



ANUNCI de l'Ajuntament de Sant Celoni

Sobre l'aprovació definitiva dels Estatuts i les Bases de Junta de Compensació del polígon d'actuació urbanística de l'antiga fàbrica Plemen

Per resolució d'alcaldia de 7 de setembre de 2017 es van aprovar definitivament les Bases i Estatuts de la Junta de Compensació del polígon d'actuació urbanística de l'antiga fàbrica Plemen.

El que es fa públic de conformitat amb allò que disposa l'article 119 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i l'article 176.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, els següents Estatuts i Bases

<<ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PAU Antigua fábrica Plemen

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. - Constitución, denominación y régimen legal.

1. Con la denominación de "Junta de Compensación del **PAU Antigua fábrica Plemen**" se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora integrada por los miembros descritos en el artículo 8 de estos Estatutos.

2. La Junta de Compensación, como Entidad Urbanística Colaboradora, tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad jurídica desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad Autónoma de CATALUNYA.

3. La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística, estatal o autonómica, aplicable.

Artículo 2.- Ámbito territorial.

Constituye el ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación del **PAU Antigua fábrica Plemen** del Municipio de SANT CELONI.

Artículo 3.- Domicilio.

1. La Junta de Compensación tiene su domicilio legal en Avenida Diagonal, 419, 2-1 de la ciudad de Barcelona (DP-08008).

2. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar, por acuerdo de la Asamblea General que deberá ser notificado al Ayuntamiento para su posterior constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Cataluña.

3. Asimismo por acuerdo de la Asamblea General se podrá designar un domicilio, distinto del domicilio legal, a efectos de notificaciones.

Artículo 4.- Objeto.

El objeto de la Junta de Compensación consiste en la gestión urbanística del **PAU Antigua fábrica Plemen**, cuya ejecución comprende la distribución justa de beneficios y cargas, la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, de aquellos en que se localiza el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y demás cesiones que en su caso procedan, y a la ejecución de los terrenos incluidos en el **PAU Antigua fábrica Plemen**, así como al cumplimiento de las demás obligaciones urbanísticas en los términos de la legislación urbanística autonómica aplicable.

La gestión urbanística prevista se realizará de acuerdo con el POUM y, especialmente, con la modificación puntual del mismo en este ámbito.

Artículo 5.- Fines.

Serán fines primordiales de la Junta de Compensación todos los precisos para el cumplimiento de su objeto y, entre ellos, los que a continuación se enuncian a título indicativo que no limitativo:

A) Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, e incorporar a los que no lo hubiesen hecho con anterioridad.

B) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Cataluña.

C) Redactar el Proyecto de Reparcelación, en los términos precisos para la gestión y ejecución del mismo, y llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas, de modo especial las parcelaciones y reparcelaciones necesarias, que se practicarán de conformidad a lo establecido en la legislación urbanística, redactando y tramitando el Proyecto de Reparcelación, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

D) Redactar documentos de Planeamiento necesarios para establecer, ajustar, corregir o modificar la Ordenación ya sea de carácter General o Detallada a requerimiento de las Administraciones o de los miembros de la Junta para el mejor desarrollo Urbanístico del ámbito.

E) Redactar Proyectos de Urbanización y ejecutar las obras en ellos previstas, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa o mediante subasta o concurso subasta, de conformidad a lo que acuerde la Asamblea General, o mediante la incorporación, en su caso, de una empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, ejerciendo en todo caso el control de su ejecución.

F) Interesar de los Organismos Urbanísticos competentes la aprobación del Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento.

G) Interesar del Ayuntamiento, la ocupación y expropiación a favor de la Junta de Compensación de los suelos de los propietarios incluidos o adscritos al ámbito de actuación que no se haya incorporado o adherido a la Junta de Compensación o los de aquellos que habiéndose incorporado deban ser expropiados por incumplimiento de sus obligaciones.

H) Recaudar de los propietarios las cuotas de urbanización, indemnizaciones y demás gastos que se aprueban de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos, para el caso de que se produzca la delegación del Ayuntamiento, para tales fines, pudiendo instar al Ayuntamiento para que ejercite la vía de apremio para el cobro de las cantidades endeudadas a la Junta por los propietarios.

I) En caso de incumplimiento de la obligación de pago por alguno de los propietarios, la Junta de Compensación podrá adjudicarse para sí o en favor de terceros los porcentajes de terreno equivalentes a los costes debidos.

J) Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.

K) Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.

L) Actuar con facultades fiduciarias, con poder de disposición sobre los bienes y derechos aportados por los propietarios a la Junta, sin más limitaciones que las convenidas en los presentes Estatutos.

M) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación, que fuesen necesarios para el cumplimiento de sus fines.

N) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación correspondan en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.

O) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos de aprovechamiento privado, o los específicamente asignados a la Junta de Compensación para tal finalidad.

P) Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos.

Q) Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta de Compensación, incluido en su caso, la propia Junta de Compensación.

R) Ceder a la Administración en pleno dominio y libre de cargas la titularidad dominical de todos los terrenos que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración, según las determinaciones del planeamiento aprobado.

S) Interesar de la Administración la recepción de las obras de urbanización.

T) Solicitar del Registro de la Propiedad la constancia, mediante nota marginal, de la afección de los bienes y derechos comprendidos en el Sector.

U) Exigir el reintegro de las empresas concesionarias de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, en la parte que según la reglamentación de tales servicios no tengan que correr a cargo de los usuarios.

V) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones, y los particulares.

W) Así mismo llevará a cabo todas las operaciones necesarias para distribuir entre los asociados los beneficios y las cargas fijados por el planeamiento, configurar las nuevas parcelas y adjudicarlas.

Y) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según el ordenamiento vigente.

Artículo 6.- Duración y ejercicio económico.

1. La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida correspondiente al cumplimiento de los fines para los que se constituye, salvo que se produzca su disolución en los términos establecidos en art.131.3 Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña. Finalizado el cumplimiento de éstos se procederá a su disolución de conformidad con lo previsto en el capítulo IX de estos Estatutos.

2. La Junta de Compensación dará comienzo a sus actividades en el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Catalunya.

3. No obstante lo anterior, los propietarios del **PAU Antigua fábrica Plemen** podrán aprobar actuaciones urbanísticas relativas al **PAU Antigua fábrica Plemen** antes de que la Junta de Compensación dé comienzo a sus actividades. Estos acuerdos deberán ser ratificados en el Acta que se levante de la primera Asamblea General de la Junta de Compensación.

4. El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural. El primer ejercicio de la Junta de Compensación será el que medie entre la fecha de constitución y el último día del año natural en el que ésta tenga lugar.

CAPÍTULO II

DEL ÓRGANO URBANÍSTICO BAJO CUYO CONTROL ACTÚA

Artículo 7.- Órgano urbanístico de control.

1. La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de Sant Celoni, que tendrá carácter de Administración actuante.

2. En ejercicio de sus funciones de tutela e inspección, corresponde al Ayuntamiento de Sant Celoni.

A) Instar a los propietarios del **PAU Antigua fábrica Plemen** para que se constituyan en Junta de Compensación.

B) Verificar la concurrencia de quórum bastante de los propietarios que presenten los Estatutos, dar audiencia al resto de propietarios en trámite de alegaciones y, por si es de su interés, incorporarse a la Junta.

C) Aprobar, en su caso, los Estatutos y designar a su representante en los órganos de la Junta de Compensación.

D) Requerir a los interesados para que se constituyan en Junta y proceder, una vez constituida, a su aprobación.

E) Remitir el acuerdo de aprobación de la constitución junto con copia autorizada de la escritura al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Catalunya para que procedan a su inscripción.

F) Aprobar, en su caso, el Proyecto de Reparcelación, librando las certificaciones oportunas para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

G) Solicitar el inicio y tramitación, en su caso, de la ocupación directa de los terrenos de los propietarios no adheridos a la Junta, que estén afectados por el planeamiento a cualquier tipo de sistema urbanístico, general o local, para posibilitar la ejecución de las obras de urbanización.

H) Solicitar la expropiación a beneficio de la Junta de Compensación y a cargo de ésta los terrenos de los propietarios no incorporados y el de los que incumplan sus obligaciones.

I) Aprobar, en su caso, el Proyecto de Urbanización, controlar la ejecución de las obras y una vez finalizadas, total o parcialmente, proceder a su recepción.

J) Seguir, a solicitud de la Junta de Compensación, el cobro de sus miembros morosos en vía de apremio, y una vez exista constancia del acuerdo de aprobación de las derramas o cuotas y de haberse efectuado la oportuna reclamación en vía voluntaria.

K) Coordinar la actuación de la Junta de Compensación, con los demás órganos de la Administración y empresas suministradoras de los servicios públicos.

L) Resolver en primera instancia los recursos contra las cuestiones que puedan plantearse entre ésta y la empresa urbanizadora y los que puedan presentar los miembros de la Junta de Compensación contra los actos o acuerdos de ésta.

M) Aprobar el acuerdo de disolución de la Junta de Compensación.

N) Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación. Instruir y asesorar de la política urbanística municipal.

O) Advertir, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, de tales anomalías, tutelando a la Junta en cuanto fuere menester.

P) Ejercer cualquier otra función que le competa.

CAPÍTULO III

DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 8. Composición de la Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación se compone de:

A) Las personas físicas o jurídicas, propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito territorial al que se refiere el artículo 2 de estos Estatutos que voluntariamente se incorporen a ella en plazo y condiciones legales, y las que, por causa de transmisión de terrenos, queden subrogadas en el lugar y puesto del transmitente.

B) Cualquier Entidad Pública titular de bienes incluidos en el ámbito territorial al que se refiere el artículo 2 de estos Estatutos, ya tenga carácter demanial o patrimonial, sea o no promotora de la Junta de Compensación y, en todo caso, el Ayuntamiento de Sant Celoni.

2. También podrán formar parte como miembros de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o los medios necesarios para la urbanización o empresas que financien por cualquier título las obras de urbanización, en las condiciones que se establezcan por la Asamblea General de acuerdo con los compromisos adquiridos, en su caso, por la Junta de Compensación en las referidas empresas.

3. Los propietarios y entidades incorporados a la Junta de Compensación quedarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema y a la observancia de estos Estatutos.

Artículo 9. Miembros de la Junta de Compensación.

1. Los miembros de la Junta de Compensación propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito territorial descritos en el artículo 2 de estos Estatutos podrán ser fundadores o adheridos. Todos ellos tienen los mismos derechos y obligaciones sin que las condiciones o requisitos para la incorporación a aquélla sea más gravosa para unos que para otros propietarios.

2. No obstante lo anterior, la Asamblea General podrá permitir con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación la adhesión extemporánea de miembros en las condiciones establecidas en el artículo 11.4 de estos Estatutos.

3. Las empresas urbanizadoras que, en su caso, se incorporen participarán en los derechos y obligaciones establecidos en estos Estatutos con arreglo a las particulares condiciones de incorporación que se aprueben por la Asamblea General, de acuerdo con los compromisos adquiridos, en su caso, por la Junta de Compensación con las referidas empresas.

4. En cualquier caso, las personas propietarias incorporadas a la Junta o las que soliciten su adhesión a ella tendrán que aportar, en un periodo de diez días naturales desde su incorporación, los títulos y los documentos acreditativos de su titularidad. También tendrán que declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes que afecten a sus respectivas fincas con expresión de su naturaleza, indicando el nombre y dirección de los titulares de los derechos.

5. Todos los asociados, sean fundadores o adheridos, tendrán, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones.

6. La relación e identificación de los propietarios y otros miembros de la Junta constará en la escritura de constitución, de acuerdo con el artículo 190.3 a) del Reglamento de la Ley de Urbanismo. Cualquier modificación de la composición inicial tendrá que ser comunicada al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. En el supuesto de las entidades mercantiles, en cuanto no cambie la persona jurídica no deberá llevarse ninguna notificación. Así el cambio de representante, persona física de la mercantil solo deberá notificarse a la Secretaria de la Junta con la aportación de los poderes de representación.

7. La incorporación de los miembros a la Junta no implica que le haya sido transmitida la propiedad de sus respectivas fincas, actuando únicamente como fiduciaria.

Artículo 10. Miembros fundadores.

Serán miembros fundadores los propietarios que promueven la iniciativa mediante la presentación de los Estatutos de la Junta de Compensación y que representen más

del 50 por ciento de la superficie total del polígono de actuación urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 130.3 de la Ley de Urbanismo de Catalunya.

Artículo 11.- Miembros adheridos.

1. Serán miembros adheridos las personas físicas o jurídicas propietarias de las fincas incluidas en el polígono de actuación, siempre y cuando soliciten la adhesión a la Junta en los supuestos previstos en el artículo 171 del Decreto 305/2006. La adhesión debe formalizarse en documento público o comparecencia en que conste expresamente la aceptación de los presentes Estatutos y las bases de actuación de la Junta así como los acuerdos que hasta la fecha de la incorporación se hayan adoptado válidamente. La incorporación no surtirá efectos hasta que no se hayan satisfecho las cantidades correspondientes a su participación respecto los pagos ya efectuados por los otros miembros, según las respectivas participaciones.

3. Transcurrido el plazo de incorporación a la Junta, se entenderá que los propietarios no adheridos renuncian a este derecho, quedando excluidos de la misma a todos los efectos y sus fincas podrán ser objeto de expropiación forzosa si así lo solicita la Junta de Compensación, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística de Cataluña.

4. No obstante lo anterior, la Asamblea General podrá acordar con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación la incorporación extemporánea de miembros con las condiciones establecidas en el punto 1 de este artículo.

5. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 01 de octubre de, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 12.- Titularidades especiales.

1. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a la Junta de Compensación de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no se designare representante en el plazo que al efecto señale la Junta de Compensación, éste será nombrado por el Ayuntamiento, sin perjuicio de acuerdo posterior por los cotitulares en la designación de representante.

2. En el supuesto de concurrir cualquier derecho real limitativo de dominio sobre una finca, o de la existencia de un arrendamiento sobre la misma, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a su propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real o personal perciba el rendimiento económico correspondiente y pueda ser invitado a las sesiones de la Junta de Compensación, cuando ésta así lo estime oportuno.

3. En el caso de que la nuda propiedad y el usufructo pertenezcan a distintas personas, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación se reconocerá al nudo propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento

económico correspondiente. Serán de cuenta del nudo propietario las cuotas ordinarias o extraordinarias que establezca la Asamblea General o, por su delegación, la Comisión Gestora, por razón de los terrenos comprendidos en el PAa-3 PLEMEN. De incumplirse esta obligación por el nudo propietario, la Junta de Compensación deberá admitir el pago de las cuotas hechas por el usufructuario.

De no ser satisfechas las cuotas por ninguno de los interesados, o si el nudo propietario incumpliere las demás obligaciones que le incumben, la Junta de Compensación podrá optar entre exigir el pago de las cuotas y el cumplimiento de las obligaciones o instar la expropiación de la finca o fincas de que se trate.

4. En los supuestos de titularidad dudosa de fincas el Ayuntamiento asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Cuando la finca incluida en el Proyecto de Reparcelación hubiese sido objeto de doble inmatriculación, la Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades correspondientes a las superficies materialmente afectadas por la doble inmatriculación, salvo que otra cosa acuerden los afectados. Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes, según lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997.

5. Cuando la finca pertenezca a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, éstos estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos, y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a las limitaciones establecidas por la legislación civil.

Artículo 13.- Incorporación de empresas urbanizadoras.

1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización.

2. La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta de Compensación, siendo necesaria su ratificación expresa por la Asamblea General, instrumentada en el acuerdo de constitución, o bien posteriormente, en cuyo caso se precisará la convocatoria de una Asamblea General, la asunción por la empresa o empresas de los compromisos al respecto.

3. La empresa urbanizadora estará representada en la Junta en la forma que determine el artículo 171.4 del Reglamento de la Ley de urbanismo.

4. Si la Junta y la empresa urbanizadora acuerdan la adjudicación de terrenos resultantes de la urbanización en contraprestación de la ejecución de obra realizada por esta última, aquellos terrenos se valorarán según acuerdo entre las partes que deberá ser ratificado por la Asamblea General.

Artículo 14.- Transmisión de bienes y derechos.

1. Se entenderá incorporado a la Junta el sucesor mortis causa de un propietario miembro por la simple aceptación de la herencia o disposición testamentaria traslativa del dominio, subrogándose en los derechos y deberes de su causante.

2. Cuando la transmisión de la propiedad tenga lugar por actos inter vivos, el adquirente se subrogará en los derechos y obligaciones del transmitente y los dos responderán solidariamente ante la Junta por las obligaciones que haya asumido hasta aquel momento el transmitiendo. En la escritura pública de alienación el transmitente deberá manifestar expresamente que está al corriente del pago de las cuotas aprobadas y notificadas por la entidad, tanto ordinarias como extraordinarias que hayan vencido, o bien tiene que expresar que las debe y lo tiene que acreditar aportando al acto de formalización de la escritura una certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, salvo que haya sido exonerado expresamente de esta obligación por el adquirente. El Secretario expedirá la certificación sobre el estado de deudas a petición del miembro interesado, con el visto bueno del Presidente.

3. En cualquier caso, el adquirente tendrá la obligación de comunicar a la Junta el título de su adquisición y sus circunstancias personales dentro de los ocho días hábiles al día en que se haya producido la transmisión, deber que el transmitente habrá hecho constar expresamente en el título traslativo.

4. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de Compensación de la propiedad de los inmuebles aportados. Los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación. La afección debe constar adecuadamente en el Registro de la Propiedad.

5. Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar sus terrenos, y la correlativa cuota de participación en la Junta de Compensación, con las siguientes condiciones y efectos:

a) El transmitente deberá solicitar a la Secretaría de la Comisión Gestora certificación acreditativa de estar al corriente de todas sus obligaciones.

b) El transmitente notificará fehacientemente a la Junta de Compensación las circunstancias del adquirente, a los efectos de la necesaria constancia.

c) El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y obligaciones vinculados a la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

d) La condición de miembro de la Junta de Compensación es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.

6. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, de los bienes cuyos propietarios sean expropiados a solicitud de la misma, ya sea por no haberse incorporado a la referida Junta de Compensación o por el incumplimiento de las obligaciones contraídas con la misma.

7. La Junta de Compensación podrá gravar y enajenar terrenos, bien adquiridos por expropiación, bien aportados por sus propietarios, para hacer frente a los gastos inherentes a la ejecución del sistema y de las obras de urbanización, previo acuerdo de la Asamblea General.

8. También podrá la Junta de Compensación, en el ejercicio de sus facultades fiduciarias, gravar, y enajenar unidades de aprovechamiento antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación para hacer frente a los gastos inherentes a la ejecución del sistema y de las obras de urbanización, previo acuerdo de la Asamblea General, de acuerdo con los compromisos adquiridos, en su caso, por la propia Junta de Compensación.

Artículo 15. Del patrimonio de la Junta de Compensación.

1. En el supuesto de tener que instar la expropiación de propietarios del **PAU Antigua fábrica Plemen**, la expropiación forzosa se realizará por el órgano urbanístico actuante siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación; dichos terrenos serán adjudicados proporcionalmente entre los componentes de aquella que estén interesados en su adjudicación, salvo que la Asamblea General acuerde mantener la propiedad en el patrimonio común a los efectos que estime pertinentes.

2. Las fincas expropiadas constituyen el patrimonio común inmobiliario de la Junta de Compensación. Las parcelas resultantes serán asignadas a la Junta de Compensación, quien podrá disponer libremente de las mismas para atender los costes de urbanización y de existir superavit en el momento de su disolución se distribuirán, como todo el patrimonio activo si lo hubiere, en la forma prevista en el capítulo IX de estos Estatutos.

En la enajenación de dichas parcelas resultantes ya urbanizadas, se reconoce el derecho de tanteo en favor de los miembros de la Junta de Compensación a tenor de las determinaciones del Código Civil y de ser varios los interesados se prorrateará en función de los derechos que ostenta cada uno en la Junta de Compensación. Dicho derecho deberá ejercitarse en el plazo máximo de (02) dos meses, contados a partir de la recepción de la notificación practicada en forma fehaciente.

3. No se incorporarán, ni bajo ningún concepto formarán parte de los bienes de la Junta de Compensación, los terrenos cedidos por los propietarios para el pago de sus cuotas, por tratarse de una dación para pago. De igual modo no formarán parte del patrimonio de la Junta de Compensación, las cantidades satisfechas para cubrir las derramas o cuotas por los miembros de la Junta de Compensación, para atender el pago de las obras de urbanización o su conservación, no pudiéndose integrar bajo ningún concepto al patrimonio, dada su vinculación específica, para atender las obligaciones de la Junta con la Administración, y además por cuanto la Junta de Compensación es tan sólo fiduciaria, e instrumento de gestión.

CAPÍTULO IV

DEL PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 16. De la Asamblea General Constituyente.

1. Una vez aprobados definitivamente los Estatutos de la Junta de Compensación, publicados en el Boletín Oficial de la Provincia y notificado, los propietarios y titulares de derechos reales afectados por la actuación que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, el Ayuntamiento requerirá a los interesados para la constitución de la Junta de Compensación que se realizará mediante el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública.

2. Una vez requeridos por el Ayuntamiento, los propietarios promotores de la Junta de Compensación convocarán a todos los propietarios incluidos dentro del ámbito territorial de la Junta de Compensación a la Asamblea General Constituyente.

3. La convocatoria se realizará mediante carta certificada o burofax, remitida, con una antelación de ocho días hábiles, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse la Asamblea General Constituyente.

4. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión con indicación expresa de que la Asamblea General Constituyente habrá de resolver la constitución de la Junta de Compensación.

5. La Asamblea General Constituyente quedará válidamente constituida, cuando concurren a ella, personal o representados, en la forma establecida en el artículo 23 de los Estatutos, propietarios titulares de terrenos que representen, al menos el 50 por ciento de la superficie total del polígono de actuación urbanística, conforme a lo dispuesto la legislación urbanística de Catalunya.

6. La Asamblea General Constituyente acordará la constitución de la Junta de Compensación; designará los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario y, en su caso, las personas que han de integrar la Comisión Gestora y el Gerente. El Presidente, Vicepresidente y Secretario de la Junta de Compensación lo serán también de la Comisión Gestora.

7. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de los miembros de la Junta de Compensación computados en la forma que establece el artículo 34 de los Estatutos.

8. El Secretario levantará acta de la Asamblea General Constituyente en que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, siendo firmada también por el Presidente electo. En el acta se hará constar:

A) Nombre, apellidos, y domicilios de los propietarios y representantes, con indicación de sus respectivas cuotas y títulos de propiedad.

B) Acuerdos tomados.

C) Constitución de la Junta de Compensación.

9. Del contenido del acta se librará certificación para su incorporación en la Escritura Pública de constitución de la Junta de Compensación que deberá efectuarse en la forma prevista en la legislación urbanística.

10. En la Escritura Pública de constitución de la Junta de Compensación deberá constar los siguientes extremos:

- a) Acuerdo de Constitución.
- b) Relación de sus miembros.
- c) Relación de las fincas de las que sean titulares.
- d) Composición de la Comisión Gestora, con indicación de las personas que ostenten los cargos de Presidente, Vicepresidente, Secretario y Gerente.
- e) Estatutos de la Junta de Compensación.

11. La copia autorizada de la Escritura de Constitución y de las adhesiones se trasladará al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Cataluña para su inscripción.

12. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en su ámbito de actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, circunstancia que, a instancia de la Junta de Compensación, se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad.

13. La nota marginal de afección será de tres años, prorrogable por otros tres, a instancia de la Junta de Compensación de acuerdo con el artículo 5.2. del Real Decreto 1093/1997.

CAPÍTULO V

ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 17. Órganos de Gobierno y Administración.

Los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación son la Asamblea General, la Comisión Gestora o Junta de Delegados, en su caso, y el Presidente, Vicepresidente, Secretario y Gerente. Cada uno de los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación actuará en el ámbito de sus facultades.

Artículo 18. La Asamblea General.

1. La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación. Corresponde a la Asamblea General las facultades de gobierno y dirección de la Junta de Compensación con carácter soberano.

2. La Asamblea General está compuesta por todos los miembros de la Junta de Compensación, incluido el representante del Ayuntamiento. Éste, como órgano de tutela que es, sólo tendrá voz, pero no voto, sin perjuicio del que le corresponda como titular aportante de terrenos y derechos.

3. La Asamblea General será presidida por el Presidente o, en su defecto, por el Vicepresidente. Si ninguno de éstos asistiese a la reunión, ésta será presidida por el miembro de la Comisión Gestora que sea titular o represente la mayor cuota de participación de entre los que integran la Comisión Gestora y estuviera presente en la Asamblea General. Si tampoco ninguno de éstos asistiese a la reunión, ésta será presidida por el miembro de la Junta de Compensación que sea titular o represente la mayor cuota de participación de entre los que integran la Junta de Compensación y estuviera presente en la Asamblea General.

4. Serán atribuciones de la Asamblea General:

A) Aprobación de los presupuestos ordinarios y extraordinarios, así como las cuentas anuales y memoria de actuación, a propuesta de la Comisión Gestora.

B) Aprobación del Proyecto de actuación. Encomendar y aprobar el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización y tramitar su aprobación administrativa y cualquier otro instrumento de gestión o planeamiento urbanístico.

C) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior por el Ayuntamiento de Sant Celoni.

D) Autorizar créditos extraordinarios y acordar las derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de éste.

E) La designación y cese de los miembros de la Comisión Gestora, así como del Presidente, Vicepresidente, Secretario y Gerente. Acordar la retribución en su caso, del Presidente, Vicepresidente, Secretario y Gerente.

F) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, dentro de las previsiones del Plan de Etapas.

G) Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

H) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.

I) Resolver la incorporación de Empresas Urbanizadoras.

J) Acordar la realización de actos dispositivos (venta, cesión, permuta o gravamen) sobre los bienes y derechos de la Junta de Compensación, ya sea de los que puede realizar con carácter fiduciario o por aportación.

- K)** Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.
- L)** Aprobar los criterios de valoración de las fincas resultantes y los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.
- M)** Desistir e interponer recursos, sin perjuicio de que la Comisión Gestora lleve estas acciones a cabo con carácter de urgencia, con la obligación de comunicarlo inmediatamente a la Asamblea General.
- N)** Delegar expresamente en la Comisión Gestora o, en su caso, en el Presidente las facultades reconocidas en favor de la Asamblea General, excepto la aprobación de presupuestos y cuentas de los ejercicios económicos. Los acuerdos de delegación de actos que requieran un quórum especial deberán adoptarse con el mismo quórum, así como el nombramiento de los propietarios de la Comisión Gestora.
- O)** Acordar la disolución o transformación de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en el Capítulo IX de estos Estatutos.
- P)** La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por la Comisión Gestora, o no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta de Compensación, y cuantas funciones sean precisas para la gestión común.

Artículo 19. De las Reuniones de la Asamblea General.

1. Las reuniones de la Asamblea General podrán ser ordinarias y extraordinarias.
2. La Asamblea General se reunirá de forma ordinaria como mínimo una vez al año, dentro del primer trimestre del año, a fin de censurar la gestión de la Junta de Compensación; aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior; y aprobar, en su caso, el presupuesto para el ejercicio económico siguiente, acordando el cobro de las cuotas o derramas correspondientes para cubrirlo.
3. No obstante lo dispuesto en el número anterior, previa su inclusión en el correspondiente Orden del Día, podrá adoptarse en las reuniones ordinarias acuerdos sobre cualquiera de las materias competencia de la Asamblea General.
4. La Asamblea General se reunirá en sesión extraordinaria para tratar asuntos sobre materias diferentes a las establecidas en el artículo 19.2 de los Estatutos.

Artículo 20. Convocatoria de la Asamblea General.

1. Las reuniones de la Asamblea General, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por el Presidente o el Secretario de la Junta mediante burofax, carta remitida por correo certificado con acuse de recibo, o por cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción, al domicilio que cada miembro tenga registrado en la Secretaría, con una antelación de ocho días hábiles, como mínimo, al señalado para la reunión. La convocatoria podrá realizarse mediante fax o el correo electrónico a la dirección electrónica designada obligatoriamente por los miembros, siempre que el/los miembros de la Junta de Compensación haya aceptado de forma

fehaciente esa forma de comunicación en la Junta de Compensación. El Secretario verificará previamente por e-mail con los miembros la disponibilidad de asistencia en la fecha propuesta. No se podrá convocar Junta durante los meses de Agosto y entre los días 22 de diciembre y 07 de enero, excepto si por unanimidad se acuerda.

2. En la convocatoria deberá figurar el Orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de media hora. No podrán tomarse acuerdos sobre asuntos que no figuren en el orden del día, salvo en el caso previsto en el artículo 21.4.

3. La Asamblea General celebrará sus sesiones en el domicilio social, salvo que la convocatoria indique otro lugar de celebración. La sesión podrá celebrarse asimismo en varias salas simultáneamente siempre y cuando se asegure por medios audiovisuales o telefónicos la interactividad e intercomunicación entre ellas en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto. En este caso se hará constar en la convocatoria el sistema de conexión y, en su caso, los lugares en los que estarán disponibles los medios técnicos necesarios para asistir y participar en la reunión. Los acuerdos se entenderán adoptados en el lugar donde esté la Presidencia.

4. Las Asambleas extraordinarias podrán también reunirse a requerimiento de los miembros siempre que representen, al menos, el 45% del total de las cuotas de participación. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante burofax o carta certificada con acuse de recibo dirigida al Presidente detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar. La carta de convocatoria deberá ser cursada por el Presidente en el plazo de diez días hábiles desde la fecha en que fuera requerido a tal efecto. Si el Presidente no la convocara en el plazo señalado, los solicitantes podrán dirigirse al Ayuntamiento para que éste la curse.

5. En la convocatoria de las Asambleas generales ordinarias se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los miembros, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, los documentos elaborados correspondientes a los asuntos a tratar, como el estado de cuentas del ejercicio anterior, la memoria y los presupuestos para el ejercicio siguiente.

6. La documentación relativa a cada una de las reuniones de la Asamblea tendrá que estar a disposición de los miembros en la sede social con la misma antelación que las citaciones a efectos de su examen previo a la reunión.

7. Se tendrán por convocados aquellos miembros que no reciban la convocatoria por ausencia o negativa a recibirlo a pesar de haberlo intentado en el domicilio designado y conste enviado correctamente el e-mail a la dirección facilitada. Igualmente se tendrán por convocados aquellos que habiendo facilitado el correo electrónico y habiendo sido notificados por este medio, no asistan a la convocatoria.

Artículo 21. Constitución de la Asamblea General.

1. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, un número de miembros que represente más del cincuenta por ciento del total de las

cuotas de participación de los propietarios de la Junta de Compensación en los derechos y cargas.

2. En segunda convocatoria, que se celebrará media hora más tarde, se considerará válidamente constituida la Asamblea cualesquiera que sean las cuotas de participación en los derechos y cargas representadas por los asistentes.

3. Antes de entrar en el examen del Orden del día se formará una lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y la cuota de participación - propia o ajena- en los derechos y cargas. Al final de la lista se determinará el número de miembros presentes o representados y la suma de cuotas de participación de los asistentes.

4. Si hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros incorporados a la Junta de Compensación acordasen por unanimidad celebrar Asamblea general extraordinaria, quedará válidamente constituida sin necesidad de convocatoria.

Artículo 22. De la adopción de acuerdos por la Asamblea General.

1. El Presidente -o quien le sustituya- presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación si procediere. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo lo dispuesto en el artículo 21.4 de estos Estatutos.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes o representadas, a no ser que por razón de la materia tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por estos Estatutos un quórum específico, en cuyo caso se regularán por éste.

3. Los acuerdos requerirán en todo caso el voto favorable de los miembros de la Junta de Compensación que representen el 50% de las cuotas en la Junta de compensación, en primera convocatoria, o el 50% de las cuotas presentes en segunda convocatoria.

En el supuesto de los apartados c) y i) del artículo 18.4, se precisará la mayoría cualificada del 60% del total de cuotas de la Junta de Compensación, en primera convocatoria y, en segunda el mismo coeficiente de los asistentes presentes.

4. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, y sin perjuicio de las acciones administrativas y, en su caso, jurisdiccionales pertinentes. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 111 y 138 de la Ley 30/1992.

5. Todos los miembros de la Junta, aun los disidentes y los que no hayan asistido a las reuniones, quedaran vinculados al cumplimiento de los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de las acciones que correspondan y de su derecho a hacer constar en el acta que se levante el sentido de su voto.

6. No podrán participar con derecho a voto quienes no estén al corriente de sus obligaciones con la Junta.

Artículo 23. Asistencia a la Asamblea General.

1. Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General las personas físicas, y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurren la calidad de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como el representante de la Administración.

Igualmente podrán asistir para aspectos informativos que puedan interesar, los técnicos y asesores de cualquier tipo que considere conveniente el Presidente de la Junta de Compensación quienes, en tal caso, intervendrán con voz pero sin voto.

2. Los miembros de la Junta de Compensación podrán asistir a la Asamblea por sí o mediante representación conferida a otra persona. Será válida la representación otorgada, ya sea mediante carta certificada dirigida al Presidente de la Junta de Compensación, ya mediante entrega material al mismo del documento que acredite la representación en cualquier forma, dejándose constancia de su recepción por el Presidente. La representación será válida únicamente para la reunión a la que se refiera.

La representación de las sociedades o entidades dotadas de personalidad jurídica, que sean miembros de la Junta, se entenderá conferida a favor de quien legalmente las represente.

3. El representante del Ayuntamiento será el nombrado por éste en el Acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos, aunque podrá ser sustituido posteriormente siendo suficiente la simple notificación del nuevo representante al secretario de la Junta.

4. La representación de los menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar se entenderá conferida a su representante legal, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.5 de estos Estatutos.

Artículo 24. Actas y Certificaciones.

1. De las reuniones de la Asamblea General, el Secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea, se firmarán, al menos, por el Presidente y por el Secretario y se llevarán al libro correspondiente, que podrá ser de hojas móviles. Si no fuera posible aprobar el acta en la propia Asamblea, se aprobará en la siguiente reunión de la Asamblea General.

Una copia del acta se remitirá a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación, por correo electrónico a la dirección electrónica designada por los miembros o mediante correo certificado o burofax dirigido a los domicilios designados para notificaciones.

La ejecutividad de los acuerdos se entenderá desde la fecha de aprobación de los mismos en la Asamblea.

2. Cualquier miembro de la Junta de Compensación u Órgano Urbanístico competente podrá solicitar certificaciones del Libro de Actas, que serán expedidas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

Artículo 25. Composición y carácter de la Comisión Gestora.

1. La Comisión Gestora, órgano de facultativa creación por la Asamblea General, estará formada por 4 miembros de la Junta de Compensación ("**Consejeros**"), que se constituirán en representantes permanentes de la Asamblea General y el órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Junta de Compensación, estando investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la Entidad.

2. Asimismo, formará parte de la Comisión Gestora un representante del Ayuntamiento, que tendrá voz pero no voto. El representante del Ayuntamiento será designado por éste en el Acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos.

3. Los Consejeros y, de entre ellos, el Presidente y Vicepresidente, serán nombrados por la Asamblea General por mayoría absoluta.

4. La Comisión Gestora determinará su régimen de funcionamiento y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad u otros motivos justificados. En caso de ausencia, enfermedad o fallecimiento del Presidente, ejercerá automáticamente sus funciones el Vicepresidente.

5. Los Consejeros deberán guardar secreto sobre las informaciones de carácter confidencial aún después de cesar en sus funciones.

6. No obstante, la Asamblea General podrá motivadamente acordar la no constitución o disolución de la Comisión Gestora. En estos casos, el Presidente asumirá las funciones de la Comisión Gestora, pudiendo delegar alguna de ellas, previo acuerdo en la Asamblea General en persona que no necesariamente fuere miembro de la junta de compensación, en cuyo caso tendría voz pero no voto, definiendo su cargo y funciones, y siendo las condiciones de duración del cargo y cese las establecidas para el cargo de Secretario.

Artículo 26. Duración del cargo de Consejero.

1. La duración del cargo de Consejero será de 2 años, salvo que fuese removido por la Asamblea General, renunciase voluntariamente al cargo o quedare incapacitados por cualquier causa. Los Consejeros que finalicen el plazo de su mandato podrán ser reelegidos por la Asamblea General por sucesivos períodos de 2 años de forma ilimitada.

2. En caso de cese o de fallecimiento de un Consejero, su sustitución será acordada por la Asamblea General que se convoque al efecto. Si el Consejero cesado o fallecido

fuera el Presidente o Vicepresidente, la Asamblea General deberá efectuar su designación.

3. En todo caso será causa de cese la pérdida de la condición de miembro de la Junta de Compensación.

Artículo 27. Facultades de la Comisión Gestora.

1. La representación de la Junta de Compensación en juicio y fuera de él corresponde la Comisión Gestora, sin más limitaciones que las consignadas en estos Estatutos. Sin perjuicio de ello, la Comisión Gestora será representada ante terceras personas por el Presidente de dicho órgano.

2. A título meramente enunciativo son de su competencia los siguientes actos:

a) En la forma que la Asamblea General determine, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes, y de ahorro en toda clase de Bancos o instituciones de Crédito y de Ahorro, disponer de esas cuentas, si bien para ello se precisará la concurrencia de dos miembros de la Comisión a tal efecto, conjuntamente, salvo acuerdo diferente de la Asamblea en función de la mejor operatividad de la Junta de Compensación, firmar la correspondencia, recibos y resguardos, librar, endosar y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio, y en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas, por la actividad de la Junta de Compensación.

b) En todo caso, la Comisión Gestora asumirá las facultades inherentes a su cargo, las facultades que le delegue la Asamblea General con arreglo al artículo 18 de los Estatutos y la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea General. Específicamente, tendrá las siguientes funciones:

c) Administrar los fondos de la Junta de Compensación formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.

d) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

e) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida de lo correspondiente.

f) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.

g) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.

h) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.

- i) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, banco de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.
- j) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación.
- k) Nombrar y separar a un Gerente y/o al resto del personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- l) Fijar las cantidades para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que han de satisfacer, y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.
- m) Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquéllos.
- n) Proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los miembros de la Junta de Compensación dicho cambio, mediante carta certificada.
- o) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.
- q) Requerir a la Administración para que cobre por vía de apremio a los miembros morosos de la Junta de Compensación.

Artículo 28. Reuniones de la Comisión Gestora.

1. Las reuniones de la Comisión Gestora se celebrarán cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la Junta de Compensación mediante convocatoria del Presidente con, al menos, 8 días hábiles de antelación. La convocatoria deberá notificarse en la forma establecida en el artículo 20 de los Estatutos al resto de Consejeros de forma que quede debida constancia, señalando el orden del día.
2. Se entenderá también válidamente convocado la Comisión Gestora para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes todos los Consejeros y el representante del Ayuntamiento.
3. La Comisión se considerará válidamente constituida cuando concurren, al menos, la mitad más uno de sus miembros, en primera convocatoria, y en segunda convocatoria, media hora después, cualquiera que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la presencia del presidente y del Secretario. La concurrencia a la Comisión se realizará personalmente no admitiéndose la delegación de asistencia salvo que se realice a otro miembro de la Comisión.
4. Cada Consejero tiene derecho a un voto, siendo dirimente en caso de empate la decisión de la Asamblea General que se convoque en el plazo de tres días para desbloquear la toma de decisiones a petición de cualquiera de los Consejeros.

5. Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que pudieran interponerse contra los mismos.

6. Las reuniones de la Comisión Gestora podrán realizarse en la forma establecida en el artículo 20.3 de los Estatutos.

7. Se admitirá la votación por escrito y sin sesión cuando ningún miembro de la Comisión se oponga a la aplicación de este procedimiento.

Artículo 29. Actas de la Comisión Gestora.

1. Los acuerdos de cada reunión de la Comisión Gestora se consignarán en el acta correspondiente, que se aprobará en la misma reunión o en la siguiente que se celebre, se recogerán en el Libro de Actas por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, y se notificarán a todos los miembros de la Junta.

2. Igualmente con el visto bueno del Presidente o quien haga sus veces, el Secretario expedirá certificación de cualquier acuerdo que sea solicitada por miembros de la Junta de Compensación, en el plazo de diez días.

3. De los acuerdos de la Comisión Gestora se dará cuenta a la primera Asamblea General que se convoque.

4. La actividad de la Comisión Gestora se reflejará en un informe de gestión que junto con la Memoria y las cuentas anuales de cada ejercicio se someterá a la aprobación de la Asamblea General ordinaria.

Artículo 30. Del Presidente Vicepresidente y Secretario.

1. El Presidente y Vicepresidente serán designados por la Asamblea General entre quienes ostenten la cualidad de miembros de la Junta de Compensación, pudiendo ejercer sus cargos mediante representante. La Asamblea General designará también al Secretario, quien tendrá que ser una persona que tenga acreditada experiencia en materia urbanística. Los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario podrán ser retribuidos.

2. El nombramiento del Presidente Vicepresidente y Secretario, tendrá una duración de 4 años, pudiendo procederse a su reelección por períodos iguales, de forma ilimitada, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General. Hasta que no se convoque nueva Asamblea general para la reelección, los cargos mantendrán su vigencia a los efectos de no crear desgobierno.

3. En caso de fallecimiento o renuncia del Presidente, Vicepresidente o Secretario, la Comisión Gestora podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta la renovación inmediata de la composición de la Comisión.

4. Si la Asamblea General acordase el cese de Presidente, Vicepresidente o Secretario, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento

de la persona, o personas que hubieren de sustituirles hasta la renovación inmediata del mismo.

Artículo 31. Funciones del Presidente y del Vicepresidente.

1. Serán funciones del Presidente.

A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y dirigir las deliberaciones.

B) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a favor de abogados y procuradores para el ejercicio de dicha representación judicial y extrajudicial.

C) Autorizar las Actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

D) Todas aquellas atribuidas a la Comisión Gestora para el supuesto en que ésta no se constituya.

2. El Vicepresidente ejercerá las mismas funciones que el Presidente en los casos de vacante, en ausencia o enfermedad de éste. Y será coadyuvante en el ejercicio de las funciones del Presidente.

Artículo 32. Del Secretario.

1. El Secretario será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso. En tanto no se acuerde el nombramiento de un nuevo secretario el cargo será vigente realizando sus funciones a los efectos de evitar desgobierno. No será preciso que sea miembro de la Junta de Compensación, pero en tal caso actuará con voz pero sin voto.

2. Serán funciones del Secretario:

A) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General.

B) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y de la Comisión Gestora, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente, y notificar los acuerdos de los órganos colegiados de la Junta.

C) Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.

D) Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea General.

E) Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los miembros de la Junta de Compensación integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus

respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.

F) Notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la Asamblea General, cuando por su naturaleza o entidad proceda.

G) Ejercitar las acciones correspondientes para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros que hayan sido declarados formalmente incursos en mora, instando la vía de apremio y, en su caso, la expropiación.

H) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.

3. El cargo de Secretario, en caso de vacante, ausencia o enfermedad será desempeñado por la persona que la Asamblea General designe, pudiendo el Presidente encomendar provisionalmente aquellas funciones a uno cualquiera de dichos miembros.

Artículo 33. Del Gerente.

1. El Gerente, cargo de facultativa creación por la Asamblea General, será designado y, en su caso, removido por ésta.

2. Serán funciones del Gerente:

A) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y de la Comisión Gestora con voz pero sin voto.

B) Ejercer la jefatura del personal administrativo, organizando los servicios de la Junta de Compensación para la mejor gestión de los intereses comunes.

C) Ejercer las demás funciones que le delegue la Asamblea General o la Comisión Gestora.

3. El cargo de Gerente será retribuido en la forma y cuantía que establezca la Asamblea General.

CAPÍTULO VI

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 34. Cuotas sociales.

1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrán definidos por la cuota o porcentaje que sobre el total a cada uno corresponda.

2. Dicha cuota de participación se fija en función de la superficie de las fincas aportadas fiduciariamente a la Junta de Compensación por cada uno de los

propietarios integrados en la misma, en relación con la superficie de la totalidad del Sector.

Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación las cuotas de participación se ajustarán a las unidades de aprovechamiento que correspondan a cada miembro por la adjudicación de parcelas resultantes. Toda adjudicación superior a la que corresponda por la cuota inicial de participación respectiva, incrementará la cuota de participación del titular de dicha adjudicación en los derechos y obligaciones en proporción al exceso de adjudicación. Correlativamente se reducirá, en la misma proporción la participación del titular de la adjudicación por defecto.

3. La propiedad se acreditará por medio de certificación registral, y en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición o cualquier otro medio que acredite éste.

4. Cuando la superficie acreditada en los últimos títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas de acuerdo a lo establecido al efecto en el artículo 146.a) del Reglamento de la Ley de Urbanismo y conforme a la legislación urbanística.

5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. En el supuesto de no declararse alguna carga, o que las declaraciones no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudiesen resultar en el momento de la equidistribución serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de la finca de resultado que le correspondan.

6. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectados por el Proyecto de Reparcelación; no influirá en el coeficiente de participación de los miembros de la Junta de Compensación, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma señalada por las Bases y se satisfarán con cargo al Proyecto de Urbanización.

7. En el supuesto de la incorporación a la Junta de Compensación de Empresas Urbanizadoras, en el momento de la integración de éstas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los miembros de la Junta de Compensación, asignándose la cuota correspondiente a la Empresa Urbanizadora incorporada en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización del Sector.

Artículo 35. Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.

Sin otras limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos de la Junta de Compensación, y de conformidad con los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno, los miembros de la Junta ostentarán los derechos que, a título enunciativo, se relacionan a continuación:

A) Ejercer plenas facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su titularidad -y en consecuencia, sobre la cuota de participación que le haya sido asignada por la Asamblea en representación de su aportación-, que podrán enajenar, gravar o sobre los que podrán realizar otros actos de disposición o administración, sin perjuicio de su

deber de hacer constar al adquirente las circunstancias de la incorporación a la Junta y de establecer expresamente la subrogación del nuevo titular en los derechos y obligaciones del transmitente.

B) Concurrir personalmente o mediante representante debidamente acreditado, a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

C) Participar, como elector o candidato en la designación del Presidente, Vicepresidente y Secretario.

D) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación.

E) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en vía de reparcelación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

F) Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos estos Estatutos.

G) Ser informados en todo momento de la actuación de la Junta de Compensación.

H) Percibir al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que les correspondiere.

I) Presentar proposiciones y sugerencias.

J) Satisfacer las cuotas de urbanización totalmente o parcialmente mediante cesión a la Junta de parte de su terreno o cuota, o en aquella otra valoración de tipo general que la Junta pueda acordar por unanimidad.

K) Los demás derechos que les corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Disposiciones legales aplicables.

Artículo 36. Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

B) Facilitar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes, a partir de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad a que se refiere el artículo 32 de los Estatutos, y si los terrenos estuvieren gravados deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas, gravámenes, así como, la relación nominal de arrendatarios u ocupantes, acompañando los contratos o

documentación existente. En todo caso, la Junta de Compensación, interesará del Registro de la Propiedad la práctica de la anotación pertinente.

C) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

D) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación un domicilio a efectos de notificaciones y una dirección electrónica, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio o dirección electrónica se dirija.

E) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por la Asamblea General, la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.

F) Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.

G) Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación.

H) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones de espacios libres, viales, zonas verdes, públicas, etc. resultante del planeamiento urbanístico y en el Proyecto de Reparcelación.

I) Designar en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquéllos, verificando dicha designación en caso de no existir acuerdo entre los interesados el Presidente, a favor necesariamente de uno de los copropietarios. Pudiendo representar cada copropietario su parte proporcional de su derecho de propiedad.

J) Notificar a la Junta de Compensación cualquier variación, modificación, alteración, o limitación que pueda afectar a su propiedad, o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación.

K) Permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales, e instalaciones complementarias.

L) Los demás que se deriven de los Estatutos, planes y proyectos aprobados, Leyes y Reglamentos.

2. Las personas propietarias incorporadas a la Junta tendrán que hacerse cargo de las cargas y gravámenes que afecten los terrenos de su titularidad, así como de las indemnizaciones derivadas del desahucio de ocupantes y arrendatarios de sus fincas en los términos del 127.3 del Reglamento de la Ley de Urbanismo.

3. La incorporación de las personas propietarias a la Junta no presupone la transmisión a esta de los inmuebles afectos a los resultados de la gestión común,

pero, en cualquier caso, los terrenos quedan directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, con anotación en el Registro de la Propiedad.

4. El incumplimiento de deberes, legítima a la Junta para promover la expropiación.

CAPÍTULO VII

RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 37. Ingresos de la Junta de Compensación.

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- A)** Las aportaciones iniciales de sus miembros.
- B)** Las cantidades satisfechas, terrenos o cuotas cedidas por sus miembros con carácter ordinario o extraordinario.
- C)** Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.
- D)** El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
- E)** Las rentas y los productos de su patrimonio.
- F)** Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de los fines urbanísticos.

2. Los medios económicos de la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización, incluidos sin limitación los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta, tales como los gastos de gestión o las indemnizaciones procedentes por derribo de construcciones o cualquier otro aprobado por la Asamblea o la Comisión, estarán constituidos por las cuotas y aportaciones de los miembros de la Entidad, en los términos a que se refiere el artículo 58 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como cualesquiera otros ingresos, subvenciones, créditos, productos de la enajenación de sus bienes o rentas de su patrimonio que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente.

3. Las cuotas pueden ser ordinarias o extraordinarias. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de administración de la Entidad, y extraordinarias las destinadas al pago de los costes de la gestión y de la ejecución de la urbanización y de las expropiaciones de las que sea beneficiaria la Junta.

4. Las cuotas ordinarias y extraordinarias serán fijadas por la Asamblea General, a propuesta de la Comisión Gestora, y deberán figurar en los respectivos presupuestos anuales, sin perjuicio de que puedan acordarse otras cuotas extraordinarias por la Asamblea. También podrán ser acordadas en caso de urgencia por la Comisión Gestora y requerir su pago a los miembros de la Junta de Compensación, debiendo ser ratificadas por la primera Asamblea General que se celebre.

5. Sin perjuicio de la compensación o pago de indemnizaciones que puedan ser procedentes con carácter individual, las aportaciones acordadas se prorratearán entre los miembros en proporción al coeficiente o cuota de participación que cada uno tenga asignado, salvo las condiciones establecidas por la Asamblea al aprobar, en su caso, la incorporación de empresas urbanizadoras, de acuerdo con los compromisos adquiridos, en su caso, con las referidas empresas.

6. Los fondos de la Entidad serán custodiados en entidades de crédito, designadas por la Comisión Gestora, a nombre de la Junta.

7. Los miembros de la Junta responderán personalmente (física o jurídicamente) por todas y cada una de las obligaciones contraídas por ésta, aunque únicamente hasta el límite del porcentaje de su participación según resulte del título constitutivo. Así pues, el miembro que esté al corriente de pago de las cuotas, derramas y demás emolumentos que la Junta disponga, quedará exonerado frente a terceros de las deudas que tenga la Junta, respondiendo únicamente de dichas deudas el miembro deudor.

Artículo 38. Gastos de la Junta de Compensación.

Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

A) Promoción de la actuación urbanística y cumplimiento de las obligaciones del Proyecto de actuación y de los demás instrumentos de la Unidad y que sean necesarios para el exacto y fiel cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

B) Ejecución de las obras de urbanización, así como de las que acuerden los Órganos de Gobierno y Administración.

C) Abono de honorarios profesionales, y administrativos.

D) Justiprecio por expropiación de bienes y derechos, en que la Junta de Compensación sea beneficiaria.

E) Indemnizaciones que deban satisfacerse por abuso de derechos que deban extinguirse con cargo al Proyecto de Urbanización.

F) Remuneraciones o dietas del Presidente, Vicepresidente y Secretario en la cuantía que acuerde la Asamblea.

G) Cuantas vengan exigidas por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Artículo 39. Pago de aportaciones.

1. El Presidente, al señalar las cantidades que deben satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación con sujeción a los presupuestos y plazos aprobados por la Junta, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.

2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la Asamblea General, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 34 de estos Estatutos, o a sus modificaciones ulteriores, y sustituible en la cesión de terrenos en la forma y condiciones fijadas en estos Estatutos.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará dentro de los 60 días siguientes a la fecha de la notificación del acuerdo del Pleno, acordando el pago y transcurrido dicho plazo, el miembro de la Junta que no haya ingresado podrá ser sancionado, mediante acuerdo de la Asamblea General, con un recargo del diez por ciento de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de un mes a contar del requerimiento de pago que por la Asamblea General se le practique.

4. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, la Junta de Compensación a través del Secretario, procederá contra el socio moroso por vía de apremio sobre la finca afectada, formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento, o utilizando el derecho de expropiación, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva. En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de éste, el juntero moroso queda en suspenso del derecho de voto, a no ser que hubiese impugnado judicialmente las cuentas o a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada.

5. Si se diera el supuesto que fuera la Administración actuante quién incurriera en el retraso en el pago de sus cuotas, también será necesario el requerimiento de pago. La reiteración en la falta de pago dará lugar a la compensación de la deuda con el saldo crediticio a favor de la Administración que pudiera resultar de la gestión del ámbito y que incluirá la cantidad de los intereses correspondientes hasta la fecha de la compensación, quedando también suspendida de voto.

6. Los terrenos de todos los propietarios incluidos en la comunidad de reparcelación están afectos expresamente al pago de las cuotas, aportaciones y deudas procedentes de la actuación urbanística.

Artículo 40. Actuación.

La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad, y eficacia, mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostente cargos sociales, en cuyo supuesto, el Presidente acordará lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General.

Artículo 41. De la contabilidad.

1. La Entidad llevará la documentación de su gestión económica de modo que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellas las cuentas que deban de rendirse.

2. La contabilidad de la Entidad estará a cargo del Secretario o de quien se designe conforme al art. 27.2.k) i 30 32.3 de estos Estatutos.

CAPÍTULO VIII

DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 42. Vigencia de los Estatutos de la Junta de Compensación.

1. Los presentes Estatutos una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Cataluña serán vinculantes para la Administración y los miembros de la Junta de Compensación.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por el Pleno se acuerde requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

Artículo 43. Ejecutoriedad.

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos, salvo aquéllos que precisen autorización ulterior de Órganos Urbanísticos.

Artículo 44. Recursos administrativos.

1. Contra los acuerdos de la Asamblea General podrá interponerse recurso ordinario ante el Ayuntamiento en el plazo de un mes y de transcurrir tres meses sin haber recibido contestación se entenderá desestimado.

El acuerdo o su denegación expresa o por silencio, podrá ser recurrido, potestativamente, en reposición, la resolución expresa o por silencio agotará la vía administrativa y dará lugar a poder seguir procedimiento contencioso-administrativo de existir causa para ello.

2. No podrán impugnar los acuerdos quienes hubiesen votado a favor del mismo por sí o por medio de representante.

3. Los acuerdos de la Asamblea General serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los párrafos precedentes.

Artículo 45. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación será directamente responsable de la Urbanización completa del Sector frente a los Órganos Urbanísticos.

2. El patrimonio del miembro de la Junta, consistente en las fincas y derechos aportados, constituye un patrimonio especial y separado afectado a la gestión urbanística, y en consecuencia, los miembros de la Junta responden de las deudas asumidas por la Junta en el ejercicio de su actividad gestora y urbanizadora, en forma mancomunada y limitado al coeficiente que a cada uno corresponda y de las que ellos,

en su caso, contraigan directamente con la Junta, única y exclusivamente con las fincas aportadas, con indemnidad del resto de patrimonio de cada uno de los miembros.

Artículo 46.- Interdictos

Los miembros de la Junta no podrán promover acción interdictal frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquéllos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación solicite la ocupación de bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el plan que se ejecute.

CAPÍTULO IX

DE LA DISOLUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 47. Causas de la disolución.

1. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

A) Por orden judicial o prescripción legal.

B) Cumplimiento del objeto por el cual fue creada:

B.1) Que se hayan cumplido sus obligaciones y entregado las obras de urbanización, de conformidad con el proyecto aprobado.

B.2) Que la administración competente reciba los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

B.3) En el supuesto de expropiación, haber liquidado el precio justo, cuando la Junta sea la beneficiaria de la expropiación.

C) Acuerdo de la Asamblea General, una vez cumplidos su objeto y sus fines, adoptado el acuerdo por las mayorías legalmente establecidas, y en caso de no existir norma específica por los miembros de la Junta de Compensación que representen más cuotas a favor que las de los miembros de la Junta de Compensación que voten en contra.

D) Transformación en sociedad civil o mercantil, exigiéndose voto de la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación y aprobación del órgano urbanístico actuante.

E) Resolución firme de la Administración sustituyendo el Sistema de Compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.

2. La disolución requerirá, en todo caso, acuerdo del órgano urbanístico de control. No procederá la aprobación de la disolución mientras no conste la aceptación por la

administración de las obras de urbanización y de los terrenos objeto de cesión a favor de la administración actuante.

3. La Comisión Gestora está facultada, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

4. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo del órgano competente del Ayuntamiento, a solicitud de aquélla, que se publicará en el Diario Oficial de Cataluña y en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta.

5. Durante el plazo de treinta días hábiles, contados desde la última de las publicaciones aludidas, podrán formularse alegaciones ante el Ayuntamiento y, transcurrido dicho plazo, se dictará resolución por el órgano competente del Ayuntamiento aprobando o denegando la disolución de la Junta de Compensación, con el mismo trámite de publicidad.

6. El Ayuntamiento, en el supuesto de haber sido acordada la disolución, dará traslado de la resolución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Cataluña a fin de proceder a la cancelación de la inscripción de la Junta de Compensación en el citado Registro, salvo disposición legal o reglamentaria contraria.

Artículo 48. Liquidación.

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, se procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

Artículo 49. Destino del patrimonio común.

El patrimonio común si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación.

Artículo 50. De la transformación.

En el supuesto del artículo 131.5 del texto Refundido de la Ley de urbanismo, la Junta de Compensación podrá acordar transformarse en Entidad Urbanística de Conservación. A tal fin la Asamblea General aprobará los Estatutos de la nueva Entidad Urbanística, y su legalización y seguir posteriormente el procedimiento en vigor con la aprobación de la Administración urbanística actuante.

Disposición final

1. Estos Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Generalitat de Catalunya, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y para los miembros de la Junta.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que acuerde la Asamblea general requerirá la aprobación de la Administración actuando y su inscripción en el registro mencionado.

3. Estos Estatutos entrarán en vigor una vez aprobados definitivamente por la Administración urbanística actuante y sean publicado de modo íntegro en forma legal.

Disposición Adicional

En cuanto a todo lo que no prevén estos Estatutos, se estará a las disposiciones del Decreto Legislativo 1/2010, de 03 de agosto, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo y su modificación mediante la Ley 3/2012, de 22 de febrero y el Decreto 305/2006, de 18 de julio por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo, o a los textos legales aplicables que los sustituyan o modifiquen, así como a las otras disposiciones generales sobre urbanismo, y en su defecto la Ley del régimen jurídico de las sociedades anónimas.

BASES DE ACTUACIÓN

DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PAU Antigua fábrica Plemen.

BASE 1.ª Generalidades.

1.1. Las presentes Bases se refieren a la Junta de Compensación del **PAU Antigua fábrica Plemen**.

1.2. La finalidad de estas Bases es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación, la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización, la cesión de terrenos dotacionales al Ayuntamiento y el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta con adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación y al Ayuntamiento, en la proporción correspondiente, de las fincas resultantes concretadas en el Proyecto de Reparcelación.

1.3. En desarrollo de estas Bases, se redactará y someterá a la aprobación del Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de terrenos.

1.4. Constituida la Junta de Compensación e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Catalunya, los terrenos comprendidos en el área de su actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes, actuando como fiduciaria la propia Junta de Compensación, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, produciendo los efectos señalados en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

1.5. La gestión urbanística y la ejecución de la urbanización de la unidad de actuación por el Sistema de Compensación, se ajustará a las determinaciones de la legislación urbanística autonómica, disposiciones vigentes en materia de urbanismo, a estas bases y la demás legislación de aplicación.

1.6. La aprobación de las presentes Bases de Actuación por el Ayuntamiento supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios integrantes de la Junta de Compensación y, en su caso, de empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta de Compensación.

1.7. La Junta de compensación formulará el correspondiente Proyecto de reparcelación a través del cual se materializará la equidistribución de los derechos y cargas derivados del planeamiento y constituirá el título para la adjudicación de las parcelas resultantes. Dicho proyecto deberá fundamentarse en el presente documento de Bases de actuación.

1.8. En el desarrollo de sus finalidades, la Junta de compensación actuará siempre bajo la tutela del Ayuntamiento de Sant Celoni en su calidad de Administración actuante y como destinataria de los terrenos de cesión obligatoria.

1.9. Toda modificación de las presentes Bases de Actuación exigirá que sea aprobada conforme a lo dispuesto en los Estatutos de la Junta de Compensación.

BASE 2.^a Criterios de valoración fincas aportadas y cuota de participación.

2.1. De acuerdo con las previsiones del artículo 126.1.a del Decreto Legislativo 1/2010, de 03 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo (TRLU) y del artículo 133.1 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo (RLU), el derecho de las personas propietarias será proporcional a la superficie real de las respectivas fincas incluidas al sector. No obstante, los propietarios por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

2.2. El derecho de los propietarios es proporcional, pues, a la superficie de las respectivas fincas aportadas. Las cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación en los derechos y cargas se basan en la proporción de la superficie de las parcelas aportadas por cada uno de ellos en relación con la superficie privada total del Polígono o Área Reparcelable.

2.3. La superficie a cuantificar será el resultado de la realidad física que resulte del topográfico que se levante para incorporarlo al Proyecto de reparcelación. En caso que se produzcan discrepancias entre la superficie que conste en el Registro de la Propiedad o en los títulos aportados y la superficie real, se deberá estar a lo que resulte del levantamiento topográfico de la reparcelación, conforme lo dispuesto en el artículo 132.2 del RLU.

2.4. Las cuotas de participación que se utilizan para la presentación de estas Bases y Estatutos tiene exclusivamente carácter instrumental y, por tanto, provisional. Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, los derechos de los propietarios -y de las empresas urbanizadoras, si es el caso, serán proporcionales al valor de las fincas adjudicadas, salvo acuerdo de la Asamblea general en contra.

2.5. Las cuotas de participación se modificarán como consecuencia de la incorporación de empresas urbanizadoras o de las adjudicaciones que se efectúen en el Proyecto de Reparcelación o de la transmisión de las fincas aportadas o parcelas resultantes.

2.6. En caso de plantearse discrepancias sobre la titularidad de un terreno del polígono, el Proyecto de reparcelación se limitará a calificarla de dudosa o litigiosa y se aplicará aquello establecido por el art. 12.5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Si la discrepancia se plantea en relación a los límites de las fincas se podrá considerar que la superficie objeto de discusión pertenece a los litigantes por partes iguales. Una vez resueltos los litigios, ya sea por convenio o por decisión judicial, se harán los ajustes que correspondan para adecuar las actuaciones a los resultados de las controversias.

2.7. En caso de propiedad desconocida de la finca, conforme lo previsto en el art. 132.4 del RLU, se tendrá a la Administración actuante como titular fiduciaria de la misma.

BASE 3.ª Criterios de valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales.

3.1. Los derechos reales, servidumbres prediales, arrendamientos y derechos personales que graviten sobre las fincas aportadas se considerarán, en principio, compatibles con el planeamiento y en consecuencia se subrogarán sobre las fincas resultantes adjudicadas al mismo titular que aportó la finca gravada. En estos casos, los titulares de derechos reales compartirán con el propietario el valor de la cuota atribuida a éste. Por su parte, los titulares de derechos personales mantendrán la misma situación jurídica.

3.2. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga, y el procedimiento a seguir, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997 y demás legislación de aplicación.

3.3. Los derechos reales, servidumbres prediales, arrendamientos y derechos personales que graviten sobre las fincas aportadas que resulte incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, se extinguirán en virtud de acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, siendo valorados a tenor de lo previsto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la legislación expropiatoria y, subsidiariamente, de conformidad con las normas de derecho administrativo o civil que regulen la institución y, en defecto de estas, por las establecidas por los impuestos de sucesiones, transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

3.4. Las indemnizaciones por la extinción de los derechos de arrendamiento u otros derechos personales incompatibles con el planeamiento o su ejecución, tendrá el carácter de costes de urbanización, siempre y cuando los títulos fueran constituidos con anterioridad a la aprobación inicial del Planeamiento que se ejecuta.

3.5. Cuando se trate de derechos reales incompatibles con el planeamiento se satisfará su valor a los titulares de los mismos con cargo al propietario de suelo gravado, dada su naturaleza de derecho limitativo de dominio; ello sin perjuicio de que se individualice la cuantía del derecho en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación. Si los derechos fueran de naturaleza personal, se satisfará su valor a los interesados con cargo a los gastos de urbanización.

BASE 4.ª Criterios de valoración de plantaciones, construcciones, edificaciones u obras.

4.1. Las plantaciones, obras, edificaciones, e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario o titular interesado, con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización. El criterio será el establecido en la Ley de Expropiación Forzosa y de conformidad con el artículo 21 i ss del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

4.2. Las tasaciones de estos elementos se efectuarán en el Proyecto de reparcelación y el importe se satisfará al propietario o titular interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización o, si procede y así resulta justificado en el Proyecto de reparcelación, con cargo al propietario del terreno. Estas indemnizaciones serán, en todo caso, objeto de compensación con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por cuotas y aportaciones de cualquier clase que tenga que realizar a la Junta, ya sea en metálico, en terrenos o en industria.

4.3. En la valoración de estos elementos se tomará como base el valor de los materiales utilizados y su posible valor arquitectónico, deduciendo un porcentaje por el estado de vida del inmueble y de conservación del edificio o construcción. En las plantaciones sólo se tasarán los árboles y plantaciones que tengan entidad suficiente para exigir una compensación en base a su valor agrícola y teniendo especialmente en cuenta su edad y rendimiento.

4.4. En cuanto a las construcciones existentes, incompatibles con el planeamiento, cabe su demolición anticipada a partir de la fecha de aprobación definitiva del presente Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación. En este supuesto el valor a tomar en consideración en favor del propietario de las mismas en el Proyecto de Reparcelación será el determinado mediante la aplicación al valor catastral de las edificaciones vigentes a la fecha en que se efectúe la demolición de las construcciones; los gastos derivados de la demolición, debidamente acreditados computarán en la cuenta de liquidación en favor del propietario.

4.5. Se entenderán que no pueden conservarse los elementos mencionados en los apartados anteriores cuando sea necesaria su destrucción para realizar las obras de urbanización o estén situados en superficies que no se deban adjudicar íntegramente a su propietario, o su conservación sea radicalmente incompatible con el planeamiento por no poder quedar en situación de fuera de ordenación.

4.6. Los propietarios que resulten acreedores de cantidades en concepto de indemnización por demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones podrán percibir dichas cantidades en dinero o su equivalente en terrenos, previo acuerdo de la Junta de Compensación. El pago de dichas indemnizaciones tendrá lugar con carácter previo a la expedición de la certificación correspondiente a la aprobación del Proyecto de Reparcelación. No obstante, el propietario acreedor podrá acordar con la Junta de Compensación que el importe de la indemnización a percibir por los conceptos indicados se compense con las cuotas ordinarias o extraordinarias a satisfacer para la administración y gastos de urbanización hasta el montante de la indemnización.

4.7. El abono del importe de las indemnizaciones, previo acuerdo de la Junta de Compensación y conformidad del propietario, podrá realizarse mediante la construcción de edificaciones o instalaciones similares a las que hubiera que eliminar.

BASE 5.^a Criterios de valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras.

5.1. En caso de que empresas urbanizadoras se incorporen a la Junta, su aportación puede consistir en la elaboración de los proyectos, la realización de todo o parte de las obras, o en la dirección técnica.

5.2. Las condiciones de incorporación de las empresas urbanizadoras se establecerán de mutuo acuerdo entre éstas y la Junta de Compensación, con aprobación de la Asamblea General de la Junta por unanimidad, en reunión convocada al efecto. En dicha reunión se determinará las aportaciones y compromisos económicos que asume la empresa urbanizadora, los costes de urbanización a su cargo, el coeficiente porcentual de participación en la Junta en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización del Sector, y las adjudicaciones de suelo resultante que deban atribuirse en compensación.

5.3. Los derechos políticos anexos al coeficiente de participación de la empresa o empresas urbanizadoras, se efectuará en la medida y en proporción al importe de las certificaciones de obras aceptadas salvo supuesto de aval bancario por la totalidad de los costes asumidos por la empresa urbanizadora que concedería inmediatamente la plenitud de los derechos económicos y políticos.

5.5. En el momento de la incorporación, se convendrá con la Junta si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes.

5.6. La Asamblea general aprobará un convenio con la empresa urbanizadora para la adjudicación de los terrenos en que se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, de conformidad con lo dispuesto el artículo 13.2 de los estatutos de la entidad.

5.7. La cuota de participación que haya de asignarse a las empresas urbanizadoras disminuirá proporcionalmente la de los restantes miembros de la Junta.

BASE 6.^a Contratación de obras de urbanización.

6.1. La contratación de las obras total o parcialmente se realizará por la Junta de Compensación por adjudicación directa o mediante concurso, o concurso-subasta de conformidad con las bases que haya acordado la Asamblea General, haciéndose constar la sumisión a la jurisdicción contenciosa-administrativa. En cumplimiento del artículo 172 del RLU, será necesaria la concurrencia de cómo mínimo, tres ofertas. Cada miembro podrá aportar como mínimo una oferta.

6.2. Si a la Junta de compensación se incorporara alguna empresa urbanizadora que aportase, total o parcialmente, los fondos necesarios para la ejecución de la urbanización, la ejecución la hará directamente la empresa mencionada, que deberá necesariamente prestar garantías de la correcta ejecución de la obra.

6.3. En cualquiera de los casos, en el contrato de ejecución se hará constar, necesariamente, todas y cada una de las siguientes determinaciones, además de las cláusulas que constituyan su contenido típico:

A) El compromiso de la empresa adjudicataria de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.

B) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento.

C) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o plazos de ejecución, o por comisión de alguna infracción urbanística tipificada en la normativa legal aplicable.

D) La retención que de cada pago parcial a cuenta haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra por la Administración actuante, salvo que se acuerde su sustitución mediante aval o seguro de caución.

E) El modo o plazos para el abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

BASE 7.ª Criterios de valoración fincas resultantes.

7.1. Las fincas resultantes se valorarán de conformidad a su potencial máximo de techo edificable, ponderándose los usos y tipología y elementos correctores que en su caso sean de aplicación.

7.2. La valoración de las parcelas resultantes adjudicadas a empresas urbanizadoras se determinará con arreglo al acuerdo de incorporación aprobado por la Asamblea General.

7.3. El Proyecto de reparcelación establecerá valores unitarios por metro cuadrado de techo edificable de cada uno de los usos y tipologías asignadas por el planeamiento según criterios de mercado, que se podrán ponderar en atención a las reglas contenidas en los artículos 37 y 124 del TRLU y 133 de su Reglamento.

El Proyecto de reparcelación cuantificará los expresados factores ponderados, justificándolos adecuadamente, en caso de utilizarse.

La suma de los valores unitarios ponderados de los metros cuadrados de techo edificable y/o volumen, en función de las tipologías para todos los usos dará como resultado el valor total del techo y/o volumen objeto de adjudicación del sector.

BASE 8.ª Reglas de adjudicación de las fincas resultantes:

En aplicación de lo dispuesto en la legislación autonómica, las reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta de Compensación en proporción a los bienes y derechos aportados serán las siguientes:

A) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Este criterio se conjugará con el de la agrupación de las adjudicaciones que correspondan a un mismo adjudicatario.

B) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de los

derechos de los adjudicatarios no llegara al 15% de la parcela mínima edificable, el Proyecto de reparcelación determinará una indemnización en metálico de conformidad con el art. 126.1.d) de la Ley de Urbanismo. La misma norma se aplicará cuando los excesos a que se refiere el párrafo anterior no lleguen al mencionado porcentaje.

Salvo lo que dispone el párrafo anterior y siempre que lo permitan las exigencias de la parcelación, la adjudicación de fincas independientes al mayor número de adjudicatarios será preferible a la adjudicación en proindiviso y, esta última, a la indemnización en metálico. Se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros en los casos de adjudicaciones en proindiviso.

C) En todo caso las diferencias de adjudicación si existieren serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, sin incluir los costes de urbanización, o se adjudicarán entre varios propietarios en proindiviso.

D) En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

E) Los derechos reales que no deban extinguirse por la aprobación de la reparcelación se adjudicarán a sus titulares originarios por el mismo concepto en que lo fueron originariamente. El propietario afectado deberá compartir con el titular del derecho real el valor de la cuota asignada.

F) Cuando se aporten las fincas en régimen de propiedad indivisa, la adjudicación se realizará de forma individualizada a cada uno de los copropietarios en proporción a su cuota de propiedad. A no ser que se solicite expresamente por la totalidad de copropietarios la adjudicación en proindiviso.

G) La adjudicación a empresas urbanizadoras se ajustará a las condiciones aprobadas por la Asamblea en el acuerdo de incorporación.

BASE 9.ª Supuestos de incumplimiento por los miembros de la Junta.

9.1. Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros serán exigibles por vía de apremio, mediante petición de la Junta a la Administración actuante.

9.2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la actuación habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

9.3. La responsabilidad de los miembros de la Junta de Compensación se circunscribe exclusivamente a las fincas aportadas por cada uno de ellos, con indemnidad del resto de su patrimonio.

9.4. Asimismo, aquellos propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación o afectos al mismo, que en el plazo de un mes -desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases, conteniendo la advertencia de expropiación- no se adhiresen a la Junta de Compensación podrán ser expropiados sus terrenos en favor de la Junta.

BASE 10.^a Costes de ejecución de la urbanización.

10.1. Los propietarios estarán obligados a soportar el coste de la ejecución de la urbanización en proporción a las cuotas de participación derivadas del aprovechamiento que se les adjudique. Además de los gastos de urbanización previstos en los artículos 120 del TRLU y 127 de su Reglamento, se considerarán incluidos en el coste de la urbanización:

A) El valor de los terrenos destinados a viales, espacios públicos y equipamientos, de cesión gratuita que se fijen de acuerdo con el Planeamiento y el proyecto de Urbanización que se ejecutan.

B) El coste de las obras de urbanización interiores y exteriores obligadas, incluyendo las obras de las instalaciones y suministros que afecten al sector, así como su conexión con los Sistemas Generales, el arbolado y la jardinería de parques, jardines y vías públicas y la demolición de las construcciones existentes.

C) El coste de redacción y tramitación de los proyectos de Urbanización, Planeamiento Derivado, Proyecto de Reparcelación, informes técnicos complementarios o cualquier otro documento de carácter técnico que sea necesario para la correcta transformación del Suelo, así como la dirección técnica de las Obras necesarias.

D) Las indemnizaciones por destrucción o inutilización de bienes o instalaciones.

E) Los intereses de capitales a invertir.

F) Cualquier otro que la Junta determine.

10.2. Las obras de urbanización realizadas que puedan conservarse y sean conformes al planeamiento vigente y al Proyecto de Urbanización se valorarán a tenor del coste que representa su no ejecución por la empresa urbanizadora, disminuido por la amortización o demérito sufrido por el uso y antigüedad, valorado por los técnicos que elaboren el Proyecto de Urbanización, tomando como base los costes unitarios reales del referido proyecto a ejecutar.

10.3. Son gastos de urbanización que tienen que ser asumidos por las personas propietarias como carga individualizada de los correspondientes terrenos, y que no corren a cargo del conjunto de la comunidad reparcelatoria, conforme al art. 127 del Reglamento de la Ley de Urbanismo, los siguientes:

A) Los gastos que se deban atender para preparar los terrenos para ejecutar las obras de urbanización cuando la preparación mencionada exija actuaciones desproporcionadas como consecuencia de las acciones u omisiones de sus propietarios o propietarias. A tales efectos, son acciones u omisiones que comportan actuaciones no asumibles por la comunidad de reparcelación las obras, las instalaciones, los movimientos de tierras, los vertidos, las extracciones de áridos, las alteraciones topográficas y morfológicas y cualquiera otra variación objetiva de los terrenos que se hayan ejecutado sin las licencias, órdenes o autorizaciones administrativas adecuadas o sin ajustarse a éstas.

Este régimen también se aplica cuando las obras de preparación de los terrenos sean consecuencia de las obligaciones impuestas a las personas propietarias de suelo por la normativa relativa a suelos contaminados, o del incumplimiento de la obligación de llevar a la práctica programas de restauración impuestos por las licencias o autorizaciones otorgadas, así como cuando esta obligación se haya impuesto por resolución administrativa dictada por la administración competente de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.

B) Las indemnizaciones que correspondan por la extinción de arrendamientos y de otros derechos personales que se hayan constituido con posterioridad a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación, si se trata de polígonos de actuación en suelo urbano delimitados directamente por el planeamiento general, o con posterioridad a la aprobación inicial del planeamiento, si se trata de sectores objeto de un plan derivado o bien de polígonos de actuación en suelo urbano delimitados mediante una modificación puntual del planeamiento general. Estos gastos tienen que ser asumidos por las personas propietarias otorgantes de los contratos de que se trate.

BASE 11.ª Forma y plazos para efectuar aportaciones a la Junta.

11.1. Las aportaciones económicas a la Junta de Compensación para sufragar los gastos pueden realizarse:

- A)** En metálico.
- B)** Cesión de terrenos.
- C)** En industria, caso de adherirse empresa urbanizadora.

11.2 En el acto de constitución de la Junta esta podrá acordar que los propietarios efectúen una aportación inicial para afrontar los gastos inmediatos de funcionamiento de la misma y para el inicio de la ejecución de la total urbanización. Las siguientes aportaciones se harán efectivas en el momento que lo determine la Asamblea General, de acuerdo a las necesidades de financiación.

BASE 12.ª Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.

Los beneficios o pérdidas serán proporcionales a las cuotas que ostenten los miembros en el momento de disolución de la Junta. Anualmente la Junta presentará

balance y presupuesto. Podrá efectuar derramas o reintegros a cuenta, de existir déficit o superávit.

BASE 13.^a Supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.

En el supuesto de que se produzcan diferencias de adjudicación éstas serán contempladas y valoradas en el Proyecto de Reparcelación, y se liquidarán a los titulares en la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

BASE 14.^a Momento potencial de edificación.

A salvo de lo dispuesto en la normativa urbanística aplicable, la Asamblea general determinará la oportunidad y compatibilidad de la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación, la aportación de las garantías necesarias y el momento a partir del cual pudiera solicitarse, con independencia de la obligada licencia Municipal.

BASE 15.^a Forma de exacción de las cuotas.

La Junta de Compensación confeccionará el presupuesto en función de los costes previstos de ejecutar en la próxima anualidad y exigirá a sus miembros por trimestres adelantados en proporción a su coeficiente de participación los gastos consignados en éste. Los miembros dispondrán de un plazo de treinta días desde la recepción de la derrama, para efectuar el ingreso.

BASE 16.^a Posibilidad de compensación en terreno.

16.1. Los miembros de la Junta, propietarios de terrenos en los casos previstos en los Estatutos, podrán sustituir totalmente, el pago de los gastos de urbanización y demás costes en la parte proporcional que le corresponda, mediante la cesión a la Junta de Compensación de terrenos de su propiedad, hasta cubrir la suma sustituida, previo acuerdo por mayoría de las cuotas totales de la Junta de Compensación en la Asamblea General, antes del vencimiento de los plazos que a tal efecto haya fijado la Comisión Gestora o la Asamblea general, o su defecto el punto 16.3 de estas Bases.

16.2. Tal cesión en pago debe ser total y de una sola vez, a fin de poder aplicar un criterio unitario y evitar dificultosas valoraciones parciales. Por ello, en el supuesto de que el miembro hubiera satisfecho alguna cuota en metálico, la Junta se lo abonará en cuenta, y junto a los intereses obtenidos calculados desde el momento de la cesión del terreno y aplicando el interés legal, les será reintegrada al terminar la urbanización; detrayendo la parte proporcional del mayor coste y/o revisión de precios de la obra.

16.3. La decisión de pagar mediante cesión de terrenos los costes de la urbanización debe formalizarse por el miembro afectado dentro del plazo de un mes a contar desde el vencimiento del último recibo por cuotas urbanísticas insatisfecho. En tal caso, la Junta de Compensación sustituirá al propietario en el pago total, o parcialmente insatisfecho y adquirirá el terreno cedido.

16.4. La venta de terrenos urbanizados por la Junta conferirá un derecho de tanteo que se rige a tenor de las determinaciones del Código Civil. Tal derecho no existe en las ventas que se produzcan antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación..

BASE 17.^a Expropiación de terrenos.

Los terrenos que se obtengan en favor de la Junta por expropiación a los propietarios no adheridos o de los que incumplan sus obligaciones de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión, quedarán a libre disposición de la Junta que podrá enajenarlos al precio que la misma acuerde, o adjudicarlos en la compensación.

BASE 18.^a Valor de los inmuebles que se construyan y precio de venta a terceras personas.

18.1. Cuando la Junta esté facultada para edificar, la Asamblea fijará el valor de los inmuebles que se construyan.

18.2. En caso de que esos inmuebles tengan que ser total o parcialmente enajenados a terceros, la fijación del precio de venta incorporará el beneficio del promotor y demás gastos para la venta. En cualquier caso, se estará a los valores reales de mercado para concretar cada uno de los elementos constitutivos del valor o precio, introduciendo a tal efecto las ponderaciones oportunas, sin perjuicio del acuerdo por unanimidad de todos los propietarios.

BASE 19.^a Régimen económico.

19.1. Una vez acabadas las obras de urbanización, se procederá a confeccionar la liquidación global de los resultados de la actuación de la Junta de compensación.

19.2. Esta liquidación se propondrá y aprobará por la Junta de acuerdo con las siguientes normas:

a) El Presidente formulará una liquidación provisional que presentará a la Asamblea general, en la cual hará la relación de gastos generados por la actuación de la Junta.

b) La liquidación expresará también los ingresos que en su caso haya obtenido y los créditos a su favor que se encuentren pendientes, sin computar los procedentes de las cuotas de los propietarios.

c) El saldo resultado del balance anterior se distribuirá entre los miembros de la comunidad reparcelatoria en proporción a sus respectivas participaciones.

19.3. En caso de incumplimiento del deber de pagar los gastos de urbanización y, en general, del incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y por el planeamiento urbanístico por parte de los miembros de la comunidad reparcelatoria, la Junta podrá solicitar al Ayuntamiento bien su cobro por la vía de apremio, o bien el inicio de la expropiación de las fincas adjudicadas, proceso en que la Junta dispondrá

de la condición de beneficiaria, de conformidad con lo regulado en el art. 133 de la Ley de urbanismo.

BASE 20.^a Conservación.

20.1. La Junta de Compensación se responsabilizará de la ejecución de las obras de urbanización de conformidad al Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.

20.2. La Junta de Compensación se hará cargo de la conservación de los servicios urbanísticos sólo hasta el momento en que se perfeccione su cesión al Ayuntamiento. Tal cesión puede efectuarse de forma parcial, o por fases de obra realizada.

20.3. Los gastos de conservación que estén a cargo de la Junta de Compensación, se distribuirán en proporción al derecho de cada uno de los propietarios, incluyendo aquellos propietarios no miembros, que serán requeridos por el Ayuntamiento y éste entregará las correspondientes cantidades a la Junta, sin perjuicio que pueda solicitar al Ayuntamiento el cobro de la deuda por la vía de apremio, respecto del miembro moroso.

Sant Celoni, 26 de febrer de 2018
L'alcalde,

Francesc Deulofeu Fontanillas