevol cas, el membre que opti per a la seva assistència no presencial haurà de comunicar-ho oportunament indicant-ho expressament responenent al correu electrònic de convocatòria que se li hagi fet arribar.

El règim i el mecanisme de funcionament de l'assemblea no variarà malgrat aquesta es realitzi de forma no presencial o que algun/s dels seus membres optin per la seva no presencialitat, essent aplicable la resta de disposicions contingudes als Estatuts, bases d'actuació i, en el seu defecte, a la legislació vigent, respecte les assemblees presencials.

Article 18è. Assistència i representació.

1. Tots els membres amb dret o assistència podran fer-se representar a l'Assemblea a través d'una altre persona física, encara que no formi part de la Junta.

2. La representació, llevat de les persones jurídiques, haurà de conferir-se per escrit i per a cada Assemblea.

Article 19è. Facultats.

1. Son facultats de l'Assemblea general:

a) La designació i cessament dels membres de la Comissió gestora, amb l'excepció del representant de l'Ajuntament de Manlleu.

b) L'aprovació del Projecte de Reparcel·lació que desenvolupi el planejament aprovat, Projecte d'urbanització i les Bases d'actuació, i també les operacions jurídiques complementàries o modificacions d'aquests projectes que siguin necessàries, i remetre'ls a l'Ajuntament de Manlleu per a llur tramitació i aprovació.

c) Modificació dels Estatuts i Bases d'actuació així com del projecte de reparcel·lació i d'urbanització, sens perjudici de l'aprovació per l'Ajuntament de Manlleu.

d) Aprovació dels pressupostos de la Junta i el nomenament, si s'escau, de censors de comptes.

e) Aprovació de la Memòria, comptes i balanç de la Junta i el control de la seva gestió.

f) Fixar les quotes d'urbanització a abonar i els terminis per procedir a llur liquidació.

g) Fixar les quantitats a abonar per atendre les despeses generals de la Junta i els terminis per a procedir a llur liquidació.

h) Imposició de quotes extraordinàries per atendre les despeses de la Junta no previstes en el pressupost anual o l'amortització del dèficit temporal d'aquest.

i) Acordar la realització de qualsevol classe d'acte de domini tal com adquisicions, segregacions, divisions, agrupacions, permutes, obres, plantacions, declaracions d'obra nova, constitució de drets reals, cancel·lació dels mateixos, etc., relatius als béns i drets que pertanyin a la Junta.

j) Convenir qualsevol acord amb els titulars afectats en relació als drets d'indemnització per edificacions, obres, plantacions, instal·lacions, etc. Incompatibles amb el planejament que s'executa, així com per les



servituds, càrregues i drets d'ocupació que hagin d'extingir-se.

k) Sol·licitar a l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa o l'adjudicació de finques resultants en benefici de la Junta o, si s'escau, de l'empresa urbanitzadora, respecte dels propietaris que no s'incorporin a la

Junta, i respecte dels propietaris que incompleixin llurs obligacions de pagament de les quotes d'urbanització, aprovant, en aquest cas, l'operació jurídica complementària corresponent.

l) Sol·licitar a l'Ajuntament de Manlleu que procedeixi a fer efectiu el cobrament de les quotes dels socis per la via d'apressament.

m) Adjudicar la contractació de les obres d'urbanització.

n) Acordar la incorporació d'una empresa urbanitzadora que aporti totalment o parcialment els mitjans necessaris per a la urbanització.

o) Acordar la concertació de crèdits per a executar les obres d'urbanització.

p) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions contraetes per la Junta de compensació.

q) Promoure davant l'Ajuntament acords o convenis urbanístics, així com presentar a tràmit els instruments de planejament i gestió que siguin precisos.

r) Autoritzar la celebració de tota mena d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.

s) Acordar l'exercici de les accions legals que procedeixin en interès de la Junta.

t) Acordar la dissolució de la Junta de compensació d'acord amb allò previst en aquests Estatuts.

u) Quantes altres facultats siguin reconegudes a la Junta per la normativa vigent i siguin necessàries per a la gestió de l'Entitat.

2. L'Assemblea general podrà delegar en la Comissió gestora o en el President l'exercici de les seves atribucions, a excepció de les enunciades en l'apartat 1, lletres a),b),c),d),e) i t) del present article.

Article 20è. Comissió gestora.

1. La Comissió gestora, òrgan col·legiat d'administració, es compondrà del President, del Secretari i del representant de l'Ajuntament de Manlleu.

2. Els membres de la Comissió gestora seran designats per l'Assemblea general, a excepció del representant municipal.

Article 21è. Durada dels càrrecs de la comissió gestora.

1. Els membres designats per l'Assemblea general tindran una durada de tres anys, tot i que hi pot haver una o diverses reeleccions per igual període. Fins que no es produeixi la nova elecció, el càrrec s'entendrà prorrogat automàticament.

2. En cas de defunció o renúncia d'algun membre, la Comissió gestora designarà un substitut fins a la propera reunió de l'Assemblea general.

Article 22è. Facultats de la comissió gestora.

1. Corresponen a la Comissió gestora les més àmplies facultats de gestió i representació dels interessos comuns de la Junta i en aquells casos d'urgència adoptar resolució prèviament a la celebració de l'Assemblea general donant compte a la mateixa per a la seva ratificació.

2. Son funcions específiques de la Comissió gestora:

a) La gestió i representació dels interessos comuns de la Junta.

b) Administrar els fons de la Junta.

c) Proposar a l'Assemblea general el pressupost anual d'ingressos i despeses, les Memòries i comptes anuals, per aprovació.

d) Autoritzar l'atorgament de tot tipus d'actes i contractes civils, laborals, mercantils, administratius, etc.; acordar la formulació de qualsevol classe de demanda, recursos i reclamacions davant de qualsevol jurisdicció i Administració, i, en general, assumir, totes les facultats previstes en les Lleis processals, com és poder aplanar-se, desistir i transigir qualsevol procediment judicial i/o administratiu, atorgant poders a favor de procuradors i advocats als efectes.

e) Efectuar i exigir pagaments, cobraments i liquidacions.

f) Obrir i mantenir comptes i dipòsits en establiments bancaris o de crèdit, ingressant i retirant fons dels mateixos i, en general, realitzar quantes operacions bancàries o de crèdit siguin necessàries per l'activitat



de la Junta.

g) Nomenament i separació del personal administratiu o laboral al servei de la Junta i fixació de la seva retribució i règim de treball.

h) Establir, d'acord amb els Pressupostos aprovats per l'Assemblea general, les quantitats que han d'abonar els associats en concepte de despeses ordinàries o extraordinàries i la forma i terminis en què hagin de fer-se efectives, procedint contra els associats morosos per tal de fer efectius els pagaments deguts.

i) Demanar la concessió de beneficis fiscals i exempcions tributàries que estableixin les disposicions vigents.

j) Totes aquelles facultats que li siguin delegades per l'Assemblea general.

Article 23è. El President

El President serà designat per l'Assemblea general entre els membres de la Junta de Compensació.

Article 24è. Durada del càrrec de President.

1.El nomenament del President tindrà una durada de tres anys, tot i que hi pot haver una o diverses reeleccions per igual període per acord de l'Assemblea general.

2.En cas de defunció o renúncia la Comissió gestora podrà designar un substitut fins a la propera reunió de l'Assemblea general.

Article 25è. Funcions del càrrec de President.

1. Son funcions del President:

a) Convocar, presidir, dirigir, suspendre i aixecar les deliberacions de l'Assemblea general i de la Comissió gestora i dirimir els empats amb vot de qualitat.

b) Executar els acords de l'Assemblea general i de la Comissió gestora.

c) Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta i dels seus òrgans de govern, podent realitzar tota classe de negocis jurídics d'acord amb les delegacions de l'Assemblea general i la Comissió gestora, així com atorgar poders a advocats i procuradors per l'exercici de l'esmentada representació.

d) Autoritzar les actes de l'Assemblea general i de la Comissió gestora, les certificacions que s'expedeixin i tots aquells documents que ho requereixin.

e) En la forma que la Comissió gestora determini, obrir, seguir i cancel·lar a nom de la Junta comptes corrents i d'estalvi en tota classe de bancs, institucions de crèdit i estalvi; disposar d'aquests comptes mitjançant xecs i altres instruments de pagament; signar la correspondència, rebuts i resguards, lliurar, acceptar, endossar, anul·lar i descomptar afectes mercantils, protestar per manca d'acceptació o de pagament de lletres de canvi; i, en general, desenvolupar totes les operacions usuales en banca exigides per l'activitat de la Junta.

f) Executar i fer complir els acords de l'Assemblea general i de la Comissió gestora.

g) Realitzar els pagaments i actes de disposició que corresponguin als fons de la Junta, així com la custòdia d'aquests; retre comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat i complir totes les altres obligacions que s'estableixin per disposicions legals o acords de l'Assemblea general o de la Comissió gestora.

h) Notificar als òrgans urbanístics competents els acords que hagin de produir efectes davant dels mateixos.

i) Totes aquelles funcions que siguin inherents al càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea general o de la Comissió gestora.

2. En cas d'absència o malaltia, el President és substituït per aquell associat que ell designi, exclòs el Secretari en cas que aquest no fos associat.

Article 26è. El Secretari.

1.El Secretari serà nomenat d'igual forma i pel mateix període de temps que el President, tot i que hi pot haver una o diverses reeleccions per igual període. El Secretari podrà ser persona aliena a la Junta com un professional advocat, actuant en aquest cas amb veu però sense vot.

2.En cas de vacant, absència o malaltia el càrrec serà exercit per un membre de la Comissió gestora designat pel President.

3.El Secretari podrà ser persona amb acreditada competència en matèria jurídica, podent ser retribuït en aquest cas.

Article 27è. Funcions del Secretari.



1. Son funcions del Secretari:

- a) Assistir preceptivament a totes les reunions de l'Assemblea general i de la Comissió gestora.
 - b) Aixecar actes de les sessions amb el vist i plau del President.
 - c) Expedir certificacions amb el vist i plau del President.
 - d) sotmetre a la consideració del President la relació d'assumptes que han de figurar en l'Ordre del dia de les sessions dels òrgans de govern d'administració de la Junta.
 - e) Desenvolupar les funcions jurídiques i administratives que puguin ser encomanades pels òrgans de govern i d'administració.
 - f) Dur un llibre registre on es relacionaran els associats integrants de la Junta, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i totes aquelles dades complementàries que s'estimen adients.
 - g) Notificar als membres de la Junta els acords de l'Assemblea general i Comissió gestora, quan per la seva naturalesa o entitat procedeixi.
2. El Secretari de la Comissió gestora ho serà també de l'Assemblea general i de la Junta.

TÍTOL V. FUNCIONAMENT DE L'ENTITAT

Article 28è. Convocatòria.

1. Els òrgans col·legiats de l'Entitat seran convocats pel President o Secretari de la Junta.
 2. La convocatòria expressarà els assumptes a què s'han de circumscriure les deliberacions, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, llevat que es declari la urgència per majoria de les quotes d'assistència. La convocatòria expressarà a més la indicació de que al domicili social es troba a disposició dels associats la documentació dels assumptes assenyalats a l'ordre del dia fins al dia anterior a la reunió.
 3. S'han d'incloure a l'ordre del dia els assumptes que, amb anterioritat a la convocatòria formal, siguin comunicats pels membres de la Junta que representin, com a mínim, un 15% de les quotes de participació.
 4. La convocatòria es farà mitjançant comunicació escrita tramesa als domicilis designats pels associats per qualsevol dels mitjans admesos en Dret i que permetin acreditar la seva recepció, amb cinc dies d'antelació, almenys, a la data en què s'hagi de celebrar la reunió.
- En qualsevol cas la convocatòria s'entendrà correctament efectuada quan la mateixa es remeti a la direcció de correu electrònic facilitada a l'efecte, d'acord amb l'obligació disposada a l'art. 14.1.d) dels presents Estatuts.

Article 29è. Constitució.

1. L'assemblea quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan assisteixin, presents o representats (amb representació per escrit i per cada reunió per a les persones físiques), la majoria de les quotes de participació. En segona convocatòria, que tindrà lloc mitja hora més tard que la primera, l'Assemblea es constitueix vàlidament amb independència del nombre d'associats que assisteixin i del nombre de quotes que representin, sent preceptiva, en qualsevol cas, la presència del President i del Secretari o de qui legalment els substitueixin.
2. La Comissió gestora quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria sempre que el nombre de membres assistents sigui superior a la meitat dels que el componen i, en segona convocatòria, mitja hora després, qualsevol que sia el nombre d'assistents, essent preceptiva la presència del President i del Secretari.
3. Els òrgans col·legiats, però, s'entendran convocats i quedaran vàlidament constituïts per tractar qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que hi siguin presents o representats tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 30è. Adopció d'acords i Càmput de vots.

1. Quòrum ordinari: Els acords de l'Assemblea General s'adopten per majoria simple de quotes de participació presents o representades, comptades segons el que es preveu en aquests estatuts, amb les excepcions que es determinen en l'apartat següent.
2. Quòrum especial: L'adopció dels acords de modificació dels Estatuts i de les Bases d'actuació, l'aprovació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, la contractació de l'empresa encarregada de l'execució de



les obres d'urbanització, la incorporació d'una empresa urbanitzadora, la contractació de crèdits, la proposta de modificació de plans i projectes, i la fixació d'aportacions extraordinàries i de quotes per al finançament de les obres d'urbanització, requereixen el vot favorable dels membres que representin, com a mínim, el 50% de les quotes de participació en l'entitat.

3.Còmput de vots: es farà en funció de les quotes de participació en l'entitat regulades en l'article 11 d'aquests Estatuts. Els cotitulars d'una finca exerciran les seves facultats d'associats d'acord amb el que s'estableix en aquests Estatuts.

4.D'acord amb l'article 193.7 del Decret 305/2006, no seran computats, als efectes d'assolir les majories que calgui, els vots individualitzats o, en el seu cas, les quotes de participació d'aquells propietaris privats del dret de vot per causa de falta de pagament de quotes vençudes.

5.La Comissió gestora adoptarà els acords per majoria simple.

6.El President de la Comissió gestora tindrà el vot de qualitat diriment en cas d'empat.

Article 31è. Assistència de personal especialitzat.

Podran assistir a les reunions de l'Assemblea General, amb veu però sense vot, tècnics i personal especialitzat per a informar sobre un assumpte o assumptes determinats.

Article 32è. Actes

1. Les actes de les sessions dels òrgans col·legiats s'han de tancar amb les signatures del President i el Secretari.

2. En les actes s'han de fer constar els acords presos per l'òrgan col·legiat de l'Entitat, el sentit dels vots i, a petició dels interessats, una explicació sucinta del seu parer o observacions. En la mateixa reunió o en la reunió següent, s'ha de transcriure en el respectiu llibre d'actes, el qual ha de ser foliat i enquadernat i cada pàgina legalitzada amb el segell de l'Ajuntament de Manlleu, i en el qual s'ha d'indicar, en la primera pàgina, a través de diligència d'obertura signada pel Secretari de la Junta, el nombre de folis i la data d'obertura.

3. El Secretari de la Junta, a requeriment dels associats o del òrgans urbanístics competents i amb el vist-i-plau del President, ha d'emetre certificacions del contingut del Llibre d'actes.

4. Les actes s'han de notificar als membres de l'òrgan col·legiat del qual es tracti, en un termini màxim d'un mes des de la celebració de la reunió. Qualsevol correcció de defectes o errades en els actes directament apreciades pel President i pel Secretari o bé posades de relleu per qualsevol membre que ha assistit a la sessió, ha de ser signada pel President i pel Secretari, ha d'expressar inequívocament la sessió de que es tracta i l'assumpte de l'ordre del dia que afecta, s'ha de fer abans de la següent sessió de l'òrgan col·legiat i s'ha de sotmetre a la seva ratificació.

5. En el seu cas, es farà constar en l'acta de la sessió el propietari privat del dret de vot per causa de falta de pagament de quotes vençudes, en els termes establerts a l'article 193.7 del Decret 305/2006.

TÍTOL VI. DEL RÈGIM ECONÒMIC

Article 33è. Exercici econòmic.

L'exercici econòmic de la Junta s'inicia el dia 1 de gener de cada any i s'acaba el dia 31 de desembre del mateix any. Excepcionalment, el primer exercici s'inicia amb la inscripció d'aquests Estatuts en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores i conclou el dia 31 de desembre següent.

Article 34è. Ingressos de la Junta.

Son ingressos de la Junta:

- a) Les aportacions de qualsevol classe dels associats.
- b) Les subvencions, crèdits, donacions, etc. Que s'obtinguin.
- c) Les rentes del patrimoni de la Junta.
- d) El producte de l'alienació del bens de la Junta.
- e) Qualsevol altres ingressos que legalment s'obtinguin.

Article 35è. Aportacions.



1. Les aportacions dels associats són de dos tipus:

- a) Ordinàries o de gestió, adreçades a sufragar les despeses generals de la Junta de compensació, conforme al Pressupost anual aprovat per l'Assemblea.
- b) Extraordinàries, amb destinació al finançament de les despeses de la gestió i l'execució de la urbanització, al pagament d'apreuaments i indemnitzacions de les parcel·les pertanyents a propietaris incorporats que incompleixin les seves obligacions, i a la conservació i manteniment de les obres d'urbanització mentre no siguin rebudes per l'Ajuntament de Manlleu.

2. La distribució de les aportacions entre els associats i els propietaris que, sense incorporar-se a la Junta, garanteixin la seva participació, s'ha d'efectuar en proporció a les finques de les que són titulars i, una vegada aprovat el Projecte de reparcel·lació, en proporció al dret o a l'interès econòmic que tingui cadascun d'ells, determinat en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del Projecte de reparcel·lació, de conformitat amb el que preveuen els articles 120.5 i 134.4 del TRLU.

3. El pagament de les aportacions s'ha de realitzar en el termini màxim d'un mes a comptar des que es practiqui el corresponent requeriment. La manca de pagament en aquest termini produeix les següents conseqüències: un recàrrec de l'interès bàsic del Banc d'Espanya incrementat en dos punts, si es pagués la quota en el termini d'un mes; i, passat aquest període, la Junta pot optar entre sol·licitar de l'Ajuntament de Manlleu el cobrament per la via d'apressament, l'adjudicació de finques de resultat o l'expropiació dels béns o drets del soci morós.

Article 36è. Exercici del dret de vot i pagament d'aportacions.

Per a l'exercici del dret de vot els propietaris han d'estar al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i en aquest cas, n'hagin garantit el pagament o bé l'hagin consignat notarialment o judicialment.

Article 37è. Comptabilitat.

- 1. La comptabilitat de l'Entitat estarà a càrrec de la Comissió gestora i del President, i serà portada en llibres adjacents perquè, en cada moment, es pugui donar raó de les operacions efectuades.
- 2. La comptabilitat ha de constar, necessàriament, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, que estan a càrrec del Secretari de la Junta.
- 3. Per disposar dels fons de l'Entitat custodiats en entitats bancàries i/o d'estalvi, caldrà la signatura del President.

TÍTOL VII. DEL RÈGIM JURÍDIC Article 38è. Vigència i executivitat.

- 1. Els presents Estatuts una vegada aprovats i inscrits en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, seran obligatoris per l'Administració i membres de la Junta de Compensació.
- 2. Qualsevol modificació dels Estatuts que acordi l'Assemblea general, requereix la aprovació de l'Administració actuant i la seva inscripció en el Registre esmentat.
- 3. Els acords i resolucions dels òrgans de la Junta seran executius, sens perjudici dels recursos i accions que procedixin i de les autoritzacions dels òrgans urbanístics competents.

Article 39è. Recursos Administratius.

- 1. Els acords i resolucions de la Comissió gestora i/o del President, podran ser impugnats en el termini d'un mes des de la seva notificació davant l'Assemblea general, la qual haurà de resoldre en el termini de tres (3) mesos, transcorregut el qual s'entendrà desestimada la impugnació. Contra aquesta desestimació directa i/o presumpta per silenci es pot interposar Recurs d'alçada davant de l'Ajuntament de Manlleu dins del termini d'uns mesos des de la desestimació presumpta per silenci.
- 2. Contra els acords de l'Assemblea general, es pot interposar directament Recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Manlleu. El termini per la interposició del recurs serà d'un mes des de la notificació de l'acord a impugnar.
- 3. No estan legitimats per impugnar els acords de la Junta de compensació aquells que hagin votat a favor de l'acord, per sí o mitjançant el seu representant.



TÍTOL VIII. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 40è. Dissolució i liquidació.

1. La dissolució de l'Entitat requereix el compliment de les seves obligacions pendents i haver lliurat les obres d'urbanització a l'Ajuntament de Manlleu. La dissolució haurà de ser aprovada pel propi Ajuntament.
2. No procedeix l'aprovació de la dissolució de la Junta mentre no consti el compliment de les obligacions que estiguin pendents, ni quan aquesta tingui procediments pendents de sentència ferma, excepte que la dissolució sigui per manament judicial o per prescripció legal.
3. Acordada la dissolució de l'entitat, s'ha de practicar la liquidació que procedeixi als efectes de fer front al pagament dels deutes o al cobrament d'ingressos pendents, i procedir a la distribució del romanent, si escau, distribuïnt-se entre els membres de la Junta en proporció a la seva participació a l'entitat urbanística.
4. Acordada la dissolució, la Comissió gestora es transforma en òrgan de liquidació per fer front al pagament dels deutes i al cobrament d'ingressos pendents i per a la distribució del romanent, si escau.

Annex II. Bases d'Actuació

Base primera.-Generalitats.

1. Les presents Bases constitueixen les normes d'actuació de la "Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) 14 Els Rentants de Manlleu (Barcelona)". En el desenvolupament d'aquestes Bases es redactarà un Projecte de Reparcel·lació que servirà de mitjà de distribució de beneficis i càrregues, així com títol per a l'adjudicació de les finques de reemplaçament.

L'aprovació d'aquestes Bases per l'Ajuntament de Manlleu i la incorporació dels propietaris dels terrenys a la Junta de Compensació implica que els membres de la Junta accepten com normes d'obligada observança totes les contingudes a la mateixa.

La gestió urbanística i l'execució de la urbanització de la unitat d'actuació pel sistema de compensació, s'ajustarà a les determinacions del Text Refós de la Llei d'Urbanisme Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost; al Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació urbana; al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme a Catalunya; a la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme; al Real Decret 1492/2011 de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl; i al Decret 64/2014 de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i al que es preveu en aquestes Bases.

Base segona. Actuacions a dur a terme per la Junta de compensació.

1. L'execució del polígon d'actuació pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, comprèn les següents actuacions:

- a) La formulació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
- b) La cessió gratuïta a l'Administració de tots els terrenys de cessió obligatòria, i també de les obres d'urbanització i instal·lacions tècniques que hagin d'executar els propietaris.
- c) El pagament de les obres d'urbanització i les altres despeses inherents consignades en els projectes d'urbanització i de reparcel·lació.
- d) L'adjudicació als propietaris de les finques susceptibles d'aprofitament privat, en proporció a les seves participacions.
- e) I, en general, totes aquelles que puguin derivar-se de la normativa urbanística aplicable, particularment el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, TRLU),



el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, (en endavant RLU), el Text refós de la Llei del sòl, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny (en endavant, TRLS), i el Reial Decret 2 1093/1997, de 4 de juliol, sobre inscripció en el Registre de la propietat dels actes de naturalesa urbanística.

Base tercera. Efectes de la manca d'incorporació dels propietaris a la Junta de compensació

1. Els propietaris que no s'incorporin a la Junta de compensació però que manifestin el seu compromís de participar en l'execució del planejament en el tràmit d'audiència d'aquestes Bases, han de prestar la garantia en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les 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 modificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de compensació.

2. Respecte les finques dels propietaris que no s'incorporin a la Junta i que no manifestin el compromís a què es refereix el punt anterior, alternativament la Junta podrà optar per la reparcel·lació forçosa de les esmentades finques, sense prèvia expropiació, instant -ne l'ocupació al seu favor, d'acord amb el que estableix el Text refós de la Llei d'urbanisme, per tal de permetre l'execució de les obres d'urbanització. En aquest segon supòsit, el pagament de les obres d'urbanització imputades als propietaris no adherits es complimentarà gestionant les quotes d'urbanització que es corresponguin com les derivades de la modalitat de cooperació; o bé mitjançant l'adjudicació de finques resultant fins a cobrir la quantia de les despeses a favor de l'empresa urbanitzadora. L'adjudicació de les finques resultant es farà per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització i per escreix, sense perjudici de la liquidació que pertorqui a favor del propietari, de manera que cobreixi la totalitat de les despeses d'urbanització necessàries.

Base quarta. Modificació de les bases

1. La modificació de les Bases exigeix la mateixa tramitació que la seva formulació inicial i ha de ser aprovada per l'Ajuntament de Manlleu, tret que l'acord modificatiu hagi estat adoptat per unanimitat dels membres de la Junta i afecti únicament la distribució de beneficis i càrregues entre ells. En aquest cas només resulta necessari comunicar l'acord a l'Ajuntament de Manlleu, acreditant ambdues circumstàncies.

Base cinquena.-Criteris de valoració de les finques aportades.

1. En el Projecte de reparcel·lació s'ha de fer constar, respecte a cadascuna de les finques aportades, el següent:

a) La seva descripció d'acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària. Si la descripció de la finca en el Registre no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es farà constar així en el Projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. Si la finca no consta inscrita en el Registre, el Projecte ho ha de fer constar, als efectes de la seva immatriculació.

b) La seva titularitat dominical, amb especificació del títol d'adquisició. En cas que la finca inclosa es trobés inscrita en el Registre de la propietat, en el projecte s'ha de tenir en compte com aportant a la persona titular registral, llevat del cas que fos procedent la represa del tracte registral interromput, la qual es produeix mitjançant el Projecte de reparcel·lació, conforme al que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

c) En el cas de titularitat desconeguda, el Projecte ha de fer constar aquesta circumstància i la titularitat fiduciària de l'administració actuant, en aplicació del què estableix l'article 132.4 del RLU.

d) En el supòsit que alguna de les finques s'inclogui només parcialment en la unitat reparcel·lable, caldrà fer constar la descripció de la porció afectada per l'actuació. A aquest efecte, s'ha d'especificar el límit per on es practica la segregació respecte de la finca matriu, així com la reducció de la cabuda d'aquesta.

e) En cas que s'aprecii l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites, o de supòsits de doble immatriculació, aquesta situació s'ha de reflectir en el Projecte i les finques han de constar com a litigioses. Quan es tracta de finques prèviament inscrites en el Registre de la propietat, el Projecte només ha de tenir en compte situacions litigioses quan s'acredita davant l'òrgan actuant l'existència d'anotació



preventiva de la demanda corresponent.

f) Les finques que quedin excloses, en el seu cas, de la comunitat reparcel·latòria o bé únicament de la distribució d'aprofitaments, en aplicació del que estableix l'article 134.2 del RLU i de les determinacions del planejament que s'executa.

2. El dret de les persones propietàries és proporcional a la superfície de les seves respectives finques situades dins de l'àmbit objecte de reparcel·lació.

No obstant, per acord unànime dels propietaris, es podrà adoptar un altre criteri, sense que, en aquest cas, sigui necessari modificar les presents Bases.

A cadascuna de les finques se li assignarà, en conseqüència, un percentatge en relació amb la superfície total de les finques incloses dins l'àmbit d'actuació. Aquest percentatge constituirà el coeficient per a la distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament.

3. Les superfícies de les finques que s'hauran de tenir en compte seran les que es corresponguin amb llur realitat física. Si la superfície real difereix de la derivada del Registre de la propietat, s'indicarà en la descripció de les finques continguda en el Projecte de reparcel·lació.

Base sisena.-Criteris de valoració de drets reals i personals constituïts sobre les finques aportades.

1. Els drets o càrregues sobre les finques aportades que siguin compatibles amb el planejament urbanístic a executar, es traslladaran a les finques resultants en virtut del Projecte de reparcel·lació i en aplicació del principi de subrogació real, d'acord amb l'article 148.1, lletres b, c i d del RLU.

2. Si existissin càrregues o drets que siguin incompatibles amb el planejament que s'executa, el Projecte de reparcel·lació haurà de declarar-ho així, de manera justificada, i fixar la indemnització corresponent conforme a les regles de valoració establertes a la legislació aplicable. En qualsevol cas, els drets o càrregues incompatibles es consideraran extingits en virtut de l'acord aprovatori del Projecte de reparcel·lació, i aniran a càrrec del respectiu propietari o del sector en funció de la naturalesa del dret afectat, d'acord amb la legislació vigent.

3. Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i el procediment a seguir, es tindrà en compte el disposat a l'article 148 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme a Catalunya i demés legislació concordant.

Base setena.-Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que hagin d'enderrocar-se.

1. Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que siguin incompatibles amb el planejament urbanístic i que hagin d'enderrocar-se, seran valorades, en el Projecte de reparcel·lació, independentment del sòl, conforme a les regles de valoració establertes per la legislació aplicable, i el seu import s'abonarà amb càrrec al Projecte de reparcel·lació, en concepte de despesa d'urbanització.

2. En qualsevol cas, s'entendrà necessari l'enderrocament quan s'hagin d'eliminar els esmentats elements per executar les obres previstes en el Projecte d'urbanització, quan es destinin a usos incompatibles amb l'ordenació i quan, de conformitat amb l'article 138 del RLU, no s'hagi de confirmar la titularitat de la finca al seu propietari originari.

3. Les edificacions i instal·lacions es taxaran tenint en compte el seu cost de reposició, amb deducció d'un percentatge per antiguitat de l'immoble i estat de conservació de l'obra o construcció.

Base vuitena.-Criteris de valoració d'aportacions d'empresa urbanitzadora.

1. L'execució de les obres d'urbanització podrà realitzar-se directament per una empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta de Compensació. La incorporació haurà 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. Les aportacions de l'empresa urbanitzadora podran ser en metàl·lic o en obra.



2. L'Assemblea, en reunió convocada a tal efecte, determinarà el coeficient percentual de participació en Junta per a les empreses urbanitzadores, en funció del valor dels terrenys i la previsió de costos de la urbanització del polígon.
3. Els drets polítics annexes al coeficient de participació de l'empresa o empreses urbanitzadores s'efectuarà en la mesura i en proporció a l'import de les certificacions d'obres acceptades, tret d'aval bancari que concediria immediatament plenitud dels drets econòmics i polítics.
4. Les aportacions a la Junta de Compensació es valoraran en metàl·lic o per l'import del pressupost d'adjudicació de l'obra urbanitzadora, segons procedeixi, adjudicant-se en contrapartida terrenys per conveni i de conformitat amb els Estatuts.
5. L'empresa urbanitzadora que executi directament obres d'urbanització, assumirà tal execució i els riscos que poguessin esdevenir.
6. En cap cas es podrà considerar com valor d'aportació de l'empresa urbanitzadora els increments dels costos d'execució produïts per motiu de defectuosa execució de l'obra, dilació o causa imputable a la mateixa.
7. En cas de participació d'una empresa urbanitzadora, s'estarà al disposat a l'article 10.1.c) dels Estatuts.

Base novena. Criteri de valoració de les finques objecte d'expropiació

1. La Junta de compensació serà beneficiària de l'expropiació de les finques que, a instància de la Junta, expropiï l'Ajuntament de Manlleu als propietaris que incompleixin l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització, d'acord amb el que s'estableix en aquestes Bases.
2. L'expedient d'expropiació es podrà tramitar pel procediment ordinari o pel de taxació conjunta.
3. Les finques expropiades es valoraran d'acord amb els criteris que estableix la legislació aplicable. En tot cas, no s'hauran de reemborsar les quotes ordinàries pagades per sufragar les despeses generals de la Junta.

Base desena.-Contractació d'obres d'urbanització.

1. La contractació de les obres total o parcial es farà per la Junta de Compensació, per adjudicació directa. El criteri seguit serà, en qualsevol cas, el de major eficàcia, qualitat, economia i garanties d'execució excepte acord unànime dels membres de la Junta en Assemblea. Es garantirà la concurrència de diverses ofertes d'incorporació, amb un mínim de tres.

El contracte d'execució de les obres s'adequarà a la legislació civil i mercantil, incloent necessàriament:

- a) Compromís d'executar les obres de conformitat als projectes aprovats reglamentàriament.
 - b) Obligació de facilitar en tot moment l'acció inspectora de l'Ajuntament.
 - c) Els supòsits d'incompliment del contracte que poden donar lloc a la seva resolució, així com les indemnitzacions que corresponguin per inobservança de les característiques tècniques de les obres o dels terminis d'execució.
 - d) La retenció de cada pagament parcial a compte que hagi de realitzar la Junta, en garantia de la correcta execució de les obres, havent-se de condicionar l'entrega de l'esmentada retenció a la recepció definitiva de l'obra.
 - e) La forma i els terminis de pagament per l'abonament per la Junta de les quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.
2. Pel supòsit que fos una empresa urbanitzadora la que s'incorporés a la Junta de Compensació, l'execució



de l'obra podrà realitzar-se directament per aquella empresa i haurà de subscriure els corresponents compromisos en que es contemplin les clàusules d'aquesta mena de contractes, amb les condicions mínimes desglossades amb anterioritat.

3. L'empresa urbanitzadora que, incorporada a la Junta, executés directament les obres, podrà concertar amb tercers la realització de determinades unitats d'obra, però la celebració d'aquests subcontractes està sotmesa, com a mínim, al compliment dels següents requisits:

a) Que es doni coneixement per escrit a la Junta del subcontracte a celebrar, amb indicació de les parts de l'obra a realitzar, amb la finalitat que per la Junta es procedeixi a la seva aprovació.

b) Que les unitats d'obra que aquella empresa urbanitzadora contracti amb tercers no excedeixi del 40 per cent del pressupost total de l'obra principal a executar.

Base onzena. Pagament de la urbanització.

1. Les despeses d'urbanització seran abonades pels associats de conformitat amb el que estableix el punt 1 de la Base Catorzena.

2. S'estimaran com a despeses d'urbanització les que determinen els articles 120 del TRLU i 127.2 del RLU, i, en general, les despeses de tota classe que originin l'adequada execució de la urbanització, conforme als projectes aprovats, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per realitzar aquestes obres. Aquestes despeses, que inclouen les relatives al cost dels instruments de planejament i gestió que hagin pogut ser avançades per algun dels propietaris, han de ser assumides per la comunitat reparcel·latòria.

Es consideraran també inclosos en el cost de la urbanització els següents:

a) El valor dels terrenys destinats a vial, de cessió gratuïta.

b) El cost de les obres d'urbanització.

c) El cost del Projecte, Direcció Tècnica i Assessorament Jurídic.

d) Les indemnitzacions per destrucció o inutilització de béns o instal·lacions.

3. L'import del preu just i les indemnitzacions que s'hagin d'abonar, en cas que la Junta acordi instar l'expropiació per manca de pagament de les quotes d'urbanització, també es consideren costos d'urbanització i hauran de ser abonats pels associats en proporció a les seves participacions respectives.

4. La distribució dels costos d'urbanització, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de les despeses que correspongui abonar a cada associat, s'efectuarà en el Projecte de reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament de les presents Bases.

5. Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les que es contemplen a l'article 127.3 del RLU.

Base dotzena. Conseqüències de l'incompliment de l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització.

1. En cas que un propietari de l'àmbit (sigui o no membre de la Junta) incompleixi la seva obligació de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta podrà optar entre sol·licitar a l'Administració l'expropiació forçosa dels béns aportats pel propietari morós, instar la via de constrenyiment per exigir el pagament de les quantitats degudes, o bé instar l'adjudicació de finques de resultat mitjançant la tramitació de la corresponent operació jurídica complementària en favor de la Junta, o de l'empresa urbanitzadora que s'hi incorpori, si així es preveu en el conveni. A tal efecte, serà suficient certificació lliurada pel Secretari de l'Entitat, amb el vist-i-plau del seu President, en la que consti l'acord de la modalitat per la que opti la Junta, nom, cognoms i domicili del soci morós, la



quantitat deguda, concepte pel qual s'ha acreditat i que la mateixa ha vençut i no ha estat pagada una vegada efectuat el corresponent requeriment.

2. Tanmateix, aquells propietaris del polígon que, dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació no s'adherissin a la Junta de Compensació podran ser expropiats dels seus drets a favor de la Junta.

3. Els terrenys que s'obtinguin a favor de la Junta de Compensació, per expropiació als propietaris no adherits o dels que incompleixin les seves obligacions de conformitat amb l'establert al Text Refós de la Llei d'Urbanisme Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost; al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme a Catalunya; a la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, quedaran a lliure disposició de la Junta, que podrà alienar-los en règim de publicitat i concurrència, per tal d'obtenir el millor preu de venda.

4. En cas que el propietari que incompleixi la seva obligació de pagament de les quotes d'urbanització hagués garantit la seva participació en els termes establerts en la Base Tercera, apartat primer, la Junta podrà optar per executar la fiança constituïda en la part suficient per a cobrir la quota o quotes impagades i, en el seu cas, els interessos corresponents. Si la fiança no fos suficient per a cobrir l'import degut i els interessos, la quantitat restant podrà ser exigida mitjançant els mecanismes previstos en l'apartat anterior.

Base tretzena. Transmissió a l'Administració de les obres d'urbanització i dels terrenys afectats

1. La transmissió a l'Ajuntament de Manlleu, en ple domini i lliure de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria destinats a sistemes tindrà lloc, per ministeri de la Llei, en virtut de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació. No obstant, la Junta de compensació i, en el seu nom, el contractista per aquesta designat o l'empresa urbanitzadora, podrà ocupar els terrenys cedits per a l'execució de les obres d'urbanització.

2. La transmissió dels terrenys corresponents al 10% de l'aprofitament de l'àmbit a favor de l'Ajuntament o de l'entitat urbanística especial que aquest designi, també tindrà lloc en virtut de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació.

3. El lliurament i recepció de les obres d'urbanització executades per la Junta s'efectuarà seguint el procediment previst a l'article 169 del RLU, i podrà referir-se a una part del polígon, encara que no s'hagi completat la urbanització de la totalitat d'aquest, si es correspon amb una fase determinada a aquests efectes pel projecte d'urbanització, o a una àrea urbanitzada que constitueixi una unitat funcional directament utilitzable, per disposar de tots els serveis urbanístics. La recepció de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'Ajuntament amb la Junta de compensació.

Base catorzena. Quotes de participació

1. La participació de cada propietari en les càrregues d'urbanització es fixarà en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del Projecte de reparcel·lació, de conformitat amb el què preveuen els articles 120.5 i 134.4 del TRLU.

2. En cas que s'incorporin empreses urbanitzadores a la Junta de compensació, es procedirà al reajustament de les participacions percentuals dels membres de la Junta, tot assignant la quota corresponent a l'empresa urbanitzadora incorporada

Base quinzena.-Criteris de valoració de les finques resultants.

1. Per a la valoració de les finques resultants s'aplicaran els criteris establerts en l'article 126 i concordants del Text Refós de la Llei d'Urbanisme Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost; al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme a Catalunya; a la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Base setzena.-Regles d'adjudicació de les finques resultants.

1. En aplicació del que disposa l'article 126 i concordants del Text Refós de la Llei d'Urbanisme Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost; al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei



d'Urbanisme a Catalunya; a la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les regles per a l'adjudicació de les finques als membres de la Junta de Compensació en proporció als béns i drets aportats seran les següents:

- a) Els terrenys destinats a sistema viari es deduiran de l'àmbit del sector prèviament a qualsevol adjudicació a propietaris.
- b) Es procurarà, sempre que sigui possible i que ho permetin les exigències de la parcel·lació, que les finques adjudicades estiguin situades al lloc més proper possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars.
- c) Quan s'aportin finques en règim de propietat indivisa, l'adjudicació podrà fer-se a favor de cadascun dels co-propietaris, i se'ls adjudicarà finques independents en proporció al seu dret. Es tindrà en compte, a aquests efectes, el que disposen els aportats d) i e) del present article.
- d) No podran adjudicar-se com finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable, o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació de conformitat amb el planejament.
- e) Quan la minsa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que se'ls adjudiquin les finques independents a tots ells, els solars resultants s'adjudicaran en proindivís als esmentats propietaris. La mateixa regla s'aplicarà quant als excessos, quan per exigències de la parcel·lació, el dret de determinats propietaris no quedi esgotat amb l'adjudicació independent que es faci al seu favor.
- f) Nogensmenys, si la quantia dels drets dels propietaris no arribés al 15 per cent de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació es substituirà per una indemnització en metàl·lic, llevat acord unànim dels propietaris. La mateixa regla s'aplicarà quan els excessos a que es refereix l'apartat precedent no arribin a l'esmentat tant per cent.
- g) Tret del disposat a l'apartat precedent i sempre que ho permetin les exigències de la parcel·lació, l'adjudicació de finques independents al major número de propietaris serà preferible a l'adjudicació proindivisa i aquesta última, a la indemnització en metàl·lic. En les adjudicacions proindivís es procurarà també la creació de comunitats del menor número possible de comuners.

2. El Projecte de reparcel·lació podrà preveure l'adjudicació a la Junta de compensació de finques resultants amb la finalitat prevista en l'article 173.1 del RLU.

3. El compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament a favor de l'Ajuntament o de l'entitat urbanística que aquest disegni es materialitzarà de conformitat amb els criteris fixats a l'article 43 del TRLU.

4. Per a l'adjudicació a l'empresa urbanitzadora de terrenys en contrapartida a la seva aportació, s'estarà, en el seu cas, al corresponent conveni aprovat per l'Assemblea General.

5. En el supòsit que es produeixin diferències d'adjudicació, aquestes seran valorades en el Projecte de Reparcel·lació i es liquidaran als titulars un cop sigui ferma, en via administrativa, l'aprovació definitiva del mateix.

Base dissetena.-Obres d'edificació.

1. No serà competència de la Junta de Compensació la realització de les obres d'edificació.

2. Els propietaris de les parcel·les podran iniciar l'edificació dels terrenys resultants una vegada executades les obres d'urbanització. No obstant, podran executar-se les obres d'edificació simultàniament amb les d'urbanització, si bé l'execució simultània de les obres d'urbanització i d'edificació es subjectarà en tot cas al regulat pels articles 39, 40 i 41 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. El començament de l'edificació requerirà també que hagi guanyat ferma, en via administrativa, l'acte d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, i s'hagi obtingut la corresponent llicència de construcció.



Base divuitena.-Forma i terminis per efectuar aportacions a la junta.

1. Les aportacions econòmiques a la Junta de Compensació dels membres, en proporció al valor de les finques adjudicades i pel pagament de les despeses, poden realitzar-se:
 - a) En metàl·lic
 - b) Mitjançant la cessió de terrenys dins de l'àmbit del Urbanística (PAU) 14 Els Rentants de Manlleu (Barcelona), previ acord de l'Assemblea de la Junta de Compensació.
 - c) En indústria, pel supòsit d'adherir-se a l'empresa urbanitzadora. Les aportacions es faran efectives al moment en que ho determini la Junta, de conformitat amb les necessitats de finançament.

Base dinovena.-Distribució de beneficis i pèrdues.

1. Els beneficis o pèrdues seran proporcionals a les quotes definitives dels membres de la Junta, a tenor de les seves adjudicacions. Amb caràcter anual, la Junta presentarà balanç i pressupost. Podrà realitzar derrames o reembossaments a compte, pel supòsit d'existir dèficit o superàvit. L'import de les quotes que es meritin per cobrir el dèficit, tindrà un límit equivalent al 50% del pressupost anual corresponent.

Base vintena.-Forma d'exacció de les quotes.

1. La Junta de Compensació confeccionarà pressupost anualment i exigirà als seus membres per trimestres avançats en proporció al seu coeficient de participació, les despeses consignades en aquest. Els membres disposaran d'un termini de 30 dies naturals des de la recepció de la derrama, per efectuar l'ingrés.

Base vint-i-unena. Afecció real dels terrenys

1. Els terrenys inclosos dins del polígon d'actuació del Pla de millora urbana que s'executa queden afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, la qual cosa es farà constar en el Registre de la propietat, a instància de la Junta de compensació, aportant-se el certificat administratiu de la constitució de la Junta i d'inclusió de les finques en el sector.
2. Les finques resultants restaran afectades, amb caràcter real, i en els termes previstos als articles 154 i següents del RLU, al pagament dels costos d'urbanització en la proporció que correspongui segons el Projecte de reparcel·lació.
3. L'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació en què es faci constar l'afecció de les finques resultants al pagament del saldo de la liquidació definitiva de les despeses d'urbanització, i les altres despeses del projecte, implicarà, d'acord amb l'article 161 del RLU, la cancel·lació de les garanties prestades als efectes previstos als articles 106.3 i 107.3 del TRLU.

Base vint-i-dosena. Conservació de la urbanització

1. La Junta de Compensació es responsabilitza de l'execució tècnica de les obres de conformitat amb la legalitat vigent.
2. La Junta de Compensació es farà càrrec de la conservació dels serveis urbanístics només fins el moment en que es perfeccioni la seva cessió a l'Ajuntament. L'esmentada cessió es pot realitzar de forma parcial, per fases d'obra realitzada, en les condicions prescrites per la Llei.
3. Les despeses de conservació que estiguin a càrrec de la Junta de Compensació es distribuiran en proporció al dret de cadascun dels propietaris.

L'alcalde
Arnau Rovira i Martínez
Manlleu, 9-5-2024