

ANUNCI

Valentí Junyent i Torras, Alcalde de l'Ajuntament de Manresa, per a coneixement general i als efectes oportuns, faig públic el següent:

El dia 24 de juliol de 2018, la Junta de Govern Local ha acordat:

1r. APROVAR DEFINITIVAMENT, com a Text refós, els estatuts i bases d'actuació de la Junta de compensació del polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família de Manresa, presentats en data 25 de juny de 2018 pel Sr. Juan Jose Pueyo López en representació de CEL URBÀ, SL, corregint l'error aritmètic advertit al Punt 9.3 del text refós dels estatuts, en la forma recollida en els antecedents.

2n. APROVAR LA CONSTITUCIÓ de la Junta de Compensació del Polígon 1 del Pla parcial Sagrada Família formalitzada mitjançant escriptura pública atorgada en data 3 de juliol de 2018 davant el notari de Barcelona, el senyor Ildfonso Sanchez Prat, amb el número 1866 del seu protocol, de conformitat amb el que disposa l'article 119.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, i modificat per la Llei 3/2012, amb l'esmena següent:

- s'han de substituir els Estatuts i les Bases d'Actuació per aquelles que han quedat aprovades definitivament en el punt anterior.

3r. PUBLICAR l'aprovació definitiva al *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona*, a la premsa periòdica, al tauler d'anuncis de l'Ajuntament i en un diari de difusió corrent de la localitat, de conformitat amb l'article 190.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

4t. NOTIFICAR la present resolució al president/representant de la Junta de compensació del polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família de Manresa per al seu coneixement i efectes oportuns, així com a la resta de persones propietàries amb indicació de la possibilitat de la seva adhesió a la mateixa.

5è. APROVAR la integració de l'ajuntament de Manresa a la Junta de Compensació i **DESIGNAR** com a representant d'aquest Ajuntament, per formar part de l'Assemblea General i del Consell Rector, al regidor delegat d'Urbanisme i Llicències, Sr. **MARC ALOY GUÀRDIA**, facultant-lo per a l'exercici de totes aquelles actuacions que li siguin legalment atribuïdes en la representació municipal dins del marc de la Junta de compensació.

6è. TRAMETRE l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta i la corresponent escriptura al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Generalitat de Catalunya per a la seva inscripció, així com tota aquella altra documentació que sigui necessària, en la forma prevista a l'article 192 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

7è. DONAR COMPTE d'aquest acord a la Comissió informativa de Territori, a l'efecte del seu coneixement, en la propera sessió que tingui lloc"

El que us comunico per al vostre coneixement i efectes, significant-vos que contra aquest acte administratiu que posa fi a la via administrativa i sens perjudici que pugueu exercitar, en el seu cas, qualsevol altre recurs que estimeu procedent, podreu interposar els recursos que s'indiquen a continuació:

- Recurs potestatiu de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes comptat a partir de l'endemà de la publicació de l'acord i en els termes regulats als articles 123 i següents de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

- Recurs jurisdiccional contenciós administratiu, en el termini de dos mesos comptats a partir de l'endemà del dia de publicació del present acord, davant dels jutjats contenciosos administratius de Barcelona, en els termes regulats als articles 25.1, 45 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa.

En cas que formuleu recurs potestatiu de reposició, no podreu interposar el recurs contenciós administratiu fins que sigui resolt expressament o es produeixi la desestimació presumpta del recurs de reposició interposat.

Manresa, 26 de juliol de 2018

L'Alcalde,
Valentí Junyent i Torras

**TEXT REFÓS DE LES BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA
DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON 1 DEL PLA PARCIAL
SAGRADA FAMÍLIA DEL TERME MUNICIPAL DE
MANRESA**

**BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON 1 DEL
PLA PARCIAL SAGRADA FAMÍLIA DE MANRESA**

BASE PRIMERA

Àmbit territorial i finalitat

BASE SEGONA

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

BASE TERCERA

Força d'obligar

BASE QUARTA

Criteris per determinar els drets de totes les persones propietàries

BASE CINQUENA

Tractament dels drets reals o càrregues constituïts sobre les finques

BASE SISENA

Indemnitzacions i criteris per a la seva valoració. Tractament de les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions, activitats i d'altres elements existents sobre les finques

BASE SETENA

Indemnitzacions per ocupacions temporals

BASE VUITENA

Costos de gestió de l'àmbit

BASE NOVENA

Despeses per obres d'urbanització

BASE DESENA

Valoració dels drets reals o càrregues constituïts sobre les finques

BASE ONZENA

Criteris per a la valoració de les parcel·les resultants en funció de l'aprofitament urbanístic del Polígon d'Actuació

BASE DOTZENA

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

BASE TRETZENA

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

BASE CATORZENA

Afecció real dels terrenys al compte de liquidació provisional

BASE QUINZENA

Criteris per valorar les aportacions de les empreses urbanitzadores

BASE SETZENA

Procediment per a contractar l'execució de les obres d'urbanització

BASE DISSETENA

Termini i forma de pagament de les quotes

BASE DIVUITENA

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

BASE DINOVENA

Supòsits d'incompliment dels membres de la Junta de Compensació

BASE VINTENA

Alienació dels terrenys de la Junta

BASE VINT-I-UENA

Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues o càrregues

BASE VINT-I-DOSENA

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

BASE VINT-I-TRESENA

Transmissió a l'Ajuntament dels terrenys de sistemes urbanístics i obres d'urbanització o serveis

BASE VINT-I-QUATRENA

Conservació de la urbanització fins al seu lliurament a l'Ajuntament

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON 1 DEL PLA PARCIAL SAGRADA FAMÍLIA DE MANRESA

PRIMERA. Àmbit territorial i finalitat

1.1 Les presents Bases d'Actuació es refereixen a la Junta de Compensació del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família de Manresa, entitat urbanística encarregada de l'execució del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família de Manresa delimitat en la Modificació Puntual del Pla Parcial Sagrada Família – PP6 aprovada definitivament en data 26 de setembre de 2017. L'acord d'aprovació definitiva va ser publicat junt amb la normativa de l'esmentat planejament en el DOGC de data 30 d'octubre de 2017.

1.2 El Pla parcial Sagrada Família, es va aprovar definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 27 de març de 2008, i fou publicat al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya del dia 28 d'agost del mateix any. Per al desenvolupament del dit sector es va delimitar un únic polígon d'actuació a executar-se pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació. En execució de l'esmentat Pla Parcial es va aprovar definitivament en data 3 de setembre de 2012 el projecte de reparcel·lació del polígon únic del Pla parcial Sagrada Família.

El 26 de setembre de 2017, la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central va aprovar definitivament una Modificació puntual de l'esmentat Pla Parcial mitjançant la qual es divideix el sector Sagrada Família en tres nous polígons i s'introdueixen certs ajustos pel que fa a l'ordenació, sostre edificable i situació de l'habitatge protegit en les finques incloses en el Polígon 1.

La finalitat d'aquestes Bases d'actuació és regular la incorporació dels propietaris com a membres de la Junta de compensació, 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 en l'àmbit del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família de Manresa al terme

municipal de Manresa, tot això contemplant a l'Ajuntament de Manresa, com a Administració actuant, òrgan de tutela.

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

2.1 La funció de les Bases d'actuació és la d'establir un conjunt de criteris i regles que han de regir el repartiment dels beneficis i càrregues en l'àmbit del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família de Manresa, i que permetin el càlcul i valoració de les aportacions dels membres que en formen part i de les adjudicacions al seu favor.

2.2 Amb l'objectiu de procedir al repartiment de les despeses d'urbanització d'acord amb el pressupost d'obres d'urbanització contingut en el Projecte d'Urbanització que ha estat aprovat definitivament el 12 de desembre de 2017 i garantir l'execució urbanística del Polígon 1 del sector Sagrada Família, caldrà tramitar un projecte de reparcel·lació econòmica de conformitat amb allò que disposen els articles 124 del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost i 165 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i amb allò disposat en la modificació puntual del Pla parcial Sagrada Família, aprovada definitivament el 26 de setembre de 2017, sense que tingui lloc, per tant, cap alteració física de les finques, únicament les modificacions derivades dels canvis de qualificació urbanística i d'ordenació previstes en la dita Modificació Puntual.

2.3 La Junta de Compensació, o en el seu cas, l'Ajuntament de Manresa en connivència amb els propietaris de l'àmbit, en desenvolupament d'aquestes Bases d'Actuació, formularà el Projecte de Reparcel·lació, el qual contindrà la distribució de beneficis i càrregues derivades de l'ordenació urbanística, i serà el títol per a l'adjudicació de finques resultants i altres drets que se'n derivin.

TERCERA. Força d'obligar

3.1 L'aprovació de les Bases d'Actuació per part de l'Ajuntament de Manresa i la incorporació dels propietaris dels terrenys inclosos en Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família a la Junta de Compensació suposa que els membres de la Junta de compensació

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

3.2 L'obligatorietat de les Bases d'Actuació no impedeix la seva modificació, la qual serà tramitada segons el mateix procediment seguit per a l'aprovació d'aquestes Bases d'Actuació, i requereix l'acord de l'Assemblea General, votat favorablement pels membres que representin el 60% de les quotes de participació de la Junta, de conformitat amb allò disposat en l'article 193.2 i 193.4 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

3.3 En tot allò no previst en les presents Bases d'Actuació serà d'aplicació allò establert en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, al 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; el Reial Decret 1492/2011 de 24 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl; el Decret 64/2014 de 13 de maig sobre Protecció de la legalitat urbanística; i el Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol que va aprovar les normes complementàries per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre la inscripció en el Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística.

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

4.1 L'equidistribució dels beneficis i càrregues derivats del Pla parcial Sagrada Família aprovat definitivament el 27 de març de 2008, i les cessions de sòl destinat a sistemes urbanístics previstes en aquest Pla Parcial Sagrada Família es van materialitzar mitjançant l'aprovació definitiva i inscripció en el Registre de la Propietat del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Sagrada Família (polígon únic) aprovat definitivament en data 3 de setembre de 2012.

4.2 Per tant, en el Projecte de Reparcel·lació que haurà de ser tramitat en el marc de l'execució del Polígon 1 delimitat en la Modificació Puntual del Pla Parcial aprovada definitivament en data 26 de setembre de 2017 no s'hauran de preveure noves cessions de sistemes urbanístics ni d'aprofitament urbanístic a favor de l'administració actuant ni

noves adjudicacions, però sí que caldrà preveure alteracions en la qualificació urbanística i valor d'algunes finques així com la substitució de les afeccions reals de les finques a les càrregues d'urbanització que van ser inscrites en virtut del Projecte de Reparcel·lació aprovat l'any 2012 amb la finalitat d'adequar-les a les despeses d'obres d'urbanització previstes per cadascun dels polígons i fases d'urbanització aprovades en la modificació Puntual del Pla Parcial referida i en el nou Projecte d'Urbanització de l'àmbit aprovat definitivament en data 12 de desembre de 2017.

En conseqüència, la reparcel·lació que sigui tramitada i aprovada en l'àmbit del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família haurà de partir del Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament el 3 de setembre de 2012 i prendrà com a punt de partida les parcel·les resultants i adjudicacions contemplades en aquest projecte.

4.3 Així mateix, es preveuran les compensacions per excessos i defectes d'adjudicació i les indemnitzacions previstes en el dit Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament en data 3 de setembre de 2012, efectuant-se els corresponents ajustos en correspondència amb les noves qualificacions urbanístiques operades en la Modificació puntual del Pla Parcial aprovada definitivament en data 26 de setembre de 2017, però mantenint-se l'aprofitament urbanístic per al conjunt de les finques d'aprofitament lucratiu, que es corresponen amb les identificades en el dit projecte de reparcel·lació com a parcel·les resultants números 3, 4, 5, 6 i 20, atès que la resta són parcel·les de sistemes urbanístics que es troben incloses en el Polígon 1 als efectes de dur a terme l'execució de la urbanització però que no participen en el repartiment de beneficis i càrregues del planejament. L'ajust de les indemnitzacions previstes per excessos i defectes d'adjudicació es realitzarà partint dels "drets inicials" dels propietaris inclosos en l'àmbit del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família previstos en el Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament en data 3 de setembre de 2012 els quals es posaran en relació amb el nou valor resultant de les parcel·les adjudicades d'acord amb les modificacions introduïdes per la Modificació puntual del Pla Parcial aprovada definitivament en data 26 de setembre de 2017.

4.4 A cadascuna de les finques aportades en l'àmbit amb aprofitament urbanístic i que es corresponen amb les parcel·les resultants identificades amb els números 3, 4, 5, 6 i 20, previstes en el projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament en data 3 de setembre de

2012, li serà assignat un coeficient de participació que quedarà definit segons les regles exposades anteriorment.

4.5 En supòsits de discrepància sobre la propietat d'un terreny, tan sols es considerarà que la finca en qüestió és de titularitat controvertida, és a dir, litigiosa, quan s'acrediti l'existència d' anotació preventiva de demanda en reclamació de propietat. En aquest cas, la inscripció de la finca de resultat es practicarà a favor del titular registral de la finca, però traslladant, igualment, l' anotació preventiva que sobre la mateixa consti practicada. En el cas que no consti anotació preventiva de demanda, es considerarà titular del terreny, als efectes d' adjudicació de la finca de resultat, al propietari registral.

4.6 En els supòsits de discrepància sobre l'assenyalament de límits, la superfície discutida es considerarà contradictòria, 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 polígon d'actuació.

CINQUENA. Tractament dels drets reals o càrregues constituïts sobre les finques

5.1 Els drets i càrregues que no s'extingeixin amb el Projecte de Reparcel·lació, és a dir que siguin compatibles amb l'execució del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família delimitat en la Modificació Puntual del Pla Parcial referit en data 26 de setembre de 2017, seran traslladades a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca aportada gravada, i els titulars d'aquests drets i càrregues compatibles seran adjudicataris en el mateix concepte en que ho eren sobre la finca aportada.

Per a la determinació de la compatibilitat o incompatibilitat dels drets reals o càrregues constituïts sobre les finques aportades s'estarà a allò previst a la figura de planejament que s'executa, i a legislació urbanística i hipotecària.

5.2 Els drets reals o càrregues que s'hagin d'extingir per incompatibilitat amb el planejament seran declarades com a incompatibles en el Projecte de Reparcel·lació i es fixaran en el mateix, si s'escau, les indemnitzacions corresponents valorades conforme el

que estableix la base següent, amb càrrec al compte de liquidació del Projecte de Reparcel·lació.

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

5.4 No seran indemnitzables a càrrec de la comunitat reparcel·latòria l'extinció de les càrregues o drets reals incompatibles amb l'ordenació urbanística constituïts amb posterioritat a l'anotació marginal en el Registre de la Propietat de l'inici de l'expedient reparcel·latori sobre cadascuna de les finques reparcel·lades.

SISENA. Indemnitzacions i criteris per a la seva valoració. Tractament de les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions, activitats i d'altres elements existents sobre les finques

6.1 Les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions, activitats i d'altres elements existents sobre les finques que no es puguin conservar o s'hagin d'enderrocar o traslladar així com les indemnitzacions derivades de l'execució de les obres d'urbanització, i els criteris de valoració van quedar fixats en el Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Sagrada Família aprovat definitivament en data 3 de setembre de l'any 2012.

El valor global previst per aquest Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament en data 3 de setembre de 2012 en concepte d'indemnització per construccions incompatibles és el de 166.293,69 € (IVA exclòs) i la quantia global prevista en concepte d'indemnitzacions pel valor de plantacions ascendeix a 24.060,00 €.

6.2 Així mateix, en el dit Projecte de Reparcel·lació aprovat l'any 2012 es preveuen també tres indemnitzacions en concepte de trasllat d'estacions transformadores a la seva ubicació definitiva integrada als edificis nous. Aquesta despesa queda quantificada en 42.840,00 € més IVA, i serà abonada als adjudicataris de les finques sobre les quals recaigui la ubicació d'aquestes estacions transformadores provisionals en cada polígon.

6.3 El Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família únicament participarà en el costejament de les esmentades indemnitzacions que ascendeixen a 233.193,69 € en el percentatge del 30,274%, d'acord amb allò disposat en la Modificació Puntual del Pla Parcial, aprovada definitivament en data 26 de setembre de 2017.

6.4 El Projecte de reparcel·lació que sigui tramitat i aprovat definitivament en l'àmbit del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família haurà de contemplar les citades indemnitzacions i valors previstos en el Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament en data 3 de setembre de 2012, en els que participaran els propietaris en un percentatge del 30,274%.

6.5 A la vegada el Projecte de Reparcel·lació que sigui tramitat i aprovat definitivament en l'àmbit del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família haurà de contemplar les indemnitzacions individuals previstes pels esmentats conceptes en el dit Projecte de Reparcel·lació aprovat el 3 de setembre de 2012 a favor dels propietaris de les finques incloses en el Polígon 1.

6.6 Si de conformitat amb l'exposat, el Polígon 1 resulta deficitari en relació amb els altres dos polígons d'actuació delimitats en l'àmbit del Pla Parcial Sagrada Família i en resulta que té al seu favor unes indemnitzacions en concepte de vols i construccions i trasllat d'estacions transformadores per un import superior del que resultaria de la seva deguda contribució en un percentatge del 30,274% sobre el total de les indemnitzacions per aquests conceptes en el Projecte de Reparcel·lació aprovat l'any 2012, serà aplicable allò disposat en l'article 123.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, el qual estableix que llevat d'acord unànime dels propietaris, en el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística deficitari, l'administració actuant se subrogarà en el dret de la comunitat reparcel·latòria a participar en la reparcel·lació del polígon o polígons excedentaris, mitjançant l'assumpció de despeses d'urbanització per un cost econòmic equivalent al dèficit del polígon.

En conseqüència, el pagament de les despeses d'urbanització previstes en concepte de les indemnitzacions esmentades, que excedeixen del que li pertoca assumir a aquest polígon 1 d'acord amb l'establert anteriorment, serà assumit per l'Ajuntament de Manresa en el moment en el que s'hagi de procedir al seu pagament segons les derrames girades

per la Junta de Compensació. En aquest cas, en el moment en que es procedeix a l'inici de les obres d'urbanització de l'àmbit, la Junta de Compensació haurà d'acordar el gir d'una "quota zero" que comprendrà els conceptes relatius a les indemnitzacions per construccions i vols incompatibles esmentades, així com en concepte de trasllat d'estacions transformadores a la seva ubicació definitiva integrada als edificis nous i indemnitzacions per ocupacions temporals, en els termes descrits en la present Base d'actuació i les indemnitzacions derivades per excessos i defectes en els termes contemplats en la Base d'actuació 13, amb les que es compensaran. Així mateix, aquesta quota zero haurà de contemplar també el pagament dels imports corresponents a les despeses de gestió originades en el Polígon Únic i previstes en l'expedient tramitat per l'Ajuntament de Manresa GES.GES 1702, respecte les quals el Polígon 1 ha de participar en el costejament d'aquestes despeses en un 30,274%, de conformitat amb el que es preveu en la Base Vuitena.

SETENA. Indemnitzacions per ocupacions temporals

El Projecte de reparcel·lació del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família haurà de preveure les indemnitzacions previstes en el Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament en data 3 de setembre de 2012 en concepte d'ocupacions temporals per l'execució de les obres d'urbanització que corresponen a l'àmbit del Polígon 1.

El Polígon 1 únicament haurà de fer front a la totalitat d'indemnitzacions previstes per aquest concepte que afecten a l'execució d'obres d'urbanització del seu àmbit, i que ascendeixen a la quantia de 4.103,35 €, sense que hagi de fer front ni participar en el costejament de les indemnitzacions previstes per aquest concepte que es derivin per l'execució d'obres d'urbanització dels Polígons 2 i 3 del Pla Parcial Sagrada Família i dels quals és independent.

VUITENA.- Costos de gestió de l'àmbit

8.1. S'inclouen com a costos de gestió la previsió del conjunt de costos diferents dels d'urbanització, contemplats a l'article 120 del Text refós de la Llei d'Urbanisme. El Projecte de reparcel·lació del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família haurà de preveure dos tipus de costos de gestió: aquells que es van generar mentre existia un únic

polígon d'actuació, i que han quedat fixats en l'expedient tramitat per l'Ajuntament de Manresa GES.GES 1702, aprovant la relació de les despeses d'urbanització del Pla parcial Sagrada Família; i les despeses de gestió pròpies del polígon 1.

8.2. De conformitat amb l'expedient tramitat per l'Ajuntament de Manresa GES.GES 1702, aprovant la relació de les despeses d'urbanització del Pla parcial Sagrada Família comunes als tres polígons d'actuació; el Polígon 1 objecte d'aquest Projecte de reparcel·lació ha de participar en el costejament d'aquestes despeses en un 30,274%.

8.3. En aquest cas, en el moment en que es procedeixi a l'inici de les obres d'urbanització de l'àmbit, la Junta de Compensació haurà d'acordar el gir d'una "quota zero" que comprendrà el pagament d'aquestes despeses de gestió i dels conceptes relatius a les indemnitzacions per construccions i vols incompatibles esmentades, així com en concepte de trasllat d'estacions transformadores a la seva ubicació definitiva integrada als edificis nous i indemnitzacions per ocupacions temporals, en els termes descrits en la present Base d'actuació i les indemnitzacions derivades per excessos i defectes en els termes contemplats en la Base d'actuació 13, amb les que es compensaran.

8.4. Així mateix, el Projecte de Reparcel·lació del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família haurà de preveure els imports corresponents a les despeses de gestió pròpies que hagi d'assumir el Polígon 1 per a dur a terme la gestió i execució urbanística de l'àmbit de referència.

NOVENA. Despeses per obres d'urbanització

9.1 El Projecte de reparcel·lació que s'aprovi en el Polígon 1 del sector Sagrada Família haurà de recollir el pressupost d'obres d'urbanització contemplat en el Projecte d'Urbanització aprovat definitivament en l'àmbit en data 12 de desembre de 2017 mitjançant el qual, d'una banda, s'han definit 3 fases d'urbanització corresponents als 3 polígons d'actuació urbanística delimitats en el Sector de referència, i de l'altra, s'han revisat algunes solucions tècniques i el pressupost, mantenint els criteris i objectius del projecte original.

9.2 El Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família haurà de participar en el costejament de l'esmentat pressupost d'obres d'urbanització en el percentatge del 30,274%, d'acord amb allò disposat en la Modificació Puntual del Pla Parcial, aprovada definitivament en data 26 de setembre de 2017.

9.3 Al Polígon 1 li correspon l'execució de les obres d'urbanització de la denominada Fase 1, de conformitat amb allò establert en el planejament vigent i el Projecte d'Urbanització, el que representa un percentatge del 35,284% respecte el total de les obres d'urbanització, percentatge superior al percentatge que li correspon de participació en les obres d'urbanització que és el de 30,274%.

Aquest dèficit que presenta el Polígon 1 en relació als costos d'urbanització, d'acord amb l'article 123.2.apartat b) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, serà assumit per l'Ajuntament de Manresa, com a administració actuant, la qual es subrogarà en el dret de la comunitat reparcel·latòria a participar en la reparcel·lació en els polígons excedentaris, assumint les despeses d'urbanització per un cost econòmic equivalent al dèficit del polígon que és equivalent a la quantia total de 141.150,93 €.

Aquesta quantia és fixa i haurà de ser abonada per l'Administració actuant, en virtut de l'esmentat article 123.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, de manera proporcional a l'avanç de l'execució de l'obra urbanitzadora i a l'emissió de cadascuna de les certificacions d'obra que hagin de ser objecte de pagament, atenent a la diferència entre el percentatge del 35,284% corresponent a la fase 1 i el 30,274% corresponent al percentatge de participació en les despeses del Polígon 1.

9.4 Els esmentats Polígons d'actuació 2 i 3 del Pla Parcial Sagrada Família són absolutament independents del Polígon 1 i l'execució urbanística d'aquests i de les Fases 2 i 3 d'urbanització contemplades en el Projecte d'Urbanització de referència son alienes a l'execució del Polígon 1 i a les obligacions urbanístiques a les que aquest ha de fer front.

9.5 Les despeses d'urbanització seran satisfetes pels membres de la Junta en proporció a les seves respectives quotes de participació en les despeses d'urbanització que es deriven d'allò previst en el projecte de reparcel·lació que sigui aprovat i de conformitat amb allò disposat en els Estatuts i aquestes Bases d'actuació de la Junta de Compensació. Caldrà

tenir en compte que de conformitat amb allò disposat en l'article 46 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en concepte de les obligacions de cessió de l'aprofitament urbanístic dels sectors.

9.6 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, i, en general, les despeses de tota mena que originin l'adequada execució de la urbanització, segons el projecte aprovat.

9.7 L'import dels preus justos o indemnitzacions per expropiació seran satisfets pels membres de la Junta en proporció a les seves respectives participacions en les despeses d'urbanització de l'àmbit, tenint en compte que de conformitat amb allò disposat en l'article 46 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en concepte de les obligacions de cessió de l'aprofitament urbanístic dels sectors.

9.8 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 coherència amb les presents Bases d'actuació i en aplicació dels criteris de proporcionalitat establert en elles.

DESENA.- Valoració dels drets reals o càrregues constituïts sobre les finques

Per al cas que s'hagin de valorar drets reals o càrregues que recaiguin sobre les finques aportades en l'àmbit del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família 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 continguts en el Reial Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i de Rehabilitació Urbana, el Reial Decret 1492/2011 de 24 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl i normes fiscals d'aplicació, en el seu cas. Tanmateix, les indemnitzacions derivades per la incompatibilitat de les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions, activitats i d'altres elements existents sobre

les finques que no es puguin conservar o s'hagin d'enderrocar o traslladar així com les indemnitzacions derivades de l'execució de les obres d'urbanització, i els criteris de valoració van quedar fixats en el Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Sagrada Família aprovat definitivament en data 3 de setembre de l'any 2012.

ONZENA. Criteris per a la valoració de les parcel·les resultants en funció de l'aprofitament urbanístic del Polígon d'Actuació

Les parcel·les resultants es valoraran en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït a cadascuna d'elles de conformitat amb la Modificació puntual del Pla parcial Sagrada Família – PP6 aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central el 26 de setembre de 2017 i d'acord amb l'establert a l'article 37 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, tenint en compte les regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic que en aquest article s'hi estableixen.

Als efectes, i atès que el valor unitari per als habitatges de protecció oficial no ha sofert cap variació respecte a allò previst en el Projecte de reparcel·lació aprovat el 3 de setembre de 2012 i atès que els mòduls unitaris per als habitatges lliures i per als locals comercials, segons estudi de mercat efectuat, són similars als que sortien en la dita reparcel·lació originària, el Projecte de Reparcel·lació del Polígon 1 del pla Parcial Sagrada Família contemplarà els valors i els coeficients de ponderació per usos contemplats en el dit Projecte aprovat definitivament en data 3 de setembre de 2012.

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

12.1 L'únic criteri d'adjudicació de finques a favor dels propietaris de l'àmbit del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família, al tractar-se d'una reparcel·lació econòmica, serà el d'atribució de la mateixa parcel·la originària, segons la nova descripció d'aquestes en relació als criteris d'ordenació i usos que es deriven de l'aprovació definitiva en data 26 de setembre de 2017 de la modificació puntual del Pla parcial del Sector Sagrada Família.

12.2 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 homogeneïtzar amb les aportacions que es puguin fer en metàl·lic.

12.3 El compliment del deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit i la cessió gratuïta dels sistemes urbanístics inclosos en l'àmbit del Polígon 1 del Sector Sagrada Família va efectuar-se mitjançant l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament en data 3 de setembre de 2012, motiu pel qual en el Projecte de Reparcel·lació econòmica que sigui desenvolupat en execució del Polígon 1 no es preveuran noves cessions d'aprofitament urbanístic ni de sistemes urbanístics, més enllà de confirmar-se les ja efectuades i que es troben incloses en l'àmbit territorial del dit polígon.

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

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

13.2. Les indemnitzacions per excessos i defectes d'adjudicació que haurà de contemplar el Projecte de Reparcel·lació que sigui tramitat en l'àmbit del Polígon 1 es realitzarà partint dels "drets inicials" dels propietaris inclosos en l'àmbit del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família previstos en el Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament en data 3 de setembre de 2012 els quals es posaran en relació amb el nou valor resultant de les parcel·les adjudicades d'acord amb les modificacions introduïdes per la Modificació puntual del Pla Parcial aprovada definitivament en data 26 de setembre de 2017.

Per tant, caldrà efectuar els corresponents ajustos en les compensacions per excessos i defectes d'adjudicació previstes en el dit Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament en data 3 de setembre de 2012, en correspondència amb les noves qualificacions urbanístiques operades en la Modificació puntual del Pla Parcial aprovada definitivament en data 26 de setembre de 2017, però mantenint-se l'aprofitament urbanístic per al conjunt de les finques d'aprofitament lucratiu, que es corresponen amb les identificades en el dit projecte de reparcel·lació com a parcel·les resultants números 3, 4, 5, 6 i 20, atès que la resta són parcel·les de sistemes urbanístics que es troben incloses en el Polígon 1

als efectes de dur a terme l'execució de la urbanització però que no participen en el repartiment de beneficis i càrregues del planejament

13.3 Si de conformitat amb l'exposat, el Polígon 1 resulta excedentari en relació amb els altres dos polígons d'actuació delimitats en l'àmbit del Pla Parcial Sagrada Família i en resulta que la quantia a abonar per excessos d'adjudicació per aquest Polígon és superior a les quanties indemnitzatòries a rebre per defectes d'adjudicació, serà aplicable allò disposat en l'article 123.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, i l'Ajuntament de Manresa esdevindrà dipositari de la compensació econòmica per diferències d'adjudicació a favor dels Polígons 2 i 3 del Sector Sagrada Família.

En aquest cas, i de la mateixa manera que s'ha previst en les Bases d'actuació 6 i 8, la Junta de Compensació haurà d'acordar el gir d'una "quota zero" en el moment que s'iniciï l'execució de les obres d'urbanització de l'àmbit, i que comprendrà els conceptes relatius a les indemnitzacions per excessos i defectes, per béns i vols indemnitzables, per trasllat d'estacions transformadores, per ocupacions temporals, així com el pagament de les despeses de gestió relatives al Polígon Únic aprovades en l'expedient tramitat per l'Ajuntament de Manresa GES.GES 1702.

CATORZENA. Afecció real dels terrenys al compte de liquidació provisional

14.1 Les finques resultants queden afectes, amb caràcter real, al pagament dels costos d'urbanització en la proporció que correspongui, segons el Projecte de Reparcel·lació que sigui tramitat en l'àmbit del Polígon 1 del sector del Pla Parcial Sagrada Família. Caldrà que el Projecte de reparcel·lació que sigui tramitat en l'àmbit del Polígon 1 prevegi la substitució de les afeccions reals de les finques a les càrregues d'urbanització que van ser inscrites en virtut del Projecte de Reparcel·lació aprovat el 3 de setembre de 2012 amb la finalitat d'adequar-les a les despeses d'obres d'urbanització previstes per al Polígon 1 de conformitat amb allò previst en la modificació Puntual del Pla Parcial i en el nou Projecte d'Urbanització de l'àmbit.

14.2 Les afeccions reals resultants del Projecte de Reparcel·lació del Polígon 1 es cancel·laran mitjançant certificació de la Junta de Compensació expressiva d'haver estat satisfet el compte de liquidació definitiu referent a la finca que es tracti i un cop rebudes

les obres d'urbanització per l'Ajuntament; o bé, transcorregut el termini establert en 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 el què estableix l'article 156 de la mateixa norma.

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

15.1 En el supòsit previst a l'article 12 del 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.

15.2 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.

15.3 La participació de les empreses disminuirà la dels membres de la Junta en la part proporcional que els correspongui, a excepció dels disconformes amb l'esmentada participació.

SETZENA. Procediment per a contractar l'execució de les obres d' urbanització

16.1 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 d'haver's-hi incorporat. Als efectes, el President o el Secretari de la Junta de Compensació gestionaran la petició d'un mínim de tres ofertes de contractistes els quals hauran d'aportar els corresponents pressupostos i condicions de l'obra a realitzar. El criteri que es seguirà per a l'adjudicació, per part de la Junta de Compensació, serà el de major eficàcia, qualitat, economia i garantia d'execució.

16.2 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.

DISSETENA. Termini i forma de pagament de les quotes

17.1 Les aportacions econòmiques o quotes ordinàries o extraordinàries hauran de realitzar-se pels propietaris obligats en el termini d'un mes a partir de la notificació del requeriment que es practiqui per la Junta de Compensació als efectes.

El pagament es farà mitjançant ingressos 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-se el pagament en metàl·lic pel lliurament d'una part dels terrenys a la Junta de Compensació, en la proporció que correspongui a la quota o quotes.

17.2 La manca de pagament dins l'esmentat termini produirà les conseqüències establertes en l'article 37.6 dels Estatuts.

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

Davant la no incorporació de la resta de persones propietàries de finques incloses dintre del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família de Manresa, la Junta de Compensació podrà optar per aquestes dues vies:

- a) Les finques d'aquests propietaris no incorporats podran ser objecte de reparcel·lació, sense necessitat de prèvia expropiació. En aquest cas, el titular haurà d'assumir l'obligació del pagament de les corresponents despeses d'urbanització.

En aquest supòsit, per acord del 60% de les quotes de participació dels assistents a l'Assemblea General de la Junta de Compensació es podrà acordar puntualment, i de manera excepcional, que el Projecte de Reparcel·lació pugui preveure el

pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir les despeses, a favor de la Junta de compensació o de l'empresa urbanitzadora si en forma part.

- b) Les finques dels propietaris no incorporats a la Junta de Compensació podran ser objecte d'expropiació forçosa, en quin cas, la Junta ostentarà la condició de beneficiària.

Les finques expropiades per falta d'incorporació dels seus propietaris a la Junta, es taxaran, d'acord amb la legislació aplicable, i en tot cas es valoraran tenint en compte el valor urbanístic que fixi el Projecte de Reparcel·lació.

Les adquisicions de terrenys per la Junta en virtut d'expropiació forçosa estaran subjectes i/o exemptes a la tributació corresponent establerta segons l'establert en la normativa vigent i aplicable.

Nogensmenys, la Junta de Compensació podrà optar entre sol·licitar a l'Administració l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la mateixa, o bé, l'ocupació de les esmentades finques a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 156 del Decret legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

DINOVENA. Supòsits d'incompliment dels membres de la Junta de Compensació

Davant la manca de pagament en període voluntari de les quotes que, amb caràcter obligatori, s'estableixin per a tots els membres de la Junta o davant la negativa de pagament de qualsevol dels membres de la Junta de Compensació, la Junta podrà optar entre:

- a) Sol·licitar a l'Administració l'expropiació de la finca del morós.
- b) Sol·licitar 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 Tresorer o pel Secretari, amb el vist-i-plau del President.

- c) Preveure la cessió de finques de resultat a favor de la Junta de compensació, en pagament de les quotes d'urbanització.

També podrà donar lloc a l'expropiació de les finques adjudicades, 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 i per l'Ajuntament.

Les adquisicions de terrenys per la Junta en virtut d'expropiació forçosa estaran subjectes i/o exemptes a la tributació corresponent establerta segons l'establert en la normativa vigent i aplicable.

VINTENA. 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 algun o alguns dels immobles aportats, excepte els de titularitat municipal, previ acord per unanimitat de les quotes de participació a l'Assemblea General sobre l'oportunitat i preu de fer-ho, 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.

VINT-I-UNENA. Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues o 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 membres de la Junta de Compensació en proporció a les seves participacions respectives.

VINT-I-DOSENA. 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 Manresa

22.1 Els solars aportats o adjudicats per la Junta, per les persones propietàries o per les empreses urbanitzadores, sens perjudici de la sol·licitud de llicència a l'Ajuntament de Manresa, podran edificar-se des del moment en que s'hagi aprovat definitivament el Projecte de Reparcel·lació, prèvia prestació de les garanties establertes per la legislació urbanística.

22.2 Les obres d'edificació podran ser simultànies a les obres de urbanització.

22.3 En l'escrit de sol·licitud de llicència, el peticionari s'haurà de comprometre a no utilitzar la construcció fins que no estigui conclosa l'obra d'urbanització de la unitat funcional vinculada a la dita construcció i a establir aquesta condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que s'efectuïn per tot o part de l'edifici.

VINT-I-TRESENA. Transmissió a l'Ajuntament dels terrenys de sistemes urbanístics i obres d'urbanització i serveis

23.1 La transmissió a l'Ajuntament de Manresa, a títol de cessió obligatòria i gratuïta, dels terrenys qualificats de sistemes urbanístics en l'àmbit del Polígon 1 del Pla Parcial sagrada Família tingué lloc mitjançant l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Sagrada Família (polígon únic) aprovat definitivament en data 3 de setembre de 2012 i la seva inscripció en el Registre de la Propietat. No obstant, la Junta de Compensació i, en el seu nom, el contractista per aquesta designat o si és el cas l'empresa urbanitzadora, podrà ocupar els terrenys cedits per a l'execució de les obres d'urbanització de la Fase 1 prevista en el Projecte d'Urbanització de l'àmbit.

23.2 El lliurament i recepció de les obres d'urbanització que correspon executar al Polígon 1 es produirà a favor de l'Ajuntament d'acord amb l'establert a l'article 169 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d' Urbanisme.

23.3 L'execució de les obres d'urbanització dels Polígons d'actuació 2 i 3 del Sector del Pla Parcial sagrada Família i la seva recepció, per part de l'Ajuntament de Manresa, és absolutament independent de l'execució de les obres d'urbanització que corresponen al Polígon 1 i la seva recepció.

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

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

Amb independència de l'establert a l'article 169 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, fins que no es produeixi la recepció dels terrenys i serveis per l'Ajuntament de Manresa relatius al Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família, la conservació de la urbanització va a càrrec de la Junta de Compensació, atenent el criteri de proporcionalitat general entre els membres de la mateixa, aplicable a la distribució de beneficis i càrregues pel pagament de quotes de conservació.

**TEXT REFÓS DELS ESTATUTS DE LA JUNTA DE
COMPENSACIÓ DEL POLÍGON 1 DEL PLA PARCIAL
SAGRADA FAMÍLIA DEL TERME MUNICIPAL DE
MANRESA.**

**ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON 1 DEL PLA
PARCIAL SAGRADA FAMÍLIA DEL TERME MUNICIPAL DE MANRESA**

INDEX

TÍTOL PRIMER.- DISPOSICIONS GENERALS.....	3
TÍTOL SEGON.- SOCIS I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA.....	9
TÍTOL TERCER.- DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA.....	17
TÍTOL QUART.- ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ	21
- ASSEMBLEA GENERAL	21
- PRESIDENT	25
- SECRETARI.....	27
- TRESORER.....	27
- GERENT	28
TÍTOL CINQUÈ.- FUNCIONAMENT DE L' ENTITAT	29
TÍTOL SISÈ.- RÈGIM ECONÒMIC	32
TÍTOL SETÈ.- RÈGIM JURÍDIC	37
TÍTOL VUITÈ.- DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.....	38

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON 1 DEL PLA PARCIAL SAGRADA FAMÍLIA DE MANRESA

TÍTOL PRIMER DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- DENOMINACIÓ

L'Entitat Urbanística Col·laboradora que es constitueix es denomina "Junta de Compensació del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família de Manresa", i és l'entitat encarregada de l'execució urbanística del dit Polígon atenent a les previsions contingudes en el Pla Parcial Sagrada Família de Manresa, aprovat definitivament en data 27 de març de 2008, modificat mitjançant la Modificació Puntual del Pla Parcial aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en la sessió de 26 de setembre de 2017.

Article 2.- NATURALESA

2.1 La Junta de Compensació, en qualitat d'Entitat Urbanística Col·laboradora, tindrà naturalesa administrativa i personalitat jurídica pròpia.

2.2 La Junta de Compensació es registrarà segons allò establert en els presents Estatuts i, en tot el que no sigui recollit en els mateixos, segons allò estipulat al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i amb caràcter supletori, per les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la legislació de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 3.- PERSONALITAT JURÍDICA I CAPACITAT D'OBRRAR

3.1 La Junta gaudirà de personalitat jurídica pròpia i plena capacitat d'obrar pel compliment de les seves finalitats. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció de l'acord aprovatori de l'Administració actuant en el Registre d'Entitats

Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

No obstant això, un cop s'adopti l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de compensació, aquesta podrà actuar en gestió, i amb les mateixes facultats previstes en aquests Estatuts, fins a la inscripció de la mateixa en el citat Registre, en els termes establerts a l'article 193.1 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

3.2 La Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregat o agregar tota classe de béns, fer contractes, executar obres d'urbanització i edificació, obligar-se, interposar recursos establerts a les lleis i exercitar les accions previstes legalment, segons el que disposen els presents estatuts i el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i dins els límits exigits en aquests Estatuts.

3.3 La incorporació dels propietaris a la Junta no suposa la transmissió a la mateixa de la propietat de les finques situades en el polígon d'actuació, sinó la facultat de disposició sobre aquestes amb caràcter fiduciari, en els termes regulats en aquests Estatuts.

Article 4.- DOMICILI

4.1 S'estableix com a domicili social el situat al carrer Còrsega núm. 299, Àtic 1a de Barcelona, 08008.

4.2 Aquest domicili podrà ser traslladat a un altre lloc per acord de l'Assemblea General, havent de comunicar-ho a l'òrgan urbanístic de tutela i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 5.- ÀMBIT

5.1 L'àmbit territorial de la Junta de compensació és l'integrat per tots els terrenys situats en el Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família de Manresa delimitat en la

Modificació Puntual del Pla Parcial Sagrada Família –PP6 aprovada definitivament en data 26 de setembre de 2017.

5.2 Sens perjudici de l'exposat, la Junta de Compensació té, entre d'altres, per objectiu, l'execució de les obres d'urbanització corresponents a la Fase 1 determinada en el Projecte d'Urbanització del Pla Parcial Sagrada Família aprovat definitivament en data 12 de desembre de 2017, en els termes previstos en l'esmentada Modificació Puntual del Pla parcial i de conformitat amb allò disposat en l'article 123.2 b) del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 6.- DURADA

6.1 La durada de la Junta de compensació es preveu que sigui indefinida fins el compliment total dels seus objectius i finalitats, i en tot cas, fins a la inscripció en el Registre de la Propietat del Projecte de Reparcel·lació del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família que sigui aprovat definitivament i fins a la recepció definitiva, per part de l'Administració Actuant, de les obres d'urbanització previstes per al Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família, i que es corresponen amb la Fase 1 contemplada en el Projecte d'Urbanització aprovat definitivament en data 12 de desembre de 2017, essent aliè, per tant, a la seva dissolució l'execució de les obres d'urbanització corresponents a les fases 2 i 3 d'urbanització previstes en el Projecte d'urbanització de referència i que es corresponen amb les obres d'urbanització que han d'executar els Polígons 2 i 3 del Pla Parcial Sagrada Família, els quals son totalment independents del que és objecte de la Junta de Compensació.

6.2 La Junta de compensació estarà habilitada per començar les seves funcions des de la inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, sens perjudici de l'establert a l'article 3 d'aquests Estatuts, i durarà fins que hagi complert totalment el seu objecte i finalitats per les quals ha estat creada, a menys que es produeixi la dissolució en els termes assenyalats en l'article 42 dels presents Estatuts.

Article 7.- OBJECTE

És objecte de la Junta de compensació dur a terme l'equidistribució de beneficis i càrregues derivades del planejament i l'execució urbanística i urbanització de l'àmbit definit a l'article 5.

Són finalitats de l'Entitat, per a la consecució de l'objectiu proposat:

- a) La incorporació dels propietaris de finques compreses en l'àmbit d'actuació de la Junta de Compensació, els quals, tot conservant la titularitat dels seus béns, s'integren i es distribueixen proporcionalment els beneficis i les càrregues.
- b) Interessar la inscripció de la Junta de compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- c) L'execució de les obres d'urbanització de l'àmbit d'actuació.
- d) La sol·licitud a l'òrgan actuant, si s'escau, de l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, respecte dels propietaris que no s'incorporin en temps oportú a aquesta, o bé l'ocupació a favor seu de llurs finques, d'acord amb el que estableixen els articles 133 i 156 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.
- e) La sol·licitud a l'òrgan actuant de l'exercici de l'expropiació forçosa, en el seu benefici, per raó de l'incompliment, tant dels membres de la Junta adherits com dels propietaris que no s'hi hagin adherit, de les obligacions imposades per la Llei i pel planejament urbanístic.
- f) La sol·licitud a l'Administració actuant de l'exercici de la via de constrenyiment per al cobrament de quantitats degudes pels membres de la Junta.
- g) La formalització d'operacions de crèdit per a l'exercici de les obres d'urbanització, amb la garantia de les finques incloses en el Polígon d'actuació, pertanyents als propietaris adherits a la Junta de compensació, quedant

excloses d'aquestes operacions les finques adjudicades a l'Ajuntament de Manresa.

- h) L'adjudicació de les parcel·les resultants entre els membres de la Junta de compensació.
- i) La gestió i defensa dels interessos comuns dels membres de la Junta davant qualsevol autoritat i organisme públic, tant de l'Administració Central, com de l'Administració Autonòmica o de la Local, així com davant dels jutges i tribunals, davant dels particulars, i davant de les empreses que prestin els seus serveis a l'entitat.
- j) L'exercici de tots aquells drets i activitats no relacionades expressament i que li corresponguin segons la normativa vigent.
- k) Interessar dels òrgans urbanístics competents l'aprovació dels Projectes que sigui necessari formular.
- l) La incorporació dels terrenys a la Junta de compensació. Dita incorporació no pressuposa la transmissió de la propietat, sinó la facultat de disposició amb caràcter fiduciari, quedant afectes al compliment de les obligacions urbanístiques.
- m) Presentar davant de la Gerència Territorial del Cadastre la corresponent declaració d'alteració cadastral.
- n) La sol·licitud i gestió de les subvencions, dels beneficis fiscals o d'altre naturalesa establerts en la legislació i qualsevol altra que sia procedent.
- o) El lliurament dels terrenys de cessió obligatòria, un cop urbanitzats, a l'Administració actuant, en concret a l'Ajuntament de Manresa.
- p) L'exercici del dret a exigir de les empreses que prestin els seus serveis, llevat en la part que, segons la seva reglamentació, hagin de contribuir els usuaris, el

reemborsament de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'aigua, energia elèctrica, gas, telecomunicacions, etc.

Article 8.- TUTELA ADMINISTRATIVA

En l'exercici de la funció de control i fiscalització, correspon a l'Ajuntament:

- a) Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris no promotors inclosos dins l'àmbit del Polígon d'actuació, per a la formulació d'al·legacions, si s'escau, i per llur incorporació a la Junta de compensació i donar audiència de les al·legacions d'aquests als promotors, per a la seva contestació.
- b) Aprovació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació i de les modificacions que s'acordin per la Junta de compensació.
- c) Designar un representant en la Junta de compensació.
- d) Aprovació de la constitució de la Junta de compensació i remissió de l'acord i de l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.
- e) Exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta de compensació, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella o que incompleixin les seves obligacions, quan aquests Estatuts o les Bases d'Actuació prevegin l'expropiació.
- f) Utilització de la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats degudes per qualsevol dels membres de la Junta de compensació, si així ho sol·licita aquesta.
- g) Resolució dels recursos interposats contra acords de la Junta de compensació.
- h) Aprovar la dissolució de la Junta de Compensació.

- i) Totes aquelles atribucions que resultin de la legislació urbanística i local.

Article 9.- ESTATUTS I BASES D'ACTUACIÓ

Els presents Estatuts són les regles d'organització i funcionament de la Junta de compensació, i les Bases d'Actuació són les regles d'incorporació, execució i liquidació dels efectes de l'actuació de la Junta.

Article 10.- PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

10.1 En desenvolupament dels criteris resultants de les Bases d'Actuació, es redactarà el Projecte de Reparcel·lació del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família.

10.2 Una vegada aprovat definitivament el projecte, aquest servirà de títol per a l'adjudicació dels terrenys.

TÍTOL SEGON SOCIS I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 11.- COMPOSICIÓ

11.1 La Junta de compensació estarà constituïda pels propietaris de les finques amb aprofitament privatiu compreses en l'àmbit del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família, - exceptuant-se les finques corresponents a sistemes urbanístics cedides en virtut del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Sagrada Família, aprovat per Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Manresa en data 3 de setembre de 2012 - que hagin sol·licitat la seva inclusió a la Junta de Compensació com a mers propietaris o com a promotors i, en el seu cas, també les empreses urbanitzadores que poguessin incorporar-se, sempre que acceptin els Estatuts i les Bases d'Actuació.

11.2 Els propietaris no promotors de la Junta podran incorporar-s'hi durant el període d'informació pública o en qualsevol moment durant el procés d'aprovació dels presents Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de compensació o en el termini de 15 dies a

partir de la notificació per part de l'Ajuntament de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'Actuació, que els serà feta personalment, i en la que s'especificarà el termini que tenen per adherir-s'hi, a més de publicar-se en el Butlletí Oficial de la Província.

11.3 La incorporació, en el supòsit que encara l'Ajuntament no hagi procedit a l'aprovació de la constitució, es sol·licitarà per escrit a través del Registre de l'Ajuntament, fent constar expressament l'adhesió als Estatuts i Bases d'Actuació aprovats, la superfície i límits de les finques propietat del sol·licitant i adjuntant la documentació justificativa de la referida propietat.

11.4 Així mateix, els propietaris no promotors de la Junta podran incorporar-s'hi en qualsevol moment fins transcorregut un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de compensació. En aquest cas les sol·licituds d'adhesió a la Junta es faran a la Secretaria de la mateixa, indicant expressament la voluntat d'adhesió a la Junta, superfície de les finques i documentació acreditativa de la seva propietat. Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat podran ser inadmeses per la Junta de compensació.

11.5 En qualsevol cas, els propietaris incorporats a la Junta de compensació hauran d'aportar, els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin a les seves respectives finques, amb expressió, en el seu cas, de la naturalesa, nom i adreça dels titulars dels drets.

11.6 Tots els associats, siguin fundadors o adherits, tindran un cop incorporats a la Junta, els mateixos drets i obligacions.

11.7 Els propietaris que no s'hagin adherit podran ésser expropiats a favor de la Junta en la forma que s'indica en l'article 7.e) d'aquests Estatuts i la Base divuitena de les Bases d'Actuació.

11.8 En tot cas, l'Ajuntament podrà deixar sense efectes, amb audiència prèvia de la Junta de compensació, l'expedient d'expropiació iniciat al propietari no adherit, quan

aquest hagi sol·licitat la seva adhesió i satisfet la part proporcional de les despeses realitzades amb els interessos legals corresponents així com els que haguessin acreditat durant la tramitació del projecte d'expropiació, sempre que no s'hagi atorgat encara l'acta d'ocupació en supòsits de procediment de taxació conjunta, o que no s'hagi determinat el preu just amb caràcter definitiu en via administrativa en supòsits d'expropiació pel procediment ordinari.

Article 12.- INCORPORACIÓ D'EMPRESSES URBANITZADORES

12.1 Podran incorporar-se a la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin total o parcialment els fons necessaris per a la urbanització.

12.2 La incorporació podrà instrumentar-se abans de la constitució de la Junta de compensació, reflectint-se en l'acord constitutiu, o bé amb posterioritat, per la qual cosa serà necessària la convocatòria de l'Assemblea General, l'assumpció en ella per l'Empresa dels compromisos al respecte, i l'adopció de l'acord amb el vot favorable de la majoria simple de les quotes de participació dels assistents.

12.3 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.

12.4 Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'Empresa urbanitzadora que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els hi corresponguin, no seran afectats per l'esmentada incorporació, als efectes de les adjudicacions que els hi correspongui conforme a les Bases d'Actuació.

12.5 Per a la valoració de l'aportació de l'Empresa urbanitzadora i de les adjudicacions al seu favor, s'estarà al que assenyalen les Bases d'Actuació. A dit efecte, l'empresa urbanitzadora que resulti adjudicatària de finca de resultat haurà de presentar les mateixes garanties front a l'Administració actuant que qualsevol altre propietari de l'àmbit conforme la legislació aplicable.

12.6 La incorporació de l'empresa urbanitzadora, llevat d'acord unànim, ha de venir garantida per la concurrència de diverses ofertes d'incorporació. Als efectes, el President o el Secretari de la Junta de Compensació gestionaran la petició d'un mínim de tres ofertes de contractistes els quals hauran d'aportar els corresponents pressupostos i condicions de l'obra a realitzar. El criteri que se seguirà per a l'adjudicació, per part de la Junta de Compensació, serà el de major eficàcia, qualitat, economia i garantia d'execució.

12.7 En qualsevol cas, la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'ha de determinar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

Article 13.- CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

13.1 Aprovats definitivament per l'Ajuntament els Estatuts i les Bases d'actuació, els promotors convocaran a tots els propietaris per a la constitució definitiva de l'Entitat, realitzant-se la convocatòria mitjançant carta certificada al menys set dies hàbils abans de la data prevista i assenyalant en ella l'objecte d'aquesta convocatòria.

13.2 La Constitució es farà mitjançant escriptura pública en la qual es farà constar:

- a) Relació dels propietaris i, en el seus cas, d'empreses urbanitzadores.
- b) Relació de les finques incloses en el Polígon d'actuació de que són propietaris, amb les corresponents dades identificatives i registrals, especificant els percentatges de participació en l'àmbit.
- c) Les persones que es designen per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.
- d) Si s'escau, la designació del representant de l'Ajuntament a la Junta de Compensació.
- e) L'acord de constitució.

13.3 Els interessats que no atorguin l'escriptura de constitució, podran consentir la seva incorporació en escriptura d'adhesió, en el termini que a l'efecte s'assenyali i que no podrà ser inferior a l'establert en l'article 11 dels Estatuts.

13.4 La còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions es traslladarà a l'Ajuntament, qui adoptarà en el termini d'un mes des de la recepció del dit document públic, acord aprovatori i elevarà el mateix i còpia autoritzada de l'escriptura a la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme de la Generalitat de Catalunya per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores i designarà la persona que la representa en la dita entitat.

13.5 De conformitat amb allò disposat en l'article 190.4 del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, RLU), si l'administració actuant no resol en el termini d'un mes esmentat, l'escriptura de constitució s'entendrà aprovada per silenci positiu, procedint-se si s'escau, en la forma assenyalada en l'article 192 apartats 2 i 3 del RLU.

Article 14.- INCORPORACIÓ DE L'AJUNTAMENT

14.1 Un representant de l'Ajuntament de Manresa, designat en l'escriptura de constitució o bé en l'acord d'aprovació d'aquesta escriptura, o bé a l'acord d'aprovació definitiva d'aquests Estatuts i de les Bases d'Actuació de la Junta, formarà part de la Junta de compensació.

14.2 De conformitat amb allò disposat en l'article 190.4 del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, si l'Ajuntament no ha designat una persona que li representi, s'entendrà atorgada aquesta condició a l'Alcalde o alcaldessa del municipi.

Article 15.- TITULARITATS ESPECIALS

15.1 Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats formaran part de la Junta els seus representants legals, i la disposició d'aquestes finques per la Junta de compensació no estarà subjecta a limitacions de caràcter civil.

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

15.2 En el cas d'existir cotitularitats sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats com a membres, responent solidàriament davant de la Junta 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 l'article 197 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

15.3 En el cas de que una finca pertanyi en nua propietat a una altre persona, tenint un altre qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sense perjudici de que el titular del dret real obtingui el rendiment econòmic corresponent.

Article 16.- PARTICIPACIÓ

16.1 Abans de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família de Manresa, la quota de participació dels propietaris de terrenys inclosos en el polígon d'actuació 1 serà proporcional al valor de les finques amb aprofitament lucratiu determinat en el Projecte de Reparcel·lació del polígon únic del Pla parcial Sagrada Família, aprovat definitivament mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data 3 de setembre de 2012, que siguin aportades per cadascun d'ells a la Junta de compensació. S'exceptuen, per tant, per a la determinació de percentatges de participació en la Junta de Compensació, les finques corresponents a sistemes urbanístics que van ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta en virtut de l'esmentat Projecte de Reparcel·lació aprovat per Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Manresa en data 3 de setembre de 2012 i que formen part del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família, delimitat en la Modificació Puntual del Pla Parcial de referència aprovada en data 26 de setembre de 2017, les quals no participaran del repartiment dels beneficis i càrregues que es prevegi en el Projecte de reparcel·lació que sigui aprovat en el Polígon 1 de referència.

16.2 La titularitat dominical de les finques s'acreditarà mitjançant certificació registral.

16.3 Quan la superfície acreditada en els títols no coincideix amb la realitat física resultant de l'aixecament topogràfic, prevaldrà en tot cas la realitat física determinada en el plànol topogràfic esmentat. Si els terrenys estan afectats per alguna càrrega real el propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda i, en el cas de no declarar-ho, els perjudicis resultants de la reparcel·lació, recauran sobre el propietari.

16.4 Les quotes resultants de les regles que precedeixen definiran el vot percentual de cadascun dels components de la Junta de compensació en els drets i obligacions establerts en els Estatuts.

16.5 En el cas d'incorporació a la Junta de compensació d'empreses urbanitzadores o bé d'alienació de terrenys per part de la Junta de Compensació, es procedirà al reajustament dels coeficients percentuals dels propietaris, tot assignant-se a les persones incorporades o adquirents la quota corresponent.

16.6 En tots els casos la qualitat de membre de la Junta de compensació correspon al propietari, i en els supòsits d'usdefruit, al nu propietari.

16.7 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 a membres de la Junta, d'acord amb l'establert a l'article 15.2 d'aquests Estatuts.

16.8 Els percentatges de participació resultants de les regles que es precedeixen definiran el vot percentual de cadascun dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions establerts en els Estatuts i un cop aprovat definitivament el Projecte de Reparcel·lació del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família es procedirà al reajustament dels coeficients percentuals dels membres de la Junta, tot assignant-se les participacions segons les adjudicacions previstes en el Projecte de Reparcel·lació i en proporció al valor de les parcel·les resultants adjudicades. La regularització de les aportacions realitzades serà acordada per l'Assemblea General

de la Junta, en funció d'allò establert en el compte de liquidació provisional del Projecte de Reparcel·lació que sigui aprovat.

Caldrà tenir en compte que el percentatge de participació en les despeses d'urbanització serà el que es contempli en el Projecte de Reparcel·lació que sigui aprovat, el qual no es correspon amb el percentatge d'adjudicació, doncs l'Administració actuant no participa en el costejament de les despeses d'urbanització pel que fa al percentatge de cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic.

16.9 Quan les persones propietàries incorporades a la Junta de Compensació no siguin adjudicatàries de finques resultants en el Projecte de Reparcel·lació, l'aprovació definitiva d'aquest Projecte de reparcel·lació dona lloc a l'exclusió de la Junta de les persones corresponents, que deixaran de ser membres d'aquesta a partir de la percepció o dipòsit de la indemnització econòmica substitutòria. Aquesta exclusió també es produeix en els supòsits d'expropiació per incompliment dels deures de participació en l'execució del planejament.

Article 17.- TRANSMISSIÓ DE BÉNS I DRETS

17.1 La incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de compensació de la propietat dels immobles, però aquesta actuarà com a fiduciària, d'acord amb allò previst en l'article 132 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost de 2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

17.2 La Junta de Compensació serà beneficiària de l'expropiació, tant dels béns d'aquells propietaris que no s'incorporin oportunament a la Junta, com dels béns d'aquells propietaris que incompleixin obligacions concretes en els supòsits que s'enumeren a les Bases d'Actuació.

17.3 El procediment expropiatori serà el que determini l'Administració expropiant i, en quant a la seva valoració, s'estarà a l'establert per la legislació vigent.

17.4 La Junta de compensació podrà gravar i alienar els terrenys dels propietaris adherits a la Junta per fer front a les despeses d'urbanització, previ acord adoptat en

l'assemblea general per majoria de les quotes de participació, quedant excloses les finques de la propietat de l'Ajuntament de Manresa.

17.5 De produir-se alguna transmissió de les finques compreses en l'àmbit del Polígon 1 Sagrada Família el propietari/a estarà obligat a comunicar-ho fefaentment a la Junta de Compensació i a subrogar l'adquirent en els drets i obligacions que per la propietat transmesa es derivin del sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

17.6 Els membres de la Junta de compensació podran alienar els seus terrenys o la seva participació en la mateixa, en les condicions i amb els efectes següents:

a) El transmetent haurà de notificar en forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent als efectes de la seva necessària constància, aportant còpia del títol de transmissió. En les adquisicions per causa de mort o donacions, l'adquirent haurà de notificar en forma fefaent a la Junta les circumstàncies d'adquisició aportant còpia del títol corresponent.

b) L'adquirent per qualsevol classe de títol quedarà subrogat en els drets i en totes les obligacions que l'anterior propietari hagués contret amb la Junta o l'Administració actuant, i se'n farà exprés esment en el títol de la transmissió. Amb aquesta finalitat, en el títol de transmissió el transmetent haurà de manifestar que està al corrent de pagament de les quotes aprovades i notificades per l'entitat tant ordinàries com extraordinàries, o bé ha d'expressar les que es troben pendents d'abonament aportant als efectes una certificació sobre l'estat de deutes i així mateix en el títol de transmissió caldrà fer esment de la quota de participació i de la subrogació real i ha de ser d'aplicació el que s'estableixi a la Llei del Sòl.

TÍTOL TERCER

DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 18.- DRETS

Amb les limitacions que es derivin de la legislació vigent aplicable, en el planejament

vigent, en els presents estatuts i en les bases d'actuació de la Junta de Compensació, i d'acord amb els acords que siguin adoptats pels òrgans de govern d'aquesta Junta, els membres de la Junta de Compensació ostentaran els drets que a títol enunciatiu es relacionen a continuació:

- a) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, en els termes i condicions establerts en l'article precedent.
- b) Assistir per si mateixos o per mitjà de representant a les sessions de l'Assemblea General, amb veu i vot, emetent aquest en proporció a la quota de participació que ostentin.
- c) Presentar propostes i suggeriments.
- d) Escollir els membres de l'òrgan de govern i ésser elegits per l'exercici dels càrrecs.
- e) Rebre informació sobre les activitats que porta a terme l'entitat en relació amb el seu objecte, així com sobre la composició dels òrgans de govern i administració i sobre l'estat dels comptes de l'entitat, i obtenir certificacions acreditatives dels assentaments del llibre d'Actes en el termini màxim de quinze dies des de que s'ha rebut la sol·licitud.
- f) Impugnar els acords i resolucions dels òrgans de govern de la Junta en la forma i requisits establerts en aquests Estatuts.
- g) Participar, en el moment de la dissolució i liquidació definitiva de la Junta, en els resultats de la gestió d'acord amb les Bases d'Actuació, en proporció a la seva quota de participació.
- h) Consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per debatre l'ordre del dia de l'Assemblea almenys quaranta-vuit hores abans de la celebració de la sessió corresponent.

- i) Ser escoltats abans de demanar a l'Ajuntament l'inici d'un procediment de constrenyiment o d'expropiació, per l'incompliment dels seus deures o per l'impagament de quotes d'urbanització, i rebre informació per part de la Junta de les causes que ho fonamenten. L'inici d'aquests procediments ha de ser motivat.
- j) Tots els que es corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.
- k) Exercir els drets anteriors ja sigui directament o mitjançant representant o persona autoritzada per escrit.

Article 19.- OBLIGACIONS

19.1 Amb caràcter general els socis de la Junta de compensació estan obligats a observar les prescripcions de caràcter general derivades de les normes legals i del planejament urbanístic, així com dels acords dels òrgans de govern i administració de la Junta.

19.2 Especialment, els membres de la Junta de Compensació vindran obligats a:

- a) Posar a disposició de la Junta, en el termini de deu dies a comptar des de la data de la seva incorporació, els documents acreditatius de la seva titularitat i de les càrregues i gravàmens i altres circumstàncies que puguin afectar a les finques de les que són titulars.
- b) Complir fidelment els acords adoptats pels òrgans de la Junta i acatar l'autoritat dels seus representants, sens perjudici dels recursos pertinents.
- c) Assenyalar un domicili i una adreça de correu electrònic a efectes de notificacions, tot considerant-se ben dirigida qualsevol notificació tramesa a aquella adreça, així com notificar a la Secretaria de la Junta les modificacions ulteriors; el domicili i l'adreça de correu electrònic es farà constar en un registre que a aquest efectes portarà el Secretari de la Junta de compensació.

- d) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries de gestió de la Junta de compensació, per la qual cosa es fixarà la quantitat corresponent a cada soci, en funció de la quota que li hagués estat atribuïda.
- e) Abonar puntualment, dins els terminis que s'assenyalin, les quotes, ordinàries o extraordinàries, que li corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització i les quotes de gestió.

La falta d'ingrés de les quotes ordinàries de gestió o les quotes per a l'execució de les obres d'urbanització, en els terminis establerts i fins a l'ingrés efectiu de les quotes, determinarà, amb independència de l'establert a l'article 37.6 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 sempre que s'hagi garantit el seu pagament o consignat la quota a disposició de la Junta. En aquests supòsits, l'acta de la sessió ha de reflectir les persones propietàries privades del dret de vot i en conseqüència, les quotes de participació d'aquests propietaris no es computaran als efectes d'aconseguir les majories necessàries.

- f) Donar compliment de les prescripcions establertes en el planejament vigent, en els presents Estatuts i en les Bases d'Actuació de la Junta així com observar els acords adoptats per l'Assemblea General i en el seu cas, els òrgans de govern i administració de la Junta, sense perjudici dels recursos que hi pugui haver lloc.
- g) Regularitzar la titularitat del domini i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta en els terminis que s'assenyalin.
- h) Notificar a la Junta la transmissió dels terrenys o adquisició dels terrenys d'acord amb l'establert als articles 17.5, 17.6 i 19.2 a) dels presents Estatuts.
- i) Atorgar els documents necessaris que s'escaiguin per a formalitzar les

cessions gratuïtes de vials, zones verdes públiques, etc., resultants del planejament.

- j) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució d'obres d'urbanització, dipòsit de materials, instal·lacions complementàries i, en el seu cas, actuacions de relocalització quan resulti necessària.

TÍTOL QUART

ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 20.- ENUMERACIÓ

20.1 L'òrgan de govern i administració de la Junta de compensació seran:

- a) L'Assemblea General
- b) El President

20.2 També ostentaran les facultats que en aquests Estatuts es determinen:

- c) El Secretari
- c) El Tresorer

20.3 Potestativament, quan ho estimi convenient l'Assemblea General, es podrà designar un Gerent, amb les facultats que expressament es determinin.

Article 21.- DE L'ASSEMBLEA GENERAL

21.1 És l'òrgan suprem i de caràcter deliberant de la Junta de compensació i estarà integrat per tots els membres d'aquesta, més un representant de l'Ajuntament de Manresa designat expressament per aquest, el qual tindrà dret a veu sense vot, sense perjudici del que li correspongui com a titular aportant de terrenys dins l'àmbit del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família.

21.2 Tots els membres de la Junta, àdhuc els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, restaran sotmesos als acords vàlidament adoptats, sens perjudici del seu dret a votar en contra i a fer constar en l'acta els motius de la seva oposició i del seu dret a exercir les accions legals que considerin convenients i a formular els recursos pertinents.

L'Assemblea designarà al President i Secretari de la Junta de compensació per acord adoptat per la majoria simple de les quotes de participació dels assistents.

El Secretari pot ser una persona que no sigui membre de la Junta.

21.3 Reunions

21.3.1.- L'Assemblea General celebrarà reunions ordinàries i extraordinàries. Com a mínim l'Assemblea General celebrarà una reunió ordinària un cop l'any.

En la sessió ordinària anual hauran de figurar preceptivament a l'ordre del dia els següents assumptes: consideració i aprovació, en el seu cas, de la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior i consideració i aprovació, en el seu cas, del pla d'actuació i del pressupost de l'exercici següent, així com de les quotes ordinàries i extraordinàries que s'hagin de satisfer durant l' exercici.

L'Assemblea General podrà reunir-se 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 30 per 100 de les quotes de participació de la Junta, els quals expressaran l'ordre del dia que s'ha d'incloure necessàriament. En aquest cas, s'haurà de convocar l'Assemblea en el termini de quinze dies naturals i celebrar-se abans de set dies hàbils.

21.3.2 Estant reunits tots els membres de la Junta, podrà celebrar-se l'Assemblea si s'acorda per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.

21.3.3 A les Assemblees Generals, tant a les ordinàries com a les extraordinàries, no es discutiran d'altres assumptes que els que estiguin inclosos a l'ordre del dia, llevat que, estant presents tots els membres de l'entitat, s'acordi per unanimitat.

21. 4 Assistència i representació

21.4.1 Tots els associats amb dret a assistència podran fer-se representar en l'Assemblea a través d'una altra persona.

21.4.2 La representació haurà de conferir-se per escrit, requerint-se apoderament en escriptura pública únicament per tot allò que pugui suposar acte de disposició.

21.5 Facultats

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) La proposta de modificació d'aquests Estatuts i de les Bases d'Actuació, sens perjudici de l'aprovació posterior per part de l'Administració Actuant.
- b) El nomenament i cessament dels càrrecs de President, Secretari, Tresorer i en el seu cas, Gerent.
- c) Aprovació dels pressupostos de despeses i inversions i el nomenament, si cal, de censors de comptes.
- d) Examen de la gestió comú i aprovació, en el seu cas, de la memòria i comptes de l'exercici anterior.
- e) L'aprovació, si s'escau, del Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització de l'àmbit per a la seva presentació i proposta

d'aprovació davant de l'òrgan administratiu competent o de qualsevol modificació d'aquests. No es requerirà l'aprovació prèvia per la Junta d'aquests instruments quan es presentin simultàniament a tràmit, en els termes de l'article 125 del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, els Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de Compensació, i en el seu cas, la seva constitució amb el Projecte de Reparcel·lació del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família de Manresa.

- f) Autoritzar la formalització d'actes dispositius sobre béns i drets de la Junta llevat dels béns propietat de l'Ajuntament de Manresa.
- g) Acordar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes i la constitució de garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per tal d'assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- h) Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores amb els requisits definits en les Bases d'actuació i la resta de condicions determinades en aquests estatuts.
- i) Adjudicar la contractació de l'execució de les obres d'urbanització o de qualsevol prestació de serveis professionals necessària per al desenvolupament de l'actuació així com per a l'execució dels corresponents enderrocs a favor d'aquella empresa que es consideri més adequada d'acord amb els criteris de major eficàcia, qualitat, economia i garanties d'execució, amb els requisits definits en les Bases d'actuació i els principis regulats a l'article 172 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- j) Proposar i acordar la dissolució de la Junta de compensació, en les condicions establertes per aquests Estatuts.
- k) Contractació de crèdits per realitzar les obres d'urbanització amb garantia, fins i tot hipotecària, dels terrenys inclosos en el Polígon

d'actuació dels propietaris adherits a la Junta, llevat de les finques propietat de l'Ajuntament de Manresa.

- l) Imposició de derrames extraordinàries per atendre les despeses no previstes en el Pressupost anual. Seran derrames extraordinàries les que acordi l'Assemblea General en acords específics.
- m) El nomenament i separació del Secretari si no fos soci de la Junta.
- n) Preveure la forma i terminis en què s'haurà de procedir contra els socis morosos i les actuacions a dur a terme davant l'incompliment dels membres de la Junta de les seves obligacions.
- o) Preveure les actuacions a dur a terme respecte als propietaris no adherits a la Junta de compensació.
- p) En general, totes aquelles facultats que siguin precises per al normal funcionament de la Junta.

Article 22.- DEL PRESIDENT

22.1 El President, que haurà de ser propietari de finques incloses dins l'àmbit de referència, serà designat per l'Assemblea General i el seu nomenament tindrà una duració de cinc anys, podent ésser reelegit per períodes d'igual durada. Si transcorregut el termini de cinc anys no s'ha procedit a la designació de nou president o reelecció d'aquest el càrrec s'entendrà renovat fins a la data en que es procedeixi al nomenament del nou President. En cas de defunció, renúncia o acord de cessament d'algun membre l'Assemblea haurà de nomenar novament la presidència de la Junta.

22.2 Així mateix, l'Assemblea podrà rellevar de les seves funcions al President, amb el mateix quòrum que per a la seva designació, amb simultània designació del nou President.

El President tindrà les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea, dirigir les deliberacions de l'Assemblea General i executar i fer complir els acords, així com dirimir els empats amb el seu vot de qualitat. L'execució dels acords adoptats per l'Assemblea General.
- b) Ostentar la representació de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern davant de l'Administració, així com la judicial i extrajudicial, en la forma que l'Assemblea determini, podent atorgar poders a terceres persones per l'exercici de l'esmentada representació tant davant de l'administració com en procediments judicials.
- c) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots aquells documents que ho requereixen.
- d) Exercir qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de l'Entitat, obrir i mantenir comptes i dipòsits a establiments bancaris o de crèdit.
- e) Correspon al President, les més àmplies facultats de gestió i administració econòmica, de comptabilitat i de tresoreria de la Junta de Compensació, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General en aquests Estatuts i la formalització de la memòria i comptes de cada exercici que hauran de sotmetre's a l'Assemblea General.
- f) Fer i exigir pagaments, cobraments i qualsevol liquidació, sigui quina sigui la causa jurídica i la persona o entitat obligada.
- g) Constitució de finances.
- h) Pressupostar i exigir les quantitats per atendre a les despeses comunes.
- i) Notificar als òrgans administratius competents els acords que els puguin afectar.
- j) Sol·licitar la concessió dels beneficis fiscals i exempcions tributàries que les disposicions legals estableixin a favor de la Junta de compensació.

- k) Sol·licitar a l'Administració Actuant el cobrament per via de constrenyiment de les quotes que no hagin estat ateses en període voluntari.
- l) Sol·licitar a l'Administració Actuant l'exercici de l'expropiació forçosa, en els supòsits que contemplen aquests Estatuts.
- m) La formulació de la proposta de pressupost anual d'ingressos i despeses.
- n) Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General.

Article 23.- DEL SECRETARI

23.1 El Secretari serà nomenat d'igual forma i pel mateix període que el President i en cas de vacant, absència o malaltia, el càrrec serà assumit per un membre de la Junta de Compensació designat pel President.

23.2 Seran funcions del secretari:

- a) Assistir a les reunions de l' Assemblea General.
- b) Aixecar acta de les sessions, i transcriure-les en el llibre d'actes corresponent.
- c) Expedir certificacions amb el vist i plau del President.
- d) Dur un registre on 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 totes aquelles dades complementaries que s'estimin procedents.
- e) Notificar a tots els membres de la Junta la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General, i quan procedeixi, notificar els seus acords als membres i als òrgans urbanístics competents.
- f) Vetllar per la legalitat de les actuacions de la Junta.

- g) Organitzar els serveis de règim interior de la Junta de Compensació.

Article 24.- DEL TRESORER

24.1 L'Assemblea General podrà, si així ho decideix, designar un Tresorer de la Junta de Compensació mitjançant acord adoptat per la majoria simple de les quotes de participació dels assistents en la sessió constitutiva o en les successives sessions.

24.2 Seran funcions del Tresorer realitzar els pagaments i cobraments que corresponguin als fons de la Junta, així com la custòdia d'aquests; retre comptes de la gestió pressupostaria de l'Entitat, i complir totes les altres obligacions que, respecte a la seva comesa, s'estableixin per disposicions legals, o acords de la Junta.

Article 25.- DEL GERENT

25.1 Si l'Assemblea General ho creu convenient podrà, mitjançant acord adoptat per la majoria simple de les quotes de participació dels assistents, nomenar un gerent, càrrec que tindrà duració indefinida i caràcter gratuït, sens perjudici de poder ser rellevat en qualsevol moment, per acord del mateix òrgan i quina retribució, si s'escau, s'acordarà per l'Assemblea General.

25.2 Seran funcions dels gerent:

- a) Executar els acords de l'Assemblea General.
- b) Assistir a les sessions de l'Assemblea General amb veu però sense vot.
- c) Representar la Junta de Compensació a efectes purament administratius.
- d) Organitzar els serveis de règim interior de la Junta de Compensació.
- e) Totes aquelles funcions que li siguin encomanades per l'Assemblea General.

TÍTOL CINQUÈ FUNCIONAMENT DE L' ENTITAT

Article 26.- CONVOCATÒRIA DE SESSIONS

26.1 Les reunions de l'Assemblea General ordinàries o extraordinàries seran convocades pel Secretari, per ordre del President, amb una antelació mínima de deu dies hàbils, 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 i es pugui deixar constància del dia i hora en que es produeixi la posada a disposició de l'interessat de la notificació, així com l'accés al seu contingut.

26.2 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, estant presents tots els membres de la Junta de Compensació, s'acordi per unanimitat de tots els assistents a l'Assamblea.

26.3 A la convocatòria de les Assemblees Generals ordinàries s'indicarà que en el domicili social de la Junta es troben a disposició dels membres d'aquesta la Memòria i els Comptes de l'exercici anterior i el pressupost per a l'exercici posterior si s'escau, sens perjudici d'enviar-ho per mitjans electrònics als membres de la Junta que així ho demanin.

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 el seu anàlisi i/o obtenció de còpies als membres de la Junta, amb una antelació mínima de set dies naturals a la celebració de la sessió.

Article 27.- QUÒRUM DE CONSTITUCIÓ

27.1 L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi concorrin, presents o representats, socis de la Junta de compensació que representin, almenys, el 60 per 100 de les quotes de participació de la Junta. En

segona convocatòria, que es celebrarà mitja hora després de la primera, serà vàlida la constitució de l'Assemblea, qualsevol que sia el nombre d'associats concurrents a la mateixa i el nombre de quotes de participació que representin, essent preceptiva en qualsevol cas, la presència del President i del Secretari o de qui legalment els substitueixi.

27.2 L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda, sense necessitat de prèvia convocatòria i per tractar de qualsevol assumpte de la seva competència, si trobant-se presents o representats la totalitat dels membres de la Junta de Compensació i el representant de l'Administració, aquests acordessin per unanimitat la seva celebració.

Article 28.- ADOPCIÓ D'ACORDS

28.1 L'Assemblea General adoptarà els acords per majoria simple de les quotes de participació dels assistents que representin la majoria de les quotes de participació en l'entitat, computades segons el previst en aquests Estatuts. Això no obstant, es requeriran les següents majories reforçades per a l'adopció dels següents acords:

- El vot favorable dels membres que representin almenys el 60% de les quotes de participació de l'entitat, per a la modificació dels Estatuts i les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació.
- El vot favorable dels membres que representin almenys el 60% de les quotes de participació de l'entitat, per a la imposició de derrames extraordinàries o per a la imposició de despeses de promoció de l'actuació urbanística que no estiguin contemplades en l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme
- El vot favorable dels membres que representin almenys el 60% de les quotes de participació de l'entitat, per acordar - per al cas de propietaris no incorporats a la Junta de Compensació - que el Projecte de Reparcel·lació prevegi el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir les despeses, a favor de la Junta de compensació o de l'empresa urbanitzadora si en forma part.

- Es requerirà la unanimitat per l'adopció dels acords d'alienació o de qualsevol acte de gravamen de terrenys que hagin pogut ser aportats a la Junta, per fer front a les despeses d'urbanització.

28.2 En supòsits d'empat el president dirimirà amb el seu vot de qualitat.

Article 29.- CÒMPUT DE VOTS

29.1 El vot de cada membre es computarà en funció de les quotes de participació assenyalades en proporció al dret o interès econòmic de cada membre, d'acord amb l'establert en l'article 16 dels Estatuts. Abans de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família de Manresa, la quota de participació dels propietaris de terrenys inclosos en el Polígon d'Actuació 1 serà proporcional al valor de les finques amb aprofitament lucratiu determinat en el Projecte de Reparcel·lació del polígon únic del Pla parcial Sagrada Família, aprovat definitivament mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data 3 de setembre de 2012, que siguin aportades a la Junta de compensació. S'exceptuen, per tant, per a la determinació dels percentatges de participació en la Junta de Compensació, les finques corresponents a sistemes urbanístics que van ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta en virtut de l'esmentat Projecte de Reparcel·lació aprovat per Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Manresa en data 3 de setembre de 2012 i que formen part del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família, delimitat en la Modificació Puntual del Pla Parcial de referència aprovada en data 26 de setembre de 2017, atès que són finques que no participen del repartiment dels beneficis i càrregues que serà objecte del Projecte de Reparcel·lació que hagi d'aprovar-se en l'àmbit.

29.2 Un cop aprovat definitivament el Projecte de Reparcel·lació del Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família, en execució de la Modificació Puntual de l'esmentat Pla Parcial aprovada definitivament en data 26 de setembre de 2017, es procedirà al reajustament dels coeficients percentuals dels membres de la Junta, tot assignant-se les participacions segons les adjudicacions previstes en el Projecte de Reparcel·lació i en proporció al valor de les parcel·les resultants adjudicades.

Article 30.- COTITULARITAT

Els cotitulars d'una finca o quota de participació exerciran les seves facultats d'associat, segons allò previst en l'article 15.2 d'aquests Estatuts.

Article 31.- ASSISTÈNCIA DE PERSONAL ESPECIALITZAT

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

Article 32.- ACTES

32.1 De cada sessió de l'Assemblea General s'aixecarà acta, en la qual es faran constar les circumstàncies de lloc i temps en que es celebra, els assistents, l'ordre del dia de la reunió, així com el resultat de les votacions i contingut dels acords adoptats. Les actes seran redactades pel Secretari, aniran signades pel President i pel Secretari de la Junta i s'aprovaran en la mateixa o la posterior sessió amb independència que els acords s'entendran aprovats en la mateixa sessió que s'adoptin. Una vegada aprovades, seran transcrites en el corresponent llibre d'actes.

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

32.3 El Secretari de la Junta, a requeriment dels membres de la Junta, notificarà els acords de l'Assemblea General als associats i, així mateix, a requeriment dels membres de la Junta 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. També podrà certificar els acords adoptats abans de l'aprovació de l'Acta de la sessió corresponent, fent constar aquesta circumstància.

TÍTOL SISÈ REGIM ECONÒMIC

Article 33.- INGRESSOS

Seran ingressos de la Junta de compensació:

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

Article 34.- DESPESES

Seran despeses de la Junta de Compensació:

- a) Les de l'execució de les obres d'urbanització i demés despeses a les que es refereix l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme. S'inclouran, així mateix, les despeses prèvies o despeses anticipades assumides pels membres promotors i associades als esmentats conceptes i que siguin previstes en el Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit que sigui aprovat.
- b) El pagament d'honoraris professionals, administratius, sous, etc.
- c) Les indemnitzacions per expropiació de béns i drets.

- d) Totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de compensació.

Article 35.- CLASSES D'APORTACIONS

Les aportacions dels associats seran de dues classes:

- Per la disposició dels terrenys i drets afectats per l' actuació, en el cas que així s'acordi en els termes d'aquests Estatuts, i excloent-se els béns de l'Ajuntament de Manresa.
- Pel pagament de les quotes ordinàries i extraordinàries.
- El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.
- 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 36.- QUOTES I LES SEVES CLASSES

36.1 Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de compensació, que es recullen en els pressupostos anuals.

36.2 Són quotes extraordinàries les que es fixen en acords específics de l'Assemblea General.

Article 37.- QUANTIA I PAGAMENT DE LES QUOTES

37.1 L'Assemblea General establirà la forma i condicions d'abonament de les quotes.

37.2 La quantia de les quotes d'urbanització que siguin girades per part de la Junta s'establirà en funció del percentatge de participació en les obres d'urbanització que correspongui a cadascun dels propietaris. Aquest percentatge s'establirà proporcionalment al percentatge que cada soci tingui a la Junta de compensació, segons la participació esmentada a l'article 16 d'aquests Estatuts, tenint en compte que aquest es veurà incrementat en la part proporcional corresponent a les despeses d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep l'Ajuntament de Manresa en concepte de les obligacions de cessió de l'aprofitament urbanístic, de conformitat amb allò disposat en l'article 46 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.

37.3 Sens perjudici de l'exposat en l'anterior apartat 37.2, i en relació amb les quotes relatives a l'execució de les obres d'urbanització de l'àmbit, caldrà tenir en compte que al Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família li correspon l'assumpció d'un 30,274% de les despeses d'urbanització previstes en el Projecte d'urbanització aprovat definitivament en data 12 de desembre de 2017 i per contra, li correspon l'execució de la Fase 1 d'obres d'urbanització prevista en el dit Projecte d'urbanització, que suposa un percentatge del 35,284% respecte del pressupost del total de les obres d'urbanització previstes en el Projecte d'Urbanització per als tres polígons delimitats en aquest Sector. La quota corresponent a aquest diferencial serà assumida per l'Ajuntament de Manresa, com a administració actuant, proporcionalment a mesura que s'avanci en l'execució de l'obra urbanitzadora i que s'emetin les corresponents certificacions d'obra i que hagin de ser objecte de pagament, d'acord amb l'article 123.2. apartat b) del Reglament de la Llei d'Urbanisme; i es subrogarà en el dret de la comunitat reparcel·latòria a participar en la reparcel·lació en els polígons excedentaris, assumint les despeses d'urbanització per un cost econòmic equivalent al dèficit del polígon.

37.4 El pagament per cada membre de l'import de les aportacions que li corresponguin, es farà mitjançant ingrés en el compte corrent obert a nom de la Junta en una entitat bancària o per qualsevol altre mitjà vàlid.

37.5 El pagament es durà a terme dins el termini d'un mes des de la data en que li sigui notificat el requeriment.

37.6 La manca de pagament dins l'esmentat termini produirà les conseqüències següents:

- A comptar de l'endemà d'exhaurit el termini d'un mes, la quota deguda meritara automàticament l'interès de demora establert a l'article 26.6 de la Llei General Tributaria més 5 punts addicionals en concepte de penalització.
- Transcorregut un altre període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al membre morós de la Junta de la imposició del recàrrec corresponent, sense que sigui abonada, el Secretari podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-hi els interessos de demora vençuts, i presentar a l'Administració Actuant perquè segueixi la via de constrenyiment, essent compatible l'interès de demora i les despeses que comporti aquesta via de recaptació.
- Tot el precedent serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós com de sotmetre a l'Assemblea General la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'òrgan actuant, essent beneficiària la Junta.
- En tot cas, des que finalitzi el període voluntari de pagament fins que es faci efectiva la liquidació corresponent, el soci morós quedarà suspès dels seus drets a la Junta de Compensació, en els termes que s'indiquen en els articles 18 i 19.2 d'aquests Estatuts.

37.7 Per disposar dels fons de la Junta de Compensació, custodiats en establiments bancaris, caldrà la signatura del President i de qui l'Assemblea determini, en qualitat de signatura conjunta i mancomunada amb el President o, si s'escaigués, del President amb el Tresorer.

Article 38.- ALIENACIÓ DE TERRENYS

38.1 Amb l'objectiu de fer front a les despeses d'urbanització i en ús del seu caràcter de fiduciària, la Junta de Compensació podrà alienar algun o alguns dels immobles aportats – a excepció dels terrenys de l'Ajuntament de Manresa -, previ acord en Assemblea General per unanimitat de les quotes de participació, a propòsit de l'oportunitat de fer-ho i del preu, així com constituir gravàmens reals sobre ells.

38.2 L'adquirent queda subrogat en tots els drets i obligacions que correspondrien al titular primitiu del terreny en relació amb la Junta de Compensació, i atesa la proporció dels terrenys adquirits, respecte de la totalitat aportada pels membres de la Junta.

Article 39.- COMPTABILITAT

39.1 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.

39.2 Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa, que estaran a càrrec de qui designi l'Assemblea.

TÍTOL SETÈ RÈGIM JURÍDIC

Article 40.- EXECUTIVITAT

Els actes i acords dels òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació, sempre que hagin estat adoptats d'acord amb el que preveuen aquests Estatuts, són obligatoris i immediatament executius, llevat que necessitin autorització posterior d'òrgans urbanístics, i no es suspendran per la seva impugnació, llevat del cas que així ho acordi l'òrgan que ha de resoldre el recurs que es pugui interposar.

Article 41.- RECURSOS

41.1 Contra els acords de l'Assemblea General, expressos o per silenci, es poden interposar els recursos establerts a la legislació de procediment administratiu, entre ells el recurs d'alçada davant de l'Ajuntament de Manresa.

41.2 No està legitimat per a la impugnació qui hagués votat a favor de l'acord, per sí o mitjançant representant.

41.3 Els acords de l'Assemblea General seran considerats fermes si no són impugnats en els terminis i en les condicions assenyalades.

41.4 Per a l'exercici d'accions civils o mercantils contra la Junta de compensació serà necessària la prèvia formalització dels recursos interns i administratius previstos. Els membres de la Junta no podran promoure interdictes de retenir i recobrar la possessió davant la Junta, quan aquesta exerceixi les seves facultats de disposició fiduciària o ocupi béns per executar les obres d'urbanització.

TÍTOL VUITÈ DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 42.- DISSOLUCIÓ

42.1 Són causes de dissolució de la Junta:

- a) Per manament judicial o prescripció legal.
- b) Quan la Junta hagi realitzat l' objectiu per al qual fou creada.

42.2 En el supòsit b) esmentat anteriorment, la dissolució haurà d'ésser aprovada per l'Ajuntament de Manresa i inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

42.3 No es podrà dissoldre 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, sense perjudici del silenci administratiu positiu que s'hagi

produït, si s'escau, en la tramitació de la recepció, o mentre no consti el compliment de les obligacions pendents o aquesta tingui procediments judicials pendents de sentència ferma.

42.4 En tot cas, les obligacions d'execució i lliurament de les obres d'urbanització única i exclusivament es refereixen a les que corresponen al Polígon 1 del Pla Parcial Sagrada Família de conformitat amb allò disposat en la Modificació del Pla Parcial Sagrada Família aprovada definitivament en data 26 de setembre de 2017 i en el Projecte d'Urbanització aprovat en data 12 de desembre de 2017, essent independent l'execució urbanística dels Polígons 2 i 3 delimitats en l'esmentat Pla Parcial, atès que els esmentats Polígons 2 i 3 són independents del que és objecte i àmbit de la Junta de Compensació i per tant, les obligacions urbanístiques d'aquests polígons esmentats no seran en cap cas obstacle per a la dissolució de la Junta de Compensació si es compleixen els requisits establerts en el present article que afecten única i exclusivament al Polígon 1.

Article 43.- LIQUIDACIÓ

43.1 Acordada la dissolució per l'Assemblea General de la Junta, tindrà lloc la liquidació de la Junta per a fer front al pagament dels deutes i al cobrament dels ingressos pendents i per a la distribució del romanent, si procedeix d'acord amb el previst en aquests Estatuts.

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

- a) La Presidència procedirà a la liquidació, tot observant les instruccions dictades específicament per l'Assemblea General.
- b) L'Assemblea General resoldrà la distribució entre els membres de la Junta de Compensació en proporció a la seva participació en la mateixa del patrimoni que pogués existir en terrenys, drets o metàl·lic.