



Ajuntament de Castellví de la Marca

EDICTE

El Ple de l'Ajuntament de Castellví de la Marca , en sessió del dia 24 de setembre de 2020 va prendre els següents acords:

Primer: Aprovar definitivament els Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Sector Industrial PP-Ind-3 del POUM, presentat per Manuel Gregorio Amela Ferrer, Ana Maria Amela Grimau i Carles Amela Grimau.

Segon: Publicar aquesta resolució , amb el contingut íntegre dels Estatuts i Bases d'Actuació definitivament aprovats, al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i notificar individualitzadament aquest acord als propietaris afectats, en els termes que preveu l'article 190.1 del Decret 305/2006 , de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme.

El text de les bases i estatuts aprovats és el següent:

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR PLA PARCIAL INDUSTRIAL PP –Ind- 3 DEL TERME MUNICIPAL DE CASTELLVÍ DE LA MARCA.

BASE 1. OBJECTE

L'actuació urbanística de la zona que compren el Sector Pla parcial Industrial PP-Ind-3 del terme municipal de Castellví de la Marca s'executarà mitjançant el sistema de Reparcel.lació modalitat de compensació bàsica regulat en la Secció segona del Capítol III del Títol Quart del text consolidat del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual es va aprovar el Text refós de la Llei d'urbanisme; pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual es va aprovar el Reglament de la Llei d'Urbanisme; i per la resta de legislació urbanística aplicable.

El sistema de reparcel.lació en la modalitat de compensació bàsica obligarà als propietaris del sector a:

- La cessió gratuïta i lliure de càrregues al municipi dels sòls per a zones verdes, vials, equipaments i serveis; i també del 10 % de l'aprofitament privat.
- La realització de les obres d'urbanització, a càrrec de tots el propietaris del sòl.
- La justa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris.

BASE 2. SUBJECTES INTERESSATS

1. Una vegada aprovades amb caràcter definitiu aquestes bases d'actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació, aquesta quedarà constituïda amb efectes des de la inscripció de l'acord aprovatori en el Registre General d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya.

2. Formaran part de l'Entitat els propietaris promotors i els que posteriorment s'incorporin.

També formarà part de la Junta de Compensació un representant de l'Ajuntament de Castellví de la Marca.

BASE 3. ACTUACIONS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

L'actuació per reparcel·lació modalitat de compensació bàsica comprendrà:

a) El cost de les obres d'urbanització i resta de despeses inherents consignats en el Projecte d'Urbanització.

b) La distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada, exclosos els que s'hagin de cedir gratuïtament a l'Ajuntament de Castellví de la Marca conforme a la legislació urbanística, entre els propietaris i resta de partícips, en proporció a les seves respectives participacions.

c) La transmissió gratuïta al municipi de Castellví de la Marca, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria i de les obres i instal·lacions que hagin d'executar al seu càrrec els propietaris conforme al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

d) L'expropiació de les finques dels propietaris no incorporats, si així ho decideix la Junta de Compensació.

e) Compliment amb l'Ajuntament de Castellví de la Marca dels compromisos contrets amb ell.

BASE 4. CRITERIS PER VALORAR LES FINQUES APORTADES

Els drets dels propietaris seran proporcionals a les superfícies de sòl de les finques inicials.

BASE 5. CRITERIS PER VALORAR LES FINQUES A EXPROPIAR

1. De les finques que expropiï l'Ajuntament als propietaris, ja sigui perquè no s'incorporen a la Junta de Compensació en el termini indicat a l'efecte, o per incompliment de les seves obligacions com a membres de la Junta, serà beneficiària la pròpia Junta de Compensació.

2. Les finques expropiades per manca d'incorporació dels seus propietaris a la Junta, es taxaran pel seu valor a efectes urbanístics.

3. Les finques expropiades com a sanció als membres de la Junta es taxaran en la forma indicada en el número anterior, addicionant les quantitats satisfetes pel pagament d'expropiacions prèvies i per a despeses d'urbanització, però sense que s'hagin de reemborsar altres quotes pagades.

BASE 6. CRITERIS PER VALORAR ELS DRETS REALS, SERVITUDS PREDIALS I DRETS PERSONALS EXISTENTS SOBRE LES FINQUES

1. L'existència de càrregues reals en alguna de les finques incloses en l'àmbit del sector, no modificarà la seva valoració com a finca aportada, la qual s'efectuarà d'acord amb els criteris que estableix la Llei d'Expropiació Forçosa, havent els propietaris dels terrenys afectats de regular la situació dominical de les finques, lliurant-les de tot tipus de càrregues i gravàmens.

2. Els drets reals i gravàmens compatibles amb el planejament urbanístic i amb el Projecte de Reparcel·lació es mantindran en les parcel·les resultants de l'adjudicació.

3. Si el titular no interposa la corresponent acció per a la alliberació de les càrregues incompatibles amb la realització del planejament urbanístic, un cop transcorregut un mes des del requeriment fet per la Junta al propietari, la Junta de Compensació podrà interposar el corresponent procés, repercutint les despeses procedents i necessàries al propietari, inclosa la indemnització si procedís o fos convenient als interessos de la Junta.

4. L'execució de la urbanització suposarà la supressió de les servituds predials incompatibles amb el planejament. Així mateix, l'enderrocament d'edificis i l'execució de la urbanització impliquen l'extinció dels arrendaments urbans i rústics existents sobre les finques.

BASE 7. CRITERIS PER VALORAR ELS ELEMENTS A INDEMNITZAR

1. Les edificacions, obres i instal·lacions que no s'acomodin al planejament urbanístic i que s'hagin d'enderrocar seran valorades independentment del sòl, en el Projecte de Reparcel·lació, conforme a les normes que regeixen l'expropiació forçosa, i el seu import se satisfarà amb càrrec al Projecte de Reparcel·lació, en concepte de despesa d'urbanització.

2. Es considerarà necessari l'enderroc, quan sigui necessària l'eliminació dels elements indicats per realitzar les obres d'urbanització previstes en el Pla, quan estiguin situades en una superfície que no s'adjudiqui íntegrament al seu propietari o quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació.

3. El valor de l'edificació es determinarà en funció del seu cost de reposició, corregit en atenció a l'antiguitat i estat de conservació.

4. Les indemnitzacions que puguin existir per plantacions i arrendaments que s'hagin d'extingir seran fixades d'acord amb el previst en la Llei d'Expropiació Forçosa.

BASE 8. PROCEDIMENT PER CONTRACTAR L'EXECUCIÓ D'OBRES D'URBANITZACIÓ

L'Assemblea General de la Junta de Compensació aprovarà les obres a realitzar i facultarà al President perquè doni l'adequada publicitat de l'obra a executar i al pressupost, segons el Projecte d'Urbanització i una vegada presentades les corresponents ofertes, seleccionarà la que estimi més convenient justificant l'elecció, arxivant les ofertes i fent constar en el llibre d'actes els motius de l'elecció.

BASE 9. CRITERIS PER VALORAR LES FINQUES RESULTANTS EN FUNCIÓ DEL SEU APROFITAMENT.

Les parcel·les resultants es valoraran d'acord amb l'aprofitament real, sense aplicació de cap coeficient, donada l'absència d'usos i tipologies d'edificació que representin diferències rellevants.

BASE 10. NORMES PER A L'ADJUDICACIÓ DE FINQUES RESULTANTS DE LA REPARCEL·LACIÓ

1. L'adjudicació serà proporcional als drets aportats i en funció dels criteris de valoració de les finques resultants, procurant que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats del mateixos titulars.

2. S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi conforme al plantejament urbanístic.

3. Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, les parcel·les resultants s'adjudicaran pro-indivís a aquests propietaris, llevat que la quantia dels drets no arribi a 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic. La mateixa regla s'aplicarà en quan a l'excés, quan per exigències de la parcel·lació el dret de determinants propietaris no quedi esgotat.

BASE 11 SUPÒSIT D'INCOMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ QUE DONARAN LLOC A L'EXPROPIACIÓ DELS SEUS BÉNS O DRETS

L'incompliment que donarà lloc a l'expropiació serà exclusivament la manca de pagament de les quotes o derrames que amb caràcter obligatori s'estableixin per a tots els membres de la Junta.

BASE 12. FORMA I TERMINI PER PORTAR A TERME LES APORTACIONS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

La Junta de Compensació confeccionarà el Projecte de Reparcel·lació en el que s'especificarà el pressupost general per a l'execució de les obres d'urbanització, projectes i gestions administratives, i quantitat que cada soci haurà d'abonar. Les aportacions es realitzaran en la forma establerta en els estatuts o en la forma que determini l'Assemblea.

BASE 13. NORMES PER A LA DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I PÈRDUES

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

La proporcionalitat no s'altera per l'existència d'alienacions o d'expropiacions de les quals sigui beneficiària la Junta.

BASE 14. SUPÒSITS DE COMPENSACIÓ EN METÀL·LIC EN LES DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ

Les diferències d'adjudicació que es produeixin en el Projecte de Reparcel·lació han de ésser objecte de compensació econòmica entre els interessats. El seu valor s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que les haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

BASE 15. MOMENT EN QUÈ POT REALITZAR-SE L'EDIFICACIÓ SOBRE ELS SOLARS RESULTANTS

La Junta de Compensació no establirà cap limitació en relació a la petició de llicències d'edificació, essent l'Ajuntament qui determinarà a partir de quan i com serà possible obtenir-la un cop constituïda i inscrita la Junta de Compensació.

BASE 16. CESSIÓ DE FINQUES A FAVOR DE L'AJUNTAMENT.

L'acord d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació produirà la cessió a favor de l'Ajuntament dels terrenys que han d'ésser objecte de cessió gratuïta per a la seva afectació als usos previstos en el Pla, si no fossin ja cedits.

La cessió de les obres d'urbanització i instal·lacions, l'execució de les quals fos prevista, es produirà a favor de l'Administració actuant, com a màxim en els tres mesos següents a la data de la seva recepció definitiva per la Junta i podrà referir-se a la part del sòl ordenat que constitueixi una unitat funcional directament utilitzable.

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

BASE 17. EXACCIÓ DE LES QUOTES DE CONSERVACIÓ FINS A LA DISSOLUCIÓ DE LA JUNTA

Un cop finalitzades les obres d'urbanització i executades totes les partides contemplades en el pla parcial desenvolupat en el seu corresponent projecte d'urbanització, es formalitzarà la cessió definitiva de la urbanització a l'Ajuntament i es dissoldrà la Junta.

Mentre no es produeixi la recepció de les obres d'urbanització per l'Ajuntament, la conservació de la urbanització serà a càrrec de la Junta de Compensació,

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR PLA PARCIAL INDUSTRIAL PP – Ind- 3 DEL TERME MUNICIPAL DE CASTELLVÍ DE LA MARCA.

CAPITOL I. DENOMINACIÓ, NATURESA, PERSONALITAT JURÍDICA I DOMICILI

Article 1. Denominació

1. Amb la denominació de "Junta de Compensació del Sector Pla parcial Industrial PP-Ind-3 del terme municipal de Castellví de la Marca (d'ara endavant JUNTA DE COMPENSACIÓ) es constitueix una entitat urbanística de compensació de caràcter administratiu.

2. La JUNTA DE COMPENSACIÓ es regirà segons allò establert en els presents Estatuts i, en tot el que no estigui recollit en els mateixos, d'acord amb allò estipulat als articles 130 a 134 del text consolidat del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, així com pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 2. Naturalesa

1. La Junta de Compensació en la seva qualitat d'entitat urbanística col·laboradora tindrà caràcter jurídic administratiu, personalitat jurídica pròpia i capacitat plena per al compliment de les seves finalitats. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció de la Junta al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, en la forma que preveu el Decret 305/2006.

2. Formaran part de la Junta de Compensació els propietaris als que es refereix l'article núm. 10 d'aquests Estatuts.

Article 3. Personalitat jurídica

1. La Junta de Compensació gaudirà de personalitat jurídica i plena capacitat de disposició des de la seva inscripció en el Registre General d'Entitats

Urbanístiques Col·laboradores, en la Direcció General d'Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

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 la normativa vigent a Catalunya en matèria urbanística. A més actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents als propietaris que són els seus membres, sense més limitacions que les establertes en aquests estatuts. La capacitat s'exercirà amb subjecció al Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i el seu reglament parcial (Decret 305/2006 de 18 de juliol), als presents Estatuts, i a la resta de normativa urbanística vigent a Catalunya.

Article 4. Domicili

S'estableix el domicili a Ctra. B-212 km 4,53 08732 – Castellví de la Marca

El trasllat del domicili a un altre lloc, requerirà acord de l'Assemblea General, donant compte a l'Ajuntament de Castellví de la Marca i al Registre General d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya.

CAPÍTOL II. CAPACITAT, TUTELA, OBJECTE I FINS, ÀMBIT I DURADA

Article 5. Capacitat

1. La Junta de Compensació tindrà plena capacitat jurídica de conformitat a la legislació vigent en matèria urbanística i a aquests Estatuts.
2. L'entitat podrà adquirir, tenir i alienar bens del seu patrimoni.
3. La incorporació dels propietaris a l'Entitat no pressuposa la transmissió a aquesta del domini dels immobles afectats als resultats de la gestió comú, sinó la facultat de disposició amb caràcter fiduciari, quedant afectats aquests al compliment de les obligacions urbanístiques.

Article 6. Tutela

La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Castellví de la Marca, qui controlarà la seva gestió dins de les seves específiques

competències. En exercici d'aquesta funció de control, correspondrà a aquest òrgan urbanístic:

a) Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i, en el seu cas, per a la seva incorporació.

b) Aprovar els Estatuts, les Bases d'Actuació i les modificacions que s'acordin per la Junta.

c) Designar representant en la Junta de Compensació.

d) Aprovar la constitució de la Junta de Compensació i trametre l'acord i l'escriptura pública de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.

e) L'exercici de l'expropiació forçosa, a benefici de la Junta de Compensació, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a aquesta o que incompleixin les seves obligacions.

f) Utilitzar la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol dels membres de la Junta.

g) Resoldre els recursos contra acords de la Junta, previstos en l'article 32 d'aquests Estatuts.

h) Altres obligacions que resultin de la legislació urbanística i local.

Article 7. Objecte i finalitats

La Junta de Compensació tindrà per objecte l'actuació per compensació bàsica en el sector delimitat en l'article 8 d'aquests Estatuts, i amb aquesta finalitat practicarà les operacions necessàries per distribuir entre els associats els beneficis i càrregues de la urbanització, i més explícitament per:

a) Redactar el Projecte de Reparcel·lació per a la seva tramitació i posterior inscripció en el Registre de la Propietat, amb adjudicació de les parcel·les resultants als membres de la Junta de Compensació.

b) Redactar i tramitar el Projecte d'Urbanització, i contractar i executar les obres d'urbanització.

c) Realitzar totes les activitats necessàries per a la defensa dels interessos de la Junta de Compensació i dels seus associats i resta de drets i obligacions previstos en la legislació vigent.

d) Vetllar pel correcte ús dels elements de la urbanització, fixant els drets i obligacions dels seus partícips.

e) Atendre a la conservació de la xarxa viària i a la prestació i manteniment dels serveis urbanístics en els termes establerts en aquests Estatuts.

f) Subvenir a les despeses produïdes pel manteniment dels serveis i instal·lacions comuns.

g) Representar als membres de la Junta de Compensació davant l'Administració i Tribunals de Justícia, mitjançant els òrgans unipersonals designats per això o mitjançant el seu President.

h) Portar a terme allò que acordi l'Assemblea General.

i) Cessió dels béns afectats a ús públic i els de servei públic a l'Ajuntament de Castellví de la Marca.

Article 8. Àmbit

L'àmbit territorial en què la JUNTA DE COMPENSACIÓ actuarà és el que delimita el sector Pla parcial Industrial PP-Ind-3 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellví de la Marca .

Article 9. Durada

L'entitat tindrà una durada indefinida des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores fins el total compliment de l'objecte social.

CAPÍTOL III. MEMBRES I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

Article 10. Associats i participació.

1.- Formaran part de la JUNTA DE COMPENSACIÓ totes les persones físiques o jurídiques, propietàries de finques, que demanin la seva inclusió com a promotors, de conformitat amb l'article 130.5 del Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'apravà el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

També formaran part de l'Entitat, els propietaris de les finques que un cop notificada l'aprovació definitiva de la JUNTA DE COMPENSACIÓ, i previ requeriment, en el termini de quinze dies s'incorporin com a adherits a la Junta, sempre i quan acceptin els seus Estatuts i Bases d'Actuació.

Un cop adquirida la condició d'associat, que sempre ho és "*propter rem*", serà irrenunciable.

La incorporació es sol·licitarà per escrit adreçat al Registre de l'Ajuntament fent constar expressament l'adhesió als Estatuts i Bases aprovats, i la superfície i l'indors de les finques propietat del sol·licitant i adjuntant el Certificat de Domini i Càrregues del Registre de la Propietat, justificatiu d'aquesta propietat. O bé a la Junta quan aquesta estigui ja constituïda. En aquest darrer supòsit, i per tal que la incorporació surti efecte serà necessari que els propietaris adherits dipositin a disposició de la Junta, i en la forma que aquesta disposi, en els deu dies següents a la seva incorporació, la quantitat necessària corresponent a despeses ja realitzades i de previsió immediata, quantitat que no podrà ser

superior a la ja satisfeta pels promotors, atesa la proporcionalitat dels terrenys que pertanyen a uns i a d'altres.

2.- La participació dels components de la JUNTA DE COMPENSACIÓ en els drets i les obligacions comuns vindrà definida pel coeficient que a cadascú li correspongui.

La fixació definitiva dels coeficients s'efectuarà en el moment d'aprovar-se el Projecte de Reparcel·lació d'acord amb el que disposi la legislació aplicable. Fins aquell moment, per al còmput de les quotes dels membres als efectes de la constitució i votacions, s'estarà al que resulti respecte el total Polígon, d'acord amb la superfície de les finques afectades.

La titularitat dominical computable s'acreditarà mitjançant certificació registral o, en el seu defecte, mitjançant testimoni notarial del títol d'adquisició. En cas que no pugui aportar cap dels documents anteriorment esmentats, el propietari haurà de presentar declaració jurada en què es faci constar la superfície, propietaris veïns i títol d'adquisició, així com un croquis de situació dels terrenys i la resta de documents de què disposi que puguin acreditar la seva condició de propietari, sense perjudici de qualsevol altre mitjà en dret admès.

Quan la superfície acreditada en els títols no coincideixi amb la realitat física resultant de l'aixecament topogràfic, que haurà d'encarregar la Junta, es determinaran les respectives quotes per conveni entre la JUNTA DE COMPENSACIÓ i els interessats i, en darrer cas, prevaldrà la realitat física.

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 presents Estatuts.

Article 11. Constitució.

1. Determinats en forma definitiva els elements personals, els promotors convocaran a tots els propietaris per a la constitució definitiva de l'Entitat mitjançant carta certificada, almenys deu dies hàbils abans de la data prevista i indicant l'objecte de la convocatòria.

2. La constitució es farà mitjançant escriptura pública, en la que constarà:

- a) Relació dels propietaris
- b) Relació de les finques de les que són titulars
- c) Persona que es designa per ocupar la seva presidència.
- d) Acord de constitució.

3. Els interessats que no atorguen l'Esctura Pública, podran consentir la seva incorporació en escriptura d'adhesió, dins del termini que a l'efecte s'indiqui, i si no s'adhereixen se'ls tindrà per no incorporats a la Junta de Compensació.

4. Còpia autoritzada de l'Esctura Pública i de les adhesions s'enviarà a l'Ajuntament, qui adoptarà, si procedeix, acord aprovatori i elevarà l'acord i còpia autoritzada de l'escriptura a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 12. Titularitats especials

1. Quan les finques pertanyin a menors d'edat que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representats en la Junta de Compensació per aquells que ostentin la seva representació legal.

2. En el cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per l'exercici de les seves facultats com associat, responnent solidàriament davant de l'Entitat de les obligacions que dimanen de la seva condició. Si no designaren representant en el termini que a l'efecte s'indiqui per la Junta, serà nomenat per aquesta, amb aprovació municipal.

3. Cas que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, tenint altre qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sense perjudici que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.

4.- En el supòsit de propietaris en règim de proindivís, aquests nomenaran un sol representant.

5.- En el supòsit de finques amb drets de superfície, la condició de membre de la Junta l'ostentarà el superficiari.

Article 13. *Transmissions*

1. Cada associat tindrà l'obligació de comunicar a la Junta de Compensació les variacions que concorrin en la titularitat dominical, tant en el cas d'adquisició de noves propietats, com en el d'alineació de tot o part de les que tingués.

2. L'associat notificarà en els 15 dies següents a l'acte translatiu, de forma fefaent a la Junta de Compensació, el nom i adreça de la persona o entitat de qui s'adquireix o alieni, el del Notari autoritzant de l'Escriptura Pública i la data, així com la identificació de les finques transmeses.

3. L'adquirent, per qualsevol classe de títol, quedarà subrogat en els drets i obligacions pendents per raó de la participació adquirida.

CAPÍTOL IV. DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

Article 14. *Drets*

Els associats tindran els següents drets:

- a) Participar, amb veu i vot, en l'Assemblea General, emetent el seu vot proporcionalment a les seves respectives quotes de participació.
- b) Elegir i ser elegibles pels càrrecs socials.
- c) Presentar proposicions i suggeriments.

d) Participar en els beneficis que s'obtinguin per la Junta de Compensació com a resultat de la seva gestió urbanística en la mida en que s'hagués contribuït en les despeses.

e) Obtenir informació de l'actuació de la Junta de Compensació.

f) Concertar crèdits amb garantia hipotecària destinats a la urbanització, quan el projecte hagués estat degudament aprovat.

g) La resta de drets que els corresponguin, conforme a aquests Estatuts i a les disposicions legals aplicables.

Article 15. Obligacions

1. A més de les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i de planejament urbanístic vigents i dels acords adoptats pels òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació, els associats estaran obligats a:

a) Ficar a disposició de la Junta els documents acreditatius de la seva titularitat i, en el seu cas, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens.

b) Assenyalar un domicili i els seus canvis, a efectes de notificacions, per a constància de la Junta de Compensació.

c) Atorgar els documents necessaris per a formalitzar les cessions obligatòries i gratuïtes derivades de la legislació i del planejament urbanístic, així com regularitzar la titularitat dominical i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació.

d) Satisfer les quotes que s'acordin per l'Assemblea General o Junta de Delegats en els terminis establerts, en proporció a la seva quota de participació. Mentre s'estigui incurs en mora, l'associat tindrà en suspens l'exercici dels seus drets.

e) Complir, encara que no s'assisteixi, els acords de l'Assemblea General i de la presidència.

f) Permetre l'ocupació de les seves finques per l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials e instal·lacions complementàries.

g) Compartir la fiança que pugui exigir l'Administració, guardant la proporció entre aquella i els terrenys de la seva propietat mitjançant qualsevol dels procediments establerts en la Llei.

h) La resta d'obligacions que els correspongui conforme als presents Estatuts i a les disposicions legals aplicables.

2. L' incompliment de les seves obligacions per qualsevol associat, legitimarà a la Junta de Compensació per promoure l'expropiació conforme a la normativa vigent, o a instar el corresponent procediment de constrenyiment, una vegada transcorregut un mes des del requeriment efectuat per la Junta de Compensació a l'associat.

3. La mora en satisfer les quotes liquidades per la Junta deixarà en suspens els drets de vot.

CAPÍTOL V. ÒRGANS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

Article 16. Òrgans de Govern i d'Administració.

La Junta de Compensació es regirà pels següents òrgans de govern i administració:

- a) Assemblea General.
- b) El president
- d) El secretari

Article 17. *Assemblea General*

1. És l'òrgan suprem deliberant de la Junta de Compensació i estarà format per tots els associats i un representant de l'Ajuntament de Castellví de la Marca, i decidirà sobre els assumptes propis de la seva competència.

2. Tots els associats, inclosos els dissidents i els que no hagin assistit a la reunió, queden sotmesos als acords vàlidament adoptats, sense perjudici de les accions que puguin correspondre.

Article 18. *Reunions Assemblea General.*

1. Realitzarà reunions ordinàries dos cops a l'any, una dintre del primer trimestre de l'any natural i altra durant l'últim, i extraordinàries quan ho estimi convenient el president, o ho sol·licitin per escrit associats que representin una tercera part de les quotes de participació. En aquest cas el president haurà de convocar la reunió extraordinària sol·licitada dintre dels quinze dies següents a la sol·licitud.

2. En les esmentades reunions, a més dels assumptes que senyalin el president, o els associats que la hagin sol·licitat, es tractarà especialment, en la ordinària del primer trimestre, de l'aprovació de la Memòria i els comptes de l'exercici anterior, i en l'ordinària de l'últim trimestre de l'any natural, del pressupost de despeses i inversions per l'exercici següent i de les quotes provisionals o complementàries, a satisfer durant el mateix.

Article 19. Facultats Assemblea General:

- a) Aprovació dels pressupostos de despeses e inversions.
- b) Nomenament i destitució de les persones encarregades de l'administració de la Junta de Compensació.
- c) Distribució de les càrregues i beneficis del planejament entre els associats.
- d) Aprovació del Projecte de Reparcel.lació, en desenvolupament de les Bases d'Actuació que completen aquests Estatuts.
- e) Modificació dels Estatuts, sense perjudici de la seva posterior aprovació per l'Ajuntament de Castellví de la Marca.
- f) Fixació dels medis econòmics i aportacions, tant ordinaris com extraordinaris.
- g) Autoritzar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta de Compensació.
- h) Contractació de les obres d'urbanització, conforme al previst en l'art. 172 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- i) Execució per gestió privada de les obres d'urbanització anteriorment especificades.
- j) Aprovació de la memòria anual i dels comptes.
- k) Acordar la constitució de les garanties que exigeixin els òrgans urbanístics per a assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- l) Aprovació de la dissolució de la Junta de Compensació.
- m) Qualsevol altra que afecti amb caràcter rellevant la vida de l'Entitat.

Article 20. Convocatòria Assemblea General.

Les reunions de les Assemblees Generals, ordinàries i extraordinàries, seran convocades pel President amb una antelació mínima de set dies.

A la convocatòria es farà constar el lloc, dia i hora, així com l'ordre del dia. En la convocatòria d'Assemblees Generals ordinàries també s'indicarà a quin lloc es troben a disposició dels socis la memòria, comptes, balanç de l'exercici anterior, així com, quan sigui menester, l'informe dels censors de comptes.

Article 21. Constitució Assemblea General.

1. Quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan assisteixin a ella membres de la Junta de Compensació que representin, com a mínim, la meitat de les quotes de participació.

2. Transcorreguda mitja hora sense tenir el "quòrum" indicat en l'apartat anterior, s'entendrà que l'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda qualsevol que sigui el percentatge de quotes de participació representat.

3. Els associats podran designar, per escrit i per a cada reunió, a altres persones que els representin en l'Assemblea General, havent de designar les persones jurídiques un sol representant.

Article 22. Adopció d'acords per l'Assemblea General.

1. El president de la Junta de Delegats, o qui estatutàriament el substitueixi, presidirà l'Assemblea General, dirigirà els debats i declararà els assumptes suficientment discutits, passant a la votació de l'acord si procedeix.

2. Els acords s'adoptaran per majoria simple de quotes de participació, presents o representades.

3. No obstant, la modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació, i l'alienació de terrenys, requerirà el vot favorable d'associats que representin el 60 per 100 de les quotes de participació de la Junta de Compensació.

4. Els acords de l'Assemblea General seran immediatament executius, sempre que hagin estat adoptats segons el previst en aquests Estatuts i sense perjudici dels recursos i accions procedents.

Article 23. Actes de l'Assemblea General.

1. De cada reunió s'estendrà acta fent constar els acords adoptats i el resultat de les votacions celebrades

2. L'Assemblea podrà determinar que la redacció i aprovació de l'acta es porti a terme pel president i el secretari de la Junta, en el termini màxim de 10 dies. En el seu defecte serà aprovada a la propera assemblea general.

3. Les actes figuraran al llibre corresponent, degudament diligenciat, i seran signades pel president i el secretari.

4. A requeriment dels associats i dels òrgans urbanístics, el secretari haurà de, amb el vistiplau del president, expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes.

Article 24. President.

1. La presidència de l'Entitat correspondrà al membre de la Junta de Compensació que sigui triat per l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions.

2. En cas d'absència o malaltia, el president serà substituït pel vocal de la Junta de Delegats de major edat, exclòs el que actuï com a secretari.

Article 25. Atribucions del president:

a) Convocar, presidir, dirigir les deliberacions i decidir els empats amb el seu vot de qualitat.

b) Representar a la Junta de Compensació en tota classe de negocis jurídics, podent-se conferir manaments a terceres persones per a l'exercici de l'esmentada representació, tant en l'àmbit judicial com extrajudicial.

c) La gestió i administració social.

d) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i quants documents ho requereixin.

e) Exercir, en la forma que l'assemblea determini, qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de la Junta de Compensació.

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

Article 26. Secretari.

1. Actuarà com a secretari de l'Assemblea General i serà designat per l'Assemblea General en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions.

Podrà ser una persona aliena a la Junta de Compensació contractada a aquest efecte.

2. En casos d'absència o malaltia, el secretari serà substituït pel membre de la Junta de Delegats de menys edat, exclòs el president.

Article 27. Funcions del secretari.

a) Estendre acta de les sessions de l'Assemblea General, i transcriure-les al Llibre d'Actes corresponent, fent constar el resultat de les votacions i els acords adoptats.

b) Expedir certificacions, amb el vistiplau del president.

c) Organitzar els serveis de règim interior de la Junta de Compensació.

d) Realitzar per ordre del president, els actes de gestió i tenir cura dels fons socials, juntament amb ell.

e) Portar el Llibre-Registre en el que es relacionaran els membres de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i aquelles dades complementàries que s'estimin procedents.

CAPÍTOL VI. RÈGIM ECONÒMIC

Article 28. Mitjans econòmics.

1. Estaran constituïts per les aportacions dels associats i pels crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos al polígon, sense perjudici de qualsevol altre recurs que legalment pugui obtenir-se.

2. Les aportacions dels associats seran de dues classes:

a) Ordinàries, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, conforme al pressupost anual aprovat per l'Assemblea General.

b) Extraordinàries, amb destinació al pagament del preus justos i indemnitzacions.

3. Les aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, es fixaran per l'Assemblea General, amb els quòrums marcats per a cada cas en aquests Estatuts.

4. La distribució de les aportacions entre els associats, s'efectuarà en proporció al dret o interès econòmic de cada associat, definit per les quotes de participació de que sigui titular.

Article 29. Recaptació.

1. La Junta de Compensació podrà recaptar dels associats les aportacions aprovades per l'Assemblea General per atendre les despeses socials, ordinàries o extraordinàries, incloses les de constitució de garanties o fiances per a assegurar l'assumpció de compromisos per part de la pròpia Junta en l'execució directa de les obres. Els propietaris ingressaran la quantitat que cadascun hagi de satisfer en el compte obert en entitat financera.

2. Transcorregut el termini d'abonament de les quotes, el soci morós serà requerit pel secretari amb el vistiplau del president perquè, en un nou termini de 15 dies aboni la quantitat total endeutada. Un cop transcorregut aquest nou termini sense fer efectiu el pagament, s'expedirà la corresponent certificació de descobert i es lliurarà a l'Ajuntament de Castellví de la Marca, perquè la Corporació expedeixi providència de constrenyiment per al desenvolupament de les ulteriors fases del procediment conforme a l'establert al Reglament General de Recaptació.

3. Transcorregut el termini de pagament voluntari indicat, si no s'hagués efectuat l'ingrés de la quota, quedarà en suspens l'exercici pel soci morós dels seus drets a la Junta de Compensació, fins el moment en què aquella es faci efectiva.

4. Els fons de la Junta de Compensació seran custodiats en establiment bancaris, designats per la Junta de Delegats, a nom de la Junta de Compensació.

5. Per a disposar d'aquests serà necessària la signatura del president i del secretari.

Article 30. Alienació de terrenys.

1. 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 dels immobles aportats, previ acord de l'Assemblea General, sobre l'oportunitat de fer-ho i del preu, així com constituir gravàmens reals sobre ells.

2. L'adquiridor 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 del total aportat pels membres de la Junta de Compensació.

CAPÍTOL VII. RÈGIM JURÍDIC

Article 31. Modificació d'Estatuts.

Tindrà que ser acordada per l'Assemblea General de la Junta de Compensació, en sessió extraordinària convocada a l'efecte i amb el quòrum previst a l'article núm. 22 d'aquests Estatuts.

Article 32. Recursos administratius.

Contra els acords de la Junta de Compensació en matèries que siguin purament administratives, es podrà interposar recurs davant l'Ajuntament de Castellví de la Marca dintre del mes següent a la seva adopció, per qualsevol associat que no hagués votat a favor de l'acord que s'impugna.

Article 33. Accions judicials.

En matèria civil, els membres de la Junta de Compensació se sotmeten expressament als Jutjats i Tribunals territorialment competents a Castellví de la Marca, per les qüestions que es derivin de les seves relacions amb la Junta de Compensació, amb renúncia expressa de qualsevol altre "fur personal" que pogués correspondre'ls.

Article 34. Executivitat.

Els acords dels òrgans de la Junta de Compensació seran executius, excepte suspensió acordada per l'Ajuntament o per l'òrgan jurisdiccional en cas de recórrer a aquesta via.

Article 35. Suspensió.

La seva petició, a instància de part, requerirà fiança en quantia suficient per a respondre dels danys que puguin produir-se a la Junta de Compensació. Si la petició versés sobre aportacions ordinàries o extraordinàries, la suspensió exigirà el previ dipòsit, a disposició de la Junta de Compensació i sense perjudici del que resulti del recurs, de l'import de l'aportació més un 25% per a respondre dels danys i perjudicis que es produeixin per la demora, que si no fossin més grans, s'estimaran en els interessos legals de la quantitat objecte del recurs.

CAPÍTOL VIII. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.

Article 36. Dissolució.

1. La Junta de Compensació es dissoldrà i quedarà en període de liquidació voluntària o legal per algun dels següents motius:

a) Pels establerts a l'article 131.2 Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'apravà el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i l'article 195 del Decret 305/2006 de 18 de juliol.

b) Per impossibilitat manifesta o causa de força major o impossibilitat legal de complir l'objecte social.

c) Quan ho decideixi l'autoritat competent i sense perjudici dels recursos establerts en l'esmentada decisió, per precepte legal.

2. Per avançar la dissolució serà necessari que tots els associats es subroguin individualment en proporció a les seves respectives quotes de participació en els compromisos de tot gènere que la Junta de Compensació hagués contret, amb l'abast, garantia i condicions que cobreixin total i absolutament els esmentats compromisos, així acordat per l'Assemblea General.

3. En tot cas, la dissolució requerirà per a la seva efectivitat, l'aprovació de l'òrgan sota el control del qual actuï la Junta de Compensació. La dissolució de l'Entitat requereix

l'aprovació de l'Ajuntament de Castellví de la Marca.

Article 37. Liquidació.

Acordada vàlidament la dissolució de la Junta de Compensació, per la seva assemblea general, la Junta de Delegats procedirà a la liquidació, mitjançant el cobrament de crèdits i pagament de deutes, i el romanent, si hi fos, es distribuirà entre els associats en proporció al dret e interès econòmic de cadascun d'ells, segons les respectives quotes de participació.

DISPOSICIÓ FINAL

Els presents Estatuts, una vegada aprovats i inscrits en el Registre d' entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran naturalesa obligatòria per l'Administració i per als membres de la Junta.

Qualsevol modificació del Estatuts que s' acordi per l' Assemblea General requerirà l' aprovació de l'administració actuant i la seva inscripció en el Registre esmentat.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

En tot el que no estigui previst en aquests Estatuts s' aplicarà allò que disposi el DL 1/2010, el Reglament aprovat per Decret 305/2006, Real Decreto 1093/97 i la resta de disposicions generals sobre urbanisme, la Llei 39/2015 i, en el seu defecte, la Llei de Règim Jurídic de les Societats de Capital.

Castellví de la Marca, a 8 d'octubre de 2020

L'Alcalde, XAVIER RAMOS I PUJOL