

Dimarts, 14 de març de 2017

ADMINISTRACIÓ LOCAL**Ajuntament de Llinars del Vallès***ANUNCI de l'aprovació del text refós dels Estatuts i Bases d'Actuació de la Unitat d'Actuació núm. 4 de Llinars del Vallès*

La Junta de Govern Local de data 23 de desembre de 2016 va aprovar definitivament el projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació, en la modalitat de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació, de la Junta de Compensació de la Unitat d'Actuació núm. 4 del Pla General d'Ordenació Urbana de Llinars del Vallès, presentat per BANCO MARE NOSTRUM, SA, amb les modificacions derivades de l'estimació total o parcial de les al·legacions formulades per la SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB), en els termes que s'assenyalaven en els apartats primer i tercer de l'acord. Així mateix, condicionava la publicació de l'acord, més amunt esmentat, a l'aportació d'un text refós dels Estatuts i Bases d'Actuació que incorporés les esmenes aprovades i posterior verificació per part de l'Ajuntament.

En data 27 de febrer de 2017, la Junta de Govern Local a pres l'acord, la part dispositiva del qual, transcrita literalment diu així:

"PRIMER.- Aprovar el text refós dels Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació de la Unitat d'Actuació núm. 4 del Pla General d'Ordenació Urbana de Llinars del Vallès, un cop verificat que incorpora correctament totes les modificacions derivades de l'acord d'aprovació definitiva de data 23 de desembre de 2016.

SEGON.- Publicar en el *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona* i a la pàgina web municipal (<https://www.llinarsdelvalles.cat>) l'acord de la Junta de Govern Local de data 23 de desembre de 2016 pel qual s'aproven definitivament els Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació de la Unitat d'Actuació núm. 4 del Pla General d'Ordenació Urbana de Llinars del Vallès, així com el present acord d'aprovació del text refós, amb el text íntegre dels Estatuts i Bases d'Actuació.

TERCER.- Notificar individualment els referits acords als propietaris de la Unitat d'Actuació.

QUART.- Requerir al propietaris de la Unitat d'Actuació per tal que en el termini de quinze dies, a comptar des del dia següent a la recepció de la notificació dels referits acords, puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura Junta de Compensació de la Unitat d'Actuació núm. 4 del Pla General d'Ordenació Urbana de Llinars del Vallès, amb l'advertiment formal que, si no ho fan així, se'n podran derivar les conseqüències previstes a l'article 122.2 del TRLU, als articles 136.4 i 170.2 del RLU, a l'article 10 dels Estatuts i a la base quarta de les Bases d'Actuació.

CINQUÈ.- Requerir a les persones propietàries incorporades a la Junta de Compensació per tal que, un cop transcorregut el termini expressat en l'apartat anterior, es constitueixin formalment mitjançant escriptura pública de conformitat amb el que estableix l'article 190.2 del RLU i lliurin seguidament a l'Ajuntament còpia autoritzada del document públic per a què, si s'escau, es procedeixi a l'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació en el termini màxim d'un mes des de la recepció del document, d'acord amb allò previst a l'article 190.4 del RLU.

SISÈ.- Comunicar la constitució en escriptura pública de la Junta de Compensació a la resta de persones afectades per tal que s'hi pugin adherir mitjançant escrit adreçat al notari o fedatari que hagi autoritzat l'escriptura, amb la finalitat que incorpori les adhesions al protocol del document públic abans de procedir a l'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació, si s'escau, per part de l'Ajuntament. Un cop aprovada la constitució, comunicar-ho al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya, als efectes de la seva inscripció.

SETÈ.- Designar, com a representant municipal en els òrgans de govern de la Junta de Compensació, al Sr. Martí Pujol Casals, Alcalde-President d'aquest Ajuntament."

Contra aquest acord, que esgota la via administrativa, es pot interposar de manera alternativa recurs potestatiu de reposició, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent a la recepció d'aquesta notificació, davant l'òrgan que l'ha dictat, de conformitat amb l'article 77 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim Jurídic i de Procediment de les Administracions Públiques de Catalunya i els articles 123 i 124 de Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, o recurs contenciós administratiu, davant el jutjat Contenciós Administratiu de Barcelona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent a la recepció de la present notificació, d'acord amb el que estableix l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa. En el supòsit d'interposar recurs potestatiu de reposició, no es podrà interposar recurs contenciós

Dimarts, 14 de març de 2017

administratiu fins que el primer es resolgui expressament o sigui desestimat per silenci. Tot això sense perjudici d'exercitar qualsevol altre recurs que s'estimi convenient.

Annex 1: Text íntegre dels Estatuts i Bases d'Actuació.

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ "UA-4" DEL PGOU DE LLINARS DEL VALLÈS.

TÍTOL I.

DENOMINACIÓ, CARACTERÍSTIQUES I NORMATIVA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

Article 1.- Denominació, naturalesa i personalitat jurídica.

1. L'Entitat Urbanística Col·laboradora es constitueix amb la denominació de "JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UA-4 DEL PGOU DE LLINARS DEL VALLÈS" (d'ara endavant, nomenada abreujadament com a "Junta de Compensació").

La UA-4 de referència fou delimitada en virtut del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Llinars del Vallès, aprovat definitivament en sessió de data 18 de setembre de 2002; per bé que en data 16 de març de 2005, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprobar definitivament el Pla de Millora Urbana de la referida unitat d'actuació, havent-se publicat a efectes d'executivitat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de 21 de desembre de 2006.

2. La Junta de Compensació segons estableix l'article 117.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, tindrà naturalesa administrativa i personalitat jurídica des del moment de la seva inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

3. L'Entitat tindrà plena capacitat d'obrar per al compliment dels seus objectius, de conformitat amb les disposicions de caràcter legal i reglamentari, així com de conformitat amb els presents Estatuts.

4. La Junta de Compensació es regirà per allò disposat amb caràcter imperatiu al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (en endavant TRLU); al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant Reglament de la Llei d'Urbanisme); i al Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció al Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística; per allò assenyalat als presents Estatuts i, amb caràcter supletori, per la Llei de Societats de Capital.

5. La Junta de Compensació, d'acord amb el que estableix l'article 126.2 del TRLU, actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents als propietaris adherits a la Junta, sense cap altra limitació que l'establert als presents Estatuts.

Article 2.- Domicili

1. El domicili de la Junta de Compensació s'estableix al carrer de Viladomat núm. 317, entresòl, de Barcelona.

2. Aquest domicili podrà ser traslladat a un altre lloc per acord de l'Assemblea General, prèvia notificació a l'Òrgan urbanístic de control i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 3.- Objecte

L'objecte de la Junta de Compensació és la formulació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització corresponents, la gestió i execució de la urbanització complerta de l'àmbit que desenvolupa i la distribució dels beneficis i carregues del planejament entre els propietaris dels terrenys de la UA-4.

Article 4.- Finalitats.

Les finalitats primordials de l'entitat per a la consecució de l'objectiu proposat son les següents:

a) Interessar la sol·licitud d'inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Dimarts, 14 de març de 2017

- b) La incorporació de tots els propietaris de parcel·les o de parts d'aquestes compreses a l'àmbit d'actuació de la Junta de Compensació, els quals, conservant la titularitat dels seus béns, es distribueixen proporcionalment els beneficis i carregues del planejament.
- c) Redactar i impulsar la tramitació dels Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització corresponents per a distribuir equitativament els beneficis i carregues derivades del planejament i la gestió i execució de la urbanització completa fins la seva recepció de l'àmbit que desenvolupa.
- d) L'execució de les obres d'urbanització previstes a la figura de planejament derivat i de gestió urbanística.
- e) Sol·licitar a l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa o l'ocupació a favor de la Junta de Compensació tant de les finques dels propietaris que no s'hagin adherit a la mateixa en el termini previst a tal efecte o que no hagin prestat fiança per una quantia corresponent al 12% de les despeses estimades d'urbanització corresponents a la finca de que es tracti, de conformitat amb la proporció de la seva superfície respecte del total del sector i dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta per garantir així el seu compromís de participar a l'execució del planejament, com d'aquells que hagin incomplert les seves obligacions en els supòsits que es contemplen en les Bases d'Actuació i en aquests Estatuts, i en aquells supòsits en els quals el projecte de reparcel·lació no determini, com a alternativa a la indicada expropiació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins del polígon d'actuació.
- f) La seva actuació, a tots els efectes, com Entitat Urbanística Col·laboradora.
- g) La cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys d'ús públic, en ple domini i lliures de càrregues i gravàmens, segons l'establert al planejament i a la legislació vigent i, sempre que s'entengui procedent, la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació a l'Ajuntament o, en el seu cas, llur monetarització.
- h) Sol·licitar de l'administració actuant l'exercici de la via de constreyniment per al cobrament de les quantitats degudes pels propietaris membres de la Junta.
- i) L'afectació dels terrenys al compliment de les obligacions urbanístiques.
- j) La gestió i defensa dels interessos comuns dels associats a la Junta, davant qualsevol autoritat o organisme públic, Tribunals i particulars.
- k) L'exercici del dret a exigir de les Empreses que prestin els serveis, excepte en la part que, segons la seva reglamentació, hagin de contribuir els usuaris, el reemborsament de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'aigua i energia elèctrica.
- l) La sol·licitud i gestió de les subvencions, beneficis fiscals o d'altre naturalesa que procedeixin.
- m) La configuració de les noves parcel·les resultants i l'adjudicació de les parcel·les resultants entre els membres de la Junta.
- n) L'exercici de quants drets i accions corresponguin en base a la legislació vigent davant qualsevol autoritat i organisme de les Administracions Central, Autonòmica i Local, així com enfront de qualsevol Jutjats i Tribunals.

Article 5.- Òrgan sota el control del qual actua.

L'òrgan sota la tutela que actua és l'Ajuntament de Llinars del Vallès, al qual corresponen les funcions de control i fiscalització i, entre elles, les següents:

- a) Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'observacions i per a la seva incorporació a la mateixa.
- b) Aprovació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació i de les modificacions que s'acordin per la Junta.
- c) Designació del representant a la Junta de Compensació per formar part de l'Assemblea General i del Consell Rector.
- d) Aprovació de la constitució de la Junta i remissió de l'acord i de l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.

Dimarts, 14 de març de 2017

- e) Aprovació inicial i definitiva dels Projectes de Reparcel·lació i Urbanització.
- f) Formalitzar acta administrativa de replanteig i recepció de la urbanització.
- g) Exercici de l'expropiació forçosa o ocupació a benefici de la Junta respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella, així com tramitar els projectes d'expropiació en els supòsits previstos en aquests Estatuts i en les Bases d'actuació de la Junta i només en els casos que així ho acordi expressament l'Assemblea General, i, respecte a l'expropiació per manca d'incorporació a la Junta, sempre que el projecte de reparcel·lació no determini, com a alternativa a l'expropiació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació.
- h) Utilització de la via de constreïment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol dels membres de la Junta.
- i) Resolució dels Recursos d'alçada contra acords dels òrgans de Govern i de l'Administració de la Junta de Compensació.
- j) Donar a la Junta de Compensació l'ajut i l'assessorament necessaris per aconseguir els objectius urbanístics fixat.
- k) Aprovar la dissolució de la Junta de Compensació.
- l) Quantes altres atribucions resultin de la legislació urbanística i local.

Article 6.- Àmbit d'actuació.

La integren tots els terrenys compresos en la UA-4 del PGOU de Llinars del Vallès.

Article 7.- Durada

La Junta de Compensació estarà habilitada per començar les seves funcions des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores i durarà fins que sigui complert totalment el seu objecte, llevat que es produeixi la dissolució en els termes assenyalats en l'article 48 dels Estatuts.

Article 8.- Estatuts.

1. Els presents Estatuts són les regles d'organització i funcionament de la Junta.
2. La modificació dels Estatuts requereix acord en Assemblea General adoptat amb la majoria a que es refereix l'article 22.2 i 18.3 dels presents Estatuts.

Article 9.- Projecte de Reparcel·lació.

En desenvolupament dels criteris resultants de les Bases d'Actuació, es redactarà en el seu dia el Projecte de Reparcel·lació en que es reflectiran les finques aportades i resultants, amb els seus adjudicataris, els terrenys a cedir a l'Ajuntament i l'import de les compensacions en metàl·lic si fossin procedents. Aprovat el Projecte per la Junta i per l'Ajuntament servirà de títol per a l'adjudicació dels terrenys.

TÍTOL II.

SOCIS I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA.

Article 10.- Requisits per a la incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació.

1. La Junta es compon inicialment de les persones, físiques o jurídiques amb naturalesa pública o privada, propietàries de les finques ubicades, íntegrament o parcial, dins l'àmbit de la UA-4 de Llinars del Vallès, que promouen la seva constitució.
2. De conformitat amb allò disposat a l'article 136.1 i 171.2 del RLU, les persones propietàries de les finques afectades poden decidir la seva incorporació a la Junta de Compensació i manifestar l'esmentada decisió en el tràmit d'audiència, al sí de la tramitació de les bases i els estatuts, i, posteriorment, en qualsevol moment fins transcorregut un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la constitució de la Junta de Compensació.

Dimarts, 14 de març de 2017

3. La incorporació es sol·licitarà per escrit a través del Registre de l'Ajuntament o per qualsevol altre mitjà fefaent, fent constar expressament l'adhesió als Estatuts aprovats i la superfície i límits de les finques propietat del sol licitant i adjuntant la documentació justificativa d'aquesta propietat,

4. Les sol·licituds d'incorporació que es produeixin amb posterioritat al termini legal establert, podran ser inadmeses per la Junta.

5. Una vegada aprovats definitivament els Estatuts i, si s'escau, les Bases d'Actuació, l'administració actuant n'ha d'ordenar la publicació al diari oficial que correspongui i ho ha de notificar individualitzadament a les persones propietàries perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura entitat durant el termini de 15 dies. La notificació ha d'advertir les persones propietàries de les conseqüències de la manca d'adhesió a l'entitat, de conformitat amb el que estableixen les Bases d'Actuació.

6. Transcorregut el termini legalment establert per l'adhesió dels propietaris no promotors de la Junta, cas que s'iniciï l'expedient d'expropiació al propietari no adherit, l'Administració actuant podrà (previ acord de la Junta de Compensació i sempre que no s'hagués aixecat encara acta d'ocupació en supòsits de procediment de taxació conjunta o no s'hagués determinat el preu just amb caràcter definitiu en via administrativa en supòsits d'expropiació pel procediment ordinari), deixar l'expedient d'expropiació sense efecte, quan aquell hagués sol·licitat la seva adhesió i satisfet la part proporcional de les despeses hagudes més els interessos legals corresponents, així com els que s'haguessin produït durant la tramitació de l'expedient.

Article 11.- Constitució de la Junta de Compensació.

1. La constitució es farà mitjançant escriptura pública en la qual haurà de constar:

- a) Relació dels propietaris i, si escau, empreses urbanitzadores.
- b) Relació de finques de les quals són titulars.
- c) Persones que es designin per ocupar els càrrecs dels òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació.
- d) Acord de constitució.

2. Els interessats que no atorguin l'escriptura podran consentir la seva incorporació en escriptura d'adhesió, dins del termini que a l'efecte s'assenyali, i si no s'adhereixen se'ls aplicarà el que disposa l'art. 136 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

3. Còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions es traslladarà a l'Ajuntament, qui adoptarà, si s'escau, acord aprovatori per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 12.- Incorporació d'empreses urbanitzadores.

1. Podran incorporar-se a la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin total o parcialment els fons o els mitjans necessaris per a la urbanització, sempre que compleixin els requisits establerts en l'article 197.e) i 171.4 del RLUC.

2. La incorporació podrà instrumentar-se abans de la constitució de la Junta, reflectint-se en l'acord constitutiu, o bé, amb posterioritat, per la qual cosa serà necessari la convocatòria d'una Assemblea General, l'assumpció en ella per l'empresa dels compromisos al respecte i l'adopció de l'acord amb el quòrum que assenyala l'article 22.2 i 18.3 dels Estatuts.

3. Per a la validesa de la incorporació d'empreses urbanitzadores caldrà, a més, que aquestes garanteixin la seva gestió en la forma i quantia que determini, en el seu cas, la Junta de Compensació.

4. Les empreses urbanitzadores estaran representades en la Junta de Compensació per una única persona.

5. Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora, que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin, no seran afectades per aquesta incorporació, als efectes de les adjudicacions a aquests propietaris i a l'empresa urbanitzadora.

Dimarts, 14 de març de 2017

6. Per a la valoració de l'aportació de l'empresa i de les adjudicacions al seu favor s'estarà a allò assenyalat en les Bases d'Actuació.

Article 13.- Titularitat especials.

1. Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats, formaran part de la Junta els seus representants legals i la disposició de tals finques per la Junta de Compensació estarà subjecta a la limitacions que per a la seva alienació estableix la legislació civil vigent.

2. Si s'adjudiquen quantitats als menors o incapacitats, se'ls donarà el destí que assenyalava la legislació civil i si s'adjudiquen immobles s'inscriuran a favor dels titulars registrals de les finques aportades.

3. En el cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats com associat, responent solidàriament davant la Junta de Compensació de quantes obligacions dimanen de la seva condició. Si no designaren representant en el termini que a l'efecte s'assenyali per la Junta, serà nomenat per l'Administració actuant, d'acord amb el que disposa art. 197 del RLUC.

4. En el cas que existeixi un usdefruit sobre la finca, la representació del mateix correspon a la persona que pertanyi la nua propietat.

5. En el cas de titularitat desconeguda, l'Administració actuant tindrà la condició de titular fiduciària de la finca, en conseqüència podrà portar a terme totes les operacions pròpies de la reparcel·lació i en especial, la cessió de la finca per al pagament de les despeses d'urbanització i l'adjudicació fiduciària al seu favor de les finques resultants. En el seu cas, la titularitat de les esmentades finques quedarà sota la tutela de l'Administració actuant sense que es paralitzi l'activitat urbanística.

6. En cas d'apreciar-se l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites, o de supòsits de doble immatriculació, es reflectirà aquesta situació en el projecte i les finques constaran com a litigioses.

Article 14.- Transmissió de béns i drets.

1. Segons estableix l'article 132.1 del TRLU, i els presents Estatuts, la incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles.

2. La Junta de Compensació serà beneficiària de l'expropiació, tant dels béns dels propietaris que no s'incorporin oportunament a la Junta, com en cas d'incompliment de les obligacions contraetes, en els supòsits que s'enumeren en les Bases d'Actuació. El procediment expropiatori és establert en la legislació urbanística per actuacions aïllades i quant a la valoració, s'estarà a allò assenyalat en les Bases o en la legislació normativa d'aplicació directa o supletòria.

3. La Junta podrà gravar i alienar terrenys, bé incorporats a ella per expropiació, bé aportats pels seus membres, per fer front a les despeses d'urbanització, previ acord adoptat en Assemblea General.

4. Els membres de la Junta de Compensació podran alienar terrenys de la seva titularitat o la seva participació en els mateixos, amb les següents condicions i efectes:

a) El transmissor notificarà en forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent als efectes de la seva necessària constància.

b) El transmissor requerirà certificat conforme estigui al corrent en el pagament.

c) L'adquirent per qualsevol classe de títol queda subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la participació alienat, fent expressa menció d'això en el títol de transmissió.

TÍTOL III.

DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA.

Article 15.- Drets.

1. Sense altres limitacions que les establertes en les lleis, en el planejament vigent, en els presents estatuts i en les bases d'actuació de la Junta, i de conformitat amb els acords adoptats pels seus òrgans de govern, els membres de la Junta ostentaran els drets que a títol enunciatiu, es relacionen a continuació:

Dimarts, 14 de març de 2017

- a) En el cas de persones jurídiques el dret de representació en els diferents òrgans que componen la Junta de Compensació correspondrà a cadascuna d'aquestes, tenint de designar als efectes oportuns una persona física.
 - b) Assistir per sí o per mitja de representant a les sessions de l'Assemblea General, emetent el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostenti i presentar proposicions i suggeriments.
 - c) Escollir els membres dels òrgans de govern i ser elegits per l'acompliment de càrrecs.
 - d) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, en els termes o condicions que assenyala el número 4 de l'article precedent.
 - e) Rebre els terrenys que, com a resultat de l'aplicació del sistema de Reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, els siguin adjudicats i les diferències d'adjudicació en metàl·lic.
 - f) Informar-se sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, sol licitant l'exhibició de rebuts i justificants, tot això en les condicions que s'acordin a l'Assemblea General.
 - g) En el moment de dissolució de la Junta, percebre la part del patrimoni que les correspongui en proporció a la seva participació.
 - h) Exercitar els recursos que procedeixin contra els acords de la Junta.
2. Per a l'exercici dels seus drets socials, els membres de la Junta hauran d'acomodar-se a allò assenyalat en els Estatuts i acords de l'entitat, així com estar al corrent del pagament de les seves obligacions econòmiques.
3. La quota de participació de cada associat en els drets serà proporcional a la superfície de les finques aportades pel mateix.

Article 16.- Obligacions.

1. Els membres de la Junta de compensació estaran obligats a:

- a) Posar a disposició de la Junta els documents acreditatius de la seva titularitat i, si escau, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens i altres circumstàncies que puguin afectar a les finques de les que són titulars.
 - b) Assenyalar un domicili i els seus canvis a efectes de notificacions, per a constància a la Secretaria de la Junta.
 - c) Pagar les despeses d'urbanització i les quotes complementàries que es girin, en proporció al valor de les finques que se'ls adjudiquin i en els terminis establerts.
 - d) Regularitzar la titularitat i situació registrals dels terrenys aportats, dins dels terminis que s'assenyalin els òrgans de govern de la Junta de Compensació.
 - e) Complir les prescripcions establertes en el planejament vigent, en els presents estatuts i en les bases d'actuació de la Junta; així com observar els acords adoptats per l'Assemblea general i pel consell rector, sense perjudici dels recursos que pugui haver lloc.
 - f) En l'escriptura de transmissió de la propietat de les finques l'adquirent s'obligarà a assumir tots els drets i obligacions corresponents a la venedora respecte a la Junta de Compensació.
 - g) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries i facilitar i contribuir a la gestió eficaç del desenvolupament urbanístic de l'àmbit.
2. En general, la quota de participació de cada associat en les obligacions i càrregues serà proporcional al valor de les finques que se li adjudiquin.

Dimarts, 14 de març de 2017

TÍTOL IV.

ORGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ.

Article 17.- Enumeració.

1. Els Òrgans de Govern i l'Administració de la Junta de Compensació seran: a) L'Assemblea General. b) El Consell Rector. c) El President. d) El Secretari.

Capítol I. -De l'Assemblea General.-

Article 18.- Composició i classes i sessions.

1. L'Assemblea General és l'òrgan deliberant de la Junta i estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació que estiguin al corrent de les seves obligacions, tindrà caràcter deliberant i es reunirà de forma ordinària com a mínim un cop l'any, per aprovar la Memòria anual de l'exercici anterior, Comptes, Balanç i Pressupost del programa d'actuació següent i la renovació dels membres del Consell Rector quan procedeixi.

2. També formarà part de l'Assemblea un representant de l'Òrgan Urbanístic sota la tutela del qual s'actua, és a dir, l'Ajuntament de Llinars del Vallès. Tindrà dret a veu sense vot, sense perjudici del que li correspongui coma titular aportant de terrenys i drets. Seran President i Secretari de l'Assemblea General els que ho siguin del Consell Rector.

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

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

No obstant això, els acords de modificació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació, de dissolució de la Junta, d'assenyalament i rectificació de quotes, d'imposició d'aportacions extraordinàries, d'alienació de terrenys i d'incorporació d'empreses urbanitzadores, requeriran el vot favorable dels propietaris que almenys representin el seixanta per cent de les quotes de participació dels presents i representats.

Els acords de l'Assemblea seran immediatament executius, sempre que hagin estat adoptats d'acord amb allò previst en aquests Estatuts i sense perjudici dels recursos i accions procedents. La interposició de qualsevol recurs, excepte en els casos que una disposició de caràcter general estableixi el contrari, no suspendrà l'execució de l'acte impugnat.

4. L'Assemblea General podrà reunir amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President o el Consell Rector o ho sol licitin per escrit adreçat al President els membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el trenta per cent de les quotes de participació en la Junta de Compensació. En aquest últim cas s'haurà de convocar l'Assemblea en els quinze dies següents a la sol licitud i celebrar-se en un termini no inferior a vuit dies a partir de la notificació de la convocatòria. Estant reunits tots els membres de la Junta, podrà celebrar l'Assemblea si s'acorda per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.

5. En la sessió ordinària hauran de figurar preceptivament a l'ordre del dia els següents assumptes: consideració i aprovació, si escau, de la Memòria d'Actuació i Rendició de comptes de l'exercici anterior; consideració i aprovació, si escau, del Pla d'Actuació i dels Pressupostos de l'exercici següent, així com de les quotes ordinàries o extraordinàries, provisionals, complementàries o definitives a satisfer durant l'any i designació dels membres del Consell Rector si s'escau.

6. Es podran adoptar acords sobre les altres matèries que figurin en l'ordre del dia. No obstant això, no podrà deliberar ni decidir sobre cap assumpte que no figuri inclòs en l'ordre del dia, llevat que, estant present a tots els membres de l'entitat, sí que ho acordin per unanimitat.

7. Tots els membres de la Junta de Compensació, inclosos els no assistents a les reunions de l'Assemblea i els dissidents, quedaran sotmesos als acords vàlidament adoptats, sense perjudici del seu dret a interposar els recursos pertinents i a votar en contra i fer constar en l'acta aquest vot contrari i els motius que el sustenten als efectes de quedar exempts de responsabilitat.

8. Per a l'exercici del vot, els propietaris han d'estar al corrent del pagament de les quotes vençudes, excepte que s'hagin impugnat i hagin garantit el pagament o bé les hagin consignat notarialment o judicialment. En aquests supòsits, l'acta de la sessió té de reflectir les persones propietàries privades del dret de vot; en conseqüència, aquetes propietaris com les seves quotes de participació no es computaran als efectes d'aconseguir les majories necessàries.

Dimarts, 14 de març de 2017

Article 19.- Facultats.-

Són facultats de l'Assemblea General:

- a) La designació i cessament dels càrrecs de President i Secretari, l'aprovació del pressupost de cada exercici i el nomenament de censors de comptes.
- b) Examen de la gestió comú i aprovació, si escau, de la Memòria i Comptes de l'exercici anterior.
- c) Proposar la modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, sense perjudici de la seva aprovació per l'Ajuntament de Llinars del Vallès.
- d) La imposició de derrames extraordinàries, per atendre despeses no previstes en el pressupost anual.
- e) Autoritzar la formalització d'actes dispositius.
- f) Acordar en el seu cas, la reserva de part de l'aprofitament en favor de la Junta de Compensació per alienar i costejar l'execució de l'obra d'urbanització.
- g) Acordar la constitució de garanties, que puguin exigir els òrgans administratius per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- h) Adjudicar l'execució de les obres d'urbanització a favor d'aquella empresa que es consideri més adequada, d'acord amb els criteris de major eficàcia, qualitat, economia i garanties d'execució, prèvia sol·licitud d'ofertes i la realització dels corresponents estudis comparatius.
- i) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, fins i tot amb garantia hipotecària dels terrenys afectats. En aquesta garantia no podran incloure els terrenys d'aquells propietaris disconformes amb l'acord de formalització de crèdits, sempre que aportin finançament bancari o consignin en metàl·lic un import equivalent al percentatge que els correspongui.
- j) Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores i acordar la constitució de societats amb finalitats d'urbanització o complementaris de la mateixa.
- k) Acordar la dissolució o transformació de la Junta de Compensació d'acord amb el que preveu el Títol VI d'aquests Estatuts.
- l) Formular i aprovar el corresponent Projecte de Reparcel·lació i Urbanització. Proposar, en el seu cas, a l'Ajuntament de Llinars del Vallès, modificacions del planejament o dels projectes de reparcel·lació i urbanització o en el seu cas expropiació.
- m) Acordar la contractació d'assessors i/ o tècnics per portar a terme feines de gestió o execució urbanística.
- n) En general, les facultats siguin precises per al normal desenvolupament de la Junta.

Article 20.- Convocatòria.

1. Les reunions de l'Assemblea General, ordinària o extraordinària, seran convocades pel President, mitjançant carta certificada, burofax o altre mitja que deixi constància de la seva recepció i contingut, remesa als socis de la Junta amb vuit dies naturals d'antelació, mínim, a la data en que hagin de celebrar.
2. La convocatòria assenyalarà el lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes que han de sotmetre's a coneixement i resolució de l'Assemblea, sense que puguin ésser objecte d'examen altres assumptes no recollits a la convocatòria, llevat del que disposa l'article 18.6. i 18.7 dels presents estatuts.
3. A la convocatòria de les Assemblees Generals ordinàries s'indicarà, respectivament, que en el domicili social es troben a disposició dels socis la Memòria i els comptes de l'exercici anterior, amb l'informe dels Censors o el pressupost per a l'exercici següent.

Dimarts, 14 de març de 2017

Article 21.- Constitució.

1. L'Assemblea General, queda vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin a ella, per si mateixos o per representació, els socis de la Junta de Compensació que representin, almenys, el cinquanta-un per cent de les quotes. S'entendrà vàlidament constituïda l'Assemblea en segona convocatòria transcorreguda una hora des de la primera, qualsevol que sigui el nombre de concurrents i percentatge que representin.

2. Els socis podran designar, per escrit i per a cada reunió, a altres persones també associades que els representin en l'Assemblea, havent de designar les persones jurídiques una sola persona en la seva representació.

Article 22.- Sessions.

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

2. Els acords s'adoptaran d'acord amb el que estableix l'article 18.3 dels presents estatuts.

Article 23.- Actes.

1. De cada reunió de l'Assemblea General s'aixecarà acta que podrà ser aprovada en la mateixa reunió, fent constar en ella els acords adoptats i el resultat de les votacions celebrades. En aquest cas s'hauran d'haver cursat prèviament juntament amb l'ordre del dia proposat proforma dels acords a adoptar.

2. L'Assemblea podrà determinar que la redacció i aprovació de l'acta es porti a efecte pel President i el Secretari en el termini que s'assenyali. Aquesta acta quedarà a disposició de tots els membres de la Junta en el domicili de la Junta de Compensació.

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

4. A requeriment dels socis o dels Òrgans urbanístics, el Secretari, amb el Vist i plau del President, haurà d'expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes.

Capítol II.- Del Consell Rector.

Article 24.- Membres.

1. El Consell Rector estarà constituït pel President, el Secretari i el Representant de l'Ajuntament. El Secretari no tindrà dret a vot sinó és al seu torn membre de la Junta. El President dirimirà els empats amb el seu vot de qualitat. En qualsevol cas, serà necessària la designació d'un vocal del Consell Rector a més a més del representant de l'Ajuntament, pel cas que el Secretari no sigui membre de la Junta i no tingui, per tant, dret a vot.

2. El President i vocal seran anomenats per l'Assemblea General, designat, en el cas de persones jurídiques a un representant.

3. El nomenament o cessament dels membres del Consell Rector serà notificat a l'Ajuntament i al Registre d'Entitats Urbanístiques col·laboradores en el termini d'un mes des que es produeixi.

Article 25. Durada dels càrrecs.

1. L'exercici dels càrrecs del Consell Rector, amb l'excepció del representant de l'ajuntament i del President, tindrà una durada de sis anys, si bé podran ser reelegits sense limitació. Finalitzat el termini de sis anys i fins que es produeixi el nou nomenament, els càrrecs s'entendran prorrogats de mes a mes.

2. L'Ajuntament podrà renovar el seu representant en qualsevol moment.

3. L'Assemblea General podrà cessar de les seves funcions a tots o alguns dels membres elegits del Consell Rector amb simultània designació dels substituïts.

4. Les vacants que es produeixin durant el mandat del Consell Rector seran cobertes provisionalment pel membre de la Junta de Compensació que nomeni el propi Consell Rector fins que l'Assemblea General, en el termini de dos mesos,

Dimarts, 14 de març de 2017

nomeni al nou membre. Aquest membre ostentarà el càrrec pel termini que falti per acabar el mandat del Consell Rector.

Article 26. Competències.

1. Correspon al Consell Rector les més àmplies facultats de gestió dels interessos comuns de la Junta de Compensació, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General en aquests Estatuts.

2. Són funcions del Consell Rector:

a) Proposar acords a l'Assemblea General.

b) Executar els acords adoptats per l'Assemblea general.

c) Administrar la Junta i el seu patrimoni d'acord amb les Lleis i aquests Estatuts.

d) Formalitzar, abans de la sessió ordinària de l'Assemblea General, la Memòria d'Actuació Anual i els comptes de l'exercici precedent.

d) Efectuar i exigir pagaments, cobraments i liquidacions, qualsevol que sigui la causa jurídica i la persona o entitat obligada.

e) Obrir i mantenir comptes i dipòsits en establiments bancaris o de crèdit, ingressant i retirant fons dels mateixos.

f) Autoritzar l'atorgament de qualsevol tipus d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.

g) Acordar la realització de qualsevol mena d'actes de domini tal com adquisicions, alienacions, segregacions, divisions, agrupacions, permutes, obres, plantacions, declaracions d'obra nova, constitució de drets reals, cancel·lació dels mateixos, etc., relatius als béns i drets que pertanyen a la Junta de Compensació; requerint-se pels actes enumerats la prèvia aprovació de l'Assemblea General, llevat de dispensa acordada per aquesta.

h) Constituir fiances.

i) Fixar les quantitats per atendre a les despeses comunes, així com la forma i termini en que s'haurà de procedir contra els socis deutors per fer efectives les quantitats que els correspongui.

j) Notificar als òrgans administratius competents els acords que els puguin afectar.

k) Sol·licitar la concessió dels beneficis fiscals i exempcions tributàries que les disposicions legals estableixin a favor de la Junta de Compensació.

l) Sol·licitar a l'Ajuntament el cobrament per via de constreyniment de les quotes que no hagin estat ateses en període voluntari.

m) Instar a l'Ajuntament, prèvia autorització de l'Assemblea General, l'exercici de l'expropiació forçosa per manca d'adhesió o per manca de compliment de les obligacions i la seva designació com a beneficiària, a no ser que el projecte de reparcel·lació hagi previst, com a alternativa a l'expropiació.

Article 27.- Sessions.

El Consell Rector celebrarà una reunió ordinària, com a mínim, una vegada cada semestre i reunions extraordinàries quan ho consideri necessari el President o la meitat dels seus membres.

Article 28.- Convocatòria.

Les reunions del Consell Rector, ja siguin ordinàries o extraordinàries, seran convocades pel Secretari, per ordre del President, mitjançant carta, fax o correu electrònic remesos als domicilis designats pels membres del consell o per qualsevol altre mitja que pugui acreditar la recepció de la notificació, amb una antelació mínima de quatre dies hàbils, expressant el lloc, dia i hora de la reunió.

Dimarts, 14 de març de 2017

Article 29.- Constitució.

El Consell Rector quedarà vàlidament constituït, en primera o segona convocatòria, quan almenys assisteixin el President i el Secretari, o qui estatutàriament els substitueixin.

Article 30.- Votacions.

1. Els acords s'han d'adoptar per majoria simple, en les mateixes condicions i requeriments que els regulats en l'article 18 per l'Assemblea i seran immediatament executius, sense perjudici de les accions i recursos que s'interposin contra els mateixos.

2. Cada conseller tindrà un vot, essent diriment el vot del president.

Article 31.- Actes i certificacions.

1. De cada sessió del Consell Rector s'aixecarà acta amb el mateix contingut indicat en l'article 23.1 d'aquests Estatuts.

2. Les actes seran redactades pel Secretari i aniran signades per tots els assistents i, una vegada aprovades per la següent reunió, seran transcrits pel mateix secretari en el corresponent Llibre d'Actes, que haurà de complir amb els requisits referits a l'article 23.3 d'aquests Estatuts.

Capítol III.- Del President.

Article 32.- Nomenament.

1. El President serà nomenat per l'Assemblea General per un període de sis anys, podent ser reelegit, per períodes d'igual durada. Si transcorregut el termini de 6 anys no s'ha nomenat nou president, el càrrec s'entendrà renovat fins a la data en que es procedeixi al nomenament del nou president.

2. El President dirimirà els empats amb el vot de qualitat.

3. El President de la Junta de Compensació perdrà la seva condició si perd la condició de propietari de terrenys, encara que no hagi transcorregut el termini per al qual fou nomenat.

Article 33.- Duració del càrrec.-

Pel que fa a la durada del càrrec del President, s'estarà al que estableix l'article 32 d'aquests Estatuts.

Article 34.- Competències.

El president tindrà les atribucions següents:

a) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General i del Consell Rector, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords, així com dirimir els empats amb el seu vot de qualitat.

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

c) Autoritzar les actes de l'Assemblea General i del Consell Rector, les certificacions que s'expedeixin i tots aquells documents que ho requereixin.

d) L'administració econòmica de la Junta.

e) Autoritzar i liquidar les derrames ordinàries que motivi l'administració de la Junta, així com l'execució, o previsió d'execució de les obres d'urbanització del polígon.

f) Ostentar la representació de la Junta de Compensació davant les entitats financeres en la forma que l'Assemblea General o el Consell Rector determinin. Obrir, seguir i tancar comptes corrents en qualssevol entitats bancàries i / o entitats d'estalvi.

g) El nomenament i separació del personal administratiu assenyalament del seu règim de treball.

Dimarts, 14 de març de 2017

h) Interpretar els presents Estatuts i resoldre els dubtes que plantegi o susciti la seva aplicació, assessorat pel Consell Rector.

i) Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'assemblea o el Consell Rector.

Capítol IV.- Del Secretari.

Article 38.- Nomenament.

Actuarà com a secretari de l'Assemblea i del Consell Rector la persona física que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les de les successives renovacions del Consell Rector.

El càrrec de Secretari pot recaure en un soci de la Junta (cas en què tindrà dret a vot quan assisteixi a les reunions dels òrgans col·legiats) o bé en una persona aliena a la mateixa (supòsit en què no tindrà dret a vot en les reunions esmentades).

El Secretari serà nomenat d'igual forma i pel mateix període que el President i, en cas de vacant, absència o malaltia, la Junta de Compensació designarà el membre de l'Assemblea que el substitueixi interinament en les seves funcions.

Article 39.- Durada del càrrec.

Pel que fa a la seva durada s'estarà al que estableixi l'article 25 dels Estatuts.

Article 40.- Funcions.

a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector.

b) Aixecar acta de les sessions, transcriure, un cop aprovada, en el Llibre d'Actes corresponent.

c) Expedir certificacions del contingut dels llibres socials, donant fe del seu contingut, prèvia instància de persona legítimament interessada, amb el Vist i plau del President.

d) Portar un Llibre-Registre en el qual es relacionaran els socis 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 quantes dades complementàries s'estimin procedents.

e) Notificar a tots els membres de la Junta, quan per la seva naturalesa o entitat procedeixi, la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General i del Consell Rector i els acords d'aquests òrgans i, si escau, als òrgans urbanístics competents.

f) Organitzar els serveis de regim intern de la Junta de Compensació.

g) Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General, el Consell Rector o pel President.

TÍTOL V.

APORTACIONS I MITJANS ECONÒMICS.

Article 41.- Mitjans econòmics.

Els mitjans econòmics de la Junta de Compensació són les quotes dels socis i els crèdits que la mateixa pugui obtenir per la consecució de les finalitats socials, així com qualsevol ingressos, subvencions, crèdits, que puguin obtenir-se d'acord amb la legislació vigent i de conformitat amb l'article 4 dels estatuts.

Article 42.- Classes d'aportació.

Les aportacions dels membres de la Junta estan constituïdes:

a) Per la totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació.

Dimarts, 14 de març de 2017

b) Per les quotes ordinàries i extraordinàries.

c) Per les aportacions de les empreses urbanitzadora, cas d'incorporació a la Junta.

Article 43.- Aportació de terrenys i existència de drets reals.

1. La participació de cada associat en els drets serà proporcional a la superfície de les finques que aporti, i la seva participació en les càrregues i obligacions ho serà en relació amb el valor de les finques que se li adjudiquen.

2. Si els terrenys estiguessin gravats amb alguna càrrega real, el propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda. Si no es declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis que poguessin resultar seran a càrrec del propietari que hagués incorregut en omissió i del valor de les parcel·les que li corresponguin es deduirà el que resulti de les càrregues omeses.

3. El valor dels altres béns i drets afectats per l'execució del Pla, que no hagin de subsistir al dur a efecte la urbanització, no influirà en la participació dels associats, però es determinarà als efectes de la seva indemnització en la forma assenyalada en les Bases.

Article 44.- Quotes i les seves classes.

1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, així com el pagament de les obres d'urbanització executades o que s'executin en els propers sis mesos, que es recullen en els pressupostos anuals.

2. Són quotes extraordinàries les que es fixin en acords específics de l'Assemblea General entre elles, per la seva forma, l'assumpció de compromisos de garanties, avals o fiances per part dels membres en recolzament dels que poguessin contraure la Junta en compliment de les seves obligacions.

Article 45.- Quantia i pagament.

1. El pagament es realitzarà en el termini màxim d'un mes des que es practiqui pel Secretari el requeriment, per un mitja que deixi constància, i la seva manca produirà les conseqüències següents:

a) Si transcorregut aquest termini límit sense ser abonada la quantitat exigible, aquesta quedarà automàticament incrementada en un 15 per 100, més les costes de reclamació.

b) Aquest recàrrec de demora és compatible amb la sol·licitud per el Secretari de la Junta, a l'Ajuntament, de la utilització de la via de constreyniment, si bé la iniciació per l'Ajuntament de l'esmentat procediment dura aparellada, des del dia en que es va sol·licitar, el cessament de nous increments, ja que tal procediment inclou altres recàrrecs i despeses.

c) Tot el precedent serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós i acudir a la jurisdicció civil ordinària per fer valer la carrega real que grava cada una de les finques incorporades a la reparcel·lació en reclamació de les quantitats i interessos deguts, així com de sotmetre a l'Assemblea General, si en anterior ocasió ha calgut recórrer a la via de constreyniment o a la judicial, a la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'Òrgan actuant, essent beneficiària la Junta.

Article 46.- Comptabilitat.

La comptabilitat estarà a càrrec dels òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació i li corresponen al President totes les disposicions de fons.

TÍTOL VI.

RECURSOS, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.

Article 47.- Impugnació dels acords dels òrgans de la Junta.

1. Els acords dels òrgans de l'Entitat són executius i no es suspendran per la seva impugnació, que serà possible a través dels recursos següents: contra els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector, expressos o per silenci,

Dimarts, 14 de març de 2017

serà procedent la interposició de recurs d'alçada davant l'Ajuntament, en el termini d'un mes des de la seva notificació o desestimació presumpta per silenci.

2. No estan legitimats per a la impugnació qui haguessin votat a favor de l'acord, per si o per mitjà de representant.

Article 48.- Dissolució.

1. Són causes de dissolució: a) per ordre judicial o prescripció legal; b) quan la Junta hagi realitzat l'objecte pel qual es va constituir; c) en forma voluntària, sempre que legalment i urbanísticament sigui viable la seva dissolució, per acord de l'Assemblea General adoptat amb el quòrum previst en l'article 18.3, sense perjudici del compliment, per subrogació, de les obligacions concretes i de les responsabilitats subsidiàries a què pogués haver lloc; d) quan el sòl comprès dins l'àmbit de gestió pertanyi a un únic propietari.

2. En els supòsits b) i c) anteriors, la dissolució haurà de ser aprovada per l'Ajuntament i inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

3. No es podrà acordar la dissolució de la Junta de Compensació fins que aquesta no hagi subscrit amb l'administració actuant les Actes en les quals es formalitzin les cessions d'obres, instal·lacions i dotacions.

4. Acordada la dissolució, l'òrgan rector de l'entitat es transforma en òrgan de liquidació per a fer front al pagament dels deutes i al cobrament d'ingressos pendents i per a la distribució del romanent, si procedeix d'acord amb el regulat en aquests estatuts.

Article 49.- Liquidació.-

Quan s'extingeixi la personalitat jurídica, tindrà lloc la liquidació de la Junta en la forma següent:

1. El President de la Junta de Compensació procedirà a la liquidació amb observança de les instruccions dictades específicament per l'Assemblea General.

2. El patrimoni que pugui existir en terrenys, drets o metàl·lics, es distribuirà entre els associats en proporció a la seva participació a l'entitat urbanística.

3. Les operacions de liquidació es portaran a terme per un número impar de liquidadors que es designaran per l'Assemblea general i estaran subjectes als acords d'aquesta última.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ "UA-4" DEL PGOU DE LLINARS DEL VALLÈS.

Base 1ª.- Objecte, finalitats i normativa aplicable.

Les presents Bases d'Actuació tenen per objecte regular l'execució de la Unitat d'Actuació núm. 4 del PGOU de Llinars del Vallès, pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica.

Llur finalitat consisteix en fixar els criteris de distribució de beneficis i càrregues derivats del planejament, així com la regulació de l'execució de l'obra urbanitzadora per part de la Junta de Compensació.

L'instrument reparcel·ladori que es redacti en desenvolupament d'aquestes Bases, ja sigui un nou Projecte de Reparcel·lació ja sigui la modificació del Projecte de Reparcel·lació aprovat en l'àmbit, servirà de títol per a l'adjudicació de les finques resultants als membres de l'entitat, així com a l'Ajuntament de Llinars del Vallès pel que fa als sòls de cessió obligatòria i gratuïta.

Base 2ª.- Administració actuant.

L'Ajuntament de Llinars del Vallès és l'administració urbanística actuant sota la tutela legal de la qual haurà d'actuar la Junta de Compensació.

Base 3ª.- Actuacions a dur a terme per la Junta de Compensació.

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

Dimarts, 14 de març de 2017

- a) La cessió gratuïta a l'Administració de tots els terrenys de cessió obligatòria, lliures de càrregues i gravàmens, i també de les obres d'urbanització i instal·lacions tècniques que hagin d'executar els propietaris.
- b) El pagament de les obres d'urbanització i les altres despeses inherents consignades.
- c) L'adjudicació als propietaris de les finques susceptibles d'aprofitament privat, en proporció a les seves participacions.
- d) I, en general, totes aquelles que puguin derivar-se de la normativa urbanística aplicable, particularment el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, TRLU); el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, (en endavant RLU); el Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i de Rehabilitació Urbana; i el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, que va aprovar les normes complementàries per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre la inscripció en el Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística.

Base 4ª.- Actuacions a dur a terme en relació amb les persones propietàries que no s'adhereixin a la Junta de Compensació.

Prenent compte d'allò que estableix l'article 170.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, la manca d'incorporació a la Junta de Compensació de persones propietàries podrà donar lloc: o bé a la reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les corresponents despeses d'urbanització a càrrec de llurs titulars; o bé a la reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les despeses d'urbanització mitjançant la cessió de terrenys edificables, d'acord amb el que estableix l'article 136.4; o bé a l'expropiació de les finques no incorporades, a càrrec de la Junta de Compensació.

Base 5ª.- Modificació de les Bases d'Actuació.

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

Base 6ª.- Finques aportades.

1.- En l'instrument reparcel·ladori s'ha de fer constar, respecte a cadascuna de les finques aportades, el següent:

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

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

c) 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.

2.- El dret de les persones propietàries és proporcional a la superfície de les seves respectives finques situades dins de l'àmbit objecte de reparcel·lació. No obstant, per acord unànim dels propietaris es podrà adoptar un altre criteri, sense que, en aquest cas, sigui necessari modificar les presents Bases d'Actuació.

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

3.- Les superfícies de les finques s'acreditaran mitjançant certificació del Registre de la Propietat. En el cas que la superfície real difereixi de la que consti en el Registre, prevaldrà aquella sobre la registral.

Dimarts, 14 de març de 2017

Base 7ª.- Criteris de valoració dels drets reals i personals constituïts sobre les finques aportades.

1.- Els drets i càrregues sobre les finques aportades es consideren, en principi, compatibles amb el planejament urbanístic a executar i, en conseqüència, en el Projecte de reparcel·lació, els seus titulars s'hi subrogaran i seran adjudicataris en el mateix concepte que ho fossin anteriorment.

2.- El propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda. Si no es declara la càrrega, o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis que en puguin resultar seran a càrrec del propietari que ho hagués omès i es deduirà del valor de les parcel·les que li corresponguin el que resulti de les càrregues omeses.

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

3.- Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i procediment a seguir, s'estarà al que disposen el TRLU i el RLU.

Base 8ª.- Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que hagin d'enderrocar-se.

1.- Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que siguin incompatibles amb el planejament urbanístic i que hagin d'enderrocar-se, seran valorades, en el Projecte de reparcel·lació, independentment del sòl, conforme a les regles de valoració establertes pel Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i de Rehabilitació Urbana, i el seu import s'abonarà amb càrrec al Projecte de reparcel·lació, en concepte de despesa d'urbanització.

2. En qualsevol cas, s'entendrà necessari l'enderrocament quan s'hagin d'eliminar els esmentats elements per executar les obres previstes en el Projecte d'urbanització i quan es destinin a usos incompatibles amb l'ordenació.

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

4. En les plantacions, cas que existeixin, es taxaran l'arbrat i altres plantes la substantivitat de les quals els atribueixi una valoració pròpia, de necessària compensació, atenent al seu valor agrícola.

Base 9ª.- Valoracions en cas d'incorporació d'empreses urbanitzadores.

1.- Les obres d'urbanització poden 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.

2. En qualsevol cas, per a les obres d'urbanització pendents d'execució, caldrà garantir la concurrència, com a mínim, de tres (3) ofertes d'incorporació.

3. La valoració de l'aportació de les empreses urbanitzadores s'ha de determinar tenint en compte el cost de les obres d'urbanització, incloses, si s'escauen, les complementàries necessàries per a l'execució de l'àmbit, i es convindrà amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva i si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos.

4. L'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora per mitjà del qual es determinaran els extrems referits, així com les contrapartides que, si s'escau, correspondran a l'aportació de l'empresa. L'acord no serà vinculant per als membres de la Junta que estiguin disconformes. En el seu cas, la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'haurà de determinar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

5. La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta en la part proporcional que els correspongui.

Dimarts, 14 de març de 2017

Base 10ª.- Valoració de les finques objecte d'expropiació.

1.- La Junta de Compensació serà beneficiària de l'expropiació de les finques que, a instància de dita Entitat, pugui expropiar, en el seu cas, l'Ajuntament de Llinars del Vallès als propietaris que incompleixin l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització.

2. L'expedient d'expropiació es podrà tramitar pel procediment ordinari o bé pel de taxació conjunta.

3. Les finques expropiades es valoraran d'acord amb els criteris establerts a la legislació aplicable, i s'haurà de reemborsar al seu titular les quantitats satisfetes en concepte de despeses d'urbanització i, si s'escau, per expropiacions prèvies de finques. En tot cas, no s'hauran de reemborsar les quotes ordinàries pagades per sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació.

Base 11ª.- Contractació de les obres d'urbanització.

1.- L'execució de les obres d'urbanització que restin pendents d'executar la durà a terme l'empresa o les empreses que es determinin en virtut d'acord de l'Assemblea General, seleccionades d'entre els pressupostos presentats per, com a mínim, tres (3) empreses diferents suficientment capacitades per a l'execució de l'obra.

L'adjudicació es farà valorant les millors condicions des del punt de vista tècnic i econòmic.

2. En el contracte d'execució de les obres es faran constar especialment, a més de les clàusules que constitueixen el seu contingut típic, les circumstàncies següents:

a) El compromís de l'empresa d'executar les obres de total conformitat amb les disposicions del Projecte d'Urbanització.

b) Obligació de l'empresa de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i de la Junta respecte a les obres.

c) Els supòsits d'incompliment que puguin donar lloc a la resolució del contracte, així com les indemnitzacions que corresponguin per inobservança de les característiques tècniques o dels terminis d'execució de les obres.

d) Forma i terminis per a l'abonament per la Junta de quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.

e) Les retencions que pugui efectuar la Junta de cada pagament parcial a compte, en garantia de la correcta execució de les obres. Aquestes retencions no seran retornades fins que no s'hagin rebut definitivament les obres.

Base 12ª.- Pagament de la urbanització.

1.- Els costos d'urbanització seran abonats pels membres de la Junta de Compensació de conformitat amb allò establert al punt 1 de la Base 15ª, apartat 1.

2.- S'estimaràn com a costos d'urbanització els que estableix l'article 120 del TRLU i 127.2 del RLU, i, en general, les despeses de tota classe que originin l'adequada execució de la urbanització, conforme als projectes aprovats, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per realitzar aquestes obres.

3.- L'import dels justipreus i indemnitzacions que s'hagin d'abonar en cas que la Junta acordi instar l'expropiació per manca de pagament de les quotes d'urbanització, també s'estimen com a costos d'urbanització, i seran així mateix abonats pels associats en proporció a les seves respectives participacions.

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

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

Base 13ª.- Conseqüències de l'incompliment de l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització.

1.- En el supòsit que un propietari de l'àmbit (sigui o no membre de la Junta) incompleixi la seva obligació de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta de Compensació podrà optar entre sol·licitar a l'Administració actuant l'expropiació

Dimarts, 14 de març de 2017

forçosa dels béns aportats pel propietari morós, instar la via d'apressament per exigir el pagament de les quantitats degudes, o bé instar l'adjudicació de finques de resultat mitjançant la tramitació de la corresponent operació jurídica complementària en favor de la Junta de Compensació, o de l'empresa urbanitzadora que s'hi incorpori, si així es preveu en el conveni corresponent. A tal efecte, serà suficient la certificació lliurada pel Secretari de l'Entitat, amb el vist-i-plau del seu President, en la que consti l'acord de la modalitat per la que opti la Junta, nom, cognoms i domicili del propietari morós, la quantitat deguda, concepte pel qual s'ha acreditat i que la mateixa ha vençut i no ha estat pagada una vegada efectuat el corresponent requeriment.

2.- En cas que el propietari que incompleixi la seva obligació de pagament de les quotes d'urbanització hagués garantit la seva participació mitjançant l'aportació de fiança equivalent al 12% del valor estimat de les obres d'urbanització corresponents a la finca o finques de les quals es tracti, la Junta podrà optar per executar la fiança constituïda en la part suficient per a cobrir la quota o quotes impagades i, en el seu cas, els interessos corresponents. Si la fiança no fos suficient per a cobrir l'import degut i els interessos, la quantitat restant podrà ser exigida mitjançant els mecanismes previstos en l'apartat anterior.

Base 14^a.- Transmissió a l'Administració de les obres d'urbanització i dels terrenys afectats.

1.- La transmissió a l'Administració, en ple domini i lliure de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria tindrà lloc, per ministeri de la Llei, en virtut de l'acord d'aprovació definitiva de l'instrument reparcel·ladori corresponent. No obstant, la Junta de Compensació i, en el seu nom, el contractista per aquesta designat o l'empresa urbanitzadora, podrà ocupar els terrenys cedits per a l'execució de les obres d'urbanització.

2.- El lliurament i recepció de les obres d'urbanització executades per la Junta de Compensació s'efectuarà seguint el procediment previst a l'article 169 del RLU. La recepció de les obres instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'Ajuntament amb la Junta de Compensació.

Base 15^a.- Quotes de participació.

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

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

Base 16^a.- Valoració de les finques edificables resultants.

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 TRLU.

2.- Les finques resultants es valoraran d'acord amb el seu aprofitament urbanístic, conforme a les determinacions del planejament urbanístic que s'executa i amb criteris objectius i generals per a la seva totalitat.

Base 17^a.- Adjudicació de les finques edificables resultants.

1.- Per a l'adjudicació de les finques resultants, la Junta haurà de formular i aprovar el corresponent instrument reparcel·ladori, que haurà de presentar-se a l'Ajuntament de Llinars del Vallès per a la seva aprovació.

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 recullen en els articles 126 del TRLU i 138 i 139 del RLU, i, en concret, els següents:

- a) Proporcionalitat de l'adjudicació en relació amb l'aportació efectuada.
- b) Adjudicació de la finca resultant en el lloc més proper possible a l'aportada.
- c) Adjudicació de les finques originàries als seus propietaris en els supòsits que preveu l'article 138 del RLU.

Dimarts, 14 de març de 2017

Base 18ª.- Edificació de terrenys.

Les persones propietàries de les parcel·les podran iniciar l'edificació dels terrenys resultants una vegada executades les obres d'urbanització. No obstant, podran executar-se les obres d'edificació simultàniament amb les d'urbanització, si es compleixen els requisits establerts a l'article 237 RLU.

Base 19º.- Règim econòmic.

1.- Per al pagament de les despeses d'urbanització, conservació i d'altres, els propietaris hauran d'ingressar les quantitats que els correspongui dins el termini d'un (1) 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 al 20%.

2.- No obstant, la Junta podrà exigir l'ingrés, amb antelació de sis (6) mesos, de les aportacions necessàries per abonar les despeses previsiblel pel semestre.

El pagament d'aquests costos podrà realitzar-se, si així ho sol·licita el propietari i ho autoritza l'Assemblea General, cedint terrenys edificables resultants, de conformitat amb l'article 141 del RLU.

3.- En cas de negativa o retard en el pagament de les quotes, la Junta actuarà de conformitat amb el que estableix la Base 13ª.

Base 20.- Alienació de terrenys de la Junta.

Amb l'objecte de fer front a les despeses d'urbanització, la Junta de Compensació podrà alienar algun o alguns dels terrenys de la seva propietat com a conseqüència d'expropiacions o de cessió de finques en pagament de despeses d'urbanització, previ acord de l'Assemblea General a propòsit del preu i de l'oportunitat de fer-ho. En qualsevol cas, l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi d'obtenir el millor preu de venda.

Base 21ª.- Responsabilitat de la Junta de Compensació.

1. La Junta de Compensació és directament responsable davant l'Ajuntament de Llinars del Vallès de la urbanització completa, tant respecte de les característiques tècniques de les obres com dels terminis d'execució i transmissió a l'entitat local, sens perjudici que pugui repercutir aquesta responsabilitat a l'empresa urbanitzadora.

2. L'incompliment de l'obligació d'urbanitzar en els terminis establerts pel Pla que s'executa podrà comportar els efectes previstos a l'article 178 del TRLU.

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

Base 22ª.- Afecció real dels terrenys.

1.- Els terrenys inclosos dins l'àmbit de gestió que s'executa queden afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, la qual cosa es farà constar en el Registre de la propietat, a instància de la Junta de compensació, aportant-se el certificat administratiu de la constitució de la Junta i d'inclusió de les finques en el sector.

2.- Les finques resultants restaran afectades, amb caràcter real, i en els termes previstos als articles 154 i següents del RLU, al pagament dels costos d'urbanització en la proporció que correspongui, segons el Projecte de reparcel·lació. L'afecció es cancel·larà mitjançant certificat de la Junta de Compensació, un cop pagades les despeses i rebudes les obres per l'Ajuntament de Llinars del Vallès.

3. L'aprovació definitiva de l'instrument reparcel·latori en què es faci constar l'afecció de les finques resultants al pagament del saldo de la liquidació definitiva de les despeses d'urbanització, i les altres despeses del projecte, implicarà, d'acord amb l'article 161 del RLU, la cancel·lació de les garanties prestades als efectes previstos a l'article 106.3 del TRLU.

Dimarts, 14 de març de 2017

Base 23ª.- Conservació de la urbanització.

La conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de dotacions i instal·lacions dels serveis públics que restin pendents d'executar, es durà a terme per la Junta de Compensació mentre duri la seva execució i fins que aquestes obres, dotacions i instal·lacions no hagin estat recepcionades per l'Ajuntament de Llinars del Vallès.

Llinars del Vallès, 2 de març de 2017
L'alcalde, Martí Pujol i Casals