

Dimecres, 2 d'agost de 2017

ADMINISTRACIÓ LOCAL

Ajuntament de l'Ametlla del Vallès

ANUNCI

La Junta de Govern Local, en sessió Ordinària celebrada el dia 3 d'abril de 2017, prengué d'entre altres, a resultes de l'aprovació de l'acta el següent acord:

"La Junta de Govern Local de 27 de setembre de 2016 va aprovar inicialment el Projecte d'Estatuts i Bases de la Junta de Compensació de la Modificació del Pla Parcial de Can Draper de l'Ametlla del Vallès, exposant-lo al públic pel termini d'un mes, mitjançant anunci al *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona*.

Atès que durant el període d'exposició pública no es van presentar al·legacions i d'acord amb l'informe dels Serveis Jurídics Municipals.

Atès que l'adopció d'aquest acord és competència d'aquesta Junta de Govern Local, en virtut de les delegacions efectuades per l'Alcaldia mitjançant decret de 23 de juny de 2015, s'acorda per unanimitat dels assistents l'adopció del següent.

ACORD:

Primer.- Aprovar definitivament el Projecte d'Estatuts i Bases de la Junta de Compensació de la Modificació del Pla Parcial de Can Draper de l'Ametlla del Vallès.

Segon.- Acordar la constitució de la Junta de compensació de Can Draper, d'acord amb el que s'estableix a l'article 190 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, que aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Tercer.- Notificar aquest acord a les persones propietàries individualitzadament per tal que puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura entitat durant el termini de 15 dies.

Quart.- Remetre còpia dels estatuts i les bases d'actuació aprovades als interessats.

Cinquè.- Publicar aquest acord al *Butlletí oficial de la Província de Barcelona*, a la pàgina web municipal i al taulell d'anuncis de l'Ajuntament, i publicar una ressenya de dit anunci al DOGC.

Sisè.- Notificar al Registre d'Entitats Col·laboradores perquè procedeixi a la seva inscripció d'acord a l'article 192 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, que aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme."

El text dels Estatuts i les Bases d'Actuació de l'entitat urbanística col·laboradora es transcriuen literalment a continuació:

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DE CAN DRAPER DE L'AMETLLA DEL VALLÈS.

TÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1.- Denominació.

1. L'entitat urbanística col·laboradora es constitueix amb la denominació de "Junta de compensació de la Modificació del Pla parcial de Can Draper del municipi de l'Ametlla del Vallès", per a la seva l'execució pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, segons el Projecte de reparcel·lació voluntària del Pla parcial de Can Draper, entenent-se referit a la Modificació del Pla parcial de Can Draper, aprovat definitivament per acord del Ple de l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès en sessió ordinària del dia 22 d'octubre de 2008 (en endavant Projecte de reparcel·lació voluntària).

2. La Junta es regeix pel que estableixen els presents Estatuts i en tot allò que no hi estigui previst pel Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost i modificacions posteriors (en endavant, TRLU), el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU), i altres disposicions aplicables i amb caràcter supletori per la Llei de Societats Anònimes.

Dimecres, 2 d'agost de 2017

Article 2.- Domicili.

El domicili de la Junta s'estableix al carrer Diagonal núm. 534, 7è.2a. de Barcelona (08006). Aquest domicili podrà ser traslladat a un altre lloc per acord de l'assemblea general, havent de comunicar-ho a l'òrgan urbanístic tutelar i al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.

Article 3.- Naturalesa i capacitat.

1. La Junta de Compensació tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat d'obra pel compliment de les seves finalitats. La personalitat jurídica s'entén adquirida des de la inscripció de la Junta en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Direcció general d'urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat, en els termes previstos en l'article 192 RLU.

2. La Junta pot adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregar o agregar tota mena de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar els recursos oportuns i exercitar les accions previstes legalment. Actua com a fiduciària de les finques propietat dels socis que siguin membres de la Junta, sense més limitacions que les establertes en aquests Estatuts, les Bases d'actuació i la legislació aplicable.

Article 4. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'actuació de la Junta comprèn tota la superfície dins l'àmbit de la Modificació del Pla parcial de Can Draper de l'Ametlla del Vallès, delimitat en el projecte de reparcel·lació d'aquest sector aprovat definitivament per acord de l'Ajuntament de data 22 d'octubre de 2008, i també s'entén l'àmbit d'urbanització delimitat pel "Projecte constructiu d'una rotonda a la cruïlla entre la carretera BP-1438 i accessos a la C-17 i al sector Can Draper en el TM de l'Ametlla del Vallès" aprovat definitivament per la Junta de govern en sessió ordinària celebrada el dia 6 d'octubre de 2006, rebuda la mateixa i en funcionament.

Article 5. Durada de la Junta.

La Junta té una durada indefinida fins el compliment total dels seu objecte i finalitats i la seva dissolució requereix, en tot cas, l'acord de l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès.

Article 6. Objecte i finalitats de la Junta.

1. D'acord amb els projectes aprovats per l'Ajuntament constitueix l'objecte principal de la Junta l'execució de la urbanització de l'àmbit establert a l'article 4 d'aquests Estatuts.

2. Per a la consecució de l'objecte proposat, son finalitats primordials les següents:

a) La gestió del Projecte de reparcel·lació voluntària del Pla parcial de Can Draper, entenent-se referit a la Modificació del Pla parcial de Can Draper, aprovat definitivament per acord del Ple de l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès, en sessió ordinària del dia 22 d'octubre de 2008 i inscrit en el Registre de la Propietat.

b) La gestió i execució, de la urbanització de l'àmbit establert a l'article 4, dels projectes aprovats per l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès.

c) Interessar la inscripció de la Junta en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.

d) Sol·licitar de l'administració actuant l'inici de la via de constrenyiment, l'exercici de l'expropiació forçosa o l'adjudicació de finques resultants en benefici de la Junta o, si s'escau, de l'empresa urbanitzadora, mitjançant la corresponent operació jurídica complementària, respecte dels propietaris que incompleixin les seves obligacions, en els supòsits que es contemplen en les bases d'actuació.

e) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts a la Llei.

f) Assumir la representació i defensa dels interessos comuns dels membres de la Junta davant qualsevol autoritat o organisme de l'Estat, Comunitat Autònoma, municipi o òrgans autònoms de qualsevol classe, així com davant els Tribunals en tots els seus graus i jurisdiccions i respecte a tots els actes, contractes, accions i recursos que resultin convenients o necessaris per a la realització de les seves finalitats.

Dimecres, 2 d'agost de 2017

g) En general, l'exercici de quants drets li corresponguin d'acord amb la legislació vigent.

Article 7.- Tutela i funcions de l'administració actuant.

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

a) L'aprovació dels Estatuts, de les Bases d'actuació i de les seves modificacions que aprovi la Junta.

b) La designació d'un representant a la Junta de compensació.

c) L'aprovació de la constitució de la Junta i la remissió de l'acord i de l'escriptura de constitució al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores per a la seva inscripció.

d) La utilització de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol membre de la Junta, l'exercici de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta i l'aprovació de l'adjudicació de terrenys en pagament de despeses d'urbanització mitjançant la corresponent operació jurídica complementària en els supòsits contemplats en les Bases d'actuació i en la legislació urbanística.

e) La resolució dels recursos d'alçada interposats contra els acords dels òrgans de la Junta.

f) La formalització de la recepció de les obres d'urbanització de la unitat d'actuació.

g) L'autorització de la dissolució de la Junta de compensació.

h) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística vigent.

Article 8. Estatuts.

Els presents Estatuts són les regles d'organització i funcionament de la Junta.

Article 9. Projecte de reparcel·lació.

La gestió de la Junta és dins de l'àmbit del Projecte de reparcel·lació voluntària de la del Pla parcial de Can Draper, entenen-se referit a la Modificació del Pla parcial de Can Draper, aprovat definitivament per acord del Ple de l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès, en sessió ordinària del dia 22 d'octubre de 2008 i inscrit al Registre de la Propietat.

TÍTOL II. CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA.

Article 10. Propietats incorporades.

1. Formen part de la Junta com a promotores i propietàries dels terrenys dins l'àmbit de la Modificació del Pla parcial de Can Draper de l'Ametlla del Vallès, les societats "Castor Vallès, SL" i "Sinaclo Promocions, SL. Unipersonal", i formaran part els propietaris que s'hi incorporin posteriorment com adherits.

2.- La incorporació a la Junta es pot produir en qualsevol moment durant el procés d'aprovació dels Estatuts i les Bases, així com també dins el termini d'un mes de des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta.

3. Quan les persones propietàries no s'incorporin a la Junta però hagin manifestat en el tràmit d'audiència de les bases d'actuació el seu compromís de participar en l'execució del planejament, han de prestar la garantia que estableix l'article 136.2 del RLU, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta. En cas que no dipositin la garantia en el termini indicat, se'ls conferirà un termini d'un mes per a incorporar-se a la Junta, transcorregut el qual se'ls tindrà a tots els efectes per no incorporats a la Junta.

4. Tant els propietaris promotors de la Junta, com els adherits posteriorment, tenen, un cop s'hi hagin incorporat, els mateixos drets i obligacions. Els propietaris adherits posteriorment han de satisfer la part proporcional de les despeses realitzades fins a la data d'adhesió amb els interessos legals corresponents.

5. Els propietaris incorporats a la Junta han d'aportar els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com també declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques, amb expressió, en cada cas, de la seva naturalesa, noms i domicili dels titulars dels drets reals o d'arrendament.

Dimecres, 2 d'agost de 2017

6. La transmissió de la titularitat de les finques incorporades a la Junta suposa la subrogació de l'adquirent en els drets i obligacions del transmetent, entenent-se incorporat l'adquirent de la finca a la Junta des del mateix moment de la transmissió.

7. La Junta està integrada pel representant de l'Ajuntament de L'Ametlla del Vallès, que tindrà veu, però no vot, en les reunions dels òrgans socials de la Junta. En el cas que l'Ajuntament no el designi, s'entendrà que el representant és l'Alcalde.

8. En tot cas, els terrenys compresos en la Modificació del Pla parcial de Can Draper queden afectats al compliment de les obligacions del sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, en els termes de la legislació urbanística vigent.

Article 11.- Transmissió de la titularitat.

1. La condició de membre de la Junta de Compensació és inherent a la titularitat de les finques incloses a l'àmbit d'actuació. En cas de transmetre's la propietat per actes interviuis o mortis causa, operarà automàticament la subrogació real de l'adquirent en tots els drets i obligacions del transmetent, de conformitat a allò disposat en aquests estatuts i en la legislació urbanística vigent.

De conformitat en el que prescriu el punt 2 de l'article 194 del RLU, en l'escriptura pública d'alienació el transmetent ha de manifestar i acreditar, mitjançant certificació, l'estat de deutes amb la comunitat.

2. El transmetent, i en el seu defecte l'adquirent, hauran de comunicar a la Junta les circumstàncies personals del nou propietari, així com el seu domicili. Mentre no es compleixi aquest requisit, la Junta de Compensació únicament reconeixerà com a membre al primitiu propietari.

Article 12.- Titularitats especials:

1. Els copropietaris d'una finca o dret hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre, responent solidàriament davant d'aquesta de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no designen representant en el termini de 15 dies des de la seva incorporació, ho farà l'Ajuntament de L'Ametlla del Vallès entre els copropietaris a requeriment del President de la Junta.

2. Quan les finques pertanyin a menors d'edat o persones incapacitades, estaran representats a la Junta per qui ostenti llur representació legal.

3. En el cas que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, tenint un altre qualsevol dret limitatiu del domini, la representació correspon a la persona nua propietària.

Article 13.- Del patrimoni.

1. De conformitat amb el que prescriu l'article 173.2 del RLU quan la junta de compensació és propietària de terrenys com a conseqüència d'expropiacions o cessió de finques en pagament de despeses d'urbanització, procedeix l'adjudicació d'aquestes finques als membres de la comunitat de reparcel·lació que hagin acomplert les seves obligacions en l'execució del planejament. En aquestes adjudicacions s'ha de garantir l'equitat entre els membres de la comunitat de reparcel·lació, llevat d'acord exprés en sentit contrari adoptat per les persones interessades. Això no obstant, per acord de l'assemblea general de la junta, les indicades finques es poden alienar a tercers, disminuint en l'import de la transmissió les quotes d'urbanització a càrrec de la comunitat de reparcel·lació. En aquest darrer cas, l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir l'obtenció del millor preu de venda.

2. En l'alienació de les parcel·les resultants urbanitzades, no correspon cap dret de tanteig a favor dels membres de la Junta en virtut de les determinacions de la legislació civil al qual hi renunciem automàticament per la seva adscripció a aquesta Junta de Compensació.

3. No formaran part del patrimoni de la Junta de Compensació les quantitats satisfetes per cobrir les derrames o quotes pels membres de la Junta de Compensació, i per a atendre el pagament de les obres d'urbanització o la seva conservació, donada la seva vinculació específica, per a atendre les obligacions de la Junta amb l'Administració, i a més perquè la Junta de Compensació es únicament fiduciària, i instrument de gestió.

Dimecres, 2 d'agost de 2017

Article 14. Empresa urbanitzadora.

L'execució de les obres d'urbanització s'ajustaran a l'article 172 del RLU.

Article 15. Quota de participació.

La quota de participació dels propietaris incorporats a la Junta de compensació és proporcional al valor de les finques adjudicades segons el Projecte de reparcel·lació voluntària aprovat per l'Ajuntament i inscrit al Registre de la Propietat.

Article 16. Prerrogatives de la Junta.

1. La Junta de compensació serà beneficiària, en el seu cas, de l'expropiació dels béns dels propietaris que no s'incorporin a la Junta, i de l'expropiació dels béns dels propietaris, incorporats o no, que incompleixin llurs obligacions urbanístiques, en els termes previstos en les bases d'actuació.

2. La Junta també serà adjudicatària, en el seu cas, de les finques de resultat dels propietaris que no s'incorporin a la Junta i de les finques de resultat dels propietaris, adherits o no, que incompleixin les seves obligacions urbanístiques, en concepte de pagament de les despeses d'urbanització i en els termes previstos en les bases d'actuació.

3. Previ acord de l'Assemblea General, amb el quòrum previst en l'article 28.2 d'aquests Estatuts, la Junta pot gravar o alienar els béns a què es refereix l'apartat anterior, d'acord amb el que estableix l'article 173 del RLU. En aquest darrer cas, l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir el millor preu de venda.

TÍTOL III. DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA.

Article 17. Drets dels membres de la Junta.

1. Els membres de la Junta tenen els següents drets:

a) Assistir per sí mateixos o mitjançant representant a les sessions de l'Assemblea General, emeten el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostentin.

b) Escollir els membres de l'òrgan de govern i ser escollits per a l'exercici d'aquests càrrecs.

c) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte o disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat en els termes o condicions assenyalats en aquests estatuts.

d) Rebre informació sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició de rebuts i justificants, en les condicions establertes per l'Assemblea General.

e) Interposar els recursos que procedeixen contra els acords dels òrgans de la Junta.

f) Presentar propostes i suggeriments.

g) I, en general, tots aquells drets derivats de la legislació urbanística i dels presents Estatuts.

2. El dret de vot quedarà suspès per als membres de la Junta que no estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o bé que l'hagin consignat notarialment o judicialment. En aquests supòsits, l'acta de la sessió ha de reflectir les persones propietàries privades del dret de vot; tant aquestes persones propietàries com les seves quotes de participació no es computen als efectes d'assolir les majories que calgui.

Article 18.- Obligacions dels membres de la Junta.

1. Els membres de la Junta de Compensació tenen les obligacions següents:

a) Observar les prescripcions del planejament urbanístic vigent.

b) Posar a disposició de la Junta, en el termini de 15 dies a comptar des de la data de la seva incorporació, els documents acreditatius de la seva titularitat i càrregues i gravàmens de la seva finca si en tingués.

Dimecres, 2 d'agost de 2017

- c) Regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació.
- d) Abonar les quotes d'urbanització que li corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització.
- e) Pagar puntualment les quotes ordinàries i extraordinàries que determini la Junta de Compensació, en funció de la seva quota.
- g) Designar en els supòsits de copropietat, una persona que representi als copropietaris en l'exercici dels drets i obligacions, d'acord amb l'article 12.1 d'aquest Estatuts.
- h) Notificar a la Junta de Compensació qualsevol variació, modificació, alteració, o limitació que pugui afectar a la seva propietat, o als seus drets i obligacions amb la Junta de Compensació.
- i) Permetre l'ocupació de la seva propietat per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials, i instal·lacions complementàries, sense poder exercitar contra aquestes actuacions les accions interdictals legalment previstes.
- j) Notificar a la Junta, de forma fefaent, la transmissió dels terrenys o de la seva participació en la Junta, indicant la data i l'adquirent, en el termini màxim de quinze dies des de la seva transmissió.
- k) Complir fidelment els acords adoptats per l'Assemblea General i acatar l'autoritat dels seus representants, sense perjudici dels recursos que es poguessin interposar.
- l) Les altres que es derivin dels Estatuts, plans i projectes aprovats, Lleis i Reglaments.

2. En cas d'incompliment de les obligacions de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta pot demanar a l'Ajuntament de L'Ametlla del Vallès, bé que exigeixi el seu pagament per la via de constrenyiment, bé que s'acordi l'adjudicació de finques de resultat a favor de la Junta o l'empresa urbanitzadora que s'hi incorpori, mitjançant la corresponent operació jurídica complementària, fins a cobrir la quantia de les quotes, o bé l'expropiació de la finca adjudicada.

TÍTOL IV. ÒRGANS DE L'ENTITAT.

Article 19. Òrgans de gestió i administració.

1. La Junta de compensació es regirà pels següents òrgans:

- a) L'Assemblea General.
- b) El President.
- c) El Secretari.

2. Si s'estima convenient, l'Assemblea General procedirà a efectuar el nomenament d'un administrador, amb les facultats que es determinin expressament. En cas que no sigui un associat, l'administrador assisteix amb veu, però sense vot, a les reunions de la referida assemblea.

3. Els càrrecs han de recaure necessàriament en persones físiques.

Article 20. Assemblea General.

1. Està constituïda per tots els associats, més un representant de l'Ajuntament de L'Ametlla del Vallès designat per aquest i, en el seu cas, per un representant de l'empresa urbanitzadora.

2. L'assemblea té caràcter deliberant i decisor sobre tots els assumptes propis de la seva competència.

3. Tots els associats, inclosos els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, resten sotmesos als acords vàlidament adoptats, sens perjudici de les accions legals pertinents.

Dimecres, 2 d'agost de 2017

Article 21. Reunions de l'Assemblea.

1. L'Assemblea General es reunirà en sessió ordinària, com a mínim, un cop a l'any, dins del primer trimestre de l'exercici, en la que es tractaran, a més dels assumptes assenyalats en la convocatòria, l'aprovació de la Memòria i dels comptes de l'exercici anterior, així com també el pressupost de despeses i inversions.

2. L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan així sigui acordat pel President, o bé quan sigui sol·licitat per un o uns membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 30% de les quotes de participació. En aquest supòsit, l'Assemblea s'ha de convocar dins dels 15 dies següents a la sol·licitud i la convocatòria continuarà en el seu ordre del dia almenys i literalment, tots els assumptes que hagin demanat a tal fi els instants de la sessió. Quan estiguin reunits tots els membres de la Junta es pot celebrar l'Assemblea si així és acordat per unanimitat, sense que sigui necessària convocatòria prèvia.

Article 22. Facultats de l'Assemblea.

L'Assemblea General té les següents facultats:

- a) Proposar la modificació dels Estatuts i de les Bases d'actuació, sens perjudici de l'aprovació per l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès.
- b) EL nomenament i cessament del President i el Secretari i, si s'escau, l'Administrador.
- c) Examinar la gestió comuna i aprovar, si s'escau, la memòria anual, els comptes i el pressupost.
- d) Autoritzar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i els drets de la Junta.
- e) Aprovar les operacions jurídiques complementàries o modificacions dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització que siguin necessàries, i remetre'ls a l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès per a llur tramitació i aprovació.
- f) Fixar les quotes d'urbanització a abonar i els terminis per procedir a llur liquidació.
- g) Fixar les quantitats a abonar per atendre les despeses generals de la Junta i els terminis per a procedir a llur liquidació.
- h) Imposar les derrames extraordinàries per atendre les despeses no previstes en el Pressupost anual, i establir els terminis per a fer-les efectives.
- i) Sol·licitar a l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa o l'adjudicació de finques resultants en benefici de la Junta o, si s'escau, de l'empresa urbanitzadora, respecte dels propietaris que no s'incorporin a la Junta, i respecte dels propietaris que incompleixin llurs obligacions de pagament de les quotes d'urbanització, aprovant, en aquest cas, l'operació jurídica complementària corresponent.
- j) Sol·licitar a l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès que procedeixi a fer efectiu el cobrament de les quotes dels socis per la via de constrenyiment.
- k) Acordar la incorporació d'una empresa urbanitzadora que aporti totalment o parcialment els mitjans necessaris per a la urbanització.
- l) Acordar la concertació de crèdits per a executar les obres d'urbanització.
- m) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de compensació.
- n) Promoure davant l'Ajuntament acords o convenis urbanístics, així com presentar a tràmit els instruments de planejament i gestió que siguin precisos.
- o) Autoritzar la celebració de tota mena d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
- p) Acordar la dissolució de la Junta.

Dimecres, 2 d'agost de 2017

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

r) En general, totes aquelles facultats amb caràcter rellevant que siguin precises per al normal funcionament de la Junta.

Article 23. President.

1. El President de la Junta de Compensació serà nomenat per l'Assemblea General. El seu nomenament té una durada de quatre anys, i podrà ser reelegit indefinidament.

2. El President té les següents atribucions:

a) Executar els acords de l'Assemblea General.

b) Convocar, presidir, suspendre, aixecar les sessions i dirigir les deliberacions dels òrgans col·legiats de la Junta, resoldre els possibles empats amb vot de qualitat i executar i fer complir els acords.

c) Representar la Junta de Compensació davant de tercers, bé es tracti d'entitats, organismes o autoritats de caràcter públic o bé de persones privades i, per això, representar la Junta en tot tipus de negocis jurídics, amb facultat de conferir mandat a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, bé sigui a l'àmbit judicial bé a l'extrajudicial.

d) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que es tramitin i tots el documents que ho requereixin.

e) Acordar l'exercici d'accions legals en interès de la Junta, sens perjudici de la seva posterior ratificació per l'Assemblea General.

f) Totes les funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General.

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

Article 24. Secretari.

1. Actua com a Secretari aquella persona que designi l'Assemblea General, per un període de 4 anys, no sent necessari que sigui un associat de la Junta. En aquest darrer cas, assisteix amb veu i sense vot a les reunions de l'Assemblea General.

2. El Secretari realitza les següents funcions:

a) Assisteix i aixecar acta de les reunions de l'Assemblea General i transcriure-les en el Llibre d'Actes corresponent.

b) Expedir certificacions amb el vistiplau del President.

c) Portar un Llibre Registre en el qual es relacionaran els socis integrants de la Junta de compensació i s'expressaran les seves circumstàncies personals, la seva quota de participació i totes les dades complementàries que es considerin procedents.

d) Notificar els acords de l'Assemblea General a tots els membres de la Junta i, si procedeix, als òrgans urbanístics competents.

e) Desplegar les funcions administratives que li siguin encarregades per l'Assemblea General.

f) Custodiar els documents de la Junta de compensació.

3. En cas d'absència o malaltia, el Secretari és substituït pel membre de l'Assemblea General de menys edat, exclòs el President, l'Administrador, si no és propietari, el representant de l'empresa urbanitzadora, en el seu cas, i el vocal de designació per part de l'Ajuntament de L'Ametlla del Vallès.

Dimecres, 2 d'agost de 2017

Article 25. Mitjans personals.

1. La Junta funciona a través de la prestació personal dels seus membres, a no ser que aquesta prestació sigui insuficient o massa onerosa per als que tinguin càrrecs socials, el que suposarà que l'Assemblea pugui acordar la contractació del personal que s'estimi necessari. Així mateix, l'Assemblea podrà acordar contractar els serveis dels tècnics i professionals especialitzats que siguin necessaris.

2. L'exercici dels càrrecs socials és gratuït, sense perjudici que puguin rescabalar-se de les despeses generals de la seva gestió amb càrrec als pressupostos de la Junta.

TÍTOL V. FUNCIONAMENT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

Article 26. Convocatòria de sessions.

1. L'Assemblea General de la Junta és convocada pel Secretari per ordre del President.

2. La convocatòria s'ha de comunicar de forma fefaent, mitjançant qualsevol mitjà que permeti deixar constància, amb una antelació mínima de deu dies hàbils respecte a la data en què s'hagi de celebrar l'Assemblea General.

3. La convocatòria s'ha de remetre al domicili assenyalat a tal efecte pels membres de la Junta. En cas que les notificacions siguin rebutjades en dues convocatòries consecutives o en tres d'alternes, les convocatòries successives passaran a realitzar-se per edictes.

4. La convocatòria ha d'indicar el lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes a tractar.

5. S'han d'incloure a l'ordre del dia els assumptes que, amb anterioritat a la convocatòria formal, siguin comunicats pels membres de la Junta que representin, com a mínim, un 15% de les quotes de participació.

6. En les convocatòries s'ha d'indicar on estarà a disposició dels associats, fins al dia anterior a la reunió, la documentació relativa als assumptes objecte de l'ordre del dia.

Article 27. Quòrum de constitució.

1. L'Assemblea General es constitueix vàlidament en primera convocatòria quan assisteixin, presents o representats, mitjançant escrit específic per a cada reunió, la majoria de les quotes de participació. En segona convocatòria, que se celebrarà mitja hora més tard que la primera, l'Assemblea es constitueix vàlidament amb independència del nombre d'associats que assisteixin i del nombre de quotes que representin, sent preceptiva, en qualsevol cas, la presència del President i del Secretari o dels qui legalment els substitueixin.

2. Sens perjudici del què es disposa en l'apartat anterior, l'Assemblea es considera convocada i vàlidament constituïda per a tractar qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que hi siguin presents tots els seus membres i així s'acordi per unanimitat.

Article 28. Adopció d'acords i còmput de vots.

1. Quòrum ordinari: Els acords de l'Assemblea General s'adopten per majoria simple de quotes de participació presents o representades, comptades segons el que es preveu en aquests Estatuts, amb les excepcions que es determinen en l'apartat següent.

2. Quòrum especial: L'adopció dels acords de modificació dels Estatuts i de les Bases d'actuació, de modificació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, la contractació de crèdits, la proposta de modificació de plans i projectes, l'alienació o el gravamen de les finques a què es refereix l'article 16.3 d'aquests estatuts i la fixació d'aportacions extraordinàries, requereixen el vot favorable dels membres que representin, com a mínim, el 50% de les quotes de participació en l'entitat.

3. Còmput de vots: es farà en funció de les quotes de participació en l'entitat regulades en l'article 15 d'aquests Estatuts. Els copropietaris d'una finca exerciran les seves facultats d'associats d'acord amb el que s'estableix en aquests Estatuts.

Article 29. Assistència de personal especialitzat.

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

Article 30. Actes.

1. Dels acords de l'Assemblea s'ha d'aixecar acta que, un cop aprovada, en la mateixa reunió o en la reunió següent, s'ha de transcriure en el respectiu llibre d'actes, el qual ha de ser foliat, enquadernat i s'ha d'indicar, en la primera pàgina, a través de diligència d'obertura signada pel Secretari de la Junta, el nombre de folis i la data d'obertura. Les actes han de ser signades pel President i el Secretari.

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

TÍTOL VI. RÈGIM ECONÒMIC.

Article 31. Exercici econòmic.

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

Article 32. Mitjans econòmics.

1. Els mitjans econòmics de la Junta estan constituïts per les aportacions dels associats i pels crèdits que es concertin amb la garantia, si escau, dels terrenys inclosos en la unitat d'actuació, sens perjudici de qualssevol altres recursos que legalment s'obtinguin.

2. Les aportacions dels associats són de dos tipus:

a) Ordinàries o de gestió, adreçades a sufragar les despeses generals de la Junta de compensació, conforme al Pressupost anual aprovat per l'Assemblea.

b) Extraordinàries, amb destinació al finançament de les despeses de la gestió i l'execució de la urbanització, al pagament d'apreuaments i indemnitzacions de les parcel·les pertanyents a propietaris incorporats que incompleixin les seves obligacions, i a la conservació i manteniment de les obres d'urbanització mentre no siguin rebudes per l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès.

3. La distribució de les aportacions entre els associats i els propietaris que, sense incorporar-se a la Junta garanteixin la seva participació, s'ha d'efectuar en proporció al dret o a l'interès econòmic que tingui cadascun d'ells, determinat en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del Projecte de reparcel·lació aprovat.

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

Article 33. Comptabilitat.

La Junta ha de portar la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats per tal que en cada moment es pugui donar raó de les operacions efectuades i se'n dedueixin els comptes que s'han de retre. La comptabilitat ha de constar, necessàriament, de Llibres d'ingressos, despeses i caixa, que estan a càrrec del Secretari de la Junta.

TÍTOL VII. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.

Article 34. Dissolució.

1. La dissolució de la Junta de compensació s'ha d'acordar en el moment en què s'hagi donat compliment a les finalitats per les quals ha estat constituïda, requerint, en tot cas, l'acord de l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès.

2. Tal com estableix l'article 131.3 del TRLU, la dissolució de la Junta de Compensació només es pot acordar si:

a) Ha complert les seves obligacions i ha lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.

Dimecres, 2 d'agost de 2017

b) L'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès ha rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

c) S'ha pagat el preu just, un cop sigui ferm a tots els efectes, si la Junta és la beneficiària de l'expropiació.

3. No procedeix l'aprovació de la dissolució de la Junta mentre no consti el compliment de les obligacions que estiguin pendents, ni quan aquesta tingui procediments pendents de sentència ferma, excepte que la dissolució sigui per manament judicial o per prescripció legal.

4. Acordada la dissolució de l'entitat, s'ha de practicar la liquidació que procedeixi als efectes de fer front al pagament dels deutes o al cobrament d'ingressos pendents, i procedir a la distribució del romanent, si escau, d'acord amb el que preveuen els presents Estatuts.

Article 35. Liquidació.

A l'extinció de la Junta, es procedeix a la seva liquidació en la forma següent:

a) L'Assemblea, transformada en òrgan de liquidació, ha de procedir a adoptar els acords que siguin necessaris per a la seva liquidació.

b) El patrimoni que existeixi, ja sigui en terrenys, en drets o en metàl·lic, es distribueix entre els associats en proporció a la seva participació en la Junta. En qualsevol cas, l'alienació dels terrenys s'ha d'efectuar en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir l'obtenció del millor preu de venda.

TÍTOL VIII. RÈGIM JURÍDIC.

Article 36. Recursos.

1. Els acords de la Junta subjectes al dret administratiu són directament executius en els termes previstos a la Llei i no se suspelen pel fet que es recorrin, llevat que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs, d'acord amb el que disposa la legislació de procediment administratiu comú.

2. Contra els acords de la Junta es pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès, en el termini d'un mes des de la seva notificació. Aquest termini comença a comptar des de la data d'adopció de l'acord quan el recurrent hagi assistit a la reunió de l'òrgan de la Junta que l'hagi adoptat.

3. No estan legitimats per impugnar els acords de la Junta de compensació aquells que hagin votat a favor de l'acord, per sí o mitjançant el seu representant.

Disposició transitòria única: Els actes i contractes celebrats abans de la inscripció de la Junta en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores seran vàlids i s'ajusten al règim establert per la legislació aplicable en matèria de societats en formació.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DE CAN DRAPER DE L'AMETLLA DEL VALLÈS.

Base primera. Àmbit territorial i finalitat.

1.- Les presents Bases tenen per objecte regular la gestió i l'execució de la urbanització de la Modificació del Pla parcial de Can Draper, del municipi de l'Ametlla del Vallès, pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2.- La finalitat d'aquestes Bases és la gestió i desenvolupament de les determinacions del Projecte de reparcel·lació voluntària del Pla parcial de Can Draper, entenen-se referit a la Modificació del Pla parcial de Can Draper, del municipi de l'Ametlla del Vallès, aprovat definitivament per acord del Ple de l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès, en sessió ordinària del dia 22 d'octubre de 2008, i inscrit en el Registre de la Propietat, segons escriptura atorgada davant el notari de Barcelona Sra. Berta García Prieto el dia 11 de juny de 2008, número 2470 del seu protocol (en endavant Projecte de reparcel·lació voluntària).

3.- El Projecte de reparcel·lació voluntària aprovat, i inscrit al Registre de la Propietat, serveix com a mitjà per a distribuir els beneficis i les càrregues i com a títol per a l'adjudicació de les finques resultants i de la resta de drets derivats de l'execució del planejament.

Dimecres, 2 d'agost de 2017

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

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

a).- Desenvolupar el projecte de reparcel·lació voluntària aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària del dia 22 d'octubre de 2008, la gestió i l'execució de la urbanització del Sector.

b).- La cessió gratuïta a l'Administració de les obres d'urbanització i instal·lacions tècniques que hagin d'executar els propietaris.

c).- El pagament de les obres d'urbanització i les altres despeses inherents consignades en els projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

d).- 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 i modificacions posteriors (en endavant, TRLU), el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, (en endavant RLU), el Text refós de la Llei del sòl, aprovat per Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (en endavant, TRLS), i el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, sobre inscripció en el Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística.

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

1.- Els propietaris que no s'incorporin a la Junta de compensació però que manifestin el seu compromís de participar en l'execució del planejament en el tràmit d'audiència d'aquestes Bases, han de dipositar la fiança a què es refereix l'article 136.2 del RLU en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta.

2.- Les finques dels propietaris que no s'incorporin a la Junta i que no manifestin el compromís a què es refereix el punt anterior, podran ser expropiades a càrrec de la junta de compensació, o bé podran ser objecte de reparcel·lació.

Base quarta. Modificació de les bases.

La modificació de les Bases necessita del quòrum especial assignat als Estatuts, la mateixa tramitació que la seva formulació inicial i ha de ser aprovada per l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès, tret que l'acord modificatiu hagi estat adoptat per unanimitat dels membres de la Junta i afecti únicament la distribució de beneficis i càrregues entre ells. En aquest cas només resulta necessari comunicar l'acord a l'Ajuntament de Martorell, acreditant ambdues circumstàncies.

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

1.- Finques aportades són les que defineix el Projecte de reparcel·lació voluntària aprovat definitivament per acord del Ple de l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès, en sessió ordinària del dia 22 d'octubre de 2008, i inscrit al Registre de la Propietat.

2.- El dret de les persones propietàries es correspon amb el coeficient assignat al Projecte de reparcel·lació voluntària, aprovat definitivament per acord del Ple de l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès, en sessió ordinària del dia 22 d'octubre de 2008, i inscrit al Registre de la Propietat.

3.- Cadascuna de les finques resultants del projecte de reparcel·lació té assignat un percentatge en relació amb la resta de les finques incloses dins l'àmbit d'actuació. Aquest percentatge constitueix el coeficient per a la distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament.

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

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

2. Els drets o càrregues incompatibles es consideren extingits en virtut de l'acord aprovatori del Projecte de reparcel·lació i, en qualsevol cas, aniran a càrrec del respectiu propietari.

Dimecres, 2 d'agost de 2017

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

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

1.- D'acord amb el Projecte de reparcel·lació aprovat no hi ha càrregues a valorar.

2.- D'acord amb les determinacions del planejament vigent, en el cas d'actuacions d'enderrocament d'edificacions obsoletes o en desús incompatibles amb l'ordenació proposada que s'hagin dut a terme des de l'aprovació de la Modificació del Pla parcial de Can Draper, les despeses corresponents al cost de l'enderrocament constituïran una càrrega d'urbanització.

Base vuitena. Valoració de les finques objecte d'expropiació.

1.- La Junta de compensació serà beneficiària de l'expropiació de les finques que, a instància de la Junta, expropïï l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès als propietaris que incompleixin l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització, d'acord amb el que estableix la Base Dotzena.

2. L'expedient d'expropiació es podrà tramitar pel procediment ordinari o pel de taxació conjunta, i les finques expropiades es valoraran d'acord amb els criteris que estableix la legislació aplicable. En tot cas, no s'hauran de reemborsar les quotes ordinàries pagades per sufragar les despeses generals de la Junta.

Base novena. Obres d'urbanització:

La selecció del contractista de les obres d'urbanització s'ajustarà a allò que estableix l'article 172.1 del RLU, a aquests efectes, i llevat d'acord unànime, cal garantir la concurrència d'altres ofertes amb un mínim de 3.

Base desena. Contractació de les obres d'urbanització.

1. L'execució de les obres d'urbanització s'ajustarà a l'article 172, números 1 i 2 del RLU.

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

a) El compromís de l'empresa contractista d'executar les obres de total conformitat amb les previsions del planejament aplicable i dels projectes d'urbanització de la modificació del Pla parcial urbanístic de Can Draper.

b) L'obligació de l'empresa contractista de facilitar l'acció inspectora de l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès 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) La forma i els terminis per al pagament per la Junta de quantitats a compte en funció de l'obra executada.

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 d'urbanització per l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès.

Base onzena. Pagament de la urbanització:

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

En l'abonament de les despeses d'urbanització es tindran en compte els pagaments realitzats i els compromisos de pagament prèviament assumits per i entre les mercantils "Bolsa Inmobiliària del Vallès S.A." – abans Cimicasa, SA-, "Castor Vallès, SL" i "Sinaclo Promocions, SL. Unipersonal".

2.- S'estimaran com a despeses d'urbanització les despeses de tota classe que originin l'adequada execució de la urbanització, conforme als projectes aprovats i els convenis subscrits amb l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès, així com

Dimecres, 2 d'agost de 2017

els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per realitzar aquestes obres i, en general, les que determinen els articles 120 del TRLU i 127.2 del RLU.

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

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

5.- Els costos de les obres, infraestructures i equipaments privats per a ús o per patrimoni d'un propietari no recollides prèviament en el pressupost d'execució del projecte d'urbanització o bé que recollides excedeixen de l'import consignat en el mateix, seran satisfetes per complet o pel seu excés exclusivament per l'esmentat propietari o si són varis proporcionalment a la seva quota de participació establerta en el Projecte de reparcel·lació.

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

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

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

1.- La transmissió a l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès, en ple domini i lliure de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria destinats a sistemes i terrenys corresponents al 10% de l'aprofitament de l'àmbit, té lloc per ministeri de la Llei, en virtut de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació voluntària, i els mateixos, en tant que finques resultants a favor de l'Ajuntament, consten inscrits en el Registre de la Propietat i en el Cadastre.

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

Base catorzena. Quotes de participació:

1.- La participació de cada propietari en les càrregues d'urbanització es fixarà en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del Projecte de reparcel·lació, segons el què preveuen els articles 120.5 i 134.4 del TRLU, i tenint en compte els pagaments i compromisos de pagament prèviament assumits per les mercantils "Bolsa Inmobiliària del Vallès, S.A." -abans Cimicasa, SA-, "Castor Vallès, SL" i "Sinaclo Promocions, SL. Unipersonal"

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

Base quinzena. Valoració de les finques edificables resultants:

La valoració de les finques resultants és la del Projecte de reparcel·lació voluntària aprovat i inscrit al Registre de la Propietat.

Dimecres, 2 d'agost de 2017

Base setzena. Adjudicació de les finques edificables resultants:

L'adjudicació de les finques resultants és de conformitat amb el Projecte de reparcel·lació voluntària aprovat, i les mateixes es troben inscrites en el Registre de la Propietat i en el Cadastre a favor dels seus titulars.

Base dissetena. Edificació de terrenys:

Els propietaris de les parcel·les podran iniciar l'edificació dels terrenys resultants una vegada executades les obres d'urbanització. No obstant, podran efectuar-se les obres d'edificació simultàniament amb les d'urbanització si es compleixen els requisits que estableix la legislació urbanística.

Base divuitena. Règim econòmic:

1.- Per al pagament de les despeses d'urbanització, conservació i d'altres, els propietaris hauran d'ingressar les quantitats que els corresponguin dins el termini d'un mes des que la Junta efectuï el corresponent requeriment, transcorregut el qual, si no s'hagués efectuat el pagament, a la quantitat deguda a la Junta se li aplicarà un recàrrec equivalent al interès legal del diner.

No obstant, la Junta podrà exigir l'ingrés, amb antelació de sis mesos, de les aportacions necessàries per abonar les despeses previstes 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, i mitjançant la tramitació d'una operació jurídica complementària per rectificar el Projecte de reparcel·lació.

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

Base dinovena. 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 vintena. Responsabilitat de la Junta de compensació:

1.- La Junta de compensació és directament responsable davant l'Ajuntament 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 186 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 vint-i-unena. Afecció real dels terrenys.

1.- Els terrenys inclosos dins de la Modificació del Pla parcial de Can Draper que s'executa queden afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2.- Les finques resultants restaven afectades, amb caràcter real, al pagament dels costos d'urbanització en la proporció que els correspon segons el Projecte de reparcel·lació aprovat. Havent transcorregut el termini de vigència de l'afecció urbanística establert a l'article 155 del RLU i a fi i efecte de garantir l'execució de les obres d'urbanització pendents d'executar en aquest àmbit, per part de la Junta de compensació i/o dels seus membres, s'aportarà aval en el moment que sigui/n requerits a l'efecte per part de l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès, i sempre en un moment anterior a l'inici de les obres d'urbanització.

L'import de la garantia serà el valor de les obres d'urbanització que resten per executar, sens perjudici de modificar l'import de la garantia aportada en funció de les obres realitzades i rebudes per part de l'Ajuntament.

Dimecres, 2 d'agost de 2017

3.- La substitució de l'aval ressenyat en l'apartat 2 d'aquesta base per una altra garantia admesa en dret, o si s'escau afecció real a les finques de resultat, adoptat per acord unànim de la Junta de compensació amb el vistiplau de l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès, sense que sigui necessari modificar les presents bases.

Base vint-i-dosena. Conservació de la urbanització:

La Junta de compensació durà a terme la conservació de les obres d'urbanització, i el manteniment de dotacions i instal·lacions dels serveis públics fins que les obres, dotacions i instal·lacions corresponents a la unitat d'actuació o, en el seu cas, a les fases o unitats funcionals d'urbanització, no hagin estat rebudes per l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès.

L'Ametlla del Vallès, 21 de juliol de 2017
L'alcalde, Andreu González Gil