



Ajuntament de Cardedeu

Plaça de Sant Joan, 1 T 938 444 004 www.cardedeu.cat cardedeu@cardedeu.cat
08440 Cardedeu F 938 711 477 NIF P-0804500-G

AT/jc/Urbanisme/Plans especials/558/18

ANUNCI

Mitjançant decret número 2018/391, de data 22 de maig de 2018, aquesta alcaldia ha aprovat definitivament els Estatuts i Bases de la Junta de Compensació del Sector 6 "Carretera BV-5105" de Cardedeu, pel que es fa públic l'esmentat acord així com els Estatuts i Bases aprovats.

«Antecedents:

Vist que en data 26 de gener de 2018, el senyor Jose de Mier, en representació de la Societat Clavataire, S.L., amb CIF B-64570401, va presentar les Bases i Estatuts d'actuació del Sector 6 "Carretera BV-5105" per a la seva aprovació i tramitació, de conformitat amb allò que disposa l'article 119 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Vist que en data 14 de març de 2018, l'Ajuntament de Cardedeu, va dictar la resolució número 2018/215, amb la següent part dispositiva:

"PRIMER.- APROVAR INICIALMENT els Estatuts i les Bases de la Junta de Compensació del Pla Parcial del Sector 6 Carretera BV-5105, del municipi de Cardedeu, presentats pel senyor Jose de Mier, en representació dels propietaris Clavataire, S.L. i Alnu, S.A.

SEGON.- SOTMETRE aquest acord a un tràmit d'informació pública d'un mes, comptador des de l'endemà de la publicació d'aquest anunci al BOPB, dins el qual s'ha de concedir audiència, amb citació personal, a les persones interessades a fi que, si així ho consideren, puguin presentar les al·legacions que creguin oportunes i es manifestin sobre la seva incorporació a la Junta de Compensació. Informar-los que en cas contrari, podran adherir-se a la Junta de Compensació posteriorment en qualsevol moment fins transcorreguts vint dies, comptadors des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la seva constitució, informant-los alhora que la manca d'adhesió pot donar lloc a les conseqüències que preveu l'article 136.3 i 136.4 del Reglament 305/2006, de 18 de juliol, de la llei d'urbanisme. Publicar els referits Estatuts i Bases al BOPB, a l'e-tauler municipal, i a un diari de gran difusió.

TERCER.- NOTIFICAR els presents acords als interessats".

Vist que en data 29/03/2018, va sortir publicat al BOPB, al diari El Punt Avui i a l'e-Tauler de l'Ajuntament de Cardedeu l'anunci de l'aprovació inicial dels Estatuts i Bases de la Junta de Compensació del Pla Parcial del Sector 6, Carretera BV-5105, del municipi de Cardedeu.

Vist que el referit decret fou notificat a tots els propietaris del Sector.

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241ddff001	
	Url de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	

En concret, a la mercantil CLAVATAIRE, S.L., fou notificat en data 22 de març de 2018, mitjançant RS 1502, segons justificant de rebuda que consta en l'expedient administratiu.

A la mercantil ALNU, S.L., fou notificat en data 23 de març de 2018, mitjançant RS 1500, segons justificant de rebuda que consta en l'expedient administratiu.

A la mercantil STEL PROMOCIONES Y PERMUTAS, S.L., fou notificat en data 27 de març de 2018, mitjançant RS 1507, segons justificant de rebuda que consta en l'expedient administratiu.

Al MINISTERI DE FOMENT, fou notificat en data 26 de març de 2018, mitjançant RS 1506, segons justificant de rebuda que consta en l'expedient administratiu.

Vist que en data 30 d'abril de 2018, va finalitzar el tràmit d'informació pública d'un mes, en el qual es podien presentar les al·legacions que es consideressin oportunes. En el referit termini, es van presentar dues al·legacions, que son les següents:

-Per part del Ministeri de Foment, mitjançant RE 4900, de data 23 d'abril de 2018, es varen presentar al·legacions. Sol·licita el següent:

- 1) Que es minori la superfície de la finca resultant que correspongui a aquesta administració per afrontar amb això les despeses derivades del procés urbanístic
- 2) Que s'assigni a l'administració una finca resultant de propietat única i indivisible.

-Per part de la mercantil STEL PROMOCIONES Y PERMUTAS, S.L., mitjançant RE 4940, de data 24 d'abril de 2018, es varen presentar al·legacions. Sol·licita el següent:

- 1) Es verifiqui per part de l'Ajuntament les aportacions de cada propietari del Sector del Pla Parcial 6.
- 2) Es requereixi al Ministeri de Foment perquè acrediti la ubicació i els límits de la seva propietat.
- 3) Es modifiqui l'estructura de la propietat del Pla Parcial del Sector 6.
- 4) Manifesta la seva adhesió a la futura Junta de Compensació, sol·licitant que es resolgui la determinació de la seva superfície real en el present instrument d'Estatuts i Bases.

FONAMENTS JURÍDICS:



Es transcriu part de l'informe de l'assessor jurídic de Territori, de data 18 de maig de 2018:

"En relació a les al·legacions presentades pel Ministeri de Fomento:

Les al·legacions, o peticions, realitzades en temps i forma per part del Ministerio de Fomento corresponen a la fase de redacció del Projecte de Reparcel·lació, amb relació al repartiment de beneficis i càrregues entre tots els propietaris, i no als Estatuts i Bases.

L'acord de minoració de la superfície de la finca resultant, a canvi de no pagar despeses d'urbanització, correspondrà als acords que prenguin els propietaris en

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241dfff001	
Url de validació	https://seu.catedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp		



Ajuntament de Cardedeu

Plaça de Sant Joan, 1 T 938 444 004 www.cardedeu.cat cardedeu@cardedeu.cat
08440 Cardedeu F 938 711 477 NIF P-0804500-G

les corresponents Juntes o Assemblees de propietaris per estudiar, debatre i aprovar el Projecte de Reparcel·lació, no corresponent a l'Ajuntament aquest compromís, ni sent aquesta fase d'aprovació dels Estatuts i Bases el moment per a això.

Pel que fa a assignar una finca resultant de propietat única i indivisible, correspon també a la fase d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, on s'aplicarà l'article 139.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, en què s'estableix que "sempre que el permetin les determinacions del planejament urbanístic, l'adjudicació de finques independents al major número possible de persones propietàries és preferent a l'adjudicació de finques en indivís..."

En relació a les al·legacions presentades per STEL PROMOCIONES Y PERMUTAS S.L.:

Com s'ha indicat en l'al·legació anterior, la fase d'aprovació d'Estatuts i Bases no és el moment per verificar, resoldre o reparar requisits de titularitats o superfícies.

El moment oportú per manifestar i resoldre les discrepàncies de qualsevol tipus respecte titularitats i superfícies serà el Projecte de Reparcel·lació, que serà el que defineixi la dimensió definitiva de les finques aportades i la seva titularitat.

Per tal de resoldre sobre aquestes qüestions la Junta de Compensació podrà requerir a tots els propietaris perquè aportin la informació registral i plànols que acreditin la titularitat, de conformitat amb l'article 132.1 Decret 305/2006, de 18 de juliol "Les persones propietàries i titulars de drets cap a les finques objecte de reparcel·lació estan obligades a exhibir els títols que posseeixin i declarar les situació de fet i jurídiques que coneguin i afectin a les seves finques"

Així mateix, serà en la fase del Projecte de Reparcel·lació en què s'estudiarà la titularitat de la totalitat del sector, recordant que quan existeixen dues titularitats sobre una mateixa finca, o superfície, el Projecte de Reparcel·lació només pot limitar-se a fer constar aquesta situació tant en la porció inicial com en la resultant, de manera que l'aportació de drets inicials i adjudicació d'aprofitament es mantindrà com de titularitat dubtosa, sent els Tribunals els que resoldran el que correspongui, article 146.e) del Decret 305/2006, de 18 de juliol "En cas que pels serveis tècnics de l'òrgan actuant s'aprecii l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites, o de supòsits de doble immatriculació, ha de reflectir-se aquesta situació en el projecte i les finques han de constar com litigioses. Quan es tracta de finques prèviament inscrites en el Registre, el projecte només ha de tenir en compte situacions litigioses quan s'acredita davant l'òrgan actuant l'existència d'anotació preventiva de la demanda corresponent. Posteriorment, s'adjudica la finca a qui acredita la seva titularitat d'acord amb el que estableix la legislació aplicable".

Vist l'article 136 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol, que preveu que les persones propietàries de les finques afectades poden decidir la seva incorporació a la Junta de Compensació, i manifestar l'esmentada decisió en el tràmit d'audiència, al sí de la tramitació de les bases i els estatuts, i posteriorment, en qualsevol moment fins transcorregut un mes des de la

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241ddf001	
	Uri de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	

notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la constitució de la junta de Compensació.

Vist l'article 119 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, que regula la tramitació dels instruments de gestió urbanística.

Vist que un cop aprovada la constitució de la Junta de compensació, l'Ajuntament, en tant que administració urbanística actuant, ha de comunicar-ho al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Generalitat, als efectes de la seva inscripció amb acompanyament de tota la documentació a què fa referència l'article 192.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Vist l'article 190 del Reglament de la Llei d'Urbanisme que disposa què, un cop aprovats definitivament els estatuts i bases d'actuació, l'administració actuant ha d'ordenar la publicació al diari oficial que correspongui, i ho ha de notificar individualitzadament a les persones propietàries perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura entitat durant el termini de 15 dies, advertint les persones propietàries de les conseqüències de la manca d'adhesió a l'entitat, de conformitat amb el que estableixin les bases d'actuació.

Vist que l'atribució de l'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'actuació correspon a l'alcaldia, en virtut de l'apartat j) de l'article 21.1 de la Llei Reguladora de les Bases del Règim Local, i 53.1 del Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, quant a la competència d'alcaldia per a l'aprovació dels instruments de gestió urbanística.

DECRETO:

PRIMER.- DESESTIMAR les al·legacions interposades per part del Ministeri de Foment, mitjançant RE 4900, de data 23 d'abril de 2018, així com desestimar les al·legacions presentades per part de la mercantil STEL PROMOCIONES Y PERMUTAS, S.L., mitjançant RE 4940, de data 24 d'abril de 2018, dins del tràmit d'informació pública de l'aprovació inicial dels Estatuts i Bases de la Junta de Compensació del Pla Parcial del Sector 6 "Carretera BV-5105", d'acord amb l'informe del tècnic jurídic, de data 18 de maig de 2018, que consta parcialment transcrit en la part expositiva d'aquest acord.



SEGON.- APROVAR DEFINITIVAMENT els Estatuts i Bases de la Junta de Compensació del Pla Parcial del Sector 6 "Carretera BV-5105", tot condicionant la seva executivitat a la publicació de l'aprovació definitiva del Pla Parcial del Sector 6 "Carretera BV-5105".

TERCER.- NOMENAR com a representant de l'Ajuntament de Cardedeu en l'òrgan de govern de la Junta de Compensació al Sr. Regidor d'Urbanisme que ho sigui en cada moment.

QUART.- PUBLICAR el present acord i el text íntegre de les Bases i Estatuts al Butlletí Oficial de la Província i l'acord en un diari de gran difusió.

CINQUÈ.- NOTIFICAR el present acord a les persones propietàries perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura entitat durant el termini

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241dfff001	
Url de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp		



Ajuntament de Cardedeu

Plaça de Sant Joan, 1 T 938 444 004 www.cardedeu.cat cardedeu@cardedeu.cat
08440 Cardedeu F 938 711 477 NIF P-0804500-G

de 15 dies, informant-los què, en cas contrari, podran adherir-se a la Junta de Compensació posteriorment en qualsevol moment fins transcorreguts vint dies, comptadors des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la seva constitució, informant-los alhora que la manca d'adhesió pot donar lloc a les conseqüències establertes en les bases d'actuació.»

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL "PLA PARCIAL DEL SECTOR 6 CARRETERA BV-5105" DEL POUM DE CARDEDEU.

TÍTOL I.

DENOMINACIÓ, CARACTERÍSTIQUES I NORMATIVA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

Article 1.- Denominació, naturalesa i personalitat jurídica.

1. L'Entitat Urbanística Col·laboradora es constitueix amb la denominació de "JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR 6 CARRETERA BV-5105 DE CARDEDEU" (d'ara endavant, anomenada abreujadament com a "Junta de Compensació").

El Pla Parcial del Sector 6 Carretera BV-5105 de referència fou delimitat en virtut del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cardedeu, aprovat definitivament en sessió de data 31 de maig de 2007 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el 30 d'agost de 2007.

2. La Junta de Compensació segons estableix l'article 123.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, tindrà naturalesa administrativa i personalitat jurídica des del moment de la seva inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

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

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

5. La Junta de Compensació, d'acord amb el que estableix l'article 132.2 del TRLU, actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents als propietaris adherits a la Junta, sense cap altra limitació que l'establert als presents Estatuts.

Article 2.- Domicili

1. El domicili de la Junta de Compensació s'estableix a Avinguda Josep Tarradellas núm. 8, entresòl 5, de Barcelona.

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241dfff001	
	Url de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	

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

Article 3.- Objecte

L'objecte de la Junta de Compensació és la formulació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització corresponents, la gestió i execució de les obres d'urbanització de l'àmbit que desenvolupa i la distribució dels beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris dels terrenys del Sector 6 Carretera BV-5105 de Cardedeu.



Article 4.- Finalitats.

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

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

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

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241dfff001	
Uri de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp		



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

- a) Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i per a la seva incorporació a la mateixa.
- b) Aprovació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació i de les modificacions que s'acordin per la Junta.
- c) Designació del representant a la Junta de Compensació per formar part de l'Assemblea General.
- d) Aprovació de la constitució de la Junta i remissió de l'acord i de l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.
- e) Aprovació inicial i definitiva dels Projectes de Reparcel·lació i Urbanització.
- f) Formalitzar acta administrativa de replanteig i recepció de la urbanització.
- g) Exercici de l'expropiació forçosa o ocupació a benefici de la Junta respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella, així com tramitar els projectes d'expropiació en els supòsits previstos en aquests Estatuts i en les Bases d'actuació de la Junta i només en els casos que així ho acordi expressament l'Assemblea General, i, respecte a l'expropiació per manca d'incorporació a la Junta, sempre que el projecte de reparcel·lació no determini, com a alternativa a l'expropiació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el sector.
- h) Utilització de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol dels membres de la Junta.
- i) Resolució dels Recursos d'alçada contra acords dels òrgans de Govern i de l'Administració de la Junta de Compensació.
- j) Donar a la Junta de Compensació l'ajut i l'assessorament necessaris per aconseguir els objectius urbanístics fixats.
- k) Aprovar la dissolució de la Junta de Compensació.
- l) Quantes altres atribucions resultin de la legislació urbanística i local.

Article 6.- Àmbit d'actuació.

La integren tots els terrenys compresos en el Sector 6 Carretera BV-5105 del POUM de Cardedeu.

Article 7.- Durada

La Junta de Compensació estarà habilitada per començar les seves funcions des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores i durarà fins que sigui complert totalment el seu objecte, llevat que es produeixi la dissolució en els termes assenyalats en l'article 37 dels Estatuts.

Article 8.- Estatuts.

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

Article 9.- Projecte de Reparcel·lació.

En desenvolupament dels criteris resultants de les Bases d'Actuació, es redactarà en el seu dia el Projecte de Reparcel·lació en que es reflectiran les finques aportades i resultants, amb els seus adjudicatari, els terrenys a cedir a l'Ajuntament, el compte de liquidació provisional de les despeses d'urbanització i l'import de les compensacions en metàl·lic si fossin procedents. Aprovat el

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241dfff001	
Url de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp		

Projecte per la Junta i per l'Ajuntament servirà de títol per a l'adjudicació dels terrenys.

TÍTOL II.

SOCIS I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA.

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

1. La Junta es compon inicialment de les persones, físiques o jurídiques amb naturalesa pública o privada, propietàries de les finques ubicades, íntegrament o parcial, dins l'àmbit del Sector 6 Carretera BV-5105 de Cardedeu, que promouen la seva constitució.

2. De conformitat amb allò disposat a l'article 130.4 TRLU i 136.1 i 171.2 del RLU, les persones propietàries de les finques afectades poden decidir la seva incorporació a la Junta de Compensació i manifestar l'esmentada decisió en el tràmit d'audiència, al sí de la tramitació de les bases i els estatuts, i, posteriorment, en qualsevol moment fins transcorregut un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la constitució de la Junta de Compensació.

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

4. Les sol·licituds d'incorporació que es produeixin amb posterioritat al termini legal establert, podran ser no admeses per la Junta.

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

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

Article 11.- Constitució de la Junta de Compensació.

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



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

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

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

Article 12.- Incorporació d'empreses urbanitzadores.

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241dfff001	
Url de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp		



1. Podran incorporar-se a la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin total o parcialment els fons o els mitjans necessaris per a la urbanització, sempre que compleixin els requisits establerts en l'article 197.e) i 171.4 del RLUC.
2. La incorporació es podrà instrumentar abans de la constitució de la Junta, reflectint-se en l'acord constitutiu, o bé, amb posterioritat, per la qual cosa serà necessari la convocatòria d'una Assemblea General, l'assumpció en ella per l'empresa dels compromisos al respecte i l'adopció de l'acord amb el quòrum que assenyalen els articles 22.2 i 18.3 dels Estatuts.
3. Per a la validesa de la incorporació d'empreses urbanitzadores caldrà, a més, que aquestes garanteixin la seva gestió en la forma i quantia que determini, en el seu cas, la Junta de Compensació.
4. Les empreses urbanitzadores estaran representades en la Junta de Compensació per una única persona.
5. Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora, que es comprometen a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin, no seran afectades per aquesta incorporació, als efectes de les adjudicacions a aquests propietaris i a l'empresa urbanitzadora.
6. Per a la valoració de l'aportació de l'empresa i de les adjudicacions al seu favor s'estarà a allò assenyalat en les Bases d'Actuació.

Article 13.- Titularitats especials.

1. Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats, formaran part de la Junta els seus representants legals i la disposició de tals finques per la Junta de Compensació estarà subjecta a les limitacions que per a la seva alienació estableix la legislació civil vigent.
2. Si s'adjudiquen quantitats als menors o incapacitats, se'ls donarà el destí que assenyalava la legislació civil i si s'adjudiquen immobles s'inscriuran a favor dels titulars registrals de les finques aportades.
3. En el cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats com associat, responen solidàriament davant la Junta de Compensació de quantes obligacions dimanen de la seva condició. Si no designaren representant en el termini que a l'efecte s'assenyali per la Junta, serà nomenat per l'Administració actuant, d'acord amb el que disposa art. 197 del RLUC.
4. En el cas que existeixi un usdefruit sobre la finca, la representació del mateix correspon a la persona que pertanyi la nua propietat.
5. En el cas de titularitat desconeguda, l'Administració actuant tindrà la condició de titular fiduciària de la finca, en conseqüència podrà portar a terme totes les operacions pròpies de la reparcel·lació i en especial, la cessió de la finca per al pagament de les despeses d'urbanització i l'adjudicació fiduciària al seu favor de les finques resultants. En el seu cas, la titularitat de les esmentades finques quedarà sota la tutela de l'Administració actuant sense que es paralitzi l'activitat urbanística.
6. En cas d'apreciar-se l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites, o de supòsits de doble immatriculació, es reflectirà aquesta situació en el projecte i les finques constaran com a litigioses.

Article 14.- Transmissió de béns i drets.

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241dfff001	
	Url de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	

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

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

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

4. Els membres de la Junta de Compensació podran alienar terrenys de la seva titularitat o la seva participació en els mateixos, amb les següents condicions i efectes: a) El transmissor notificarà en forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent als efectes de la seva necessària constància.

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

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

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

Article 15.- Drets.

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

a) En el cas de persones jurídiques el dret de representació en els diferents òrgans que componen la Junta de Compensació correspondrà a cadascuna d'aquestes, havent de designar als efectes oportuns una persona física.

b) Assistir per sí o per mitja de representant a les sessions de l'Assemblea General, emetent el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostenti i presentar proposicions i suggeriments.

c) Escollir els membres dels òrgans de govern i ser elegits per l'acompliment de càrrecs.

d) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, en els termes o condicions que assenjala el número 4 de l'article precedent.

e) Rebre els terrenys que, com a resultat de l'aplicació del sistema de Reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, els siguin adjudicats i les diferències d'adjudicació en metàl·lic.

f) Informar-se sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició de rebuts i justificants, tot això en les condicions que s'acordin a l'Assemblea General.

g) En el moment de dissolució de la Junta, percebre la part del patrimoni que les correspongui en proporció a la seva participació.

h) Exercitar els recursos que procedeixin contra els acords de la Junta.



2. Per a l'exercici dels seus drets socials, els membres de la Junta hauran d'acomodar-se a allò assenyalat en els Estatuts i acords de l'entitat, així com estar al corrent del pagament de les seves obligacions econòmiques.

3. La quota de participació de cada associat en els drets serà proporcional a la superfície de les finques aportades pel mateix.

Article 16.- Obligacions.

Els membres de la Junta de compensació estaran obligats a:

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241dfff001	
Uri de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp		



a) Posar a disposició de la Junta, en el termini de quinze dies a comptar des de la data de la seva incorporació, els documents acreditatius de la seva titularitat registral i cadastral (escritura y nota registral actualitzada), plànols i, si escau, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens i altres circumstàncies que puguin afectar a les finques de les que són titulars.

b) Assenyalar un domicili a efectes de notificacions, tot considerant-ne ben dirigida qualsevol notificació tramesa a aquella adreça, així com notificar a la Junta les modificacions ulteriors; el domicili es farà constar en un registre que a aquest efectes portarà el Secretari.

c) Abonar puntualment les quotes de participació que li corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització i les quotes ordinàries de gestió.

La falta d'ingrés de les quotes ordinàries o extraordinàries de gestió o les quotes per a l'execució de les obres d'urbanització, en els terminis establerts i fins a d'ingrés efectiu de les quotes, determinarà, amb independència de l'establert a l'article 34 dels presents estatuts, la suspensió del dret de vot i del dret a participar com a elector o candidat en la designació dels òrgans de direcció, llevat dels casos d'interposició de recurs administratiu i consignació de la quota a disposició de la Junta.

d) Regularitzar la titularitat i situació registrals dels terrenys aportats, dins dels terminis que s'assenyalin els òrgans de govern de la Junta de Compensació.

e) Complir les prescripcions establertes en el planejament vigent, en els presents estatuts i en les bases d'actuació de la Junta; així com complir fidelment els acords adoptats per l'Assemblea general, sense perjudici dels recursos que pugui haver lloc.

f) En l'escriptura de transmissió de la propietat de les finques l'adquirent s'obligarà a assumir tots els drets i obligacions corresponents a la venedora respecte a la Junta de Compensació, i notificar a la Junta la transmissió dels terrenys.

g) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries i facilitar i contribuir a la gestió eficaç del desenvolupament urbanístic de l'àmbit.

h) Atorgar els documents necessaris que s'escaiguin per a formalitzar les cessions gratuïtes de vials, zones verdes públiques, etc., resultants del planejament.

TÍTOL IV.

ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ.

Article 17.- Enumeració.

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

Capítol I. -De l'Assemblea General.

Article 18.- Composició i classes i sessions.

1. L'Assemblea General és l'òrgan deliberant de la Junta i estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació, tindrà caràcter deliberant i es reunirà de forma ordinària com a mínim un cop l'any, per aprovar la Memòria anual de l'exercici anterior, Comptes, Balanç i Pressupost del programa d'actuació.

2. També formarà part de l'Assemblea un representant de l'Òrgan Urbanístic sota la tutela del qual s'actua, és a dir, l'Ajuntament de Cardedeu. Tindrà dret a veu sense vot, sense perjudici del que li correspongui com a titular aportant de

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241dfff001	
	Url de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	

terrenys i drets. L'Assemblea designarà el seu President i Secretari per acord de mes del 50% de les quotes de participació.

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

El Secretari pot ser una persona no sòcia de la Junta.

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

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

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

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

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

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



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

Article 19.- Facultats.

Són facultats de l'Assemblea General:

- La designació i cessament dels càrrecs de President i Secretari, l'aprovació del pressupost de cada exercici i el nomenament de censors de comptes.
- Examen de la gestió comuna i aprovació, si s'escau, de la Memòria i Comptes de l'exercici anterior.
- Proposar la modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, sense perjudici de la seva aprovació per l'Ajuntament de Cardedeu.

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241dfff001	
Uri de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp		



- d) La imposició de derrames extraordinàries, per atendre despeses no previstes en el pressupost anual.
- e) Autoritzar la formalització d'actes dispositius.
- f) Acordar en el seu cas, la reserva de part de l'aprofitament en favor de la Junta de Compensació per alienar i costejar l'execució de l'obra d'urbanització.
- g) Acordar la constitució de garanties, que puguin exigir els òrgans administratius per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- h) Adjudicar l'execució de les obres d'urbanització a favor d'aquella empresa que es consideri més adequada, d'acord amb els criteris de major eficàcia, qualitat, economia i garanties d'execució, prèvia sol·licitud d'ofertes i la realització dels corresponents estudis comparatius.
- i) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, fins i tot amb garantia hipotecària dels terrenys afectats. En aquesta garantia no podran incloure els terrenys d'aquells propietaris disconformes amb l'acord de formalització de crèdits, sempre que aportin finançament bancari o consignin en metàl·lic un import equivalent al percentatge que els correspongui.
- j) Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores i acordar la constitució de societats amb finalitats d'urbanització o complementaris de la mateixa.
- k) Acordar la dissolució o transformació de la Junta de Compensació d'acord amb el que preveu el Títol VI d'aquests Estatuts.
- l) Formular i aprovar el corresponent Projecte de Reparcel·lació i Urbanització. Proposar, en el seu cas, a l'Ajuntament de Cardedeu, modificacions del planejament o dels projectes de reparcel·lació i urbanització o en el seu cas expropiació.
- m) Acordar la contractació d'assessors i/ o tècnics per portar a terme feines de gestió o execució urbanística.
- n) En el supòsit d'acordar-se la realització d'obres d'urbanització que beneficiïn únicament a un àmbit del sector, l'Assemblea podrà acordar, amb el vot favorable dels propietaris que almenys representin el seixanta per cent de les quotes de participació, que el cost sigui inicialment abonat, o avançat, pels titulars dels terrenys de l'àmbit de les obres, sense perjudici que en un moment posterior, quan ho acordi l'Assemblea, es repercuteixi a la resta de propietaris el cost de l'obra en funció de la seva quota, atès que mantenen el caràcter de despeses d'urbanització.
- o) En general, les facultats que siguin precises per al normal desenvolupament de la Junta.

Article 20.- Convocatòria.

1.- Les reunions de les Assemblees Generals, ordinàries o extraordinàries, seran convocades pel Secretari per ordre del President amb una antelació mínima de quinze dies, mitjançant qualsevol mitjà que permeti deixar constància de la recepció per part de l'interessat o el seu representant, incloent el correu electrònic. En aquest darrer cas caldrà que l'interessat ho hagi consentit per escrit, facilitant el seu correu electrònic a efectes de comunicacions, i es pugui deixar constància del dia i hora en que es produeixi la posada a disposició de l'interessat de la notificació. Les Assemblees es podran celebrar a Barcelona o a Cardedeu, o en el lloc que s'assenyali en la convocatòria.

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241dff001	
	Uri de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	

2.- A la convocatòria es farà constar el lloc, dia i hora, així com l'ordre del dia, sense que puguin ésser objecte d'examen, ni decisió, altres assumptes no recollits en la convocatòria, a no ser que s'acordi per unanimitat de tots els assistents.

3.- La documentació relativa als punts de l'ordre del dia restarà a la Secretaria de la Junta, en el domicili de la mateixa, i per tal de permetre la seva anàlisi i/o obtenció de còpies als membres de la Junta, amb una antelació de set dies hàbils a la celebració de la sessió, així com sol·licitar l'**enviament gratuït**.

Article 21.- Constitució.

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

2. Els socis podran designar, per escrit i per a cada reunió, a altres persones, associades o no, que els representin en l'Assemblea, havent de designar les persones jurídiques una sola persona en la seva representació. La representació haurà de conferir-se en escriptura pública per tot allò que pugui suposar acte de disposició.

Article 22.- Sessions.

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

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

Article 23.- Actes.

1.- De cada sessió de l'Assemblea s'aixecarà acta, en la qual es farà constar les circumstàncies de lloc, temps, forma i resultats de les votacions i contingut dels acords. Les actes seran redactades pel Secretari, aniran signades pel President i pel Secretari de la Junta i s'aprovaran en la mateixa o posterior sessió. Una vegada aprovades, seran transcrits en el corresponent llibre d'actes.

2.- En tot allò no previst serà d'aplicació el que disposa la legislació administrativa a aquest respecte.

3.- El Secretari de la Junta notificarà els acords de l'Assemblea General als associats, per correu ordinari o electrònic, i, així mateix, a requeriment dels associats o dels òrgans urbanístics, el Secretari de la Junta haurà, amb el vist i plau del President, d'expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes.

Capítol II.- Del President.

Article 24.- Nomenament.

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

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

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



Article 25.- Duració del càrrec.

Pel que fa a la durada del càrrec del President, s'estarà al que estableix l'article 24 d'aquests Estatuts.

Article 26.- Competències.

El president tindrà les atribucions següents:

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241ddf001	
Url de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp		



- a) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords, així com dirimir els empats amb el seu vot de qualitat.
- b) Ostentar la representació de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern davant l'administració, així com la judicial i extrajudicial, podent atorgar per a l'exercici d'aquesta representació, a favor de terceres persones. Executar els acords de la Assemblea General.
- c) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots aquells documents que ho requereixin.
- d) L'administració econòmica i Patrimonial de la Junta, d'acord amb les lleis i aquests Estatuts.
Efectuar i exigir pagaments, cobraments i liquidacions, qualsevol que sigui la causa jurídica i la persona o entitat obligada.
- e) Autoritzar i liquidar les derrames ordinàries que motivi l'administració de la Junta, així com l'execució, o previsió d'execució de les obres d'urbanització del sector.
- f) Ostentar la representació de la Junta de Compensació davant les entitats financeres en la forma que l'Assemblea General determinin. Obrir, seguir i tancar comptes corrents en qualssevol entitats bancàries i / o entitats d'estalvi.
- g) El nomenament i separació del personal administratiu assenyalament del seu règim de treball.
- h) Interpretar els presents Estatuts i resoldre els dubtes que plantegi o susciti la seva aplicació.
- i) Autoritzar l'atorgament de qualsevol tipus d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
- j) Acordar la realització de qualsevol mena d'actes de domini tal com adquisicions, alienacions, segregacions, divisions, agrupacions, permutes, obres, plantacions, declaracions d'obra nova, constitució de drets reals, cancel·lació dels mateixos, etc., relatius als béns i drets que pertanyen a la Junta de Compensació; requerint-se pels actes enumerats la prèvia aprovació de l'Assemblea General, llevat de dispensa acordada per aquesta.
- k) Constituir fiances.
- l) Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'assemblea.

Capítol III.- Del Secretari.**Article 27.- Nomenament.**

Actuarà com a secretari de l'Assemblea la persona física que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva.

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

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

Article 28.- Durada del càrrec.

Pel que fa a la seva durada s'estarà al que estableixi l'article 27 dels Estatuts.

Article 29.- Funcions.

- a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General.

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241ddff001	
	Url de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	

- b) Aixecar acta de les sessions, transcriure, un cop aprovada, en el Llibre d'Actes corresponent.
- c) Expedir certificacions del contingut dels llibres socials, donant fe del seu contingut, prèvia instància de persona legítimament interessada, amb el Vist i plau del President.
- d) Portar un Llibre-Registre en el qual es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i quantes dades complementàries s'estimin procedents.
- e) Notificar a tots els membres de la Junta, quan per la seva naturalesa o entitat procedeixi, la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General i els acords d'aquest òrgan i, si escau, als òrgans urbanístics competents.
- f) Organitzar els serveis de règim intern de la Junta de Compensació.
- g) Gestionar la comptabilitat de la Junta de Compensació (despeses, ingressos i caixa) i confeccionar i presentar els Llibres Comptables adequats per tal que, en tot moment, es puguin observar les operacions efectuades i deduir els comptes a rendir.
- h) Emissió de la Facturació derivada a les Derrames aprovades per la Junta i recaptació de les corresponents quotes als socis.
- i) Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o pel President.

TÍTOL V.

APORTACIONS I MITJANS ECONÒMICS.

Article 30.- Mitjans econòmics.

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

Article 31.- Classes d'aportació.



Seràn ingressos de la Junta de Compensació:

- Les aportacions dels propietaris.
- Les subvencions, donatius, crèdits, etc., que s'obtinguin.
- El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.
- Les rendes i productes del seu patrimoni.
- Les participacions i ingressos que procedeixin de convenis amb d'altres entitats i organismes per a la realització de les seves finalitats urbanístiques.
- Les aportacions de les empreses urbanitzadores, en cas d'incorporació a la Junta.

Article 32.- Aportació de terrenys i existència de drets reals.

- La participació de cada associat en els drets serà proporcional a la superfície de les finques que porti, i la seva participació en les càrregues i obligacions ho serà en relació amb el valor de les finques que se li adjudiquen.
- Si els terrenys estiguessin gravats amb alguna càrrega real, el propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda. Si no es declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis que poguessin resultar seran a càrrec del propietari que hagués incorregut en omissió i del valor de les parcel·les que li corresponguin es deduirà el que resulti de les càrregues omeses.
- Seràn assumides per cada propietari, com a càrrega individualitzada, les determinades en l'article 127 RLUC.
- El valor dels altres béns i drets afectats per l'execució del Pla, que no hagin de subsistir al dur a efecte la urbanització, no influirà en la participació dels associats, però es determinarà als efectes de la seva indemnització en la forma assenyalada en les Bases.

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241dfff001	
Url de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp		

**Article 33.- Quotes i les seves classes.**

1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, així com el pagament de les obres d'urbanització executades o que s'executin en els propers sis mesos, que es recullen en els pressupostos anuals.
2. Són quotes extraordinàries les que es fixin en acords específics de l'Assemblea General. L'import de les quotes serà proporcional a la participació de cada membre de la Junta.

Article 34.- Quantia i pagament.

1. El pagament es realitzarà en el termini màxim d'un mes des que es practiqui pel Secretari el requeriment, per un mitja que deixi constància, i la seva manca produirà les conseqüències següents:
 - a) Si transcorregut aquest termini límit sense ser abonada la quantitat exigible, aquesta quedarà automàticament incrementada en un 10 per 100 anual, més les costes de reclamació.
 - b) Aquest recàrrec de demora és compatible amb la sol·licitud per el Secretari de la Junta, a l'Ajuntament, de la utilització de la via de constrenyiment, si bé la iniciació per l'Ajuntament de l'esmentat procediment durà aparellada, des del dia en que es va sol·licitar, el cessament de nous increments, ja que tal procediment inclou altres recàrrecs i despeses.
 - c) Tot el precedent serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós i acudir a la jurisdicció civil ordinària per fer valer la càrrega real que grava cada una de les finques incorporades a la reparcel·lació en reclamació de les quantitats i interessos deguts, així com de sotmetre a l'Assemblea General, si en anterior ocasió ha calgut recórrer a la via de constrenyiment o a la judicial, a la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'Òrgan actuant, essent beneficiària la Junta.

Article 35.- Comptabilitat.

- 1.- L'Entitat portarà la comptabilitat de la gestió en llibres adients perquè, en cada moment, es pugui donar raó de les operacions efectuades i se'n dedueixin els comptes que s'han de retre.
- 2.- Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, que estaran a càrrec del Secretari.

TÍTOL VI.**RECURSOS, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.****Article 36.- Impugnació dels acords dels òrgans de la Junta.**

1. Els acords dels òrgans de l'Entitat són executius i no es suspendran per la seva impugnació, que serà possible a través dels recursos següents: contra els acords de l'Assemblea General, expressos o per silenci, serà procedent la interposició de recurs d'alçada davant l'Ajuntament, en el termini d'un mes des de la seva notificació o desestimació presumpta per silenci.
2. No estan legitimats per a la impugnació qui haguessin votat a favor de l'acord, per si o per mitjà de representant.

Article 37.- Dissolució.

1. Són causes de dissolució:
 - a) per ordre judicial o prescripció legal.
 - b) quan la Junta hagi realitzat l'objecte pel qual es va constituir.
 - c) en forma voluntària, sempre que legalment i urbanísticament sigui viable la seva dissolució, per acord de l'Assemblea General adoptat amb el quòrum previst

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241ddff001	
	Url de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	

en l'article 18.3, sense perjudici del compliment, per subrogació, de les obligacions concretes i de les responsabilitats subsidiàries a què pogués haver lloc. d) quan el sòl comprès dins l'àmbit de gestió pertanyi a un únic propietari.

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

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

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

Article 38.- Liquidació.

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

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

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

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL "PLA PARCIAL DEL SECTOR 6 CARRETERA BV-5105" DEL POUM DE CARDEDEU.

PRIMERA.- Àmbit territorial i finalitat

Les presents Bases d'Actuació es refereixen a la Junta de Compensació del Pla Parcial del Sector 6 Carretera BV-5105 del terme municipal de Cardedeu.

La finalitat d'aquestes Bases es regular la valoració de les seves aportacions, l'adjudicació de les parcel·les resultants, la indemnització dels béns i drets afectats per l'actuació urbanística, l'execució de l'obra urbanitzadora i la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant l'assenyalament de les normes referents al repartiment dels beneficis i càrregues entre els seus components, tot això contemplant a l'Ajuntament de Cardedeu, com a Administració actuant, òrgan de tutela i com a receptor dels terrenys de cessió obligatòria.

SEGONA.- Les bases d'actuació com a norma de distribució de beneficis i càrregues.



La funció de les Bases d'Actuació es la d'establir un conjunt de regles que permetin, mitjançant la utilització dels seus criteris, el càlcul d'aportacions i adjudicacions.

El Projecte de Reparcel·lació, en desenvolupament d'aquestes Bases d'actuació, serveix de mitjà de distribució de beneficis i càrregues i de títol per a l'adjudicació de finques resultants i altres drets que se'n derivin.

TERCERA.- Força d'obligar

L'aprovació de les Bases d'actuació per part de l'Ajuntament i la incorporació dels propietaris dels terrenys a la Junta de Compensació, suposa que els membres de

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241dfff001	
	Url de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	



Ajuntament de Cardedeu

Plaça de Sant Joan, 1 T 938 444 004 www.cardedeu.cat cardedeu@cardedeu.cat
08440 Cardedeu F 938 711 477 NIF P-0804500-G

la Junta accepten com a normes d'obligat compliment totes les contingudes en les Bases d'Actuació, en els termes en que foren aprovades.

L'obligatorietat de les Bases d'actuació no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada en Assemblea General per membres que representin mes del 50 per 100 de les quotes de participació dels assistents, i que sigui tramitada de la mateixa forma que la seva aprovació.

QUARTA.- Criteris per determinar els drets de totes les persones propietàries.

El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície dels respectius terrenys aportats en relació a la totalitat del sector, exclosos els terrenys de domini públic que no donin lloc a aprofitament urbanístic. La determinació de la superfície de cadascun dels propietaris serà la que resulti de la realitat topogràfica, de conformitat amb el plànol topogràfic que a l'efecte s'aixequi.

A cada una de les finques li serà assignat, en conseqüència, un coeficient, d'acord amb el punt anterior, pel reconeixement de drets i adjudicació de les finques resultants.

En el cas d'apreciar-ne l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites o part d'aquestes, assenyalament de límits o d'apreciar-ne supòsits de doble immatriculació, la superfície discutida es considerarà contradictòria o litigiosa, i pertanyent per parts iguals als discrepants, fins que es resolgui per acord o per resolució judicial. En cap cas les negociacions o l'exercici d'accions pot ocasionar la interrupció o suspensió del procés d'execució del Sector. El projecte també resoldrà els casos de segregacions de finques incloses en part en el Sector o supòsits de majors cabudes.

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

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

b) La seva titularitat dominical, amb especificació del títol d'adquisició. En cas que la finca inclosa es trobés inscrita en el Registre de la Propietat, en el projecte s'ha de tenir en compte com aportant a la persona titular registral, llevat del cas que fos procedent la represa del tracte registral interromput, la qual es produeix

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241ddff001	
	Url de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	

mitjançant el Projecte de reparcel·lació, conforme al que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

c) Les finques que quedin excloses, en el seu cas, de la comunitat reparcel·latòria o bé únicament de la distribució d'aprofitaments, en aplicació del que estableix l'article 134.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

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

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

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

CINQUENA.- Tractament i criteris de valoració de drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que poguessin estar constituïts sobre les finques.



Els titulars dels drets reals que no s'extingeixin amb la Reparcel·lació seran adjudicatari en el mateix concepte en que ho varen ser anteriorment, per aplicació del principi de subrogació real, havent el Projecte de Reparcel·lació d'especificar la finca resultant a la qual es traslladen, en els termes previstos per la legislació urbanística i hipotecaria. El propietari afectat haurà de compartir amb el titular de la càrrega o dret real la quota atribuïda.

Per a la determinació de la compatibilitat o incompatibilitat amb el planejament s'estarà a allò previst a la legislació urbanística i hipotecaria.

Les càrregues o drets reals incompatibles amb el planejament, així seran declarats en el Projecte de Reparcel·lació i es fixaran en el mateix, si s'escau, les indemnitzacions corresponents valorades conforme el que estableix el paràgraf següent, amb càrrec al compte de liquidació provisional del Projecte de Reparcel·lació.

La valoració de les càrregues o drets reals que recauen sobre les finques aportades i que s'hagin d'extingir per incompatibilitat amb el planejament o per manca de relació intrínseca entre les finques aportades i les resultants, s'efectuarà aplicant els criteris de valoració del Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i de Rehabilitació Urbana i normes fiscals d'aplicació, en el seu cas.

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241dfff001	
	Url de validació	https://seu.cardeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	



Si l'afectat no declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis que se'n derivin seran pel propietari que hagi omès la declaració.

Les indemnitzacions que puguin resultar a favor d'arrendataris o ocupants seran a càrrec del Projecte de Reparcel·lació, excepte en els cassos exclosos contemplats a la base vint-i-dosena i en la Llei, d'acord amb l'establert a la legislació expropiatòria i la legislació sectorial vigent i, es regiran per la base setena.

SISENA.- Tractament dels drets personals, de les edificacions, obres, plantacions, activitats i instal·lacions incompatibles amb el planejament.

Els drets personals, les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions, activitats i d'altres elements existents sobre les finques, amb llicència atorgada i en vigor, incompatibles amb el planejament i que per tant, no es puguin conservar, s'hagin d'enderrocar, o traslladar, es valoraran amb independència del sol, amb subjecció als criteris de valoració del Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i de Rehabilitació Urbana, amb càrrec al Projecte de Reparcel·lació i, específicament, per allò que determinen les bases setena i vint-i-dosena. Les indemnitzacions que procedeixin per aquest concepte, seran objecte de compensació amb les quantitats de que resulti deutor l'interessat per aportacions que hagi de fer a la Junta, siguin en metàl·lic, terrenys o industria.

S'entendrà necessari l'enderroc o no conservació del elements anteriors quan s'hagin d'eliminar els esmentats elements per a realitzar les obres d'urbanització i/o edificació previstes al Pla, quan estiguin situats en superfície que no s'hagin d'adjudicar íntegrament al seu propietari i quan la seva conservació fos radicalment incompatible amb l'ordenació. Els elements incompatibles amb el planejament, però situats en una finca que s'adjudiqui al mateix propietari que la va aportar, no seran indemnitzats.

SETENA.- Criteris per a valorar els drets personals, les construccions, obres, plantacions, activitats i instal·lacions incompatibles amb el planejament.

1 .- Valoració de les construccions i obres:

El Projecte de Reparcel·lació valorarà les construccions i les obres d' acord amb el criteri següent: El valor de les construccions i de les obres serà el valor de reposició segons els valors actualitzats de les publicacions especialitzades, o els que s'acreditin per altres procediments contrastats, corregit pels coeficients d'ús, antiguitat i conservació, d'acord amb el que disposa el R.D. 1020/1993 de 25 de Juny i en la forma establerta pel Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i de Rehabilitació Urbana.

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241ddff001	
Url de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp		

2.- Valoració de les plantacions.

El Projecte de Reparcel·lació valorarà les plantacions d'acord amb els preceptes establerts a la Llei d' Expropiació Forçosa i d'arrendaments rústics.

3.- Indemnització d'activitats econòmiques i instal·lacions industrials.

El Projecte de Reparcel·lació valorarà, si s'escau, aquests conceptes tenint en compte el valor de substitució. La indemnització per aquests conceptes inclourà, en tot cas, les despeses de trasllat. Tindran dret a la indemnització únicament les activitats, amb llicència atorgada i en vigor, que acreditin fefaentment la seva existència a l'aprovació definitiva del POUM de Cardedeu.

VUITENA.- Criteris per valorar les aportacions de les empreses urbanitzadores.

En el supòsit previst en els Estatuts de la Junta de Compensació, la valoració de l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostat del projecte d'urbanització o de les partides que s'hagin d'executar. Es convindrà amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, adoptant l'acord aprovatori l'Assemblea General.

Per a l'adjudicació de terrenys a l'empresa urbanitzadora, l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora mitjançant el qual es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa, valorant els terrenys, bé per remissió als preus del mercat, o bé per remissió als valors establerts en el propi Projecte de Reparcel·lació.

La participació de les empreses disminuirà la dels membres de la Junta, a excepció dels disconformes amb l'esmentada participació.



NOVENA.- Procediment per a contractar l'execució de les obres d'urbanització i, en el seu cas, d'edificació.

Les obres d'urbanització s'executaran per adjudicació de la Junta de Compensació a terceres empreses, o en el seu cas per l'empresa urbanitzadora si aquesta s'incorpora a la Junta, essent necessària la concurrència d'un mínim de tres ofertes de contractistes idonis que prèviament presentin els corresponents pressupostos i condicions de l'obra a realitzar. El criteri que es seguirà per l'adjudicació serà el de major eficàcia, qualitat, economia i garantia d'execució.

En el contracte d'execució d'obres es garantirà el compliment de les circumstàncies exigides en l'article 172.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

L'empresa urbanitzadora que incorporada a la Junta executés directament les obres, podrà concertar amb tercers la realització de determinades unitats d'obra, però la celebració d'aquests subcontractes estarà sotmesa, com a mínim, al requisit de posar en coneixement de la Junta, per escrit, del subcontracte a

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241dfff001	
Url de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp		



celebrar, amb la indicació de les parts de l'obra a realitzar i el contracte subscrit amb el subcontractista, per tal que s'aprovi per part de l'esmentada Junta.

DESENA.- Criteris per a la valoració de les finques resultants en funció de l'aprofitament del Sector.

Les finques resultants es valoraran en funció de l'aprofitament del Sector, d'acord amb el que estableix l'article 37 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, tenint en compte les regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic que estableix l'esmentat article.

ONZENA.- Regles per a l'adjudicació de les finques resultants als membres de la Junta.

L'adjudicació serà proporcional al valor dels drets aportats en funció dels criteris de valoració que s'estableixin per les finques resultants i proporcional a l'aprofitament resultant i a les diferents tipologies de zones.

La valoració podrà fer-se en unitats de valor, però aquestes s'hauran de taxar en diners, per tal de determinar les indemnitzacions que procedeixin per diferències d'adjudicació i per homogeneitzar amb les aportacions que es puguin fer en metàl·lic.

Els criteris per l'adjudicació de les finques resultants tindran en compte l'establert a l'article 139 del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Els criteris d'adjudicació de les parcel·les resultants, tindran en consideració la següent prioritat:

Primera.- Per tal d'evitar el màxim possible l'adjudicació en indivís, es procurarà que als propietaris amb menys drets de participació se'ls hi adjudiquin drets on les parcel·les mínimes siguin de dimensió més reduïda.

Segona.- Es procurarà, sempre que sigui factible, que les finques adjudicades estiguin situades al lloc més proper possible al de les antigues finques aportades pels mateixos propietaris, de conformitat amb l'article 126 c) del Decret Legislatiu 1/2010.

No podran adjudicar-se com a finques independents, superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i característiques adients per a la seva edificació conforme al planejament.

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241dfff001	
	Url de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	

Els titulars de quotes de participació que no assolissin el mínim necessari per a obtenir una finca edificable resultant, d'acord amb l'esmentat anteriorment, s'agruparan perquè se'ls hi adjudiqui una en comunitat proindivís.

Sempre que ho permetin les exigències de la parcel·lació, l'adjudicació de finques independents al major nombre de propietaris serà preferible a l'adjudicació en proindivís, i aquesta última a la indemnització en metàl·lic. En les adjudicacions en proindivís es procurarà també la creació de comunitats amb el menor nombre possible de copropietaris.

Quan s'aportin finques en règim de propietat indivisa, l'adjudicació podrà fer-se a favor de cada un dels copropietaris, adjudicant-los finques independents en proporció al seu dret. Es tindrà en compte, a aquests efectes, el que es disposa en la present Base d'Actuació.

DOTZENA.- Afecció real dels terrenys.

Conforme a la legislació urbanística vigent, les finques aportades queden afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema d'actuació, fet que es farà constar al Registre de la Propietat, a instància de la Junta de Compensació, a la qual s'unirà la certificació administrativa de la constitució de la Junta i d'estar incloses les finques en el Sector.

Les finques resultants queden afectades, amb caràcter real, al pagament de les despeses d'urbanització en la proporció que correspongui, segons el Projecte de Reparcel·lació.



Aquestes afeccions es cancel·laran mitjançant certificació de la Junta de Compensació un cop pagades les despeses i rebudes les obres per l'Ajuntament, o bé, transcorregut el termini establert a l'article 155 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com d'acord amb l'establert a l'article 156 del mateix cos legal.

TRETZENA.- Tractament de les persones propietàries que no s'adhereixin a la Junta de Compensació.

Prenent compte d'allò que estableix l'article 170.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, la manca d'incorporació a la Junta de Compensació de persones propietàries podrà donar lloc:

- a) a la reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les corresponents despeses d'urbanització a càrrec de llurs titulars.
- b) a la reparcel·lació de les finques no incorporades, amb pagament de les despeses d'urbanització mitjançant la cessió de terrenys edificables, d'acord amb el que estableix l'article 136.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- c) a l'expropiació de les finques no incorporades, en quin cas, la Junta ostentarà la condició de beneficiària.

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241ddf001	
	Url de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	



Ajuntament de Cardedeu

Plaça de Sant Joan, 1 T 938 444 004 www.cardedeu.cat cardedeu@cardedeu.cat
08440 Cardedeu F 938 711 477 NIF P-0804500-G

Les finques expropiades per falta d'incorporació dels seus propietaris a la Junta, es taxaran, d'acord amb la legislació aplicable.

Les adquisicions de terrenys per la Junta en virtut d'expropiació forçosa estan exemptes, amb caràcter permanent, de l'impost general sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentals i no tindran la consideració de transmissions de domini als efectes de l'exacció de l'impost sobre l'increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana.

CATORZENA.- Supòsits d'incompliment dels membres de la Junta de Compensació que donaran lloc a l'expropiació dels seus béns o drets.

A part dels supòsits d'expropiació per manca d'incorporació a la Junta d'algun propietari, motivarà l'expropiació:

a) La manca de pagament en període voluntari de les quotes que, amb caràcter obligatori, s'estableixin per a tots els membres de la Junta si en alguna ocasió anterior ha estat precís anar a la via de constrenyiment per al pagament d'alguna quota.

En aquest supòsit, o en el de negativa de pagament, la Junta podrà optar entre sol·licitar a l'Administració l'expropiació al morós o el cobrament del deute per la via de constrenyiment.

No es podrà instar el procediment de constrenyiment fins que hagi transcorregut un mes des del requeriment del pagament practicat per la Junta de Compensació, prèvia certificació de descobert, lliurada pel Secretari, amb el vist-i-plau del President.

b) En general, l' incompliment reiterat d'alguna o algunes de les obligacions que assenyalen els Estatuts, degudament acreditat en Assemblea General i aprovada la sanció per l'Assemblea.

QUINZENA.- Termini i forma de pagament de les quotes.

Les aportacions econòmiques o quotes hauran de realitzar-se pels propietaris obligats en el termini d'un mes a partir de la notificació de l'acord corresponent. El pagament es farà mitjançant ingress en el compte corrent obert a nom de la Junta en una entitat bancària o per qualsevol altre mitjà vàlid. Tot i això, per acord amb l'obligat, quan s'aprovi en Assemblea General, podrà substituir-ne pel lliurament d'una part dels terrenys de la seva aportació a la Junta, en la proporció que correspongui a la quota o quotes. Si no s'hagués efectuat el pagament en el termini d'un mes, a la quantitat deguda a la Junta se li aplicarà un recàrrec equivalent al 10%.

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241dfff001	
	Url de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	

En cas negatiu o retard en pagament de les quantitats degudes a la Junta, es podrà optar, abans de l'expropiació, per interessar a l'Administració actuant el cobrament del deute per via de constrenyiment.

SETZENA.- Regles per a la distribució de beneficis i càrregues.

Donada la naturalesa de la Junta de Compensació no es preveu l'existència ni de càrregues, ni de beneficis, sinó només despeses d'urbanització a cobrir pels membres de la Junta, però en tot cas, si es donen càrregues o beneficis es distribuïran en el moment de la liquidació entre tots els associats en proporció a les seves participacions respectives.

DISSETENA.- Supòsits de compensació en metàl·lic de les diferències d'adjudicació.

Les diferències d'adjudicació seran objecte de Compensació entre els interessats d'acord amb els valors establerts en el Projecte de Reparcel·lació.

DIVUITENA.- Moment en que es pot edificar sobre els solars aportats o adjudicats per la Junta, pels propietaris o per les empreses urbanitzadores, sens perjudici de la sol·licitud de llicència a l'Ajuntament de Cardedeu.

Les Finques dels membres de la Junta podran edificar-se des de el moment que hagués esdevingut ferm en via administrativa l'acte d'aprovació del Projecte d'Urbanització, sempre i quan es garanteixi l'execució simultània de l'edificació amb l'obra urbanitzadora o bé ja s'hagi executat la urbanització. En ambdós cassos, la possibilitat d'edificació haurà d'anar precedida de l'autorització i conformitat de l'Ajuntament amb les garanties que assegurin suficientment la simultània execució de les obres d'urbanització pendents o l'execució correcta de les obres urbanitzadores, respectivament. No es podrà concedir cap llicència municipal d'obres en tant en quant no s'hagi produït també la fermesa administrativa de l'Aprovació Definitiva del Projecte de Reparcel·lació

DINOVENA.- Alienació dels terrenys de la Junta.



Amb l'objecte de fer front a les despeses d'urbanització, i en ús del seu caràcter de fiduciària, la Junta de Compensació podrà alienar algú o alguns dels immobles aportats, previ acord de l'Assemblea General de conformitat amb l'article 18.3 dels Estatuts, i també podrà constituir gravàmens reals sobre ells en garantia de crèdits o préstecs destinats a la urbanització.

L'adquirent queda subrogat en tots els drets i obligacions que corresponguin al titular primitiu dels terrenys en relació amb la Junta de Compensació.

VINTENA.- Transmissió a l'Ajuntament de terrenys i serveis.

La cessió de les obres d'urbanització i instal·lacions, l'execució de les quals fos prevista, es produirà en favor de l'Ajuntament d'acord amb el que estableix l'article 169 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241dfff001	
Url de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp		



Ajuntament de Cardedeu

Plaça de Sant Joan, 1 T 938 444 004 www.cardedeu.cat cardedeu@cardedeu.cat
08440 Cardedeu F 938 711 477 NIF P-0804500-G

La cessió de terrenys a l'Administració actuant es formalitzarà mitjançant l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació i complementàriament en escriptura pública o en document expedit per la mateixa amb les solemnitats i requisits de les Actes dels seus acords.

L'acceptació per part de l'Ajuntament, si s'escau, de les obres i instal·lacions, es reflectirà en acta que subscriurà amb la Junta de Compensació.

VINT-I-UENA.- Cessió d'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament de Cardedeu.

El Projecte de Reparcel·lació valorarà, concretarà i ubicarà el 10 per 100 de l'aprofitament urbanístic que, d'acord amb el planejament correspon cedir l'Ajuntament de Cardedeu, en la seva qualitat d'administració actuant

VINT-I-DOSENA.- Despeses d'urbanització

Les despeses d'urbanització seran satisfetes pels associats en proporció a les seves respectives quotes de participació.

Es computaran com a despeses d'urbanització les que estableix l'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i, en general, les despeses de tota mena que origini l'adequada execució de la urbanització, segons el projecte aprovat.

Són despeses d'urbanització, que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les que es contemplen a l'article 127.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, inclòs les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació definitiva del POUM de Cardedeu. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.

Les activitats, obres o instal·lacions executades abans de la aprovació definitiva del POUM de Cardedeu, sense llicència, ordres o autoritzacions administratives adients o sense ajustar-se a aquestes també han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada i no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria.

L'import dels preus justos o indemnitzacions per expropiació seran satisfets pels associats en proporció a les seves respectives participacions.

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdcbc843f4ad5d27039241dfff001	
	Url de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	

La distribució dels costos d'urbanització, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de la quota que correspongui satisfer a cada associat, s'efectuarà en el Projecte de Reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament de les presents Bases i en aplicació del criteri de proporcionalitat establert en elles.

VINT-I-TRESENA.- Conservació de la urbanització fins al seu lliurament a l'Ajuntament.



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

Cardedeu

L'alcalde accidental
(Decret 2018/220)

Joan Masferrer i Sala
(*Signat electrònicament a peu de pàgina*)

Signatura 1 de 1		
Joan Masferrer Sala	28/05/2018	Alcalde accidental (Decret 2018/220)

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	44b605fcdbc843f4ad5d27039241dff001	
	Url de validació	https://seu.cardedeu.cat/absis/idi/iarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	