

EDICTE

La Junta de Govern Local, en data 24 de gener de 2025, va adoptar l'acord d'aprovar inicialment els Estatuts i les Bases de la Unitat d'actuació 11 del Barri de Sant Josep de Sant Vicenç dels Horts.

Que aquest acord es va publicar al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona en data 18 de febrer de 2025, al Diari Ara en data 19 de febrer de 2025, i ha estat exposat al tauler d'edictes electrònic i a la web de l'Ajuntament des del dia 18 de febrer de 2025 fins al 18 de març de 2025 ambdós inclosos.

Mitjançant resolució dictada per la Junta de Govern Local de Sant Vicenç dels Horts, de data 27 de juny de 2025, es va adoptar entre altres els següents acords:

Primer.- *Aprovar definitivament els documents d'Estatuts i Bases presentats per la mercantil COBI PROJECT 1971, S.L. i que han de regir la Junta de Compensació de la UA-11 del barri de Sant Josep de Sant Vicenç dels Horts.*

Segon.- *Publicar íntegrament els Estatuts i Bases que han de regir la Junta de Compensació de la UA-11 del barri de Sant Josep de Sant Vicenç dels Horts en el Butlletí Oficial de la Província i al Tauler d'Anuncis de la seu electrònica municipal, així com el corresponent edicte en un diari de premsa d'àmplia divulgació.*

Tercer.- *Notificar individualment l'acord que s'adopti a les persones propietàries de les finques incloses dins l'àmbit de la UA-11 perquè de conformitat amb l'establert en l'article 190.1 del RLU, puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura Junta de Compensació durant el termini de quinze dies, amb l'avertiment que si no ho fan, se'n poden derivar les conseqüències de l'article 122.2 del TRLU i dels articles 136.4 i 170.2 del RLU i de les Bases d'actuació".*

Sant Vicenç dels Horts, 27 de novembre de 2025.

Isidre Manel Bautista Compte
Tercer tinent d'alcaldia.



*ESTATUTS DE LA JUNTA DE
COMPENSACIÓ DEL PAU 11 DEL
SECTOR DEL “PERI DE SANT
JOSEP” DEL TERME MUNICIPAL
DE SANT VICENÇ DELS HORTS*

OCTUBRE 2024

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Denominació.

L'Entitat Urbanística Col·laboradora que es constitueix rep la denominació de ***Junta de Compensació del PAU 11 del sector "PERI DE SANT JOSEP"*** del terme municipal de Sant Vicenç dels Horts, delimitat en la Modificació puntual de l'àmbit discontinu dins del sector del Pla Especial de Reforma interior de Sant Josep aprovat definitivament el 13/12/2000.

La Junta de Compensació es regirà per l'establert en els presents Estatuts i, en tot allò que no es trobi regulat en els mateixos, per les estipulacions contingudes en el Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant RLUC) i en altres disposicions vigents aplicables a Catalunya.

Article 2.- Domicili.

S'estableix el domicili de la Junta de Compensació a Pg. Garbí nº 83 pta. F de Castelldefels-08860.

Aquest domicili podrà ser traslladat per acord de l'Assemblea General, canvi que haurà de ser notificat a tots els seus membres i a l'Excm. Ajuntament de Sant Vicenç dels Horts així com al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.

Article 3.- Naturalesa i capacitat.

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

La personalitat jurídica s'adquirirà en el moment de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

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

Article 4.- Àmbit territorial.

L'àmbit territorial en què la Junta actuarà és el polígon d'actuació urbanística 11 delimitat en la Modificació puntual de l'àmbit discontinu dins del sector del Pla Especial de Reforma interior de Sant Josep aprovat definitivament el 13/12/2000.

Article 5.- Durada.

La durada de l'Entitat es preveu que sigui 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, tret que es produeixi la seva dissolució per alguna de les altres formes previstes en aquest Estatuts.

Article 6.- Objecte i finalitats.

1. És objecte de la Junta de Compensació l'execució de la urbanització i l'actuació reparcel·latòria sobre els terrenys de l'àmbit definit a l'article 4t.
2. Són finalitats primordials de l'Entitat, per a la consecució de l'objectiu proposat:
 - 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 o la seva modificació 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 d'ús públic, ja urbanitzats, a l'Ajuntament.
- i. Interessar la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats

- j. Urbanístiques Col·laboradores.
- k. La seva actuació, a tots els efectes, com Entitat Urbanística Col·laboradora.
- l. Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment, pel cobrament de les quantitats endeutades pels membres de la Junta.
- m. La gestió i defensa dels interessos comuns davant qualsevol autoritat i organisme públic, tant de l'Administració Central, com de l'Administració Autonòmica o del municipi de Sant Vicenç dels Horts així com davant dels Jutjats i Tribunals, davant dels particulars i davant de les empreses que prestessin els seus serveis a l'Entitat.
- n. 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 de Sant Vicenç dels Horts.

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

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.

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.

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.

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 si es compleixen els requisits anteriors.

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

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.

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. En cas que no siguin expropiades, el projecte de reparcel·lació podrà determinar 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, d'un membre de la Junta de compensació o de l'empresa urbanitzadora –si en forma part-, de l'administració actuant o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons 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 pertoqui a favor del propietari de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.

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.

Article 12.- Quotes de participació.

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

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

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

Article 13.- Transmissió de la titularitat.

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

La transmissió de la titularitat dels terrenys implica la subrogació real en els drets i obligacions del causant des del moment de la transmissió.

El transmissor ha de notificar de forma fefaent a la Junta les condicions de la transmissió i les circumstàncies personals de la persona a qui es transmet la titularitat, indicant-ne el domicili.

Article 14.- Patrimoni de la Junta.

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

La Junta de Compensació és la beneficiària de les expropiacions que sol·liciti a l'Administració actuant per incompliment de les obligacions i càrregues dels membres de la Junta derivades del planejament o altra normativa urbanística. El procediment expropiatori és el regulat a la legislació urbanística per a les actuacions aïllades previst en l'article 137 del RLUC i els criteris de valoració a aplicar seran els establerts en el RDL 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el text refós de la llei de sol i rehabilitació urbana.

La Junta, amb l'acord previ de l'Assemblea General o Ple, 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 15.- Constitució de la Junta.

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

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

La Junta de Compensació interessarà del Registrador de la Propietat la pràctica de l' anotació marginal corresponent sobre les finques registrals afectades.

Article 16.- 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.
- 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 17.- Obligacions.

Els membres 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.
- c. Complir fidelment els acords adoptats per l'Assemblea General i pel President i acatar l'autoritat dels seus representants, sens perjudici dels recursos pertinents.
- 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 del Consell Rector.
- 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 TRLUC. 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 pel President.
- i. Atorgar els documents necessaris per a formalitzar les cessions gratuïtes de vials, zones

verdes públiques, etc, resultants del planejament.

- j. Designar, en cas de copropietat, a la persona que representi als co-titulars 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 el President del Consell Rector 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.

TÍTOL III

DELS ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 18.- Òrgans de govern i administració de la Junta.

Els Òrgans de govern i administració de la Junta preceptius seran:

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

Els Òrgans de govern i administració de la Junta potestatis seran:

- e) El Consell Rector
- f) El Gerent.

Article 19.- L'Assemblea General.

L'Assemblea General és l'òrgan de govern suprem i de caràcter deliberatiu de la Junta i estarà integrat per tots els membres d'aquesta més un representant de l'Administració Actuant designat expressament per aquesta Administració.

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

Seran President i Secretari els que ho siguin del Consell Rector, podent ésser el Secretari una persona aliena als socis, nomenada per l'Assemblea General.

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 dels membres del Consell Rector quan procedeixi.

L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President, 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 el termini d'un mes des de la formulació de la sol·licitud i celebrar-se abans de quinze dies naturals.

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

Article 20.- Atribucions de l'Assemblea General.

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

a. La constitució del Consell Rector i la designació i cessament dels membres

- del Consell Rector així com del Gerent.
- 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.
 - f. Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
 - g. Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclòs la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
 - h. Acordar la dissolució de la Junta i, en el seu cas, llur transformació en Entitat Urbanística de Conservació.
 - i. Qualsevol altre facultat que sigui necessària per al compliment de les finalitats de la Junta
 - j. Acordar la tramitació del Projecte de Reparcel·lació i d'Urbanització davant del Ajuntament.
 - k. Acordar la tramitació de qualsevol Modificació de planejament que sigui necessària per executar el planejament.

Article 21.- Representació dels associats.

La representació, excepte la de les persones jurídiques, ha de conferir-se per escrit i per cada reunió. Es requereix apoderament formalitzat en escriptura pública per tot el que pugui suposar acte de disposició.

Article 22.- Constitució.

L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan estiguin presentats els membres de la Junta de Compensació que

representin més del 50% de la superfície total del sector de planejament urbanístic o del polígon d'actuació urbanística, i en segona convocatòria, i transcorregut quinze minuts de la primera, si hi són representades almenys, el 20% de les quotes referides.

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

Article 23.- Convocatòria de les sessions

Les sessions de l'Assemblea General, ordinària o extraordinària, seran convocades pel President mitjançant correu electrònic, remeses als membres de la Junta amb almenys 8 dies naturals d'antelació a la data de celebració.

La convocatòria assenyalarà el lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes que hagin de sotmetre's a coneixement i resolució de l'Assemblea General, sense que puguin ser objecte d'examen altres assumptes no contemplats en la convocatòria.

Reunits tots els membres de la Junta, podrà celebrar-se Assemblea General si s'acorda per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.

Es preveu la possibilitat de celebrar Assemblees Generals de la Junta de Compensació per mitjans telemàtics. En aquests supòsits, la convocatòria descriurà els terminis, formes i modes de l'exercici del dret de veu i vot per part dels membres.

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

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

Article 24.- Adopció d'acords i còmput dels vots

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

No obstant allò previst a l'apartat anterior, l'adopció dels acords de modificació dels Estatuts i Bases, elecció del President, Secretari i Tresorer, fixació i rectificació de les quotes, fixació d'aportacions extraordinàries i contractació de crèdits, requeriran el vot favorable de membres que representin almenys el 60% de les quotes de participació, sent necessari el 70% per acordar la dissolució de la Junta.

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

Article 25. Actes

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

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

Article 26.- Composició del Consell Rector.

El Consell rector estarà compost per un President i un Secretari, 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. Així mateix, formarà part del Consell rector un representant de l'Ajuntament com a un dels tres vocals.

En el supòsit que s'adherissin més de sis propietaris a la Junta, es pot modificar la composició del Consell Rector.

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.

Excepte el de Gerent, l'exercici de tots els càrrecs serà gratuït.

Article 27.- Durada.

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.

Article 28.- Atribucions.

El Consell Rector representa els interessos comuns de la Junta de Compensació. 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:

- a. La proposició d'acords a l'Assemblea General.
- b. L'execució dels acords adoptats per l'Assemblea General.
- c. L'administració econòmica de la Junta.
- d. 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.
- e. Totes aquelles facultats que li siguin delegades per l'Assemblea.

Article 29.- Sessions del Consell rector.

El Consell Rector es reunirà, sempre que sigui necessari per als interessos de la Junta de Compensació, a iniciativa del President o a petició de dos dels seus membres. La convocatòria, amb indicació dels afers a tractar, lloc, dia i hora, serà cursada pel Secretari amb un mínim de cinc dies hàbils d'antelació, per correu electrònic. La sessió quedarà vàlidament constituïda quan assisteixin almenys la meitat més un dels seus membres.

Els acords s'adoptaran per majoria de vots, essent immediatament executius, sens perjudici dels recursos pertinents.

Article 30.- Actes del Consell rector.

De cada sessió del Consell s'aixecarà Acta, en la qual es faran constar els acords adoptats i el resultat de les votacions, podent ésser aprovada a la mateixa reunió o a la següent.

Les Actes figuraran en el llibre corresponent, degudament diligenciat, i seran signades pel President i el Secretari.

A requeriment dels socis o dels òrgans urbanístics, el Secretari, amb el vistiplau del President, haurà d'expedir certificacions del contingut del llibre d'actes.

Article 31.- Nomenament del President.

El President serà nomenat per l'Assemblea General 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 es pot nomenar a un altre membre del Consell Rector, qui tindrà la condició de Vice-President, el qual substituirà al President en supòsits de malaltia, mort o absència, i en les funcions que específicament li delegui el President.

Article 32.- Funcions del President.

Seràn les següents:

A) Per sí sol:

- i. Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea i del Consell Rector, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords.
- ii. Autoritzar les actes de l'Assemblea General i del Consell Rector, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.
- iii. Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o el Consell Rector.
- iv. Ostentar la representació de 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.

B) Mancomunadament amb el Tresorer:

- i. Ostentar la representació de la Junta de Compensació davant les entitats financeres, en la forma que l'Assemblea General o el Consell Rector determinin.

Article 33.- Nomenament i funcions del Tresorer.

Nomenament:

El Tresorer 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 últim cas, assistirà a les reunions sense dret a vot. Aquest càrrec pot coincidir en la mateixa persona amb el càrrec de Secretari i/o de Gerent.

Funcions del Tresorer:

Seràn funcions del Tresorer realitzar, de forma conjunta amb el President, 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, respecte a la seva comesa, s'estableixin per disposicions legals, o acords de la Junta.

Per al compliment d'aquestes funcions, el Tresorer podrà comptar amb els serveis d'administració econòmica d'una empresa externa que designarà el Consell Rector o l'Assemblea.

Article 34.- Nomenament i funcions del Secretari.

Nomenament:

El Secretari 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 últim cas,

assistirà a les reunions sense dret a vot. Aquest càrrec pot coincidir en la mateixa persona amb el càrrec de Tresorer i/o de Gerent.

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.

Funcions del Secretari:

- a. Assistir a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector, aixecar Acta de les sessions i transcriure-les al llibre d'actes.
- b. Expedir les certificacions del llibre d'actes amb el vistiplau del President.
- c. Dur 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.

Article 35.- Nomenament i funcions del Gerent.

Nomenament:

El Gerent, es nomenarà per l'Assemblea General, podrà ser persona física o jurídica, i serà designat per dita Assemblea, qui determinarà la durada del contracte i la seva remuneració, podent ésser remogut del càrrec en qualsevol moment per la pròpia Assemblea General. No tindrà dret de vot si és una persona aliena a la Junta de Compensació. Aquest càrrec pot coincidir en la mateixa persona amb el càrrec de Secretari i/o de Tresorer.

Funcions del Gerent:

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

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

Article 37.- Despeses.

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, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010.
- c) El pagament d'honoraris professionals, administratius, sous, etc.
- d) Les indemnitzacions per expropiació de béns i drets.
- e) Totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.

Article 38.- Quantia i pagament.

Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, 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, el President. Figura entre elles l'assumpció de compromisos de garanties, avals o fiances per part dels membres en recolzament d'aquelles que pugués contraure la Junta en compliment de les seves obligacions.

La quantia de les aportacions serà proporcional al percentatge que cada soci tingui a la Junta de Compensació segons determini el Projecte de Reparcel·lació.

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

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 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:

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

Article 39.- Règim Jurídic.

- h) 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.
- i) 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.

- j) La Junta de Compensació serà directament responsable davant els òrgans urbanístics tutelants de la urbanització complerta de l'àmbit del PAU 11 del sector del PERI de Sant Josep de Sant Vicenç dels Horts 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.

- k) Els acords de la Junta seran directament executius i no se suspendran per la seva impugnació, excepte que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.
- l) Els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de l'Entitat podran ser impugnats en alçada davant l'Administració Actuant, d'acord amb la legislació de procediment administratiu vigent.
- m) No estaran legitimats per impugnar aquells que, per si o mitjançant representant, haguessin votat a favor de l'acord en qüestió.
- n) Els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector seran considerats fermes si són impugnats en els terminis i en les condicions assenyalades.

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 24 dels presents Estatuts, sens perjudici de les obligacions contretes i de les responsabilitats corresponents, i sempre que consti el compliment de les obligacions que restin pendents.

En aquests casos haurà de ser aprovat per l'Ajuntament de Sant Vicenç dels Horts.

- c) Per mandat judicial o prescripció legal.
- d) Per transformació en Entitat Urbanística de Conservació.

Article 43.- Liquidació.

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



*BASES D'ACTUACIÓ DE LA
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL
PAU 11 DEL SECTOR DEL "PERI
DE SANT JOSEP" DEL TERME
MUNICIPAL DE SANT VICENÇ
DELS HORTS*

OCTUBRE 2024

Base 1ª.- Àmbit territorial i finalitat:

1.- Les presents Bases d'Actuació es refereixen a la "JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU 11 DEL SECTOR PERI SANT JOSEP DE SANT VICENÇ DLES HORTS".

2.- La finalitat de les Bases és regular la incorporació dels membres de la Junta pel que fa a la valoració de les seves aportacions, a l'execució de l'obra urbanitzadora i a la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant l'assenyalament de les normes referents al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus components, tot això contemplant l'Ajuntament de Sant Vicenç dels Horts com a òrgan de fiscalització i coma receptor dels terrenys de cessió obligatòria.

Base 2ª.- Les Bases com a norma de distribució de beneficis i càrregues:

1.- La funció de les Bases és la d'establir un conjunt de regles que permetin, mitjançant la utilització dels seus criteris, el càlcul d'aportacions i adjudicacions.

2.- El Projecte de Reparcel·lació, serveix de mitjà de distribució de beneficis i càrregues i de títol per a l'adjudicació de terrenys.

Base 3ª.- Força d'obligar:

1.- L'aprovació de les Bases per part de l'Ajuntament i la incorporació dels propietaris de terrenys a la Junta de Compensació suposen que els membres de la Junta accepten com a normes d'obligat compliment totes les contingudes en les Bases d'Actuació en els termes en què s'aprovin.

2.- L'obligatorietat de les Bases no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada en Assemblea General per membres que representin almenys el 60% de les quotes de participació en la Junta, i l'esmentada modificació haurà de ser tramitada de la mateixa forma que l'aprovació de les mateixes, i aprovada per l'Ajuntament.

3.- No obstant el que es disposa a l'apartat anterior, si es produeix acord unànim de totes les persones propietàries afectades per la modificació de les presents Bases, i sempre aquest acord consti en el document públic corresponent, en correspon a l'Ajuntament la seva aprovació definitiva, que hi ha d'incorporar les esmenes o les prescripcions que siguin procedents, en aquests supòsits, conforme

l'article 119.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, es prescindeix de l'aprovació inicial i no cal cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència a la resta de persones interessades. El silenci administratiu positiu es produeix, si s'escau d'acord amb la regla de l'apartat 2 del l'article 119 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el LUC de la Llei d'Urbanisme, i en aquest cas el termini es computa des de la presentació de l'expedient complet a l'Ajuntament.

4.- En tot cas, la gestió urbanística s'ajustarà a les determinacions previstes a la normativa urbanística aplicable, concretament, al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme; al Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i al Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana.

Base 4ª.- Valoració de les finques aportades:

1.- El dret dels propietaris, si no hi ha acord unànimе en contrari, serà proporcional a la superfície real de les finques aportades en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació en compliment d'allò fixat a l'article 133.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme. A cada una de les finques se li assignarà, en conseqüència, un coeficient per al reconeixement de drets i adjudicació de les finques resultants. En cas de copropietat sobre una finca aportada, sempre que sigui possible cessar la situació d'indivís mitjançant l'adjudicació de finques resultants independents a cadascun dels copropietaris, es reconeixerà un coeficient de drets a cadascun dels copropietaris i el projecte de reparcel·lació especificarà la forma d'adjudicació a cadascun d'ells.

2.- En els supòsits de discrepància sobre la propietat d'un terreny, part d'ell o assenyalament de límits, la superfície discutida es considerarà pertanyent per parts iguals als discrepants, fins que es resolgui per acord o per resolució judicial. En capcas les negociacions o l'exercici d'accions pot ocasionar la interrupció o suspensió del procés d'execució del Polígon.

Base 5ª.- Finques a expropiar i la seva valoració:

- 1.- Les finques dels propietaris afectats que no s'incorporin a la Junta de Compensació ni garanteixin la seva participació en el termini assenyalat a l'efecte podran ser expropiades per l'Ajuntament o bé ser objecte de reparcel·lació sense prèvia expropiació, segons disposa l'article 136.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
- 2.- L'expedient d'expropiació es podrà tramitar pel procediment ordinari o el de taxació conjunta d'acord amb el previst a l'article 137 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
- 3.- En cas d'incompliment per part dels propietaris no adherits a la Junta de Compensació de les seves obligacions de pagament de les despeses d'urbanització, la Junta de Compensació podrà adjudicar-se les finques de resultat fins a cobrir la quantia de les esmentades despeses o d'un membre de la Junta de compensació. Aquesta adjudicació es farà per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització en les condicions establertes a l'article 136.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
- 4.- Les finques expropiades per falta d'incorporació dels seus propietaris a la Junta o adjudicades a la Junta de Compensació en pagament de les despeses d'urbanització es valoraran aplicant el valor urbanístic que fixi el Projecte de reparcel·lació als efectes de determinar les indemnitzacions que puguin generar-se per diferències d'adjudicació.
- 5.- En cas d'incompliment per part dels propietaris que formen part de la Junta de Compensació de les seves obligacions de pagament de les quotes d'urbanització, s'estarà a allò disposat a l'article 136.6.

Base 6ª.- Tractament de les edificacions, instal·lacions i plantacions existents:

- 1.- Les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques no es consideraran com a béns o drets aportats als efectes de l'operació reparcel·latòria, però les que hagin de d'enderrocar-se per les raons que consten en l'apartat següent seran indemnitzades amb càrrec a la Junta de Compensació.

En canvi, les que siguin compatibles amb el planejament i que no hagin de ser enderrocades de conformitat amb la normativa d'aplicació, es descriuran i formaran part de la descripció de la finca resultant corresponent d'acord amb les especificacions requerides per la normativa hipotecària.

2.- S'entendrà necessari l'enderroc quan sigui precisa l'eliminació d'alguna construcció o element per a realitzar les obres d'urbanització que determina el planejament; quan estiguin situades en superfície que no pugui adjudicar-se íntegrament al seu propietari i/o quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.

3.- L'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació extingirà automàticament les servituds de pas avui existents que siguin incompatibles amb el planejament vigent, ja siguin de persones, animals, vehicles, línies elèctriques, telèfon, aigua o gas.

4.- Els criteris de valoració dels elements existents sobre el sòl, es a dir, les plantacions, obres, les edificacions i les instal·lacions incompatibles amb l'ordenació que s'executa, seran els previstos al Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

Base 7ª.- Existència de càrregues reals:

1.- Els titulars de drets reals que no s'extingeixin amb el projecte de reparcel·lació seran adjudicatari en el mateix concepte en que ho varen ser anteriorment, per aplicació del principi de subrogació real. El propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda.

2.- Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega, extrem que haurà de determinar el projecte de reparcel·lació, s'estarà a allò previst a l'article 148 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i a l'article 11 i concordants del Reial Decret 1.093/97, de 4 de juliol.

3.- En el cas particular de les hipoteques es tracta d'una càrrega en principi compatible amb la nova ordenació i per tant susceptible de subrogació real, si bé serà precisa l'autorització de l'entitat creditora per a la divisió del gravamen hipotecari.

4.- Les càrregues i drets reals incompatibles amb el planejament, així seran declarats en el Projecte de Reparcel·lació i es fixaran en el mateix, si s'escau, les indemnitzacions corresponents conforme disposa el Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana i el seu reglament, amb càrrec al compte de liquidació provisional del Projecte de reparcel·lació. Les indemnitzacions que procedixin per aquest concepte, seran objecte de compensació amb les quantitats de què resulti deutor l'interessat per aportacions que hagi de fer a la Junta, siguin en metàl·lic o en terrenys.

5.- Si el propietari afectat no declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis resultants seran assumits pel propietari que hagi omès la declaració i es deduiran del valor de les finques que li corresponguin.

6.- No seran indemnitzables els drets reals que tinguin la consideració d'il·legals. Tampoc donaran dret a indemnització per la Junta els drets reals ulteriors a l'aprovació inicial del planejament que s'executa.

Base 8ª.- Existència de drets personals:

1.- L'aprovació del projecte de reparcel·lació suposarà l'extinció dels drets d'arrendament i altres drets personals que puguin existir sobre els terrenys que ocupa el polígon i que siguin incompatibles amb el planejament. La seva valoració es farà d'acord amb les normes que regeixen l'expropiació forçosa.

2.- No aniran a càrrec de la comunitat reparcel·latòria les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, d'acord amb el previst a l'article 127.3 lletra b) del Reglament 305/2006 de la Llei d'Urbanisme, aquestes despeses hauran de ésser assumides com a càrrega

individualitzada per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti. Les taxacions a que es refereix aquesta base i les dues bases anteriors s'efectuaran en el Projecte de Reparcel·lació, i el seu import es satisfarà als propietaris o titulars interessats, amb càrrec al dit projecte en concepte de despeses d'urbanització, segons l'Art. 120 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer i concordants, salvat els supòsits regulats en la base següent.

3.- Si el propietari afectat no declara els drets personals o els declarats no s'ajusten a la realitat, els perjudicis resultants seran assumits pel propietari que hagi omès la declaració i es deduiran del valor de les finques que li corresponguin.

Base 9ª.- Criteris de valoració dels drets reals i personals:

1.- La valoració de les càrregues, servituds i drets reals i personals existents sobre les finques aportades es valoraran aplicant els criteris de valoració del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl i el seu import es satisfarà amb càrrec al projecte de reparcel·lació

Base 10ª.- Càrregues imputables a les persones propietàries:

1.- D'acord amb l'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, i modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i l'article 127 del Reglament de la Llei d'urbanisme, seran aquestes les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries.

2.- No serà de càrrec de la Comunitat Reparcel·latòria les despeses d'urbanització relacionades l'article 127.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys. En aquest supòsit, el projecte de reparcel·lació ha d'imputar les despeses corresponents més elevades a les persones propietàries responsables com una càrrega individual, i així s'ha de reflectir al compte de liquidació del projecte de reparcel·lació.

Base 11ª.- Valoració i criteris d'adjudicació de les finques resultants:

- 1.- Per a la distribució entre els associats dels solars resultants, inclosos els corresponents a finques adquirides mitjançant expropiació per l'Entitat, es formularà el corresponent Projecte de Reparcel·lació, que haurà d'elaborar-se i presentar-se a l'Ajuntament per a la seva aprovació inicial i definitiva.
- 2.- Les finques resultants es valoraran d'acord amb el seu aprofitament urbanístic, conforme a les determinacions del planejament que s'executa.
- 3.- La valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37.1 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, segons disposa l'article 140 del reglament de la Llei d'urbanisme.
- 4.- El Projecte de Reparcel·lació haurà d'adoptar valors diferencials pels diferents tipus d'usos previstos en el planejament que s'executa.
- 5.- En cap cas podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima obligatòria o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació segons el planejament que s'executa, en compliment d'allò fixat a l'article 139.1 del Reglament d'Urbanisme.
- 6.- Quan per causa del repartiment dels aprofitaments urbanístics no sigui possible l'adjudicació de finques independents a tots els propietaris, els solar resultants s'adjudicaran en proindivís als esmentats propietaris. La mateixa regla s'aplicarà quant als excessos, en el supòsit que, per exigències de la parcel·lació, el dret de determinats propietaris no quedi esgotat amb l'adjudicació independent que es faci al seu favor.
- 7.- No obstant, de conformitat amb el previst a l'article 126.1.d) del Text Refós i 139.5 del Reglament de la Llei d'urbanisme, si la quantia d'aquests drets no assolís el 15% de la parcel·la mínima obligatòria, l'adjudicació es substituirà necessàriament per una indemnització en metàl·lic, la qual es satisfarà amb càrrec al compte de liquidació del Projecte de Reparcel·lació. La mateixa regla s'aplicarà quan els excessos als quals es refereix l'apartat anterior no assoleixin l'esmentat percentatge.

8.- En tot cas, les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica entre els interessats, valorant-se a través de les unitats de valor o d'aprofitament que constituïran el paràmetre sota el qual es calcularan els excessos i defectes d'adjudicació i la participació en les despeses d'urbanització, atesa la seva funció homogeneïtzadora.

Base 12^a.- Criteris de selecció i valoració de les aportacions de l'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, segons el previst als articles 11è dels Estatuts de la Junta i 171.4 del reglament de la Llei d'urbanisme. La incorporació d'aquesta empresa ha de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic. A aquests efectes, i llevat d'acord unànim dels membres de la Junta, caldrà demanar un mínim de tres ofertes.

2.- Les aportacions de l'empresa urbanitzadora podran ser en metàl·lic o en obra.

3.- La participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic del polígon es determinarà establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

4.- L'empresa urbanitzadora que executi directament les obres d'urbanització assumirà aquella execució al seu risc i ventura.

5.- La valoració de l'aportació d'aquestes es determinarà tenint en compte el cost del pressupost del Projecte d'urbanització o dels sectors o partides que es vagin a executar, convenint-se amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra es definitiva o si seran d'aplicació les clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, adoptant l'acord aprovatori l'Assemblea General. Per a l'adjudicació de terrenys en compensació a l'execució d'obra l'assemblea general de la Junta de Compensació aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora per mitjà del qual es determinarà la contrapartida a la seva aportació.

Aquesta es calcularà en funció d'un quadre d'equivalències entre les possibles xifres d'inversió i els solars que en cada cas corresponguin, tant si es determinen concretament com si se n'estableixen les característiques volumètriques, d'ús i l'etapa en que se li lliuraran, bé per remissió a preus de mercat bé per la decisió adoptada per tècnics imparcials o a qualsevol altra circumstància o determinació de futur.

La participació de l'empresa urbanitzadora en la Junta de Compensació disminuirà proporcionalment la dels altres membres de la Junta, llevat dels disconformes amb aquesta participació, i que optin, en els terminis i formes que a tal fi s'assenyalin, per costejar directament la part que els hi correspongui d'aquelles obres o despeses.

6.- En cap supòsit podrà considerar-se com a valor d'aportació de l'empresa urbanitzadora els increments en els costos d'execució que es produïssin per motiu de defectuosa execució de l'obra, dilació o altra causa imputable a la mateixa.

Base 13ª.- Procediment per a la contractació de les obres d'urbanització:

1.- Les obres d'urbanització seran adjudicades per la Junta de Compensació, que seleccionarà els contractistes que garanteixin l'adjudicació en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic, segons disposa l'article 172.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, hi concorreran, llevat acord unànim dels membres de la Junta, un mínim de tres empreses urbanitzadores les ofertes de les quals seran valorades i votades per la Junta de Compensació. L'empresa seleccionada serà aquella que obtingui el vot favorable de la majoria assenyalada als Estatuts.

2.- El contracte d'execució de les obres s'adequarà a les condicions següents:

- a) El compromís de l'empresa constructora d'executar les obres de conformitat amb els projectes aprovats reglamentàriament.
- b) L'obligació de garantir en tot moment l'acció inspectora de l'Ajuntament.
- c) Els supòsits d'incompliment del contracte que puguin donar lloc a la seva resolució, com també les indemnitzacions que corresponguin per la inobservança de les característiques tècniques de les obres o els terminis d'execució.
- d) La retenció que, de cada pagament parcial, efectuï la Junta en garantia de la correcta execució de les obres, a liquidar en l'acte de la recepció definitiva, i que és com a mínim del cinc per cent (5%) dels certificats d'obra corresponents.
- e) La forma i els terminis per abonar la Junta les quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.

Base 14ª.- Quotes de participació:

1.- Els drets i obligacions dels associats front a la Junta seran proporcionals a la quota de participació atribuïda a cadascun d'ells en la Junta de Compensació.

Aquestes quotes de participació es determinaran en funció de la superfície de les finques aportades per cada propietari a la gestió comú de l'Entitat, de conformitat amb el previst a la Base d'Actuació 4ª i a l'article 133.1 del reglament de la llei d'urbanisme.

Una vegada aprovat el Projecte de Reparcel·lació, les quotes de participació s'ajustaran al valor de les finques resultants adjudicades a cada propietari.

2.- Als efectes de fixar les quotes de participació, no es tindrà en compte el valor de les edificacions, obres i instal·lacions existents.