

CONSORCI URBANÍSTIC PER AL DESENVOLUPAMENT DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES MONTESA I CAN CERVERA A ESPLUGUES DE LLOBREGAT



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

ANUNCI

El Consell General del Consorci Urbanístic per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques Montesa i Can Cervera a Esplugues de Llobregat, ha acordat en sessió de 19 de juny de 2019.

“PRIMER.- DESESTIMAR íntegrament l'al.legació presentada el 21 de març; de 2019, (Registre general d'entrada núm. 0310/4418/2019), pel senyor Antoni Rius Miró, en nom propi i deis seus nebots, Josep Rius Prats i Daniel Rius Prats, en tant que no desacredita cap de les determinacions de les Bases o Estatuts aprovats inicialment, si bé sí se'n donara trasllat a la Junta de Compensació, als efectes oportuns.

SEGON.- APROVAR DEFINITIVAMENT els documents d'Estatuts i Bases que han de regir el funcionament de la Junta de Compensació de l'ARE Montesa, a l'empara de de l'article 119.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i l'article 125.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

TERCER.- APROVAR LA CONSTITUCIÓ de la Junta de Compensació de l'ARE Montesa.

QUART.- PUBLICAR els documents d'Estatuts i Bases al Butlletí Oficial de la província de Barcelona ial DOGC, en virtut de l'article 190.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

CINQUE.- NOTIFICAR individualitzadament a les persones propietaries perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura entitat durant el termini de 15 dies.

SISE.- DESIGNAR, com a persones representants del Consorci Urbanístic de desenvolupament de les Arees Residencials Estratègiques de Montesa i Can Cervera, a la Junta de Compensació de l'ARE de Montesa, d'una banda, al senyor Eduard Sanz García, i com a suplent al senyor Josep Ma Ferré Bargalló i, de l'altra, al senyor i Fons Civit, i com a suplent el senyor Gonçal Marqués. i Sagnier, els quals actuaran de forma mancomunada.

SETE.- COMUNICAR aquest acord al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, als efectes de la inscripció de la Junta de Compensació, juntament amb la documentació necessària a tal efecte, en compliment de l'article 192.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

VUITÈ.- NOTIFICAR aquest acord a la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, a l' INCASOL, i a l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat.”

El text íntegre dels document Estatuts de la Junta de Compensació de l'Are Montesa i Bases d'actuació de la Junta de Compensació, es transcriu a continuació:

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE L'ARE MONTESA

TÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Denominació i àmbit

1.1.- Per a l'execució, pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, del Sector de l'ARE Montesa es constitueix la JUNTA DE COMPENSACIÓ DE L'ARE MONTESA, del terme municipal d'Esplugues de Llobregat.

1.2.- La Junta de Compensació es regirà segons el que s'estableix en aquests Estatuts i, en tot el que no s'hi recull, pel que s'estipula al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i les seves posteriors modificacions, en endavant TRLU, pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en endavant, RLU, en allò que li sigui d'aplicació pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, en endavant RPLU, per les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats continguts a la Llei 39/2015 de 1 d'octubre, del Procediment administratiu Comú, en endavant LPAC i, supletòriament, la legislació de societats anònimes, continguda al Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, per el que s'aprova el Text Refós de la Llei de Societats de Capital, en endavant TRLS.

Article 2.- Naturalesa

2.1.- La Junta de Compensació és una Entitat Urbanística Col·laboradora i actuarà sota la tutela del Consorci Urbanístic per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques Montesa i Can Cervera, d'Esplugues de Llobregat (en endavant, "Consorci"), constituït per l'Institut Català del Sòl, INCASOL i l'Ajuntament d'Esplugues del Llobregat sota els principis d'economia, celeritat i eficàcia.

2.2.- Formen part de la Junta de Compensació els propietaris als quals es refereix l'article 12 d'aquests Estatuts.

Article 3.- Personalitat jurídica

3.1.- La Junta de Compensació té naturalesa administrativa gaudeix de personalitat jurídica des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat.

3.2.- Un cop inscrita, la Junta gaudirà de personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats, durant el termini de la seva vigència.

Article 4.- Domicili

4.1.- El domicili de la Junta de Compensació es fixa en el carrer Francesc Layret, nº 35, local, 08950 Esplugues de Llobregat.

4.2.- El trasllat del domicili a un altre lloc requerirà l'acord de l'Assemblea General i donar compte al Consorci, per què en sol·liciti la inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 5.- Objecte i finalitats

5.1.- La Junta de Compensació té com a objecte dur a terme el desenvolupament i execució urbanística de l'ARE Montesa d'acord amb les previsions de la legislació aplicable, el Pla Director urbanístic de les ARE de l'àmbit del Baix Llobregat en relació a l'ARE Montesa i els Estatuts i Bases d'aquesta Junta de Compensació

5.2.- Són finalitats principals de la Junta per assolir l'objectiu proposat:

- a) Agrupar els propietaris dels terrenys inclosos en el seu àmbit, que encara que mantinguin la titularitat dels seus béns i drets s'integren en una acció comuna per tal d'executar el planejament urbanístic i distribuir-se, a aquests efectes, de forma equitativa i proporcional, els drets aportats per cadascun d'ells, les càrregues i els beneficis que s'hi estableixin.
- b) Interessar la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- c) Redactar i impulsar el Projecte de Reparcel·lació, segons el que es preveu a les Bases d'actuació, amb les determinacions del procediment recollides en la normativa d'aplicació, interessant la seva aprovació al Consorci.
- d) Redactar i impulsar la tramitació del projecte d'urbanització i, si és necessari, dels projectes d'obres adequades, instant la seva aprovació als organismes públics competents.
- e) Contractar, adjudicar i executar les obres d'urbanització i les obres d'edificació necessàries per possibilitar el reallotjament dels afectats urbanístics residents a l'àmbit.
- f) Sol·licitar i tramitar els beneficis fiscals urbanístics establerts a la Llei.
- g) Sol·licitar de l'Administració actuant, quan sigui procedent, la iniciació dels corresponents expedients expropiatoris, impulsant la seva tramitació i resolució, en benefici de la Junta, tant respecte als propietaris que no s'incorporin en els terminis adequats a aquesta, com respecte a aquells que incompleixin les seves obligacions, en els supòsits que s'incloguin en les Bases d'actuació.
- h) Sol·licitar de l'Administració actuant l'ocupació de les finques dels

propietaris no incorporats a favor seu, d'acord amb el que s'estableix a l'article 150 del TRLU, per fer possible l'execució de les obres d'urbanització.

i) Sol·licitar de l'administració actuant l'exercici de la via de constreyniment per al cobrament de les quotes d'urbanització.

j) Sol·licitar de l'Administració actuant que, prèvia aprovació de la corresponent proposta de la Junta, gestioni les quotes d'urbanització que corresponguin als propietaris no adherits, d'acord amb el que es preveu a l'article 130.4 del TRLU, com ho efectuaria en el cas que operés la modalitat de cooperació.

k) Adquirir, posseir, alienar, gravar o exercir qualsevol altre acte de domini, disposició o administració dels béns constitutius del patrimoni de la Junta, actuant com a fiduciària de poder dispositiu sobre les finques dels socis propietaris i sense que la incorporació dels propietaris a la Junta suposi la transmissió a aquesta del domini de les finques afectades, tal com s'estableix a l'article 132 del TRLU.

l) Demanar a les empreses concessionàries de serveis el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis, en la part que segons la reglamentació vigent no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

m) Gestionar i defensar els interessos comuns dels associats a la Junta davant de qualsevol autoritat o organisme públic, tribunals i particulars i, en general, exercir la defensa dels drets i obligacions que li corresponguin, entre d'altres, la interposició de recursos i l'exercici d'accions davant de les administracions públiques, els jutjats i els tribunals competents en tots els seus graus i jurisdiccions.

n) Conservar la urbanització del Sector durant el període de cinc anys, per aplicació del planejament, una vegada finalitzades i recepcionades aquestes per part de l'Administració actuant.

o) En general, exercir els drets i activitats que li corresponguin, com a Entitat Urbanística Col·laboradora, d'acord amb la legislació vigent.

Article 6.- Àmbit d'actuació

L'àmbit territorial d'actuació de la Junta de Compensació és el de l'àrea residencial estratègica Montesa, inclosa al Pla Director Urbanístic (PDU) dels ARE del Baix Llobregat, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques data 13 de març de 2009 (DOGC 5410 de 30/06/2009) i la seva modificació aprovada inicialment en data 9 d'octubre de 2017 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

Article 7.- Tutela administrativa

7.1.- L'Entitat actuarà sota la tutela del Consorci, constituït en virtut d'acord de Govern 219/2009, de 16 de desembre, en el qual es van aprovar també els seus Estatuts.

7.2.- En l'exercici de la funció de control i fiscalització, correspon al Consorci:

- a) Donar audiència dels Estatuts i Bases de compensació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i, si s'escau, per a la seva incorporació a aquesta i donar audiència de les al·legacions d'aquests als promotors, per a la seva contestació.
- b) Aprovar els Estatuts, les Bases d'actuació i les modificacions que siguin acordats per la Junta i, en el seu cas, els instruments de gestió.
- c) Designar un representant en la Junta de Compensació.
- d) Aprovar la constitució de la Junta i remetre l'acord i l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.
- e) Autoritzar a la Junta l'ocupació de les finques dels propietaris no incorporats a aquesta per fer possible l'execució de les obres d'urbanització.
- f) Resoldre els recursos d'alçada interposats contra acords de la Junta.
- g) Encarregar-se de la construcció dels equipaments previstos en el Pla Director Urbanístic, que s'haurà de dur a terme simultàniament amb la urbanització de l'àmbit.
- h) Totes aquelles atribucions que resultin de la legislació urbanística i local.

7.3.- En l'exercici de la funció de control i fiscalització, correspon a l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, o en cas de delegació, a la Diputació de Barcelona:

- a) Exercir l'expropiació forçosa en benefici de la Junta respecte dels propietaris que incompleixin les seves obligacions, quan correspongui d'acord amb aquests Estatuts i Bases.
- b) Gestionar les quotes d'urbanització, com també els avançaments que corresponguin als propietaris no adherits, un cop que siguin aprovats a proposta de la Junta, d'acord amb el que es preveu a l'article 134.4 del TRLU, com s'efectuaria en el cas que operés la modalitat de cooperació.
- c) Utilitzar la via de constrenyiment per al cobrament de les quotes urbanístiques que es deuen a la Junta.

Article 8.- Durada

La Junta de Compensació es constitueix per una durada indefinida, fins al compliment total del seu objecte, excepte en el cas que es produeixi la seva dissolució conforme a l'article 50 d'aquests Estatuts.

Article 9.- Estatuts i Bases d'actuació

Aquests Estatuts són les regles de constitució i organització de la Junta de Compensació i les Bases d'Actuació que s'hi adjunten són les seves regles de funcionament per al desenvolupament dels objectius que li són propis.

Article 10.- Projecte de Reparcel·lació

El Projecte de Reparcel·lació es redactarà en desenvolupament dels criteris resultants de les Bases d'actuació, amb l'objecte de distribuir equitativament entre els propietaris els beneficis i càrregues derivats del planejament. Un cop aprovat el Projecte de Reparcel·lació, aquest servirà de títol per a l'adjudicació dels terrenys als propietaris i, prèvia emissió del corresponent certificat de fermesaper part del secretari del Consorci, acreditant que aquest òrgan ha aprovat el document, per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

TÍTOL II - CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA I ASSOCIATS

Article 11.- Constitució de la Junta de compensació

11.1.- La constitució de la Junta de Compensació es realitzarà mitjançant escriptura pública on consti la identificació de les finques dels propietaris que hi compareguin, sempre que aquests representin més del cinquanta per cent (50%) de la superfície del Sector que s'executa i, si s'escau, l'empresa urbanitzadora incorporada a la Junta, la relació de totes les finques que integren l'àmbit, les persones designades per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector, l'acord de constitució i, en el cas que es constitueixi amb caràcter simultani a la tramitació de les seves Bases i Estatuts, incorporarà l'acord d'aprovació d'aquests dos instruments i la petició de que siguin tramitats i aprovats per l'Administració Actuant.

11.2 La còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions s'ha de traslladar al Consorci, que adoptarà, si procedeix, acord aprovatori i elevarà aquest i la còpia autoritzada de l'escriptura a la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme de la Generalitat de Catalunya per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 12.- Incorporació de propietaris a la Junta

12.1.- Formen part de la Junta les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys inclosos a l'àmbit del Sector "Àrea Residencial Estratègica Montesa" d'Esplugues de Llobregat, que s'hi hagin incorporat, bé siguin promotors, bé siguin adherits

12.2.- Els propietaris no promotors de la Junta poden incorporar-s'hi en qualsevol moment durant la informació pública de les Bases i Estatuts, així com també dins el

termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta.

12.3.- Quan les persones propietàries no s'incorporin a la Junta però manifestin en el tràmit d'audiència dels Estatuts i de les Bases d'actuació el seu compromís de participar en l'execució del planejament, han de prestar la garantia del 12% que estableix l'article 136.2 del RLU, dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta. En el cas que no dipositin la garantia en el referenciat termini, s'atorgarà un nou termini d'un mes per a incorporar-se a la Junta, transcorregut el qual se'ls tindrà per no incorporats a la Junta.

12.4.- Tant els propietaris associats promotors de la Junta, com els adherits posteriorment, tenen, un cop que s'hi hagin incorporat, els mateixos drets i obligacions. En qualsevol cas, els propietaris han de lliurar a la Junta els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, com també declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques, amb expressió, en cada cas, de la seva naturalesa, noms i domicili dels titulars dels drets reals o d'arrendament i els adherits posteriorment hauran de satisfer la part proporcional que els hi correspongui de les despeses realitzades fins a la data d'adhesió, que hagin estat aprovades per l'Assemblea general, amb els corresponents interessos legals a aquells propietaris que s'incorporin un cop transcorregut un mes des de l'aprovació definitiva del Estatuts i les Bases.

12.5.- Transcorreguts els terminis esmentats en aquest article sense que s'hagi produït l'adhesió, s'ha de procedir d'acord amb el que es preveu a aquests Estatuts i Bases, en relació amb els propietaris no adherits.

12.6.- Els propietaris no adherits a la Junta també formen part de la comunitat reparcel·latòria i, per tant, legalment resten també afectats pel projecte reparcel·latori i al compliment dels deures urbanístics inherents al sistema.

12.7.- En tot cas, els terrenys compresos dins del Sector de l'ARE Montesa, queden directament afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de Reparcel·lació, en la seva modalitat de compensació bàsica, de conformitat amb la normativa urbanística vigent.

12.8.- A més, la Junta estarà integrada per un representant del Consorci, que tindrà veu, però no vot, en les reunions dels òrgans socials de la Junta.

Article 13.- Conseqüències de la incorporació

13.1.- La incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de Compensació de la propietat dels immobles, però aquesta ha d'actuar com a fiduciària de la comunitat de reparcel·latòria, d'acord amb el que preveu l'article 132.2 del TRLU.

13.2.- La Junta de Compensació ha de ser beneficiària de l'expropiació dels béns d'aquells propietaris en el cas d'incompliment de les obligacions concretes, en els supòsits que s'enumeren a les Bases d'actuació.

L'expedient expropiatori, en cas d'incoar-se per al supòsit de que havent-se adherit incompleixen les seves obligacions, podrà portar-se a terme, si s'escau, bé com a actuació aïllada, bé pel procediment de taxació conjunta. En el cas que s'opti pel procediment de taxació conjunta, s'estarà a allò previst a l'article 137.1 del RLU.

Article 14.- Incorporació del Consorci

Un representant del Consorci formarà part de l'òrgan rector.

Article 15.- Incorporació d'empresa urbanitzadora a la Junta

15.1.- La incorporació a la Junta d'una empresa urbanitzadora que aporti total o parcialment els fons o els mitjans necessaris per a la urbanització, requereix l'acord favorable de l'Assemblea General, amb el vot de membres que representin més del cinquanta per cent (50%) de les quotes de participació de l'entitat, tot establint les condicions de participació de la incorporació, conformes 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.

15.2.- La incorporació d'aquestes empreses, que estaran representades a la Junta per una única persona de conformitat amb l'article 197.e del RLU, ha de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat reparcel·latòria des del punt de vista tècnic i econòmic.

La valoració de l'aportació de l'empresa i de les adjudicacions a favor seu, es regula a les Bases d'actuació.

Article 16.- Transmissió de béns i drets dels propietaris adherits a la Junta

16.1.- De produir-se alguna transmissió de les finques compreses dins l'àmbit del Sector, el propietari està obligat a comunicar-ho fefaentment a la Junta de Compensació i a subrogar l'adquirent en els drets i obligacions que per la propietat transmesa es derivin del sistema de compensació, de manera que el nou titular quedarà incorporat a la Junta a partir de la data de la transmissió.

16.2.- Els membres de l'entitat urbanística podran alienar terrenys aportats o la seva quota de participació en aquesta, amb les condicions i efectes següents:

- a) El transmetent notificarà en forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de la transmissió, a l'efecte de la seva necessària constància.
- b) L'adquirent per qualsevol classe de títol queda subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la participació alienada. Amb aquesta

finalitat, en el títol de transmissió s'ha de fer esment de l'afecció dels terrenys, de la quota de participació i de la subrogació real i serà d'aplicació allò que estableix l'article 27 del TRLSRU

Article 17.- Titularitats especials

17.1.- En el cas que els propietaris siguin menors o persones incapacitades, estaran representades a la Junta per aquelles persones que ostentin la seva representació legal.

17.2.- Si s'adjudiquen quantitats als menors o incapacitats, se'ls donarà la destinació que indiqui la legislació civil i si s'adjudiquen béns immobles, s'hauran d'inscriure a favor dels titulars registrals de les finques aportades.

17.3.- 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, responent 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 farà el Consorci, d'entre els cotitulars, a requeriment del President de la Junta.

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

Article 18.- Quotes de participació.

18.1.- La quota de participació dels propietaris integrats a la Junta és proporcional a la superfície de les finques aportades per cadascun d'ells en relació a la superfície de la totalitat del Sector.

18.2.- Una vegada aprovat el Projecte de reparcel·lació, la quota de participació serà proporcional al valor de les finques adjudicades.

18.3.- Les empreses urbanitzadores que s'integrin en la Junta hauran de tenir un percentatge de vots igual a la seva aportació efectiva, en metàl·lic o en obra, ja materialitzada en els termes de l'acord d'incorporació. En aquest supòsit, s'hauran de reajustar les quotes socials dels altres membres de la Junta en la proporció oportuna.

TÍTOL III - DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 19.- Drets

19.1.- Són drets dels membres de la Junta:

- a) Assistir amb veu i vot, i formular el seu vot particular, per si mateix o mitjançant representant de conformitat amb el que s'estableix a l'article 24 d'aquests Estatuts, a les sessions de l'Assemblea General, emetre el seu vot en proporció a la quota de participació que posseeixi.

- b) Obtenir informació precisa per complir les funcions assignades.
- c) Presentar per escrit propostes i suggeriments i formular torn obert de paraules, precs i preguntes en les sessions de l'Assemblea General.
- d) Escollir els membres de l'òrgan de govern i ser escollits per a l'exercici d'aquests càrrecs.
- e) Ser informat, en tot moment, sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant i rebent informació o, si s'escau, l'exhibició de rebuts i justificants, tot això en les condicions que s'acordin en l'Assemblea General.
- f) Sol·licitar i obtenir certificats acreditatius del contingut del llibre d'actes en un termini de quinze dies des de la sol·licitud.
- g) Ser atès amb anterioritat a l'inici de l'expedient expropiatori o a la via de constrenyiment per part del Consorci, en cas d'incompliment dels deures associats a la condició de membre de la Junta. Igualment té dret a rebre informació sobre les causes que motivin l'inici dels esmentats procediments.
- h) Exercir les accions i els recursos contra els actes de la Junta que en cada cas corresponguin segons la legislació aplicable. Aquest dret inclou la interposició de recurs d'alçada davant del Consorci contra els acords de la Junta que impliquin exercici de funcions públiques.
- i) Rebre l'ordre del dia de les reunions de l'Assemblea General, la documentació necessària i la notificació dels acords presos per l'Assemblea General.
- j) Altres drets que els puguin correspondre, segons aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.

Article 20.- Obligacions

20.1.- Són obligacions dels membres de la Junta:

- a) Posar a disposició de la Junta els documents acreditatius de la seva titularitat quan se'ls requereixi i declarar les situacions jurídiques de les quals s'han assabentat, que els afectin en relació amb l'esmentada titularitat.
- b) Notificar a la Junta, de forma fefaent, les transmissions de la titularitat a partir que el propietari en formi part, amb deu dies d'antelació, indicant data i l'adquirent, amb aportació de l'escriptura pública que incorpori la constància expressa que està al corrent de pagament de les quotes vençudes o amb constància que les deu, amb aportació de certificació acreditativa, llevat exoneració expressa de l'adquirent, conforme exigeix l'article 194 del RLU.
- c) Determinar, en el moment de la seva incorporació a la Junta, un domicili a l'efecte de notificacions, com també les modificacions posteriors a aquest perquè consti a la Secretaria de la Junta. S'entén que les modificacions que es

realitzin a l'esmentat domicili han estat efectuades correctament mentre el soci no n'hagi comunicat cap canvi per tal que ho modifiqui la Junta. Prèvia declaració responsable, aquells propietaris que acceptin podran rebre les notificacions per correu electrònic, amb acreditació del seu enviament i la seva rebuda.

d) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries de gestió de la Junta de Compensació, pagar les quotes o bestretes que els corresponguin en en concepte de despeses d'urbanització en els termes establerts en els articles 120 i 122 del TRLU, com també les quotes complementàries que es girin, si s'escau.

Les quantitats abonades amb anterioritat a l'esmentada aprovació en proporció a la superfície de les finques aportades han de ser, en conseqüència, regularitzades en el compte de liquidació provisional del Projecte de Reparcel·lació.

e) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, edificacions destinades a fer possible el dret de reallotjament, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.

g) Designar en els supòsits de copropietat, la persona que representi els copropietaris en l'exercici dels drets i obligacions previstos en aquests Estatuts, sens perjudici de la responsabilitat solidària d'aquells.

h) Acatar i complir els acords vàlidament adoptats per l'Assemblea general, sens perjudici del dret a recórrer-los.

i) En cas de ser anomenat per a càrrecs en el si d'algun dels òrgans de l'e.-entitat, exercir-los amb lleialtat i responsabilitat.

j) Altres obligacions que els corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.

20.2.- L'incompliment de les seves obligacions per qualsevol propietari legitima la Junta per a sol·licitar del Consorci, bé que exigeixi el seu pagament per la via de constrenyiment, bé que s'acordi l'adjudicació de finques de resultat a favor de la Junta o l'empresa urbanitzadora que s'hi incorpori, mitjançant la corresponent operació jurídica complementària, fins a cobrir la quantia de les quotes, o bé promoure l'expropiació de la parcel·la adjudicada de conformitat amb la normativa urbanística vigent.

TÍTOL IV - ÒRGANS DE LA JUNTA

Article 21.- Òrgans de govern i administració de la Junta de compensació

21.1.- La Junta de Compensació es regirà pels següents òrgans

- a) L'Assemblea General
- b) El Consell Rector
- c) La Presidència
- d) La Vicepresidència
- e) La Secretaria
- f) La Tresoreria

21.2.- Així mateix, la Junta de Compensació estarà dotada d'una Gerència nomenada pel Consell Rector, que actua com a òrgan de gestió, d'acord amb el que s'exposa en aquests Estatuts. La Gerència assisteix amb veu, però sense vot, a les reunions dels òrgans col·legiats.

21.3.- Tots els òrgans es poden constituir, convocar, celebrar les seves sessions, adoptar acords i remetre actes tant de forma presencial com a distància, llevat que el seu reglament intern reculli expressa i excepcionalment el contrari.

A les sessions que celebrin els òrgans a distància, els seus membres podran trobar-se en diferents llocs sempre que s'asseguri per mitjans electrònics, considerant també com els telefònics, i audiovisuals, la identitat dels membres o persones que els supleixin, el contingut de les seves manifestacions, el moment en què aquestes es produeixen, així com la interactivitat i intercomunicació entre ells en temps real i la disponibilitat dels mitjans durant la sessió. Entre d'altres, es consideren inclosos entre els mitjans electrònics vàlids, el correu electrònic, les audioconferències i les videoconferències.

21.4.- Els nomenaments dels membres designats per la Junta han de tenir una durada de tres anys, encara que poden produir-se una o diverses reeleccions per igual període. Fins que no es produeixi la nova elecció, el càrrec s'entén automàticament prorrogat.

21.5.- A excepció del vocal de designació per part del Consorci, del Secretari i del Gerent, que poden ser persones alienes a la Junta, els restants càrrecs han de posseir la qualitat d'associats.

21.6.- La durada dels càrrecs de Secretaria i de Gerència seran indefinits fins a la dissolució de la Junta o bé fins que per part de l'òrgan que els ha demanat aprovi la seva substitució.

21.7.- Tret que no resulti possible i prèvia declaració responsable degudament signada, les convocatòries dels òrgans de govern i representació, seran remeses als membres de l'òrgan col·legiat a través de mitjans electrònics, fent constar en la mateixa l'ordre del dia juntament amb la documentació necessària per a la seva

deliberació quan sigui possible, les condicions en què es va a celebrar la sessió, el sistema de connexió i, si s'escau, els llocs en què estiguin disponibles els mitjans tècnics necessaris per assistir i participar en la reunió.

Article 22.- Assemblée General

22.1.- L'Assemblée General és la màxima expressió de la voluntat col·lectiva i l'òrgan de participació i deliberació suprem. Està constituïda per tots associats i més un representant del Consorci designat per aquest i, en el seu cas, per un representant de l'empresa urbanitzadora.

22.2.- Les reunions de l'Assemblée General tenen lloc en el domicili social, o en aquells altres dependències que acordi el Consell Rector

22.3.- 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 23.- Convocatòria de l'Assemblée General

23.1.- L'Assemblée General de la Junta és convocada pel Secretari per ordre del President.

23.2.- L'Assemblée General s'ha de convocar per qualsevol mitjà que deixi constància formal de l'enviament de la convocatòria amb una antelació mínima de 10 dies naturals respecte a la data que s'hagi de celebrar l'Assemblée General. En el cas que l'ordre del dia de l'Assemblée inclogui l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació o el Projecte d'urbanització, la convocatòria s'ha de comunicar amb una antelació mínima de quinze dies.

23.3.- La convocatòria s'ha de remetre al domicili assenyalat a tal efecte pels membres de la Junta.

23.4.- Quan la celebració de l'Assemblée general sigui sol·licitada per membres de la Junta en la proporció que indica l'article 26.3 d'aquests Estatuts, com també quan ho sol·liciti el Consorci, el President està obligat a convocar-la en un termini màxim d'un mes. De no fer-ho en aquest termini, la sessió és convocada directament sense dilació pel Consorci.

23.5.- La convocatòria ha d'especificar el dia, l'hora i el lloc de la reunió, com també els assumptes que s'hagin de tractar i sotmetre a debat i aprovació de l'Assemblée General. També poden sotmetre's a examen i aprovació de l'Assemblée altres assumptes no especificats en l'ordre del dia recollit en la convocatòria, sempre que s'aprecii la seva urgència per acord de la majoria simple de quotes de participació a proposta del President.

23.6.- L'Assemblea General resta vàlidament constituïda, de no haver-hi convocatòria prèvia, en els casos de sessió extraordinària i universal, en què s'han de reunir tots els membres de l'Assemblea i sempre que així ho acordin per unanimitat.

Article 24.- Assistència i representació

24.1.- Tots els associats amb dret a assistència poden ser representats en l'Assemblea a través d'una altra persona, encara que no formi part de la Junta.

24.2.- La representació, excepte la de les persones jurídiques, ha de conferir-se per escrit i amb caràcter especial per a cada Assemblea. Es requereix de forma apoderada en escriptura pública per tot el que pugui suposar acte de disposició.

Article 25.- Quòrum per a l'Assemblea General

25.1.- L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi concorrin, per si mateixos o a través de representants degudament apoderats, més del cinquanta per cent de les quotes de participació.

25.2.- Transcorreguda mitja hora sense haver aconseguit aquest quòrum, s'ha d'entendre constituïda l'Assemblea en segona convocatòria, qualsevol que sigui el nombre d'assistents o quotes de participació representades, essent preceptiva la presència del President i del Secretari o de qui legalment el substitueixi.

25.3.- Els membres de la Junta poden assistir a les reunions de l'Assemblea General acompanyats d'assessors.

25.4.- El dret de vot quedarà suspès per als membres de la Junta que no estiguin al corrent del pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o bé que l'hagin consignat notarial o judicialment. En aquests supòsits, l'acta de la sessió ha de reflectir l'acord de l'Assemblea que declara quines són les persones propietàries privades del dret a vot com a conseqüència del seu impagament. Tant aquestes persones propietàries com les seves quotes de participació no es computaran als efectes d'obtenir les majories necessàries.

25.5.- No podrà ser objecte de deliberació o acord cap assumpte que no es trobi inclòs a l'ordre del dia, excepte que estiguin presents tots els membres de l'òrgan col·legiat i sigui declarada la urgència de l'assumpte pel vot favorable de la majoria simple de quotes de participació a proposta del President.

Article 26.- Sessions de l'Assemblea General

26.1.- L'Assemblea, que té caràcter deliberant i decisor, ha de celebrar reunions ordinàries i extraordinàries, prèvia convocatòria del seu President efectuada en la forma i terminis previstos a l'article 23 anterior.

26.2.- L'Assemblea General ordinària s'ha de reunir almenys un cop a l'any en els quatre últims mesos de cada exercici econòmic -que coincideix amb l'any natural-, per tractar a més dels assumptes assenyalats en la convocatòria, aprovar, si s'escau, la Memòria, Comptes i Balanç de l'exercici anterior, com també el pressupost de despeses i inversions de l'exercici següent.

26.3.- La resta de reunions que pugui celebrar l'Assemblea s'han de considerar sessions extraordinàries. L'Assemblea General extraordinària pot reunir-se a iniciativa del President o del Consorci o bé, quan així ho sol·licitin per escrit, membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el vint-i-cinc per cent (25%) de les quotes de participació. En aquest supòsit, ha de convocar-se l'Assemblea dins del mes següent a la data de la sol·licitud i celebrar-se durant els altres quinze dies següents. L'esmentada convocatòria ha d'especificar els assumptes a tractar i els acords a adoptar.

Article 27.- Règim de les sessions, adopció d'acords i còmput dels vots

27.1.- El President de la Junta de Compensació, o qui el substitueixi d'acord amb aquests Estatuts, ha de presidir les sessions de l'Assemblea General i ha de dirigir i moderar els seus debats. De la mateixa manera, el President ha de ser qui sotmeti a votació els acords i resolucions que procedeixin.

27.2.- Actuarà com a secretari la persona que posseeixi aquest càrrec a la Junta de Compensació.

27.3.- Els acords i resolucions de l'Assemblea general seran adoptats per majoria simple de quotes de participació, presents o representades, comptades segons el que es preveu als presents Estatuts, amb les excepcions que es determinen a l'apartat següent. Correspon al President dirimir els empats, i a aquests efectes li és atorgat vot de qualitat.

27.4.- L'adopció d'acords de modificació d'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 pel finançament de les obres d'urbanització, requereixen el vot favorable dels membres que representin, com a mínim, més del 50% de les quotes de participació de l'entitat.

27.5.- Els acords de l'Assemblea general, que vinculen tots els membres de la Junta, inclosos els dissidents o absents, seran executats un cop acabada la sessió, sens perjudici que estiguin sotmesos a condició o temps, i es presumiran vàlids mentre no siguin anul·lats o revisats.

27.6.- El còmput dels vots es farà en funció de les quotes de participació regulades a l'article 18 dels presents Estatuts i els cotitulars d'una finca exerciran el les seves facultats d'associats d'acord amb el que s'estableix d'aquests Estatuts.

Article 28.- Competències de l'Assemblea General

Corresponen a l'Assemblea les més àmplies facultats de gestió i representació dels interessos comuns de la Junta de Compensació i, addicionalment als assumptes fixats per les sessions ordinàries, l'Assemblea General està facultada per:

- a) Proposar la modificar aquests Estatuts i les seves Bases, de plans i projectes i instar el Consorci a la seva aprovació.
- b) Nomenar i cessar el President, el Vicepresident, el Secretari, el Tresorer, els altres membres del Consell Rector.
- c) Administrar els fons de la Junta de Compensació, mitjançant l'aprovació dels pressupostos anuals de despeses i inversions, les memòries i comptes corresponents a l'exercici anterior, així com autoritzar la formalització dels corresponents actes de disposició i administració dels béns i drets de la Junta: adquisicions, alienacions, segregacions, divisions, agrupacions, permutes, obres, plantacions, declaracions d'obra nova i constitució o cancel·lació de drets reals.
- d) Aprovar el Projecte d'Urbanització i el Projecte de Reparcel·lació que en el seu moment es redactin, així com les operacions jurídiques complementàries o modificacions d'aquests projectes que siguin necessàries, i remetre'ls al Consorci per a la seva corresponent tramitació i aprovació.
- e) Aprovar les quotes d'urbanització a abonar i els terminis per procedir a la seva liquidació.
- f) Aprovar les quantitats a abonar per atendre les despeses generals de la Junta i en els terminis per procedir a la seva liquidació.
- g) Imposar derrames extraordinàries per atendre les despeses no previstes en el Pressupost anual, i establir els terminis per a procedir a la seva liquidació.
- h) 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 incompleixin les seves obligacions de pagament de les quotes d'urbanització, aprovant, en aquest cas, l'operació jurídica complementària.
- i) Sol·licitar a l'administració actuant procedeixi a fer efectiu el cobrament de les quotes d'urbanització i de les quotes dels socis per a la via de constrenyiment.
- j) Adjudicar la contractació de les obres d'urbanització.
- k) Acordar la incorporació d'una empresa urbanitzadora que aporti totalment o parcialment els mitjans necessaris per a la urbanització.

- l) Acordar la concertació de crèdits per a executar les obres d'urbanització.
- m) Acordar la constitució de garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per a la Junta de compensació.
- n) Presentar a tràmit els instruments de planejament i gestió que siguin necessaris.
- o) Autoritzar la celebració de tota mena d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
- p) Acordar la dissolució de la Junta.
- q) Acordar l'exercici de les accions legals que procedeixin en interès de la Junta.
- r) Qualsevol altre que estigui previst a la normativa vigent.

Article 29.- Assistència de personal especialitzat

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

Article 30.- Actes de les sessions

30.1.- De cada sessió que tingui l'òrgan col·legiat s'aixecarà acta pel secretari, que especificarà necessàriament els assistents, l'ordre del dia de la reunió, les circumstàncies del lloc i temps en què s'ha celebrat, els punts principals de les deliberacions, així com el contingut dels acords adoptats.

Podran gravar les sessions que celebri l'òrgan col·legiat. El fitxer resultant de la gravació, juntament amb el certificat expedit pel secretari de l'autenticitat i integritat del mateix, i tots els documents en suport electrònic que s'utilitzessin com a documents de la sessió, podran acompanyar a l'acta de les sessions, sense necessitat de fer constar en ella els punts principals de les deliberacions.

30.2. L'acta de cada sessió es pot aprovar en la mateixa reunió o en la immediata següent. El secretari elaborarà l'acta amb el vistiplau del president i el remetrà a través de mitjans electrònics, als membres de l'òrgan col·legiat, els quals poden manifestar pels mateixos mitjans seva conformitat o objeccions al text, als efectes de la seva aprovació, considerant-se, en cas afirmatiu, aprovada en la mateixa reunió.

Quan s'hagi optat per la gravació de les sessions celebrades o per la utilització de documents en suport electrònic, s'han de conservar de manera que es garanteixi la integritat i autenticitat dels fitxers electrònics corresponents i l'accés als mateixos per part dels membres de l'òrgan col·legiat.

30.2.- A requeriment dels associats o dels òrgans urbanístics, el Secretari de la Junta, amb el vistiplau del President, haurà d'expedir certificats del contingut del llibre d'actes.

Article 31.- El Consell Rector

31.1.- El Consell Rector és l'òrgan suprem directiu de la Junta.

31.2.- El Consell Rector estarà compostat pel President de la Junta, el Vicepresident, el Secretari, el Tresorer, per dos vocals que seran designats per l'Assemblea General per majoria de vots, i pel representant del Consorci.

31.3.- Els membres del Consell Rector seran designats per l'Assemblea General per majoria simple de quotes de participació.

31.4.- Els càrrecs del Consell Rector tenen una durada de tres anys, sent possibles una o varies reeleccions.

31.5.- En cas de defunció, renúncia o acord de cessament d'algun membre, el Consell Rector designarà un substitut provisional fins a la primera reunió de l'Assemblea, excepte en el cas dels representants del Consorci.

31.6.- L'Assemblea General podrà rellevar de les seves funcions, amb el quòrum establert en els presents Estatuts, tots o algun dels delegats elegits, amb simultània designació dels seus substituïts fins a la renovació immediata de la Junta.

Article 32.- Funcions del Consell Rector

El Consell Rector representa els interessos comuns de la Junta de Compensació. Correspon al Consell Rector les més àmplies facultats de gestió i administració 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) Administrar la Junta de compensació d'acord amb la legislació vigent i els presents Estatuts.
- b) Realitzar actes de gestió sense cap excepció.
- c) La proposició d'acords a l'Assemblea General i la contractació d'un Gerent amb les funcions que s'estableixen en els presents Estatuts.
- d) L'execució dels acords adoptats per l'Assemblea General.
- e) Desenvolupar la gestió econòmica conforme a les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats.

f) Fixar les quantitats per atendre les despeses generals de la Junta, i els terminis per fer-les efectives, conforme els pressupostos aprovats per l'Assemblea General.

g) Encarregar la redacció del Projecte de Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització i presentar-los davant de l'Assemblea General per a la seva aprovació.

h) Fixar les quotes d'urbanització a abonar i els terminis per procedir a la seva liquidació.

i) Fixar les quantitats a abonar per atendre les despeses generals de la Junta i en els terminis per procedir a la seva liquidació

j) Contractar l'execució de les obres un cop hagi estat adjudicada per part de l'Assemblea General.

k) Avalar i contractar crèdits per executar les obres d'urbanització, prèvia aprovació per l'Assemblea General.

l) Sol·licitar a l'Ajuntament el cobrament de deutes als socis per la via de constrenyiment.

m) Sol·licitar, prèvia autorització de l'Assemblea General, l'expropiació forçosa dels béns o drets dels propietaris que no compleixin les seves obligacions, o bé instar a l'adjudicació de finques de resultat per el pagament de despeses d'urbanització.

n) Autoritzar l'atorgament de tota mena d'actes i contractes civils, mercantils i administratius, a excepció dels actes dispositius entre béns i drets de la Junta.

o) Presentar a l'Assemblea General, la Memòria anual, Estat de comptes i el Pressupost.

p) La resta de facultats de govern i administració de la Junta no reservades expressament a l'Assemblea General i les que aquesta li pugui delegar expressament.

Article 33.- Acords del Consell Rector

Els acords del Consell Rector s'adoptaran per majoria simple, reconeixent-se la qualitat de vot diriment del President. S'atribuirà un vot a cada membre del Consell Rector, amb dret a vot, sens perjudici del vot de qualitat del President.

Article 34.- El President

34.1.- El President de la Junta de Compensació es designa per l'Assemblea General. El seu nomenament té una durada de tres anys i podrà ser reelegit indefinidament., per períodes d'igual durada.

34.2.- En cas d'absència o malaltia, el President podrà ser substituït per pel Vicepresident

Article 35.- Funcions del President

El President té les atribucions següents:

- a) Convocar, presidir, dirigir, suspendre i aixecar les sessions ordinàries i extraordinàries de l'Assemblea General, dirigir i moderar les seves deliberacions, proposar els acords subjectes a votació, dirimir els empats amb vot de qualitat i executar i fer complir els acords. Així mateix, fixarà l'ordre del dia, tenint en compte, en el seu cas, les peticions dels altres membres formulades amb la suficient antelació.
- b) Dirimir amb el seu vot els empats, a efectes d'adoptar acords.
- c) Representar a la Junta de compensació davant de tercers, bé es tracti d'entitats, organismes o autoritats de caràcter públic o bé de persones privades i, per això representar a la Junta en tot tipus de negocis jurídics, amb facultat de conferir mandat a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, bé sigui en el àmbit judicial bé en el extrajudicial.
- d) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que es tramitin i tots els documents que ho requereixin.
- e) Acordar l'exercici d'accions legals en interès de la Junta, sens perjudici de la seva posterior ratificació per l'Assemblea General.
- f) Totes les funcions que li són inherents al seu càrrec o que li siguin delegades per l'Assemblea General.

Article 36 Vicepresident

El Vicepresident de la Junta de Compensació es designa per l'Assemblea General. El seu nomenament té una durada de tres anys i podrà ser reelegit indefinidament per períodes iguals.

Article 37.- Funcions del Vicepresident

El Vicepresident serà coadjuvant del President i exercirà les mateixes funcions que el President en els supòsits de vacant, en absència o malaltia d'aquest.

Article 38.- Secretari

38.1.- Actua com a Secretari aquella persona que designi l'Assemblea General, , no sent necessari que sigui un associat de la Junta. En aquest darrer cas, assisteix amb veu i sense vot i la seva funció podrà ser retribuïda.

38.2.- En el cas d'absència o malaltia, el Secretari és substituït pel membre que designi el Consell entre dels vocals designats per l'Assemblea, o per la Gerència.

Article 39.- Funcions del Secretari

Són funcions del Secretari:

- a) Assistir preceptivament a les reunions dels òrgans de la Junta i prestar les funcions que li siguin encomanades.
- b) Efectuar la convocatòria de les sessions de l'òrgan per ordre del President, així com les citacions als òrgans del mateix.
- c) Estendre i visar les actes i els certificats dels acords dels òrgans de govern de la Junta de Compensació, amb el vist-i-plau de la persona que n'ocupa la Presidència.
- d) Custodiar la documentació oficial relativa als Òrgans de representació de la Junta de Compensació.
- e) Rebre els actes de comunicació dels membres amb l'òrgan i, per tant, les notificacions, peticions de dades, rectificacions o qualsevol altra classe d'escrits dels que hagi de tenir coneixement.
- f) Expedir certificats del llibre d'actes, amb el vistiplau del President, quan sigui requerit a fer-ho, així com de les consultes, dictàmens i acords aprovats.
- g) Portar un llibre registre on es relacionin els associats integrants de la Junta de Compensació, 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'estimin procedents.
- h) Notificar a tots els membres de la Junta, quan per la seva naturalesa o entitat procedeixi, els acords de l'Assemblea General.
- i) Qualsevol altre que li sigui assignat expressament.

Article 40.- Tresorer

És designat d'igual forma i pel mateix període que el President.

En el cas d'absència o malaltia, el Tresorer es substituït pel membre que designi l'Assemblea General i, en el cas, del Consell Rector serà substituït per algun dels vocals designats per l'Assemblea de menys edat.

Article 41.- Funcions del tresorer

Són funcions del tresorer realitzar, de forma conjunta amb el President i/o el Gerent, els pagaments i actes de disposició que corresponguin als fons de la Junta, com també la seva custòdia; retre comptes de la gestió pressupostària de l'entitat, i complir totes les altres obligacions que, respecte a la seva missió, s'estableixin per disposicions legals, o acords de la Junta.

Article 42.- La Gerència

El Consell Rector, donant compte a l'Assemblea General, nomenarà a la Gerència i la seva funció, podrà ser retribuïda. Per acord de l'Assemblea General es podrà prescindir d'aquesta, assignant les funcions que li corresponen a la Presidència.

Article 43.- Funcions del Gerent

Corresponen al Gerent les següents facultats de: Correspon al

Gerent les següents facultats de:

- a) Coordinar els diferents equips tècnics i jurídics que intervinguin per executar els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector.
- b) Donar la conformitat prèvia, pero no vinculant, dels acords, informes i projectes que s'han de presentar davant dels òrgans de govern de la Junta de Compensació, així com la seva execució.
- c) Assistir a les reunions de l'Assemblea general i del Consell Rector amb veu però sense vot.
- d) Representar la Junta de Compensació davant del Consorci i altres administracions, i davant dels membres de la Junta de compensació, a efectes purament administratius.
- e) Coordinar els serveis de la Junta de Compensació i totes aquelles funcions que li siguin encomanades per l'Assemblea General i el Consell Rector.
- f) Negociar amb el Consorci i altres administracions i amb les companyies de serveis (Endesa, Gas Natural, Telefónica, Agbar, etc.).
- g) Gestionar amb l'equip tècnic el procés de selecció d'empreses constructores d'obra pública, el control de la direcció d'execució de les obres d'urbanització, certificacions i pagament de les mateixes, en aquest darrer cas sempre amb el control final del Consell Rector de la Junta de Compensació.

- h) Qualsevol altra funció que li sigui expressament delegada per l'Assemblea General, el Consell rector o el President de la Junta de Compensació.

TÍTOL V - RÈGIM ECONÒMIC

Article 44.- Mitjans econòmics

Els mitjans econòmics de la Junta de Compensació estaran constituïts per:

- a) Les aportacions ordinàries i extraordinàries que han de fer efectives els seus membres en proporció a les respectives quotes socials.
- b) Les subvencions, crèdits i préstecs de qualsevol naturalesa, donacions i altres mitjans que s'obtinguin per al desenvolupament i execució del Sector.

Les rendes i productes del patrimoni i d'altres drets de la Junta.

Els ingressos que procedeixin de convenis amb altres entitats per a la realització de finalitats urbanístiques.

Les quotes que estableixi l'Assemblea General en concepte de conservació i manteniment, si s'escau, de la urbanització.

Article 45.- Classes d'aportacions

45.1.- Les aportacions dels associats esmentades a l'article anterior seran de dos tipus:

Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, d'acord amb el pressupost anual aprovat per l'Assemblea.

Extraordinàries, amb destinació al finançament de les despeses d'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 que no siguin recepcionades per l'administració actuant.

45.2.- 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 que són titulars i, una vegada aprovat el Projecte de Reparcel·lació, en proporció al dret que tingui cadascú d'ells, determinat en funció del valor de les finques adjudicades pel Projecte de Reparcel·lació.

45.3.- Els membres de la Junta que no ingressin les quantitats corresponents en el termini d'un mes han d'incórrer automàticament en l'obligació de satisfer l'interès de demora legalment establert.

De no liquidar-se el deute dins del mes següent al seu venciment, el principal i els interessos podran ser cobrats per la via de constrenyiment, podent sol·licitar-se, a aquests efectes, la cooperació de l'Administració pública competent. També podrà instar-se del Consorci l'aplicació de l'institut expropiatori al membre morós o l'execució dels avals bancaris constituïts dels quals aquest serà beneficiari, en la part que correspongui a la Junta de Compensació, sens perjudici de seguir la reclamació del deute per via judicial.

45.4.- De conformitat amb allò previst a l'article 123.4 del TRLU, abans de l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, els propietaris han d'abonar les despeses previstes per a la formulació dels Projectes de Reparcel·lació i d'urbanització, seguint el criteri de repartiment en proporció a la superfície aportada de cada propietat.

Article 46.- Alienació de terrenys per part de la Junta

46.1.- Amb l'objectiu de fer front a les despeses d'urbanització, la Junta de Compensació pot alienar algun o alguns dels terrenys reservats amb aquesta finalitat en el Projecte de Reparcel·lació, previ acord de l'Assemblea General, a propòsit de l'oportunitat de realitzar-lo i del preu. Així mateix, pot concertar crèdits amb garantia hipotecària de les finques propietat de la Junta, previ acord en aquest sentit de l'Assemblea General de la Junta.

46.2.- L'adquirent resta subrogat en tots els drets i obligacions que correspondrien al titular primitiu del terreny en relació amb la Junta de Compensació i, atesa la proporció dels terrenys adquirits, respecte de la totalitat aportada pels membres de la Junta.

46.3.- L'alienació esmentada en els paràgrafs anteriors ha de comportar, si procedeix, la redistribució de quotes de tots els associats.

Article 47 Comptabilitat

47.1.- La comptabilitat és portada en llibres apropiats perquè, en cada moment, es pugui donar raó de les operacions efectuades i es dedueixin els comptes que han de rendir.

47.2.- Obligatòriament la comptabilitat ha de constar, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, que aniran a càrrec del tresorer de l'entitat.

47.3.- Per disposar dels fons de la Junta de Compensació, custodiats en establiments bancaris, caldrà signatura mancomunada del President i del Tresorer o de qui legalment els substitueixi.

TÍTOL VI - RÈGIM JURÍDIC

Article 48.- Executivitat dels acords dels òrgans de govern

Els acords dels òrgans de gestió i d'administració de l'entitat, adoptats conforme a les seves respectives atribucions, seran executius sempre que respectin tot el que

estableixen aquests Estatuts i d'altres normes aplicables, sens perjudici dels recursos i accions que siguin convenients.

Article 49.- Recursos administratius

Contra els acords dels òrgans de la Junta es poden interposar els recursos següents:

Els acords del President i del Gerent es poden impugnar, en el termini de quinze dies hàbils des del dia següent al de la seva notificació, davant de l'Assemblea General que ha de resoldre en el termini de tres mesos, transcorreguts els quals s'entendrà desestimada la impugnació.

Contra els acords de l'Assemblea General es pot interposar recurs d'alçada davant de l'administració actuant en un mes a comptar des del dia següent al de la seva adopció o notificació o, en el seu cas, de conformitat amb l'article 122 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

No estan legitimats per a la impugnació dels membres de la Junta que haguessin votat a favor de l'acord, per sí mateixos o mitjançant representant.

TÍTOL SETÈ - DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 50.- Causes de dissolució

50.1.- La dissolució de la Junta de Compensació s'ha d'acordar en el moment en què s'hagi donat compliment a les finalitats per les quals va ser creada, requerint-se, en tot cas, acord del Consorci.

50.2.- No procedeix l'aprovació de la dissolució de l'entitat mentre no consti el compliment de les obligacions que estiguin pendents, ni quan aquesta tingui procediments pendents de sentència ferma.

50.3.- Acordada la dissolució, l'òrgan rector de l'entitat es transforma en òrgan de liquidació per fer front al pagament dels deutes o al cobrament d'ingressos pendents i per a la distribució del romanent, si escau, d'acord amb el que preveuen els presents Estatuts o les regles de funcionament.

Article 51.- Liquidació de la Junta de Compensació

51.1.- La liquidació definitiva de la Reparcel·lació té lloc quan conclou la urbanització i s'ha produït la recepció de l'obra urbanitzadora per part de l'administració actuant.

51.2.- La liquidació definitiva té exclusivament efectes econòmics i no pot afectar a la titularitat dels terrenys, sens perjudici de les alteracions que es puguin produir en aquesta titularitat en els supòsits de cessió de finques en pagament d'obres d'urbanització, quan les persones propietàries incompleixen llurs obligacions.

51.3.- En la liquidació definitiva es tindran en compte totes les despeses en que s'hagi incorregut efectivament durant el procés d'execució del planejament, incloent el cost efectiu de l'obra urbanitzadora i els errors i omissions que s'hagin pogut produir en el compte de liquidació provisional.

51.4.- L'aprovació de la liquidació definitiva donarà lloc, si s'escau, a la liquidació de les corresponents quotes i se sotmet a la mateixa tramitació que el Projecte de Reparcel·lació, amb audiència de les persones interessades, sense que, però, sigui necessari el seu sotmetiment a informació pública.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA ÚNICA

Els actes i contractes celebrats abans de la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats urbanístiques col·laboradores s'ajusten al règim establert per la legislació aplicable en matèria de societats anònimes sobre societats en formació.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquests Estatuts, un cop aprovats i inscrits en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Generalitat de Catalunya, tenen naturalesa obligatòria per a l'Administració i pels membres de la Junta.

Qualsevol modificació dels Estatuts que s'acordi per l'Assemblea General requerirà l'aprovació de l'Administració actuant i la corresponent inscripció en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE L'ARE MONTESA

Base 1.- Àmbit territorial i finalitat

1.1.- Aquestes bases d'actuació es refereixen a la "JUNTA DE COMPENSACIÓ DE L'ARE MONTESA" pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

1.2.- Mitjançant aquestes bases s'estableixen els criteris i les normes que han de regir el projecte de reparcel·lació que formuli la junta de compensació, mitjançant l'assenyalament de les normes referents al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus components, tot això considerant el Consorci Urbanístic per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques Montesa i Can Cervera, d'Esplugues de Llobregat (en endavant, "Consorci") com a òrgan de fiscalització i receptor de l'aprofitament de cessió obligatòria.

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

2.1.-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.

2.2. El Projecte de Reparcel·lació, en desenvolupament d'aquestes bases, serveix com a mitjà per a distribuir els beneficis i les càrregues, i com a títol per a l'adjudicació de les finques resultants i de la resta de drets derivats de l'execució del planejament.

2.3.- Com a condicions especials del règim urbanístic de la propietat, s'entenen incorporades a aquestes bases les determinacions del Sector de l'Àrea Residencial Estratègica Montesa i del Pla Director Urbanístic (PDU) de les ARE del Baix Llobregat, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques data 13 de març de 2009 (DOGC 5410 de 30/06/2009) i la seva modificació aprovada inicialment per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 9 d'octubre de 2017.

Base 3.- Força d'obligar

3.1.- L'aprovació de les bases per part del Consorci i la incorporació dels propietaris dels terrenys a la Junta de Compensació comporta que els esmentats propietaris accepten la totalitat de les estipulacions recollides en aquestes bases d'actuació com a normes d'obligat compliment.

3.2.- L'obligatorietat de les bases no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada en l'Assemblea General per membres que representin més del cinquanta cinc per cent) de les quotes de participació, i l'esmentada modificació haurà de ser tramitada de la mateixa forma que la seva aprovació, i aprovada pel Consorci, amb l'excepció que l'acord modificatiu hagi estat aprovat per unanimitat dels membres de la Junta i afecti únicament a la distribució de beneficis i càrregues entre ells. En aquest supòsit, només caldrà comunicar l'acord al Consorci acreditant aquestes dues circumstàncies.

3.3.-En tot cas, la gestió urbanística s'haurà d'ajustar a les determinacions previstes en el planejament vigent, com també en la normativa urbanística aplicable, concretament, el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i les seves posteriors modificacions, en endavant TRLU; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en endavant RLUC; els articles puguin ser d'aplicació del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel que s'aprova el Reglament sobre Protecció de la legalitat urbanística, en endavant RPLU, el Decret 80/2009, de 19 de maig de Règim Jurídic dels habitatges destinats al dret de rellojament, en endavant Decret "HAUS" el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del sòl i Rehabilitació Urbana, TRLS; el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, en endavant RVLS el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol sobre la inscripció en el Registre de Propietat dels Actes de Naturalesa Urbanística.

Base 4.- Finques aportades i determinació dels drets de les persones propietàries

4.1.-El dret dels propietaris inclosos dins de l'àmbit del Sector serà proporcional a la superfície dels respectius terrenys en relació amb el total de l'àmbit. La determinació

de la superfície de cada un dels propietaris serà la que resulti de la realitat topogràfica, de conformitat amb el plànol topogràfic que a l'efecte s'aixequi.

4.2.- En els supòsits de discrepància sobre la propietat d'un terreny, part d'ell o l'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 cap cas, les negociacions o l'exercici d'accions no ocasionaran la interrupció o suspensió del procés d'execució del polígon.

4.3.- Les superfícies de les finques que s'haurà de tenir en compte es realitzarà partint de la superfície real aportada per cadascun dels propietaris i calculant el percentatge que aquesta representa respecte del total de l'àmbit. A cadascun dels propietaris s'haurà d'assignar un coeficient derivat de la proporció que la seva finca representi respecte del total de l'àmbit. Aquest coeficient és la quota del propietari per al reconeixement de drets i adjudicació de les finques resultants. Com s'ha indicat, la superfície que prevaldrà en cas de discrepància entre els mesuraments portats a terme i les dades que consten en el cadastre o en el Registre, serà la resultant dels mesuraments.

4.4.- Els drets dels propietaris es veuran minorats en virtut de la cessió obligatòria del quinze per cent (15%) de l'aprofitament de l'àmbit a favor del Consorci, el qual el distribuirà entre l'Ajuntament d'Esplugues i l'Institut Català del Sòl segons el percentatge que acordin entre ells.

4.5.- En cas de titularitat desconeguda, el Projecte de Reparcel·lació ha de fer constar aquesta circumstància i la titularitat fiduciària de l'administració actuant, en aplicació de l'article 132.4 del RLU.

4.6.- 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, la segregació de la qual es produirà en virtut del projecte de reparcel·lació. 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.

4.7.- En el cas que s'aprecii l'existència de conflicte sobre 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 de l'òrgan actuant l'existència en el Registre de la propietat d' anotació preventiva de la demanda corresponent.

4.8.- 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.

Base 5.- Criteris de valoració de càrregues i drets

5.1.- Els drets reals i les càrregues sobre les finques aportades es consideraran, en principi, compatibles amb el planejament urbanístic a executar i, consegüentment, cada una de les càrregues compatibles, es traslladaran a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada, sempre i quan la finca aportada tingui inscrita la nota marginal d'inici del procediment reparcel·latori; de no constar la dita nota marginal, el trasllat es subjectarà al que preveu l'article 148 del RLU, i al Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

5.2.- El projecte de reparcel·lació especificarà cada una de les càrregues i drets reals i personals que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, i la indemnització o valor que li correspongui, de conformitat amb el que preveu la legislació expropiatòria o normativa complementària, i en qualsevol cas, subjecte al que disposa l'article 148 del RLU.

5.3.- L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació extingirà automàticament els drets personals, els drets reals i les càrregues que gravin les finques aportades, sempre i quan hagin estat declarats incompatibles amb l'execució del planejament.

5.4.- Si el propietari afectat no declara el dret personal existent sobre la finca o si els declarats no s'ajusten a la realitat, els perjudicis resultants seran assumits en la seva totalitat pel propietari que hagi omès la declaració i s'aplicaran com a cost en el compte de liquidació o es deduiran del valor de la indemnització substitutòria d'edificabilitat, en el seu cas.

5.5.- Si de la finca aportada resulten diverses finques resultants, les càrregues es traslladen a totes elles, excepte que es determini una altra cosa per acord unànim de les persones interessades. Aquest acord pot fer-se constar en el projecte mitjançant compareixença conjunta o successiva de les persones interessades, de la que s'ha d'estendre la diligència corresponent. L'Administració actuant ha de comunicar a les persones interessades aquesta possibilitat, amb motiu de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.

Base 6.- Elements existents sobre les finques aportades i la seva indemnització

6.1.- Les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques tenen el caràcter de valors aportats, però no tindran aquesta consideració per a la definició de les quotes. Els elements que hagin d'enderrocarse, ho seran amb independència del valor del sòl i indemnitzats a càrrec dels fons de compensació, en concepte de despeses d'urbanització.

6.2.- S'entendrà necessari l'enderrocament quan s'hagin d'eliminar els esmentats elements per realitzar les obres d'urbanització previstes al PDU o Projecte de Reparcel·lació, quan estiguin situats en superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu propietari, i quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.

6.3.- Les esmentades indemnitzacions podran ser compensades amb les quantitats de les que resulti deutor l'interessat per aportacions que hagi de realitzar a la Junta de Compensació a raó de diferències d'adjudicació, despeses d'urbanització o del propi projecte o per qualsevol altre concepte. L'Assemblea resta facultada per convenir i acomplir qualsevol acord que pugui subscriure amb els titulars i afectats d'aquells drets respecte a la seva indemnització, extinció i, fins i tot, modificació si fos possible.

6.4.- Les construccions, edificacions i instal·lacions actualment existents dins de l'àmbit que resulten incompatibles amb la nova ordenació prevista que generin indemnització al seus propietaris es taxaran tenint en compte el seu cost de reposició, amb deducció del corresponent percentatge per antiguitat de l'immoble i l'estat de conservació de l'obra o construcció.

6.5.- Les edificacions, obres i instal·lacions i altres elements existents que no estiguin legalitzats o disposin de llicències concedides a precari, no tindran dret a indemnització.

Base 7.- Efectes de la manca d'incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació.

7.1.- Les persones propietàries que no s'incorporin a la Junta però manifestin en el tràmit d'audiència dels estatuts i de les bases d'actuació el seu compromís de participar en l'execució del planejament, han de prestar la garantia del 12% que estableix l'article 136.2 del RLU, dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta. En el cas que no dipositin la garantia en el referenciat termini, s'atorgarà un nou termini d'un mes per a incorporar-se a la Junta, transcorregut el qual se'ls tindrà per no incorporats a la Junta.

7.2.- La manca d'incorporació a la junta de compensació, pel cas que el propietari no adherit resulti adjudicatari de parcel·la resultant, donarà lloc a la reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la Junta de compensació, d'acord amb el què estableix l'article del RLU.

Base 8.- Criteris per valorar les aportacions de les empreses urbanitzadores.

8.1.- Les obres d'urbanització podran ser executades, 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 i, a aquests efectes, llevat acord unànim dels membres de la Junta, caldrà garantir la concurrència, com a mínim, de tres ofertes d'incorporació.

8.2.- Les aportacions de l'empresa urbanitzadora podran ser en metàl·lic o en obra. En qualsevol cas es valoraran en metàl·lic o per l'import dels pressupostos d'adjudicació

de l'obra urbanitzadora segons s'escaigui, adjudicant-li en contraprestació terrenys o parcel·les per conveni, de conformitat amb els estatuts. Els propietaris disconformes no quedaran afectats pel conveni i sufragaran els costos que els corresponguin.

8.3.- La participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'ha de determinar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

8.4.- L'empresa urbanitzadora que realitzi directament les obres d'urbanització haurà d'assumir la responsabilitat de l'execució.

8.5.- La cessió de les obres d'urbanització a favor de l'administració es durà a terme d'acord amb el què estableix l'article 160 del RLU.

Base 9.- Procediment per a la contractació de les obres d'urbanització.

9.1.- Les obres d'urbanització s'executaran directament per la Junta de Compensació o per l'empresa urbanitzadora que garanteixi les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des d'un punt de vista tècnic i econòmic. A aquests efectes, i llevat d'acord unànim dels membres de la Junta de Compensació, cal garantir la concurrència d'un mínim de tres contractistes.

9.2.- Els contractes s'han de formalitzar per escrit dins del termini del mes següent a l'adopció de l'acord d'adjudicació, una vegada l'adjudicatari hagi constituït una garantia que cobreixi, com a mínim, el 5% de l'import total de les obres d'execució, segons el pressupost de les obres

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

El compromís de l'empresa constructora d'executar les obres de conformitat amb els projectes aprovats reglamentàriament.

L'obligació de garantir en tot moment l'acció inspectora de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat i/o del Consorci.

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.

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 5% dels certificats d'obra corresponents i no seran retornades fins que no s'hagin rebut definitivament les obres per part de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat.

El termini de garantia, en funció de la naturalesa i complexitat de l'obra, que no pot ser inferior a un any, llevat de supòsits especials. Aquest termini de garantia comença

quan s'atorga l'acta mitjançant la qual l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat doni per rebudes les obres en bon estat i d'acord amb les prescripcions establertes.

9.4.- L'empresa urbanitzadora incorporada a la Junta que executi les obres podrà concertar amb tercers la realització de determinades unitats d'obra, prèvia conformitat del Consell Rector de la Junta de Compensació.

9.5.- L'empresa que executi l'obra d'urbanització restarà subjecta a allò que preveuen els articles 169 i 172 del RLU.

Base 10.- Quotes de participació.

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 que preveuen els articles 120.5 i 134.4 del TRLU.

En el 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.

En el cas que l'obra urbanitzadora s'executi per fases o unitats funcionals, la liquidació de les quotes d'urbanització podrà efectuar-se distingint entre les despeses generals i les despeses específiques de la fase o unitat funcional de que és tracti, corresponents als titulars de finques resultants de la fase o unitat funcional.

Base 11.- Despeses d'urbanització.

11.1.- Es consideraran inclosos en el cost de la urbanització, de conformitat amb l'establert en l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme:

La totalitat de les obres d'enderroc i d'urbanització.

Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions.

Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats legalment autoritzades.

El cost dels projectes i dels honoraris jurídics.

Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents.

Les despeses de gestió.

Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals quan hagi vingui determinat per la legislació vigent.

Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament.

11.2.- Les despeses d'urbanització seran satisfetes pels associats en proporció a les seves respectives quotes de participació. S'estimaran com a despeses d'urbanització les que estableix l'article 120.1 del TRLU i, en general, les despeses de tota mena que originin l'execució adequada de la urbanització, segons el projecte aprovat, com també els interessos dels crèdits que es concertin, si s'escau, per realitzar les esmentades obres.

11.3.- 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 previstes a l'article del RLU.

11.4.- La distribució dels costos d'urbanització, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de la quota que correspongui satisfer a cada associat, s'efectuarà en el projecte de reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament d'aquestes bases.

11.5.- D'acord amb l'article 127.4 del RLU, 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. En cas d'expropiació per incompliment d'obligacions, les despeses que, d'acord amb l'apartat 3 de l'article 127, constitueixen una càrrega individualitzada es deduirien de la valoració de l'immoble expropiat corresponent.

Base 12.- Termini i forma de pagament de les aportacions a la Junta de Compensació.

12.1.- Els membres de la Junta són obligats a abonar puntualment les quotes, derrames i d'altres aportacions, dins del termini d'un mes des que la Junta efectuï el corresponent requeriment, transcorregut el qual, si no s'hagués efectuat el pagament, a la quantitat deguda a la Junta se li aplicarà un recàrrec equivalent a l'interès legal incrementat en dos punts.

12.2.- El pagament de les diferents aportacions acordades podrà fer-se en metàl·lic o en terrenys o parcel·les de conformitat amb l'establert a l'article 141 del RLU. En aquest últim supòsit, les diferències entre el valor de la quantitat deguda i els terrenys o parcel·les lliurades pels propietaris s'hauran d'abonar amb la presentació definitiva de l'obra urbanitzadora. Les esmentades aportacions en terrenys obligaran als interessats a formalitzar i subscriure tots els documents públics o privats que resultin necessaris amb aquesta finalitat.

12.3.- L'assemblea general podrà exigir aportacions per avançat en funció de les necessitats de gestió i execució del Sector.

Base 13.- Expropiació per incompliment de les obligacions.

13.1.- L'incompliment per part dels membres de la Junta de les obligacions i càrregues que els són d'aplicació per a la gestió i urbanització del sector habilitarà a l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, a instància de la Junta de Compensació o de persones interessades que hagin assumit la gestió urbanística, a expropiar els respectius béns o drets a favor de la Junta, que té la condició de beneficiària.

13.2.- Quan l'incompliment consisteixi en la negativa o retard en el pagament de les quotes o altres quantitats que puguin deure's a la Junta de Compensació, aquesta podrà optar entre sol·licitar a l'Administració competent l'expropiació forçosa sobre béns o altres drets aportats a la Junta pel membre morós, o interessar d'aquesta el cobrament del deute per la via del constrenyiment, en benefici de la Junta.

No podrà instar-se el procediment expropiatori, o el de constrenyiment, si s'escau, fins que hagi transcorregut un mes des del requeriment efectuat a l'efecte per la Junta de Compensació.

13.3.- Són causa d'expropiació:

L'impagament de quotes de la Junta, transcorregut el termini de pagament voluntari, si en anterior ocasió s'ha hagut d'acudir a la via de constrenyiment per al cobrament d'alguna altra quota.

En general, l'incompliment reiterat d'alguna o algunes de les obligacions que indiquin els estatuts, degudament acreditat en l'Assemblea General i aprovada la sanció per l'Assemblea i pel Consorci.

13.4.- Respecte del procediment expropiatori, dels elements personals que s'hi incloguin, de la valoració de terrenys i efectes fiscals, s'estableix el que assenyalava la base cinquena i la legislació d'aplicació.

Base 14.- Alienació de terrenys per la Junta.

14.1.- Amb l'objecte de fer front a les despeses d'urbanització, la Junta de Compensació podrà alienar algun o alguns dels terrenys reservats amb aquesta finalitat en el projecte de reparcel·lació, previ acord de l'Assemblea General, a propòsit del preu i de l'oportunitat de fer-ho. Així mateix, podran constituir gravàmens reals sobre els terrenys propietat de la Junta en garantia de crèdits o préstecs destinats a la urbanització, d'acord amb el que es preveu a l'article 132.2 del TRLU.

14.2.- L'adquirent quedarà subrogat en tots els drets i obligacions que corresponguin al titular primitiu dels terrenys en relació amb la Junta de Compensació, i atesa la proporció dels terrenys adquirits, respecte del total aportat pels membres de la Junta.

14.3.- Si l'adquisició es verifica un cop convertit el terreny en solar, sigui a través d'alienació per la Junta o en el supòsit d'adjudicació a empresa urbanitzadora, s'haurà

de pactar el que procedeix respecte a l'atribució del pagament de quotes i despeses futures, i si es deixa a càrrec de l'adquirent, la seva quantia es determinarà per la proporció que guardi el valor de la finca amb el total de les resultants.

14.4.- L'alienació esmentada en els paràgrafs anteriors comportarà, si procedeix, la redistribució de quotes de tots els associats.

Base 15.- Responsabilitat de la Junta de Compensació.

15.1.- La Junta de Compensació és directament responsable davant de l'administració actuant de la urbanització completa, tant respecte a les característiques tècniques de les obres com als terminis d'execució i transmissió a l'entitat local.

15.2.- L'incompliment de l'obligació d'urbanitzar en els terminis establerts pel PDU que s'executa podrà comportar la suspensió dels efectes del planejament en execució, prèvia declaració expressa per part de l'Administració actuant de l'incompliment, fins que la Junta garanteixi la totalitat de l'import pressupostat de les obres pendents d'executar, segons el que es preveu a l'article 186 del TRLU, sense perjudici que el Consorci pugui acordar el canvi del sistema d'actuació o de modalitat d'aquest sistema.

15.3.- Quan l'anomalia o infracció hagi estat causada per l'empresa urbanitzadora, les responsabilitats es transferiran a l'esmentada empresa.

15.4.- La Junta de Compensació serà responsable davant de cadascun dels seus membres del dany patrimonial que pugui patir per l'actuació d'aquella.

Base 16.- Afecció real dels terrenys.

16.1.- D'acord amb el que es preveu en el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i en el Decret 305/2006, els terrenys 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 polígon d'actuació.

16.2.- Les finques resultants restaran afectades, amb caràcter real, al pagament dels costos d'urbanització en la proporció que correspongui, segons el projecte de reparcel·lació, afecció que es cancel·larà mitjançant certificat de la Junta de Compensació, un cop pagades les despeses i previ acord del Consorci conforme s'han complert les obligacions urbanístiques.

16.3.- En el cas d'execució de la urbanització per fases o unitats funcionals, s'estableix que, amb caràcter previ a la liquidació definitiva de la reparcel·lació, la Junta podrà sol·licitar a l'Administració actuant que certifiqui el compliment de totes les obligacions i càrregues urbanístiques per part de les finques incloses en la fase o unitat funcional de

què es tracti, als efectes de poder sol·licitar al Registre de la Propietat la cancel·lació de l'afecció real d'aquestes finques.

Base 17.- Criteris de valoració de les finques resultants.

17.1.- La valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació establertes a l'article 37 del TRLUC.

17.2.- Les finques resultants es valoraran d'acord amb el seu aprofitament urbanístic, conforme a les determinacions del PDU que s'executa i amb criteris objectius i generals per a la seva totalitat. Els valors han d'expressar l'ús, la seva intensitat, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i el termini previst per a la seva edificació.

17.3.- La valoració podrà establir-se per punts o unitats convencionals, sempre que s'estableixi la seva equivalència en diners, a l'efecte de determinar les indemnitzacions que puguin generar-se per diferències d'adjudicació, aquestes es fixaran en base al valor residual del sòl de l'ús corresponent al coeficient 1

17.4.- En el sòl d'ús residencial, cal tenir en compte el valor diferencial que les parcel·les destinades a habitatge de protecció pública poden tenir en relació amb les destinades a habitatges de renda lliure.

Base 18.- Criteris d'adjudicació de les finques resultants.

18.1.- Per a la distribució entre els propietaris membres de la Junta de les finques resultants, la Junta haurà de formar i aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació, que haurà d'elaborar-se i presentar-se al Consorci per a la seva aprovació inicial i definitiva.

18.2.- L'esmentat projecte recollirà, com a criteris per a l'adjudicació de les finques resultants amb aprofitament privatiu entre els membres de la Junta, els que es determinen a l'article 126 del TRLUC i 139 del RLUC i, en concret, els següents:

Proporcionalitat de l'adjudicació en relació amb l'aportació efectuada.

Criteris de proximitat entre finques aportades i finques resultants adjudicades.

No adjudicació independent de finques inferiors a la parcel·la mínima o que no reuneixin la configuració o característiques adequades per ser edificades respectant el planejament.

En els casos d'aportació de finques per copropietaris en proindivís, es podran adjudicar finques diferents per als propietaris, sempre que l'adjudicació permeti adjudicar-lis finca independent i respecti el criteri de proporcionalitat a partir de la quota aportada per cadascun d'ells.

Si, per l'escassa quantia dels drets o quotes d'alguns propietaris, no és possible adjudicar finques independents a cadascun d'ells, les parcel·les resultants s'adjudicaran en proindivís a aquests propietaris. La mateixa norma s'aplicarà pel que fa als excessos. No obstant això, en les adjudicacions en proindivís s'intentarà la creació de comunitats amb el menor nombre de comuners.

Si la quantia dels drets dels propietaris no arribés al quinze per cent de l'aprofitament materialitzable en la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'haurà de substituir per una indemnització en metàl·lic, d'acord amb allò establert a la legislació en matèria de règim de sòl i valoracions.

Fins on sigui possible, en atenció als coeficients de participació de cadascun dels propietaris, es procurarà adjudicar les finques resultants proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona i les tipologies i usos establertes pel planejament.

El Projecte de Reparcel·lació podrà adjudicar en règim de propietat horitzontal edificacions existents que siguin adequades al planejament urbanístic, si la finca ja està dividida en aquest règim o be si la divisió és simultània al projecte de reparcel·lació.

Adjudicació de les finques originàries als seus propietaris en els supòsits que preveu l'article 138 del RLU.

En relació a la participació dels béns de domini públic en el repartiment de beneficis i càrregues s'estarà a allò que estableix l'article 126.4 del TRLUC i l'article 135 del RLUC.

18.3 Per a l'empresa urbanitzadora s'adjudicarà terrenys en les condicions i pactes que s'hagin establert en el contracte al qual es refereix la base 9.3.

Base 19.- Projecte de reparcel·lació i títol inscripció.

19.1.- Segons el que preveuen els articles 152 del RLU i 128 del TRLUC, serà títol idoni per a la inscripció el certificat de l'Administració actuant acreditativa de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, com també l'escriptura pública atorgada per tots els titulars de les finques i aprofitaments inclosos en el polígon, acompanyada de certificació de l'aprovació administrativa de les operacions realitzades. L'esmentat títol haurà de contenir les circumstàncies regulades a l'article 7 del susdit text reglamentari.

En el projecte de reparcel·lació que es redacti s'han de fer-se constar totes les circumstàncies que, segons aquestes bases, aquest hagi de contenir.

19.2.- L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació farà constar l'afecció definitiva de les finques resultants al pagament del saldo de la liquidació definitiva de les despeses d'urbanització i de les restants despeses del projecte i comportarà la

cancel·lació automàtica de l'aval prestat pels promotors, en compliment del que es preveu a l'article 107.3 del TRLUC, per assegurar l'obligació d'urbanitzar.

Base 20.- Moment de l'edificació dels terrenys.

Els propietaris de les parcel·les podran iniciar l'edificació dels terrenys resultants una vegada executades les obres d'urbanització i recepcionades pel Consorci, ja sigui la totalitat del polígon o de la fase o unitat convencional corresponent, en cas d'execució per fases o unitats funcionals.

No obstant, podran executar-se les obres d'edificació simultàniament amb les d'urbanització si es compleixen els requisits establerts a la legislació urbanística.

Base 21.- Transmissió al Consorci de terrenys i serveis.

21.1.- El lliurament i recepció de les obres d'urbanització executades per la Junta s'efectuarà seguint les prescripcions de l'article 169 del RLU, i podrà referir-se a fases determinades previstes en el projecte d'urbanització o a serveis complets, o 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 del 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 d'Esplugues de Llobregat amb la Junta de Compensació.

21.2.- La cessió de terrenys al Consorci es produirà amb l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, que haurà de formalitzar-se en escriptura pública o en document expedit amb les solemnitats i requisits de les actes dels acords administratius. La Junta de Compensació podrà cedir al Consorci o a l'ajuntament, com a part de l'aprofitament de cessió obligatòria o de l'aprofitament patrimonial, habitatges de protecció oficial construïts al mateix edifici al qual s'hagi materialitzat el real·lotjament. Per a valorar aquesta cessió s'estarà al valor de construcció per a la tipologia concreta dels habitatges, que s'estableixi en el càlcul del valor residual del sòl.

21.3 L'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, en el cas d'entendre que concorre interès general podrà autoritzar la simultaneïtat de les obres d'edificació i urbanització amb les condicions dels articles 41 i 42 del TRLUC i 39 a 41 del RPLU.

Base 22.- Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues o càrregues.

22.1.- La distribució de beneficis i càrregues haurà de constar en una liquidació que haurà d'aprovar l'Assemblea General de la Junta de Compensació. Aquesta liquidació haurà de comprendre el benefici o la pèrdua i la participació que correspongui a cadascun dels membres de la Junta.

22.2.- La determinació del benefici o de la pèrdua caldrà que s'efectuï segons els criteris de valoració establerts en aquestes bases i la seva distribució s'haurà de realitzar entre tots els membres adjudicataris de finques resultants, segons la quota que els correspongui.

Base 23.- Quotes de conservació.

23.1.- Els propietaris dels terrenys conservaran les obres d'urbanització i mantindran els serveis i les instal·lacions urbanístiques fins a la seva recepció per part de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat i durant el període de cinc anys, una vegada finalitzades i recepcionades aquestes obres per part de l'Administració actuant.

23.2.- L'Assemblea general fixarà les quotes de conservació i manteniment que procedeixin. La manca de pagament de les quotes en el termini establert a aquests efectes justificarà la seva exacció per constrenyiment.

Base 24.- Dret de reallotjament.

24.1.- La junta de compensació haurà de resoldre en el projecte de reparcel·lació el reallotjament del ocupants.

24.2.- Els ocupants legals d'immobles que constitueixin la seva residència habitual tenen dret al seu reallotjament en habitatges, en els termes previstos en l'article 128 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

24.3.- El dret de reallotjament es reconeix a aquells veïns que, amb títol legítim d'ocupació, justifiquin la seva residència habitual en els habitatges afectats abans de la data de l'aprovació inicial del PDU i compleixin les condicions exigides per la legislació protectora. Els nous habitatges de reallotjament compliran les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora.

24.4.- Pel cas d'ésser persones propietàries, no tindran dret al reallotjament si resulten adjudicatàries d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per la dita legislació.

24.5.- Ocasionalment, podrà fer-se el reallotjament en règim d'habitatge lliure, en atenció a les condicions de renda dels ocupants que hi tinguin dret.

24.6.- En tot cas, qualsevol que siguin les relacions jurídiques i personals entre els ocupants d'un habitatge, el reallotjament suposarà donar accés a un únic habitatge per cadascun dels habitatges que desapareixen.

24.7.- S'estableixen com a condicions mínimes per tal d'exercitar l'opció de reallotjament, les següents:

Acreditar el títol jurídic que habiliti l'ocupació, que haurà de ser anterior a les dates esmentades.

Acreditar l'ocupació efectiva de l'habitatge durant el període comprés entre aquella data i el moment d'iniciar l'expedient de reparcel·lació.

24.8.- El projecte de reparcel·lació, mitjançant acord amb el propietari titular del dret a reallotjament, en el marc de les determinacions contingudes al Decret HAUS, podrà adjudicar, per subrogació real de la finca aportada per aquell propietari, la propietat d'una quota de participació -que es correspongui amb l'habitatge a construir- en el solar destinat als habitatges de reallotjament.

Amb aquesta finalitat, la Junta esdevindrà apoderada dels propietaris que optin per aquesta modalitat, per a poder dur a terme totes les funcions pròpies del promotor-constructor, des del moment de l'encàrrec i redacció del projecte de construcció fins a la inscripció al Registre de la propietat de la divisió horitzontal, amb facultats fins i tot, per a representar al propietari en el trasllat a l'entitat resultant de la divisió horitzontal de les càrregues no incompatibles amb el planejament que gravessin la finca aportada i hagin estat traslladades a la finca de resultat.

24.9. La diferència de valor que pugui existir, en el seu cas, entre l'habitatge adjudicat i la finca aportada, es considerarà càrrega d'urbanització, per representar un cost derivat de la materialització del dret al reallotjament.

El que es fa públic per a coneixement general.

Contra l'anterior aprovació, que esgota la via administrativa, es podrà interposar recurs potestatiu de reposició davant l'òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes, a comptar des del dia següent al de la publicació d'aquest anunci al Butlletí Oficial de la Província. Aquest recurs s'entendrà desestimat transcorregut un mes des de la seva interposició sense que hagi estat notificada la seva resolució, restant expedida la via contenciosa-administrativa.

El recurs contenciós-administratiu es podrà interposar davant la Sala Contenciosa-Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos, comptats des del dia següent al de la notificació de l'acord resolutori del recurs potestatiu de reposició, si és exprés; cas de no ser-ho, el termini serà de sis mesos a comptar des del dia següent a aquell en que es va produir l'acte presumpte.

També es podrà interposar directament recurs contenciós-administratiu davant la Sala Contenciosa-Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos, comptats des del dia següent al de la publicació d'aquest anunci al Butlletí Oficial de la Província.

Tanmateix, s'adverteix que ambdós recursos no podran ser interposats simultàniament.

Així mateix es podrà exercir, en qualsevol cas, qualsevol altre recurs que es cregui adient.

Esplugues de Llobregat, 22 de juliol de 2019

EL SECRETARI,
Pedro Carmona Pérez