

Dimarts, 30 de maig de 2017

ADMINISTRACIÓ LOCAL**Ajuntament de Barcelona***ANUNCI*

Exp. núm. 16GU45.

La Comissió de Govern, en sessió del 20 d'abril de 2017, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

APROVAR definitivament, a l'empara de 119.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 125.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, els Estatuts i les Bases d'actuació i, APROVAR la constitució de la Junta de compensació del Polígon d'actuació urbanística 1 delimitat per la Modificació del Pla de millora urbana per l'ordenació dels sòls qualificats de 13b de la unitat d'actuació 2, sector tradicional dels carrers Tortellà i Pellaires, de la Modificació del Pla general metropolità al Front Marítim del Poblenou de Barcelona, formalitzada mitjançant escriptura pública atorgada el 31 de març de 2017, davant el Notari de l'Il·lustre Col·legi de Catalunya, el senyor Javier García i Ruíz, amb núm. 1.270 del seu protocol. REQUERIR, de conformitat amb l'article 190.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, els propietaris que no hagin sol·licitat la seva incorporació a la Junta, perquè la sol·licitin, si ho volen, en el termini de quinze dies des de la notificació d'aquest acord, amb l'advertiment contingut a l'article 10.2 dels Estatuts en relació a la Base 6a d'acord amb el que estableix l'article 136.4 del Reglament abans esmentat. DESIGNAR representant d'aquesta Administració en l'òrgan rector de la Junta de Compensació, la Cap de Departament de Projectes de la Direcció de serveis de Gestió Urbanística, la senyora Lourdes Madir i García. DONAR TRASLLAT a la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, de la documentació relacionada a l'article 192.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, als efectes de la inscripció, en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, de la Junta de Compensació. PUBLICAR aquest acord al Butlletí Oficial de la Província, amb inserció del Projecte d'Estatuts i Bases d'actuació aprovats definitivament, i en un diari dels de més circulació de la província. NOTIFICAR-LO individualment a cadascun dels interessats en l'expedient. DONAR-NE compte a la Comissió d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat.

Contra l'anterior acord, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs potestatiu de reposició davant l'òrgan que l'ha adoptat, en el termini d'un mes comptat a partir del dia següent al de la recepció de la present notificació, o es pot interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del Contenciós Administratiu de Barcelona, en el termini de dos mesos comptats des de l'endemà de la present notificació. Contra la resolució expressa del recurs potestatiu de reposició es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del Contenciós Administratiu de Barcelona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent a la seva notificació. Contra la desestimació tàcita del recurs potestatiu de reposició, que s'entendrà produïda un cop transcorregut un mes comptat des del dia següent al de la seva interposició sense que s'hagi notificat resolució expressa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del Contenciós Administratiu de Barcelona, en el termini de sis mesos a comptar des del dia següent al que s'hagi produït la desestimació tàcita. No obstant, se'n pot interposar qualsevol altre recurs que es consideri convenient.

La qual cosa es fa pública per a coneixement general.

ESTATUTOS.**Artículo 1. Denominación.**

La entidad urbanística colaboradora se constituye bajo la denominación de Junta de compensació del POLÍGONO 1 del Pla de Millora Urbana per a l'ordenació dels sòls qualificats 13b de la Unitat d'Actuació 2, sector tradicional dels carrers de Tortellà i Pellaires. (Ramon Turró) gestionada por el sistema de reparcelación, modalidad de compensación básica.

Artículo 2. Naturaleza y capacidad.

La junta de compensación tiene naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus finalidades.

La personalidad jurídica se adquiere en el momento de la inscripción de la junta en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

Dimarts, 30 de maig de 2017

La junta de compensación tiene plena capacidad para el cumplimiento de sus finalidades y actúa como fiduciaria, con pleno poder dispositivo, sobre las fincas aportadas por sus miembros, únicamente con las limitaciones establecidas en estos estatutos. Para el ejercicio de sus finalidades la junta puede adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar y vender todo tipo de bienes y derechos, contratar, obligarse, ejecutar obras e instalaciones e interponer recursos y ejercer acciones. Todo ello en los términos del artículo 132 del DL 1/2010 TRLUC.

La junta se registrará por la Ley de urbanismo, los reglamentos que la despliegan y por estos estatutos.

Artículo 3. Domicilio.

El domicilio de la junta se establece en la calle Roger de Llúria número 82, 4º 2ª (08009) de Barcelona.

El domicilio puede ser trasladado a otra dirección por acuerdo de la asamblea general y hay que comunicarlo al Ayuntamiento de Barcelona para que solicite su inscripción en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 4. Objeto.

El objeto de la junta de compensación es la gestión y ejecución del POLÍGONO 1 del Pla de Millora Urbana per a l'ordenació dels sòls qualificats 13b de la Unitat d'Actuació 2, sector tradicional dels carrers de Tortellà i Pellaires. (Ramon Turró) en los términos y condiciones que se determinan en el planeamiento y las bases de actuación.

Artículo 5. Finalidades.

Las finalidades de la junta de compensación son las siguientes:

- a) Redactar e impulsar la tramitación del proyecto de reparcelación y distribuir los beneficios y cargas entre todos los propietarios.
- b) Ceder al Ayuntamiento los terrenos que determine el planeamiento que desarrolla.
- c) Solicitar a la administración actuante la inscripción de la junta en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras.
- d) Solicitar a la administración actuante el ejercicio de la expropiación forzosa de las fincas adjudicadas a los propietarios que incumplan sus obligaciones.
- e) Solicitar y gestionar los beneficios fiscales establecidos por la ley.
- f) Gestionar y defender los intereses comunes de los asociados a la junta, frente a cualquier autoridad u organismo público, tribunales y particulares.
- g) Ejercer el derecho a exigir de las empresas que presten servicios, excepto en la parte que - según su reglamentación- tengan que contribuir los usuarios, la compensación de los gastos de instalación de redes de agua, gas, energía eléctrica, telefonía y otros suministros.
- h) Ejercer todos los derechos y acciones que correspondan en base a la legislación vigente frente a cualquier autoridad u organismo de las administraciones central, autonómica y local, así como frente a cualquier juzgado y tribunal.
- i) Ejercer los derechos y actividades que correspondan de acuerdo a la normativa urbanística vigente.
- j) Urbanizar los 53,72 m2 de suelos destinados a vial público según el planeamiento.
- k) Las otras finalidades que establezca la normativa urbanística.

Artículo 6. Administración actuante.

La junta de compensación tiene carácter administrativo y actuará, en este orden, bajo la tutela del Ajuntament de Barcelona.

En ejercicio de la función de tutela y fiscalización corresponde al Ayuntamiento:

Dimarts, 30 de maig de 2017

- a) Dar trámite de audiencia a los propietarios del Polígono d'Actuació Urbanística de los estatutos y bases de actuación.
- b) La aprobación de los estatutos y bases de actuación y sus posteriores modificaciones.
- c) La designación de un representante de la administración actuante en la asamblea general.
- d) La aprobación de la constitución de la junta y la remisión de la documentación necesaria al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras para solicitar su inscripción.
- e) La expropiación de los terrenos de los propietarios por razón del incumplimiento de las obligaciones y las cargas impuestas por el planeamiento y por la normativa urbanística, siendo beneficiaria la junta de compensación.
- f) El ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades debidas por los miembros de la junta.
- g) La resolución de los recursos de alzada interpuestos contra los acuerdos de la junta.
- h) Todas las demás atribuciones que resulten de la legislación urbanística.

Artículo 7. Ámbito territorial de actuación.

El ámbito de actuación de la junta es el POLÍGONO 1 del Pla de Millora Urbana per a l'ordenació dels sòls qualificats 13b de la Unitat d'Actuació 2, sector tradicional dels carrers de Tortellà i Pellaires. (Ramon Turró).

Artículo 8. Duración.

La junta de compensación resulta habilitada para el inicio de sus funciones desde su inscripción en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras y durará hasta que resulte cumplido totalmente su objetivo, salvo que se produzca su disolución en los términos señalados en el artículo 34 b) de estos estatutos.

La Junta de compensación actuará con carácter provisional desde la fecha de constitución de la misma ante Notario, y con carácter definitivo desde la fecha de su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 9. Composición de la junta de compensación.

La junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos incluidos en el polígono de actuación urbanística.

Artículo 10. Requisitos para la incorporación de los propietarios a la junta de compensación.

1. Incorporación:

La junta se compone inicialmente por los propietarios de los terrenos incluidos en el polígono de actuación urbanística, representantes de más del 50% de su superficie, que promueven su constitución, calculándose dicho porcentaje conforme la base de actuación 4ª.

Los propietarios no promotores de la junta podrán incorporarse durante el periodo de información pública siguiente a la publicación del acuerdo municipal aprobatorio de los estatutos y bases en el Boletín oficial de la provincia (BOP), así como durante el periodo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la junta.

No se admitirán nuevas incorporaciones de propietarios a la junta una vez finalizados los periodos aquí indicados, salvo que por unanimidad de los propietarios adheridos así se acuerde en la asamblea general.

La incorporación se solicitará por escrito, a través del registro del Ayuntamiento o por cualquier otro medio fehaciente, aportando la documentación y datos que se indican a continuación:

- a) La adhesión explícita a los estatutos y bases aprobados, sin perjuicio de su posible impugnación.
- b) La superficie, emplazamiento y descripción de las entidades registrales de la o las fincas propiedad del solicitante.
- c) La documentación justificativa de dicha propiedad, así como la situación posesoria, de cargas y derechos reales y personales que la graven en el momento de la adhesión.

Dimarts, 30 de maig de 2017

d) La dirección a efecto de notificaciones y el medio (escrito, telefónico, telemático o cibernético) por el cual acepta ser notificado de los actos de la junta.

e) El compromiso de depositar la cantidad correspondiente a los gastos ya realizados y los que sean de previsión inmediata, en el plazo de un mes desde el requerimiento de la junta. Esta cantidad no podrá ser mayor que la satisfecha por los propietarios promotores, en proporción a la superficie de los terrenos.

f) En el momento de la adhesión los propietarios deberán declarar las cargas, arrendamientos y otros derechos que existan sobre la finca, y aportar la documentación que sustente tales derechos.

2. Falta de incorporación:

De conformidad con el artículo 136.4 del Decreto 305/2006 la no incorporación a la Junta de Compensación puede comportar que la Junta solicite a la Administración actuante la expropiación de la finca del propietario no incorporado, o alternativamente, determinar el pago de los gastos de urbanización que le sean imputables mediante la adjudicación de fincas resultantes a favor de la Junta, hasta el límite que permita cubrir los gastos a los que el propietario no incorporado está obligado, la adjudicación de fincas resultantes en pago de las cuotas de urbanización se hará por título de cesión en pago. Así mismo la Junta podrá optar, en los términos del artículo 134.4 del DL 1/2010 TRLUC, del que se desprende que: Las cuotas de urbanización, en un proyecto de reparcelación sometido a la modalidad de compensación básica, se fijan en función de los coeficientes asignados a las fincas resultantes del proyecto, de acuerdo con lo que establece el artículo 120.5. Las cuotas de urbanización que correspondan a las personas propietarias no adheridas, una vez aprobadas por el ayuntamiento, a propuesta de la junta de compensación, son gestionadas como las derivadas de la modalidad de cooperación.

Artículo 11. Transmisión de la titularidad.

La condición de miembro de la junta es inherente a la titularidad de los inmuebles comprendidos en el ámbito de actuación.

La transmisión de la titularidad de los terrenos implica la subrogación real en los derechos y obligaciones del causante desde el momento de la transmisión.

El causante o transmitente debe notificar de forma fehaciente, en el plazo máximo de diez días, a la junta las condiciones de la transmisión y las circunstancias personales de la persona a quien se transmite la titularidad indicando su domicilio.

Artículo 12. Cuotas de participación.

La cuota de participación de las personas propietarias integradas en la junta es proporcional a la superficie de las fincas aportadas en relación a la superficie de la totalidad del polígono de actuación.

Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las cuotas de participación de los propietarios serán proporcionales al valor de las fincas adjudicadas.

Artículo 13. Terrenos con derechos reales limitativos de dominio.

Si una finca tiene un derecho real limitativo de dominio, la cualidad de miembro de la junta recae sobre el nudo propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real obtenga el rendimiento económico derivado de su derecho.

En el supuesto de propiedades en régimen de indiviso deberán designar un representante único.

Artículo 14. Derechos de los miembros de la junta.

Los miembros de la junta tienen los siguientes derechos:

a) Asistir a las sesiones de la asamblea, participar en las deliberaciones y formular sugerencias, objeciones y alternativas respecto de los temas debatidos.

b) Ejercer el derecho de voto en la asamblea.

Dimarts, 30 de maig de 2017

- c) Consultar y disponer de la información y documentación necesarias para debatir el orden del día de la asamblea por lo menos con cuarenta y ocho horas de antelación.
- d) Ser electores y elegibles para formar parte de los órganos de gobierno y administración de la entidad.
- e) Recibir información sobre las actividades que lleve a cabo la entidad en relación con su objeto social, así como sobre la composición de los órganos de gobierno y administración y sobre el estado de cuentas de la entidad, y obtener certificaciones acreditativas de los asientos de los libros sociales, en el periodo máximo de quince días desde su solicitud.
- f) Ser oídos antes de pedir al Ayuntamiento el inicio de un procedimiento de constreñimiento o expropiación por incumplimiento de sus deberes o por falta de pago de cuotas de urbanización, y recibir información por parte de la entidad urbanística colaboradora de las causas en que se fundamentan. El inicio de dichos procedimientos debe estar motivado.
- g) Impugnar los acuerdos de carácter administrativo que adopten los órganos de la entidad urbanística colaboradora.
- h) Poseer un ejemplar de los estatutos de la entidad y de las bases de actuación y ser notificados de los acuerdos adoptados por los órganos colegiados a los que pertenezcan, a los efectos de información y de interposición de recursos.
- i) En general, todos los derechos derivados de la normativa urbanística y de los estatutos de la junta.
- j) El ejercicio de los referidos derechos quedará suspendido para aquellos miembros de la junta que no estén al corriente de pago de las cuotas de la entidad.

Artículo 15. Obligaciones de los miembros de la junta.

Los miembros de la junta tienen las siguientes obligaciones:

- a) Pagar las cuotas que contribuyen al sostenimiento y funcionamiento de la entidad y a la ejecución del proyecto de reparcelación.
- b) En el supuesto de incumplimiento de las obligaciones de pago la Junta, mediante acuerdo de la Asamblea General, podrá solicitar al Ayuntamiento que exija su pago por la vía de apremio.
- c) Facilitar documentación y exhibir los títulos de propiedad que posean sobre las fincas del polígono de actuación, así como declarar las situaciones jurídicas que las afecten.
- d) Notificar a la entidad las transmisiones de propiedad que se produzcan sobre sus fincas incluidas en el polígono de actuación.
- e) Comunicar a los adquirentes de las fincas el régimen de la entidad urbanística colaboradora. A estos efectos, en las escrituras públicas de alienación se hará constar por el Notario que el adquirente manifiesta expresamente que ha sido informado de dicho régimen.
- f) Comunicar a la junta los cambios de domicilio a efecto de notificaciones.
- g) Acatar y cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de la entidad, sin perjuicio de la interposición de recurso contra los mismos.
- h) En su caso, ejercer los cargos para los cuales hayan sido nombrados con lealtad y responsabilidad.
- i) Cumplir con el resto de obligaciones establecidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos.
- j) Cumplir los compromisos asumidos mediante convenios urbanísticos, en su caso.
- k) Y, en general, todas aquellas obligaciones derivadas de la normativa vigente y de estos estatutos.

Dimarts, 30 de maig de 2017

Artículo 16. Órganos de gobierno y administración de la junta.

Los órganos de gobierno y administración de la junta son:

- a) La asamblea general.
- b) El presidente.
- c) El secretario.

Artículo 17. La asamblea general.

La asamblea general estará constituida por todos los miembros de la junta de compensación.

Todos los miembros de la junta, incluidos los no asistentes a las reuniones de la asamblea y los disidentes, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de su derecho a votar en contra y a hacer constar en el acta los motivos de su oposición.

Artículo 18. Atribuciones de la asamblea general.

Corresponden a la asamblea general las siguientes facultades:

- a) Examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la memoria y cuentas del ejercicio anterior.
- b) Aprobación del plan de actuación y del presupuesto, con la determinación de los medios económicos y aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, para cada ejercicio.
- c) Aprobación del proyecto de reparcelación.
- d) Aprobación de la modificación de los estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por parte del Ayuntamiento.
- e) Formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la junta.
- f) Constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la junta de compensación.
- g) Acordar la disolución de la junta.
- h) Cualquier otra facultad que sea necesaria para el cumplimiento de las finalidades de la junta.
- i) Nombramiento y cese del presidente y del secretario.
- j) Contratación de la ejecución de las obras de derribo y urbanización.
- k) Reclamar a la administración actuante o, en su caso, a la justicia ordinaria, el cobro en ejecutiva de los miembros morosos.

Artículo 19. Reuniones ordinarias y extraordinarias de la asamblea general.

La asamblea general celebrará una reunión ordinaria anual y reuniones extraordinarias cuando lo considere necesario el presidente o cuando lo soliciten por escrito dirigido al presidente el 20% de las cuotas de participación.

En el orden del día de la sesión ordinaria anual deben constar los siguientes asuntos: consideración y aprobación, en su caso, de la memoria, cuentas y balance del ejercicio anterior y consideración y aprobación, en su caso, del plan de actuación y del presupuesto del siguiente ejercicio, así como de las cuotas ordinarias y extraordinarias que se deban satisfacer durante el ejercicio.

En las sesiones extraordinarias se puede tratar cualquier otra cuestión que forme parte de las finalidades de la junta.

Dimarts, 30 de maig de 2017

Artículo 20. Representación de los asociados.

Los miembros de la junta podrán ser representados en la asamblea general por otras personas, físicas o jurídicas, mediante la correspondiente autorización suscrita por persona facultada para ello, requiriéndose apoderamiento en escritura pública para actos de disposición.

Artículo 21. Designación del presidente.

La presidencia de la entidad corresponde a la persona física o jurídica miembro de la Junta de compensación designada por la asamblea general en su sesión constitutiva.

Artículo 22. Facultades del presidente.

El presidente tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Convocar, presidir, suspender y concluir las sesiones de los órganos colegiados, dirigir las deliberaciones y dirimir los empates con el voto de calidad.
- b) Representar a la junta ante entidades, organismos y autoridades de carácter público o bien ante personas privadas, físicas o jurídicas y en su virtud, representar a la junta en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir apoderamientos para el ejercicio de la referida representación, haciendo uso de la firma de la entidad en los contratos y operaciones debidamente aprobados, pendientes de ratificación por la asamblea.
- c) Interpretar los presentes estatutos y resolver las dudas que plantee su aplicación.
- d) Velar por la ejecución de los acuerdos de la asamblea general.
- e) La representación judicial y extrajudicial de la junta y de los órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de la mencionada representación.
- f) Autorizar las actas de la asamblea general, las certificaciones que se expidan y todos los documentos que lo requieran.
- g) Abrir cuentas corrientes, así como formalizar todos aquellos contratos necesarios para la operativa bancaria ante la entidad financiera de su libre elección, disponer de los fondos de la entidad y ejercer cualquier actividad bancaria que exija el funcionamiento de la junta.
- h) Ejercer todas las demás facultades de gobierno y administración de la entidad no reservadas expresamente a la asamblea general.
- i) Todas las demás funciones que sean inherentes a su cargo o que le sean delegadas.
- j) Cuidar de los fondos sociales y de la contabilidad y encargarse de la recaudación de las aportaciones.

Artículo 23. El secretario.

Actuará como secretario de la asamblea la persona física o jurídica, miembro de la entidad o no, que sea designada por la asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.

En caso de ausencia o enfermedad, el secretario podrá ser sustituido por otro miembro de la Asamblea General.

Artículo 24. Atribuciones del secretario.

El secretario, que ejercerá funciones de asesoramiento a la junta, levantará acta de las sesiones a las cuales asistirá sin voto si no es propietario; dará fe de los asientos inscritos en los libros sociales; asistirá al presidente en la convocatoria de las sesiones de los órganos colegiados y será depositario y custodio de los libros sociales.

Artículo 25. Convocatoria de los órganos colegiados.

Los órganos colegiados serán convocados por el secretario, por orden del presidente o cuando así lo solicite el 10% de las cuotas de participación. La convocatoria expresará los asuntos a tratar en cada sesión.

Dimarts, 30 de maig de 2017

No se podrá decidir sobre ningún asunto que no figure incluido en el orden del día excepto si, estando presentes todos los componentes del respectivo órgano colegiado, lo acuerden por unanimidad.

La convocatoria de asamblea general se hará por el medio que haya aceptado cada uno de los asociados en el momento de su adhesión a la junta, con 10 días naturales de antelación, a la dirección designada por los asociados.

Artículo 26. Constitución de los órganos colegiados.

La asamblea quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren en ella, presentes o representados, los miembros que representen como mínimo el 50% de las cuotas. En segunda convocatoria, que se celebrará media hora más tarde, quedará válidamente constituida cuando concorra el 25% de las cuotas de participación.

Artículo 27. Constitución por unanimidad de los propietarios.

No obstante lo dispuesto en los artículos precedentes, los órganos colegiados se entenderán convocados y quedarán válidamente constituidos para tratar cualquier asunto, siempre que se encuentren presentes o representados todos sus miembros y lo acuerden por unanimidad.

Artículo 28. Acuerdos.

Los acuerdos de la asamblea general se adoptarán por mayoría de los votos de los asistentes computados según la cuota de participación de cada miembro, determinada de la forma establecida en el artículo 13 de estos estatutos.

No obstante para elegir presidente, modificar los estatutos, fijar aportaciones extraordinarias y contratar créditos, si la asamblea se celebra en segunda convocatoria, se requerirá el voto favorable del 50% de los asistentes que representen la mayoría de las cuotas de participación.

Artículo 29. Actas de las sesiones.

De cada sesión de los órganos colegiados se extenderá acta, en la cual constarán las circunstancias de lugar, tiempo, orden del día, asistentes, cuota que representan, forma y resultados de las votaciones y contenido de los acuerdos. Las actas serán redactadas y formadas por el secretario, con el visto bueno del presidente, y se aprobarán en la misma o posterior sesión. Una vez aprobadas serán transcritas en el correspondiente libro de actas.

Artículo 30. Medios económicos.

Las aportaciones de los miembros de la junta están constituidas por las cuotas ordinarias y extraordinarias, que se fijaran en proporción a la cuota de participación atribuida a cada miembro según las bases de actuación.

Las cuotas ordinarias son las destinadas al pago de las cargas de urbanización determinadas en las bases de actuación y en el proyecto de reparcelación.

Las cuotas extraordinarias son las fijadas en acuerdos específicos de la asamblea general, entre ellas, por su forma, la asunción de compromisos de garantías, avales o fianzas por parte de los miembros, en apoyo de los que pudiera contraer la junta en cumplimiento de sus obligaciones.

Artículo 31. Pago de las cuotas.

El pago de las cuotas se realizará en el periodo máximo de un mes desde el requerimiento individualizado hecho por la junta.

Una vez transcurrido el periodo de pago en voluntaria, se meritara de forma automática el interés legal del dinero más dos puntos hasta la fecha en que se produzca el pago efectivo de la cuota, todo ello con independencia del recargo de constreñimiento que aplique la administración al efectuar el cobro en ejecutiva.

La falta de pago en el periodo establecido producirá las consecuencias siguientes:

a) La posibilidad de instar al ayuntamiento la utilización de la vía de constreñimiento.

Dimarts, 30 de maig de 2017

b) Si en una ocasió anterior hubiera sido preciso utilizar la vía de constreñimiento para cobrar alguna cuota, o fuera notoria la negativa, previa declaración de incumplimiento podrá iniciarse la expropiación forzosa por parte del ayuntamiento, de acuerdo con lo determinado por las bases de actuación, siendo beneficiaria la junta de compensación.

Las cuotas de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación podrán ser cobradas en los términos del artículo 134.4 del DL 1/2010 TRLUC, del que se desprende que: Las cuotas de urbanización, en un proyecto de reparcelación sometido a la modalidad de compensación básica, se fijan en función de los coeficientes asignados a las fincas resultantes del proyecto, de acuerdo con lo que establece el artículo 120.5. Las cuotas de urbanización que correspondan a las personas propietarias no adheridas, una vez aprobadas por el ayuntamiento, a propuesta de la junta de compensación, son gestionadas como las derivadas de la modalidad de cooperación.

Artículo 32. Ejecutividad.

Los acuerdos de los órganos de la junta, colegiados o no, serán directamente ejecutivos y no serán suspendidos por su impugnación, excepto si así lo acuerda el órgano que deba resolver el recurso.

Artículo 33. Recursos administrativos.

Contra los acuerdos de los órganos de la junta podrán interponerse los recursos siguientes:

a) Las resoluciones del presidente se pueden impugnar, en el plazo de un mes desde su notificación, ante la asamblea general, que debe resolver en el plazo de tres meses, transcurridos los cuales se entenderá desestimada la impugnación.

b) Contra los acuerdos de la asamblea general se puede interponer recurso de alzada frente al ayuntamiento en el plazo de un mes, de conformidad con el artículo 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

No están legitimados para la impugnación los miembros de la junta que hubieran votado a favor del acuerdo, por sí mismos o mediante representante.

Artículo 34. Causas de disolución.

La junta de compensación se disolverá por las causas siguientes:

a) Por el cumplimiento de sus finalidades.

b) Por mandamiento judicial o prescripción legal.

En el supuesto a), el ayuntamiento debe aprobar la disolución y enviar el acuerdo de aprobación de la disolución al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 35. Liquidación y destinación del patrimonio común.

Acordada la disolución, la Asamblea General se transforma en órgano de liquidación para hacer frente al pago de las deudas y al cobro de ingresos pendientes y para la distribución del remanente, aplicando las instrucciones especialmente dictadas por la asamblea general para la liquidación, de acuerdo con las bases de actuación.

BASES DE ACTUACIÓN.

BASE 1ª. Objeto, finalidades y normativa aplicable.

Mediante estas bases se establecen los criterios y las normas que han de regir el proyecto de reparcelación que formule la Junta de compensación del POLIGONO 1 del Pla de Millora Urbana per a l'ordenació dels sòls qualificats 13b de la Unitat d'Actuació 2, sector tradicional dels carrers de Tortellà i Pellaires. (Ramon Turró) de la MPGM al Front Marítim de Poble Nou gestionado en la modalidad de compensación básica (en adelante PAU).

La gestión urbanística del PAU se regulará por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo (en adelante "TRLU"), con las modificaciones introducidas por la Ley 3/2012, de 22 de febrero; el Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo (en

Dimarts, 30 de maig de 2017

adelante "RLU") y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Ley del Suelo, o la normativa que la despliegue o sustituya en materia de valoraciones, y por estas bases.

BASE 2ª. Las bases como norma de distribución de beneficios y cargas.

1. La función de las bases es establecer un conjunto de reglas que permitan, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de aportaciones y adjudicaciones.
2. El proyecto de reparcelación, que se redactará desarrollando estas bases y de conformidad con el artículo 126 del DL 1/2012 TRLUC, servirá de medio de distribución de beneficios y cargas, así como de título para la adjudicación de las fincas resultantes y otros derechos que pudieran derivarse.

BASE 3ª. Fuerza de obligar.

1. La aprobación de estas bases de actuación por el Ayuntamiento de Barcelona y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la junta de compensación implica que los miembros de la junta aceptan como normas de obligada observancia todas las aquí contenidas, en los términos en que fueron aprobadas.
2. La obligatoriedad de las bases no impide su modificación, siempre que sea votada en asamblea general con el quorum previsto en los estatutos de la junta. Dicha modificación deberá ser aprobada por el Ayuntamiento.

BASE 4ª. Criterios para determinar los derechos de las personas propietarias.

1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas aportadas, incluidas en el ámbito del PAU. Inicialmente la determinación de la superficie de cada finca será la que resulte de los planos topográficos del Plan de Mejora Urbana.
2. En el caso de que las superficies que contemple el proyecto de reparcelación como resultado de nuevas mediciones topográficas presenten desajustes respecto a las contempladas en el Plan de Mejora Urbana prevalecerá la realidad física del terreno.
3. A cada una de las fincas se le asignará, en consecuencia, un coeficiente para el reconocimiento de sus derechos y adjudicación de las fincas resultantes.
4. En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte del mismo o ubicación de sus límites, se estará provisionalmente a la superficie contemplada en el Plan de Mejora Urbana o, en su caso, a lo que dispongan al respecto los órganos de gobierno de la junta de compensación, sin perjuicio de residenciar la cuestión en sede judicial; en este caso se calificará la finca resultante como propiedad litigiosa. En ningún caso las negociaciones o el ejercicio de acciones puede ocasionar la interrupción o suspensión del proceso de ejecución del PAU.
5. Si el aprovechamiento de la parcela que resulta de la edificación y el uso existente es superior al aprovechamiento correspondiente al derecho de participación derivado de la superficie de la finca se aplicarán las reglas siguientes:
 - a) Si hay que derribar la edificación habrá que indemnizar el aprovechamiento diferencial pero ello no da lugar a una mayor adjudicación de aprovechamiento.
 - b) Si la edificación y el uso son conformes con el planeamiento o no están sujetos a derribo, la reparcelación la adjudicará preferentemente a la persona titular originaria, que participa en la reparcelación, con el porcentaje derivado del aprovechamiento que el planeamiento que se ejecute atribuya a la finca donde se encuentra la edificación. También podrá ser adjudicada en idénticos términos, a otros propietarios que participen en la reparcelación, con el consentimiento del propietario originario si este se adhirió a la junta.

BASE 5ª. Tratamiento de las cargas, derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas.

1. Los derechos reales y las cargas sobre las fincas aportadas se considerarán, en principio, compatibles con el planeamiento urbanístico a ejecutar y consecuentemente, cada una de las cargas compatibles se trasladarán a la finca resultante que sustituya por subrogación real a la finca gravada, siempre y cuando la finca aportada tenga transcrita la nota marginal de inicio del procedimiento reparcelatorio. De no constar dicha nota marginal el traslado se sujetará a lo previsto en el artículo 148 del RLU y al Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Dimarts, 30 de maig de 2017

2. El proyecto de reparcelación especificará cada una de las cargas y derechos reales y personales que resulten incompatibles con las determinaciones del planeamiento que se ejecuta, la razón de su incompatibilidad y la indemnización o valor que le corresponda, de conformidad con lo previsto en la legislación expropiatoria o normativa complementaria y, en cualquier caso, sujeto a lo que dispone el artículo 148 del RLU.

3. La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación extinguirá automáticamente los derechos personales, los derechos reales y las cargas que graven las fincas aportadas, siempre y cuando hayan sido declarados incompatibles con la ejecución del planeamiento.

La extinción de estos derechos así como el valor de las construcciones a derribar y las indemnizaciones que de ello se deriven, se considerarán gastos de urbanización a cargo del proyecto de reparcelación de acuerdo con lo establecido en el artículo 120 del decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo, con la excepción que se explicita en la Base 7ª.

4. Si el propietario afectado no declara el derecho personal existente sobre la finca o si los declarados no se ajustan a la realidad, los perjuicios resultantes serán asumidos por el propietario que haya omitido la declaración y se deducirán del valor de las fincas que le correspondan.

BASE 6ª. Tratamiento de los propietarios que no se incorporen a la junta de compensación.

La falta de incorporación a la junta de compensación dará lugar a la reparcelación de las fincas no incorporadas; en el supuesto que los propietarios no incorporados que por razón de sus derechos aportados resulten adjudicatarios de finca resultante, será de aplicación lo previsto en el art. 134.4 del DL 1/2010 TRLUC, debiendo los propietarios no incorporados abonar las cuotas de urbanización, una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación. Las cuotas urbanísticas se fijan en función de los coeficientes asignados a las fincas resultantes del proyecto, de acuerdo con lo que establece el artículo 120.5 del citado DL 1/2010 TRLUC. Las cuotas de urbanización que correspondan a las personas propietarias no adheridas, una vez aprobadas por el ayuntamiento, a propuesta de la junta de compensación, son gestionadas como las derivadas de la modalidad de cooperación, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 122.2 del DL 1/2010 TRUC.

A los propietarios no adheridos que por razón de los derechos aportados no resulten adjudicatarios de finca resultante, les será abonado el saldo resultante de la cuenta de liquidación.

Así mismo, de conformidad con el artículo 136.4 del Decreto 305/2006 RLUC Cuando las personas propietarias no se incorporan a la junta de compensación, en la modalidad de compensación básica, y no garantizan su participación en las modalidades de compensación básica, compensación por concertación y de cooperación mediante concesión de la gestión urbanística integrada, sus fincas pueden ser expropiadas o bien pueden ser objeto de reparcelación, sin previa expropiación, de acuerdo con lo que establezcan las bases o el proyecto de reparcelación, según corresponda y, en el caso de que sean objeto de reparcelación, se puede prever la obligación de pago de los gastos de urbanización mediante la adjudicación de fincas de resultado, hasta cubrir la cuantía de los gastos, a favor de la junta de compensación, de la empresa urbanizadora si forma parte de ella, de la administración actuante o de la persona titular de la gestión urbanística integrada, según corresponda.

La adjudicación de las fincas de resultado mencionadas se hace por título de cesión en pago de los gastos de urbanización. La adjudicación se hace por exceso, sin perjuicio de la liquidación que corresponda a favor del propietario o propietaria, de manera que cubra los gastos de urbanización necesarios.

Las modificaciones que, en su caso, se deban introducir en el proyecto de reparcelación en virtud de lo que establece el párrafo anterior se tienen que someter a audiencia de las personas interesadas, pero no requieren, por este motivo, la celebración de un nuevo trámite de información pública.

BASE 7ª. Criterios de valoración de las edificaciones, obras e instalaciones.

1. Las edificaciones, obras e instalaciones que deban ser derribadas o que no puedan ser conservadas o que deban ser cedidas al Ayuntamiento por imperativo del planeamiento vigente, se valorarán con independencia del suelo de acuerdo con los criterios de la Ley del suelo vigente y su Reglamento, y su indemnización irá a cargo del proyecto de reparcelación, de acuerdo con lo establecido en la Base 5ª.

Con independencia de lo determinado en el párrafo anterior y en la base 5ª, de acuerdo con lo establecido en el artículo 127.3.b) del Decreto 305/2006, de 18 de julio por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo, las indemnizaciones que correspondan por extinción de arrendamientos y otros derechos personales que se hayan

Dimarts, 30 de maig de 2017

constituido con posterioridad a la aprobación inicial del planeamiento derivado, esto es el 2 de octubre de 2009, deberán ser asumidas por los propietarios otorgantes de los contratos de que se trate.

2. Se entenderá que deben ser derribadas o que no pueden ser conservadas las edificaciones, obras e instalaciones cuando sea necesaria su eliminación para construir de acuerdo con la ordenación prevista en el Plan de Mejora Urbana, cuando estén situadas en una superficie que no se haya adjudicado íntegramente a su anterior propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3. El importe resultante de la valoración de las construcciones incompatibles con el planeamiento que deban ser derribadas, será contabilizado como carga de urbanización.

BASE 8ª. Criterios de valoración de las fincas resultantes.

1. Las fincas resultantes, de conformidad con el artículo 126.1.b) del TRLU se valorarán de la manera que decidan unánimemente los propietarios afectados, bajo criterios objetivos y generales para todo el ámbito de actuación y en función del aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento urbanístico al sector o bien; si no hay acuerdo, se valorarán sujetándose a los criterios de la legislación aplicable en materia de régimen del suelo y valoraciones. En cualquier caso, la valoración de las fincas resultantes debe tener en cuenta las reglas de ponderación establecidas en el artículo 37 del TRLU y el artículo 147 del RLU.

2. La valoración se establecerá por unidades de valor, siempre que se establezca su equivalencia en dinero, a fin de determinar las indemnizaciones que puedan generarse por diferencias de adjudicación.

BASE 9ª. Reglas para la adjudicación de las fincas resultantes.

1. Para la adjudicación entre los propietarios de los solares resultantes y para la fijación de las indemnizaciones sustitutorias de edificabilidad, en su caso, se formulará y se aprobará por la junta de compensación – de acuerdo con el artículo 126 del TRLU – el correspondiente proyecto de reparcelación, que deberá ser presentado al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

2. La adjudicación de las fincas resultantes a los propietarios se efectuará en proporción a los bienes o derechos aportados. Se procurará, de conformidad con el artículo 126.1.c) del TRLU y siempre que lo permitan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más cercano posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares, sin perjuicio que, si no fuera posible, se aplique la ponderación de valores pertinente.

3. Cuando se aporten fincas en régimen de propiedad indivisa o de comunidad de bienes y consientan en la adjudicación propuesta las personas titulares de otros derechos y cargas preexistentes sobre la finca aportada que no sean incompatibles con el planeamiento, la adjudicación podrá hacerse a favor de cada uno de los copropietarios, adjudicándoles fincas independientes en proporción a sus derechos, Se tendrá en cuenta, a estos efectos, lo dispuesto en los apartados 5,6 y 7 de la presente base.

4. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable.

5. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, el proyecto de reparcelación determinará una indemnización sustitutoria de edificabilidad en metálico o, alternativamente, la adjudicación de las parcelas resultantes en proindiviso a dichos propietarios. La misma regla se aplicará para los excesos, cuando por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no se agote en la adjudicación independiente que se haga a su favor.

6. Cuando la cuantía de los derechos de algún propietario no alcance el quince por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación correspondiente se substituirá necesariamente por una indemnización económica.

7. Siempre que lo permitan las exigencias de la parcelación, la adjudicación de fincas independientes al mayor número de propietarios será preferible a la adjudicación en proindiviso y ésta última a la indemnización en metálico. En las adjudicaciones en proindiviso se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.

8. En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose el precio medio de los solares resultantes, referido al aprovechamiento concreto recibido en exceso o dejado de percibir "in natura"; compensaciones económicas que se reflejarán, así mismo, en el proyecto de reparcelación.

Dimarts, 30 de maig de 2017

BASE 10ª. Afectación real de los terrenos y cargas de urbanización.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 127.b) del TRLU y concordantes del RLU, los terrenos estarán afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de reparcelación en su modalidad de compensación básica, hecho que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la junta de compensación, a la cual se unirá certificación administrativa de la constitución de la junta y de estar incluidas las fincas en el PAU.

2. Las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional, y al porcentaje de las cargas de urbanización que correspondan a la finca según el Proyecto de Reparcelación; afectación que se podrá cancelar de conformidad con lo dispuesto en los artículos 155 y 156 del Decreto 305/2006 RLU.

3. Se considerarán cargas de urbanización:

a) Las indemnizaciones por vuelos.

b) El traslado y nueva instalación o extinción – en su caso – de actividades afectadas.

c) El traslado y nueva instalación de viviendas afectadas.

d) Los costes derivados de la materialización del derecho a realojamiento, así como el proyecto de construcción del edificio destinado al realojo; así como todos los gastos necesarios para su desarrollo y construcción.

e) Los derribos.

f) Los gastos originados por la redacción, elaboración y tramitación del Plan de Mejora Urbana, en la parte proporcional que corresponda al polígono 1, bases de actuación y estatutos, constitución y asesoramiento de la junta de compensación, proyecto de reparcelación, y su inscripción, incluyendo gastos para tasación de bienes y derechos ajenos al suelo, proyectos de derribos y cualquier otro que resulte inherente a la gestión urbanística.

g) Las obras de urbanización.

h) Gastos de tramitación e inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.

Estas cargas serán deducidas a quien las haya soportado del importe de las cuotas que le sean giradas en la cuenta de liquidación provisional.

BASE 11ª. Responsabilidad de la junta de compensación.

La junta de compensación es directamente responsable frente al Ayuntamiento de la ejecución completa del sector.

BASE 12ª. Forma y plazos para hacer las aportaciones a la junta.

1. Las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como los repartos que procedan conforme a los estatutos han de satisfacerse en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento de pago. Transcurrido dicho plazo, se producirán los efectos previstos en los estatutos y en estas bases.

2. El pago de las cuotas puede hacerse en metálico o mediante cesión de terrenos de acuerdo con el procedimiento legalmente establecido.

BASE 13ª. Incumplimiento de obligaciones.

1. El incumplimiento por miembros de la junta de sus obligaciones y cargas legales podrá dar lugar a la expropiación de sus bienes y derechos, si requeridos fehacientemente, por un plazo no inferior a tres meses, persistieran en el incumplimiento.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la junta, esta podrá solicitar al Ayuntamiento el cobro de la deuda por vía de apremio: las cantidades percibidas aplicando el procedimiento de apremio se librarán a la junta de compensación.

Dimarts, 30 de maig de 2017

3. No se podrá instar el procedimiento de apremio hasta que no haya transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la junta de compensación, previa certificación de descubierto, librada por el secretario con la conformidad del presidente.

4. La junta de compensación para el cobro de las cuotas de urbanización derramadas, vencidas, y no abonadas por el juntacompensante obligado a ello, podrá optar en presentar demanda ante la jurisdicción civil para el cobro de las cantidades debidas, tanto el principal como los intereses de demora, costas y gastos.

BASE 14ª. Distribución de beneficios y pérdidas.

La distribución de beneficios y pérdidas se efectuará de acuerdo a las normas siguientes:

1. La asamblea general formará la liquidación correspondiente.
2. La liquidación comprenderá tanto el beneficio/pérdida como la participación que, en uno u otro caso, corresponda a cada miembro de la junta.
3. La determinación del beneficio o de la pérdida se efectuará según los criterios de valoración establecidos en estas bases.
4. La distribución de beneficios y pérdidas se hará entre todos los adjudicatarios de fincas resultantes, según su aprovechamiento.

BASE 15ª. Momento en que se podrá edificar sobre los solares resultantes de la compensación.

Los solares adjudicados no podrán ser edificados hasta que haya ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, y previa presentación de las garantías establecidas por la legislación urbanística, sin perjuicio de la solicitud de licencia al Ayuntamiento de Barcelona.

BASE 16ª. Transmisión al Ayuntamiento de terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación implica la transmisión de derecho al Ayuntamiento u otra administración actuante de los terrenos objeto de cesión obligatoria y gratuita.

BASE 17ª. Realojamiento de los residentes afectados por la ejecución del Plan de Mejora Urbana.

1. En la ejecución del planeamiento las personas ocupantes legales de viviendas afectadas que constituyan su residencia habitual tienen derecho a ser realojados en las condiciones y con los requisitos que establece la Ley de Urbanismo, la legislación aplicable en materia de suelo y el capítulo V del título quinto del Decreto 306/2009 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo.

2. De conformidad con el artículo 24 de las Normas Urbanísticas del PMU Pla de Millora Urbana per a l'ordenació dels sòls qualificats 13b de la Unitat d'Actuació 2, sector tradicional dels carrers de Tortellà i Pellaires, los ocupantes legales de las viviendas con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del plan (2 de octubre de 2009) tendrán derecho a realojamiento en viviendas construidas en el polígono de actuación, siempre que cumplan los requisitos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo Decreto Legislativo 1/2010, el Reglamento de la Ley de Urbanismo Decreto 305/2006, de 18 de julio, así como el Decreto 80/2009, de 19 de mayo, por el que se establece el régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el realojo.

3. La totalidad de los realojos se harán efectivos dentro del sector y en las parcelas libres de edificación –zona 13b (hp).

4. En caso de resultar estrictamente necesario, se procederá al derecho de realojo transitorio, o su equivalente económico, en condiciones análogas a las de la vivienda originaria, mientras no se efectúe el realojo definitivo.

5. Para una mejor información de los interesados, de conformidad con el artículo 219 octies del Decreto 305/2006 RLUC, el proyecto de reparcelación objeto de aprobación inicial deberá contener las condiciones i características de las viviendas de realojo.

Barcelona, 2 de maig 2017
El secretari general, Jordi Cases i Pallarès