AJUNTAMENT DE ROSSELLÓ

EDICTE **2801**

Aprovació inicial i informació pública dels Estatuts de la Junta de Compensació i Bases d'actuació a constituir per a la gestió del sector del Pla Parcial Urbanistic SUD 4 "Miralbó"de Rosselló.

Per Decret de l'Alcaldia, de data 20 de febrer de 2009, es va aprovar inicialment el projecte d'Estatuts de la Junta de Compensació i Bases d'actuació a constituir per a la gestió del sector del Pla Parcial Urbanistic SUD 4 "Miralbó"de Rosselló.

De conformitat amb les determinacions previstes en els articles 113.2 i 124 a 128 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i articles 170 a 173 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, es sotmeten a informació pública els referits documents durant el termini d'un mes a partir d'aquesta publicació al *BOP*, per a què durant aquest termini es puguin formular, davant aquest Ajuntament, les al·legacions que es considerin oportunes.

Igualment durant aquest termini els afectats poden sol·licitar, en el seu cas, la incorporació a la Junta.

ANNEX

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL SUD 4 DEL MUNICIPI DE ROSSELLÓ

TÍTOL I

Disposicions generals

Article 1. Denominació

1. Para la materialització del Pla Parcial SUD 4 del Municipi de Rosselló pel sistema de compensació, es constitueix la "Junta de Compensació Miralbó", la Junta es constitueix amb caràcter provisional, i atès que està integrada per els propietaris que representen més del 50% de la superfície del sòl inclòs en aquest polígon, es transformarà un cop seguits els tràmits oportuns en Junta de Compensació definitiva.

2. La Junta de Compensació se regirà pel que disposa la legislació urbanística, aquests Estatuts i les normes jurídiques d'aplicació supletòria.

Article 2. Naturalesa

1. En la seva qualitat d'entitat urbanística, la Junta de Compensació tindrà caràcter jurídico-administratiu, personalitat jurídica pròpia, i plena capacitat per al compliment dels seus fins. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres públiques de la Generalitat de Catalunya

2. La Junta podrà adquirir, posseir, vendre, permutar i gravar béns del seu patrimoni per qualsevol títol, inclòs per expropiació forçosa, actuant en aquest cas com entitat beneficiaria de l'expropiació. Així mateix, podrà segregar, agregar tota classe de béns, atorgar contractes, obligar, executar obres, reivindicar, interposar els recursos que corresponguin, i exercir les accions

previstes legalment. A més, actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents als seus membres, sense més limitacions que les establertes en aquestos Estatuts, quedant els esmentats terrenys afectats al compliment de les càrregues i deures urbanístics.

3. La capacitat d'obrar se exercirà amb subjecció al Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, modificat per el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre de mesures urgents en matèria d'urbanisme, al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i a aquests Estatuts.

Article 3. Domicili
1. El domicili de la Junta s'estableix a la seu de l'Ajuntament de Rosselló, al carrer Av. Catalunya, 2 de Rosselló.

2. El domicili podrà ser traslladat a un altre lloc per acord del Consell Rector, havent de donar compte del canvi a l'Ajuntament de Rosselló i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 4. Objecte
L'objecte de la Junta de Compensació és l'execució de la urbanització i l'actuació reparcel·latoria en la modalitat de compensació bàsica, sobre els terrenys compresos en l'àmbit d'actuació del Polígon del Pla Parcial SUD 4 del Municipi de Rosselló.

Article 5. Fins
Són fins primordials de l'Entitat, per a la consecució de l'objectiu proposat, els següents:
a) Impulsar la tramitació dels projectes de compensació i d'urbanització

b) L'execució de les obres d'urbanització

c) Actuar a tots els efectes, com Entitat Urbanística Col·laboradora

d) Sol·licitar a l'Ajuntament de Rosselló l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, tant respecte dels propietaris que no s'incorporen en el temps oportú a la mateixa, com d'aquells que incompleixin llurs obligacions, en els supòsits que s'estableixen en la legislació urbanística i en les Bases d'Actuació

e) Sol·licitar a l'Ajuntament l'ocupació de les finques dels propietaris que no s'incorporin a la Junta de Compensació a favor d'aquesta per facilitar les obres d'urbanització, en el supòsit que aquestes hagin estat objecte de reparcel·lació sense prèvia expropiació

f) Sol·licitar de l'Ajuntament l'exercici de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats meritades pels membres de la Junta

g) La disposició amb caràcter merament fiduciari dels terrenys del referit polígon d'actuació a efectes del compliment de les obligacions urbanístiques

h) El cobrament de les despeses d'urbanització mitjançant solar situats dins al polígon, a les persones propietàries no adherides a la Junta de Compensació d'acord amb el que estableix l'article 116.2 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol

i) La gestió i defensa dels interessos comuns de la Junta i dels seus associats, davant qualsevol autoritat o organisme públic, tribunals i particulars

j) L'exercici del dret a exigir de les empreses subministradores, llevat de la part que, segons la seva reglamentació, hagin de contribuir els usuaris, el reemborssament de les despeses d'instal·lació de les xarxes

k) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts o que es puguin establir-se, en relació amb l'activitat que es desenvolupa

l) Adjudicar les parcel·les resultants en els projectes de reparcel·lació i d'urbanització a qui correspongui, podent reservar-se les finques que cregui procedent per a vendre-les directament a fi de sufragar les despeses d'urbanització

m) constituir servituds

n) L'exercici de quants drets i activitats corresponguin, amb base a la legislació vigent

Article 6. Administració actuant
1. L'Administració urbanística tutelar és l'Ajuntament de Rosselló al qual li correspon les funcions de control i fiscalització i sota la tutela del qual actuarà la Junta de Compensació.

2. Per l'exercici d'aquesta funció de control i fiscalització, correspon a l'Ajuntament les següents facultats:
a) Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'observacions i per la seva incorporació a la mateixa, donant audiència de les al·legacions als promotors

b) L'aprovació dels Estatuts, les Bases d'Actuació i de les modificacions que s'acordin per la Junta, així com dels projectes de compensació i urbanització

c) La designació d'un representant de l'Ajuntament a la Junta de Compensació

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

e) L'exercici de la potestat d'expropiació forçosa, a benefici de la Junta de Compensació, respecte dels terrenys dels propietaris no es vulguin incorporar o que incompleixin les seves obligacions, quan així ho prevegin aquests Estatuts, les Bases o les disposicions legals prevegin l'expropiació per aquest incompliment

f) Utilitzar la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol membre de la Junta

g) La resolució dels recursos d'alçada que s'interposin contra els acords de la Junta

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

Article 7. Durada
La Junta de Compensació es constitueix amb caràcter provisional pel termini d'un any, un cop transformada en Junta de Compensació en definitiva tindrà una durada indefinida fins l'acompliment total del seu objecte social i finalitats, llevat que es produeixi la seva dissolució de la forma prevista en aquests Estatuts.

Article 8. Àmbit territorial
L'àmbit territorial sobre el que ha d'actuar la Junta compren la superfície de tots els terrenys compresos en la delimitació Pla Parcial SUD 4 del Municipi de Rosselló.

TÍTOL II
Associats i constitució de la Junta

Article 9. Associats i normes de incorporació dels propietaris a la Junta
1. La Junta de Compensació es composa de les persones físiques o jurídiques, propietàries dels terrenys afectats per l'actuació, siguin promotors o adherits a la mateixa i dels titulars d'aprofitaments urbanístics en virtut d'acord municipal.

2. Els propietaris no promotors de la Junta podran sol·licitar la seva incorporació durant el termini d'informació pública o en el període posterior fins que transcorrin quinze dies des de la notificació que l'Ajuntament els faci personalment de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'actuació.

3. La incorporació es sol·licitarà per escrit davant l'Ajuntament de Rosselló, fent constar expressament l'adhesió als Estatuts i Bases aprovats i adjuntant la documentació justificativa de la propietat, la superfície i afrontaments de les finques propietat del sol·licitant, així com les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin a les respectives finques, amb expressió, en el seu cas, de la naturalesa, nom i domicili dels titulars dels drets reals o d'arrendament.

4. Per tal que la incorporació sigui efectiva, caldrà que els propietaris adherits dipositin, en el termini d'un mes des de que se'ls requereixi, la quantitat que correspongui a les despeses realitzades i de previsió immediata, quantitat que no podrà ser superior a la ja satisfeta pels promotors, atesa la proporcionalitat dels terrenys pertanyents a uns i altres.

5. Previ acord de la Junta de Compensació podran incorporar-s'hi en qualsevol moment els propietaris no adherits, sempre i quant no s'hagi presentat pel tràmit d'aprovació inicial el Projecte de reparcel·lació aprovat per l'assemblea, i sempre que hagin satisfet la part proporcional de les despeses realitzades amb els interessos legals corresponents.

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

Article 10. Constitució de la Junta de Compensació

1. Determinats en forma definitiva els elements personals, pres l'acord de constitució i aprovats Estatuts i Bases d'actuació. Es convocarà a tots els propietaris per a la constitució de l'Entitat. Realitzant-se la convocatòria de forma fefaent almenys 7 dies abans de la data prevista i assenyalant en ella l'objecte d'aquesta convocatòria.

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

a) Relació de propietaris i, en el seu cas, d'empreses urbanitzadores

b) Relació de les finques de les que són titulars

c) Persones que es designin per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector

d) Acord de constitució

3. Els propietaris que no atorguin l'escriptura podran efectuar la seva incorporació en escriptura d'adhesió dins del termini de quinze dies naturals, a comptar des de la data que se les notifiqui mitjançant requeriment notarial.

Un cop aprovats definitivament Estatuts i Bases d'actuació i transformada la Junta provisional en definitiva, els propietaris que no formin part de la Junta de Compensació provisional, podran incorporar-se en el termini de 15 des de la notificació de l'aprovació definitiva i transformació de la Junta per part de l'Ajuntament de Rosselló. En el cas que no s'adhereixin se'ls tindrà per no incorporats a la Junta de Compensació.

Les finques de les persones propietàries no incorporades a la Junta de Compensació, seran objecte de reparcel·lació. El pagament de les despeses d'urbanització es realitzarà mitjançant la cessió en pagament de les finques de resultat necessàries fins a cobrir les esmentades despeses. Per la qual cosa en el projecte de reparcel·lació s'adjudicarà a la Junta de Compensació, en escreix, les finques de resultat necessàries per a cobrir el deute, sense perjudici de la liquidació que pertoqui, un cop s'hagi realitzat la liquidació definitiva de la Junta de Compensació. Sense perjudici d'emprar la via de constrenyiment prevista en l'article 116.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

4. La còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions es traslladarà a l'Ajuntament qui adoptarà, si procedeix, acord aprovatori, i elevarà l'acord juntament amb còpia autoritzada de l'escriptura a la Comissió d'Urbanisme, per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

5. Amb independència de la designació d'un representat, l'Ajuntament tindrà el caràcter de membre de la Junta sense necessitat de cap acord d'incorporació.

Article 11. Incorporació d'empreses urbanitzadores

1. Podran incorporar-se a la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin totalment o parcial els fons o els mitjans necessaris per a la urbanització.

2. la incorporació podrà realitzar-se abans de la constitució de la Junta, reflectint-ho en l'acord constitutiu, o bé, amb posterioritat, per la qual cosa requerirà l'acord favorable de l'assemblea, amb el quòrum assenyalat en l'article 22 d'aquests Estatuts, en el qual es determinaran les condicions de la incorporació, conforme a les Bases d'Actuació i, en especial, els compromisos i garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que es determinin per la Junta de Compensació.

Les empreses urbanitzadores estaran representades en la Junta per una sola persona física.

3. Per la validesa de la incorporació de les empreses urbanitzadores, caldrà, a més a més, que aquestes garanteixin la seva gestió en la forma i quantia que determini, en el seu cas, la Junta de Compensació.

4. Si s'acorda, per part de la Junta i de l'empresa urbanitzadora, la contraprestació de les despeses efectuades per aquesta mitjançant l'adjudicació de terrenys resultants de la urbanització, aquestos es valoraran bé per remissió als preus de mercat, bé d'acord amb el valor urbanístic mitjançant un quadre d'equivalències entre les xifres d'inversió a efectuar per l'empresa i els solars que en el seu cas corresponguin, ja es determinin aquests concretament, o ja s'indiquin les característiques volumètriques d'ús i l'etapa en que es lliurin, o bé qualsevol altra circumstància o determinació de futur. En tot cas l'esmentat quadre d'equivalències s'haurà d'aprovar en el moment de l'acord d'incorporació.

5. Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora, que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els hi corresponguin, no estaran afectats per la incorporació de l'empresa, pel que fa a l'adjudicació que els correspongui de conformitat amb les Bases d'Actuació.

Article 12. Titularitats especials

1. Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats formaran part de la Junta els seus representants legals. Si s'adjudiquen quantitats al menors o incapacitats, se'ls hi donarà el destí que senyali la legislació civil i si s'adjudiquen immobles s'inscriuran a favor dels titulars registrals de les finques aportades.

2. E el supòsit d'existir cotitularitat sobre un finca o dret, els cotitulars hauran de designar en document fefahent a una sola persona atribuint poders suficients per a l'exercici de les facultats com a membre de la Junta, responent solidàriament davant la Junta de totes les obligacions que derivin de la seva condició. La decisió al respecte haurà de ser comunicada per escrit a la Junta de Compensació amb indicació del domicili a efectes de notificacions. Si no es designes representant en el termini d'un mes des de la incorporació a la Junta de Compensació, el nomenarà, a petició de la Junta entre els cotitulars l'Ajuntament de Rosselló. El nomenat exercirà les funcions en tant que els interessats no en designin un altre i així ho comuniquin a la Junta.

3. En el supòsit que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, tenint qualsevol altra un dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sense perjudici de que el titular del dret real rebi el rendiment econòmic que correspongui.

TÍTOL III

Drets i obligacions dels membres de la Junta

Article 14. Drets

1. Són drets dels associats a la Junta de Compensació Miralbó els següents:

a) Assistir personalment o per mitjà de representant a les sessions de l'Assemblea general, amb veu i vot, que serà proporcional al dret o interès econòmic que ostenti

b) Presentar proposicions i suggeriments

c) Elegir als membres dels òrgans de govern, i ser elegits per a l'exercici de cels càrrecs

d) Participar en els resultats de la gestió urbanística duta a terme d'acord amb les Bases d'actuació i amb els principis de solidaritat de beneficis i càrregues

e) Obtenir informació de la Junta i dels seus òrgans sobre

l'actuació que es du a terme i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició dels rebuts i justificants, tot això en les condicions que s'acordin per l'Assemblea

f) Interposar els recursos que procedeixin contra els acords de la Junta

g) Ser escoltat, abans de demanar a l'Ajuntament l'inici d'un procediment de constrenyiment o d'expropiació per l'incompliment dels seus deures, o per impagament de quotes d'urbanització, i rebre informació per part de la Junta de Compensació de les causes que ho fonamenten

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 sessió

g) I en general, tots aquells drets derivats de la legislació urbanística i d'aquests Estatuts

2. Per l'exercici dels seus drets, els membres de la Junta hauran d'ajustar-se als Estatuts, i acords d'aquesta entitat i podrà exigir-se que estiguin al corrent del pagament de les quotes, sense perjudici dels recursos que a l'efecte hagin pogut interposar.

Article 15. Obligacions

1. Els associats estan sotmesos a les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i de planejament urbanístic vigent, així com dels acords adoptats per els òrgans de govern i administració de la Junta.

2. A més i especialment, seran obligacions dels associats a la Junta de Compensació Miralbó les següents:

a) Posar 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 o d'arrendaments, 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 en la Secretaria de la Junta. El canvi de domicili no comunicat a temps a la Junta, no perjudicarà a aquesta

c) Pagar puntualment les quantitats necessàries per a atendre les despeses ordinàries de gestió de la Junta i pagar les quotes i derrames que els correspongui per a l'execució de les obres d'urbanització que es girin en proporció al valor de la seva participació i en els terminis establerts

d) Notificar fefahenment a la Junta, la transmissió dels seus terrenys o de la seva participació

L'adquirent per qualsevol títol, queda subrogat en els drets i totes les obligacions pendents per raó de la participació alienada, havent-se de fer constar aquesta circumstància en el títol de transmissió.

e) Atorgar els documents necessaris per a la formalització de les cessions obligatòries i gratuïtes fixades pel planejament vigent, així com regularitzar la titularitat i situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació en els terminis que se senyalin

f) Permetre l'ocupació de les finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries i, en general, el compliment de l'objecte i fins de la Junta de Compensació

g) aportar aval bancari garantint davant la Junta el pagament de la totalitat dels costos d'urbanització corresponents a la seva participació, si així fos acordat per l'Assemblea

3 L'incompliment de les obligacions per part de qualsevol associat determinarà la responsabilitat prevista en l'article 186 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 16. Transmissió de béns i drets

1. La incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles, però aquesta actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu.

2. La Junta serà beneficiària de l'expropiació, tant dels béns dels propietaris que no se incorporin oportunament a la Junta, com en cas d'incompliment de les obligacions en els supòsits establerts en els Estatuts i Bases d'actuació, així com en les disposicions legals vigents. El procediment expropiatori i la valoració dels béns s'efectuarà de conformitat al que estableix la legislació urbanística vigent.

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

4. Els membres de la Junta podran alienar els seus terrenys, d'acord amb les següents condicions:

a) El transmitent haurà de notificar de forma fefahent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de la transmissió a efectes de la seva necessària constància. La falta de comunicació generarà en el transmitent la obligació de rescabalar a la Junta de Compensació per les despeses que ocasioni a aquesta la localització i identificació de l'adquirent i per quants perjudicis li origini

b) L'adquirent per qualsevol classe de títol quedarà subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la parcel·la o participació alienada, havent de fer-se expressa menció en el títol de transmissió

TÍTOL IV
Òrgans de govern i d'administració

Article 17. Enumeració dels òrgans de govern i d'administració de la Junta

1. Els òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació seran:

a) L'Assemblea general

b) El Consell Rector

c) El President

d) El secretari

2. Potestativament, quan ho estimi convenient el Consell Rector, podrà designar-se un gerent amb les facultats que expressament es determinin, i un tresorer, càrrec que serà exercit per un vocal del Consell Rector.

CAPÍTOL 1
De l'Assemblea general

Article 18. Composició i reunions

1. L'Assemblea general estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació que estiguin al corrent de les seves obligacions, serà el seu President i secretari aquells que ho siguin del Consell Rector i formarà part de l'Assemblea el representant de l'Ajuntament de Rosselló.

2. Tindrà caràcter deliberant i es reunirà de forma ordinària, almenys, un cop a l'any per aprovar la memòria, comptes i balanços de l'exercici anterior, així com els pressupostos de despeses i inversions per a l'exercici següent i les quotes provisionals o complementaries a satisfer durant el mateix. Si no s'aproves el pressupost, quedarà automàticament prorogat el pressupost de l'exercici anterior.

3. L'Assemblea general podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el President, el Consell Rector o ho sol·licitin membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 30% de les participacions. En aquest supòsit la reunió haurà de celebrar-se dins del termini de 45 dies a comptar des de l'acord o sol·licitud.

4. Tots els membres de la Junta, inclòs els desidents i els que no hagin assistit a les reunions, estaran sotmesos als acords adoptats vàlidament, sense perjudici de la possibilitat d'interposar els recursos que legalment procedeixin.

Article 19. Facultats

Correspon a l'Assemblea general les facultats següents:

a) El nomenament i cessament dels membres del Consell Rector,

l'aprovació del pressupost de cada exercici i el nomenament si correspon dels censors de comptes

b) L'examen de la gestió comú i aprovació, en el seu cas, de la memòria, comptes i balanços de l'exercici anterior

c) La imposició de derrames extraordinàries per atendre les despeses no previstes en el pressupost anual o que excedeixin de les previsions

d) La distribució de beneficis i pèrdues segons l'establert a les Bases d'actuació

e) Autoritzar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta

f) Acordar la formalització de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització, inclòs amb garantia hipotecària dels terrenys afectats

g) Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores i acordar la constitució de societats amb fins d'urbanització o complementaris de la mateixa

h) Aprovar els projectes de compensació i urbanització prèviament a la presentació a l'Ajuntament per a la seva tramitació

i) La modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació posterior per l'Ajuntament

j) Acordar la dissolució de la Junta de Compensació, d'acord amb el que preveuen aquests Estatuts

k) En general, quantes facultats siguin necessàries per a la resolució dels assumptes que siguin sotmesos a la seva consideració i que afectin de manera rellevant a la Junta de Compensació

Article 20. Convocatòria de les sessions

1 Les reunions de l'Assemblea general, ordinària o extraordinària, seran convocades pel President del Consell Rector mitjançant carta certificada o qualsevol altre mitjà que permeti acreditar l'enviament, remesa als socis de la Junta amb almenys 8 dies d'antelació a la data que s'hagi de celebrar.

2 La convocatòria senyalarà el lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes que s'hagin de tractar i els acords de l'Assemblea, sense que puguin ser objecte de discussió altres assumptes no fixats en la convocatòria, llevat que estan presents tots els membres de l'òrgan col·legiat i sigui declarada la urgència del assumpte pel vot favorable de la majoria, d'acord amb el que disposa l'article 26.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques, i Procediment Administratiu Comú. La convocatòria expressarà, a més a més, e lloc on es troba la documentació relativa als assumptes que segons l'ordre del dia es sotmetran al coneixement i examen de l'Assemblea i l'horari per a la seva consulta pels membres d'aquesta el dia anterior a la reunió.

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

Article 21. Constitució

1. L'Assemblea general quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin, per si o per representació, associats de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 50% de les quotes. En segona convocatòria, que se celebrarà mig hora després de la primera, s'entendrà vàlidament constituïda l'Assemblea qualsevol que sigui el número d'assistents i el número de quotes de participació que representin. En ambdues convocatòries serà preceptiva la presencia del President i del secretari o de qui els substitueixi pera a que estiguin vàlidament constituïdes.

2. Els associats podran designar, per escrit i per a cada reunió, a una altra persona que els representi en l'Assemblea, les persones jurídiques hauran de designar una sola persona física per a que les representi. A efectes d'establir la validesa de l'esmentada representació, el secretari haurà de comprovar les delegacions i poders presentats.

Article 22. Sessions

1. El President del Consell Rector, o qui estatutàriament el substitueixi, presidirà l'Assemblea general i dirigirà els debats.

2. Actuarà com a secretari el que ho sigui del Consell Rector, o el seu substitut.

3. Els acords s'adoptaran per majoria simple de les quotes presents o representades. No obstant:

a) Els acords de modificació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació, d'assenyalament i rectificació de quotes, d'alienació de terrenys i d'incorporació d'empreses urbanitzadores, contractació d'obres, requeriran el vot favorable de socis que representin el 50 per cent de les quotes de participació, essent necessari el 50 per cent per acordar la dissolució de la Junta

b) Requeriran el vot favorable de la majoria dels membres que representin, almenys el 50% de les quotes de participació de la Junta per l'aprovació dels acords de modificació dels Estatuts, de les Bases d'actuació; d'assenyalament i rectificació de quotes; d'alienació de terrenys i d'incorporació d'empreses urbanitzadores; els acords d'aprovació del projecte de compensació i d'urbanització

c) Serà necessària la representació del 50% de les quotes de participació per acordar la dissolució de la Junta de Compensació

4. El còmput dels vots es farà per les quotes de participació en proporció al dret o interès econòmic de cada associat.

5. A efectes de quòrum, les quotes de participació que corresponguin a la Junta en virtut d'adquisicions com a beneficiària de les expropiacions, s'atribuiran als membres de la Junta en proporció al que hagin contribuït al pagament dels costos d'expropiació.

6. Els acords de l'Assemblea seran immediatament executius, sense perjudici dels recursos i accions que s'interposin contra aquestos.

7. Previ acord del Consell Rector, podran assistir a les reunions de l'Assembla General, amb veu i sense vot, els tècnics i personal especialitzat que es consideri necessari per a informar dels diversos assumptes.

Article 23. Actes

1. De cada reunió de l'Assemblea general el secretari aixecarà un acta, que podrà ser aprovada en la mateixa reunió o en la següent que es celebri, a decisió del President, on hi constarà: els assistents, l'ordre del dia de la reunió, les circumstàncies del lloc i temps en que s'hagi celebrat, els punts principals de les deliberacions, i el contingut dels acords adoptats.

2. Les actes seran firmades pel President i el secretari i es transcriuran en el respectiu llibre d'actes, que serà en suport informàtic.

3. A requeriment dels membres que estiguin al corrent de les seves obligacions o dels òrgans urbanístics el secretari haurà, amb el vist i plau del President, d'expedir certificacions del contingut del llibre d'actes.

CAPÍTOL 2
Del Consell Rector

Article 24. Composició

1. El Consell Rector estarà composat per un President i 9 vocals, dels quals un farà la funció de secretari, que seran nomenats per l'Assemblea general per acord de la majoria dels associats que representin almenys el 50% de les quotes de participació. També serà membre del Consell Rector un representant de l'Ajuntament nomenat per aquest que actuarà de vocal.

2. Els membres del Consell Rector, a excepció del vocal designat per l'Ajuntament que podrà ser persona aliena a la Junta, hauran d'ostentar la qualitat de socis, o tenir la representació d'un soci en la Junta de Compensació.

3. L'Assemblea general, elegirà el President, 9 vocals titulars i 3 suplents.

Article 25. Durada dels càrrecs i vacants

1. El nomenament dels càrrecs designats per l'Assemblea general tindrà 4 anys de durada, si bé podran ser reelegits indefinidament.

2. En el supòsit de mort, renúncia o acord de cessament d'algun membre, el membre es substituirà per un dels 3 vocals suplents, que l'assemblea elegirà en el mateix moment que es procedeixi a l'elecció del titulars, el vocal suplent ostentarà el càrrec pel termini que faltes per acabar el manament.

3. Els càrrecs seran gratuïts.

Article 26. Facultats

Són funcions del Consell Rector:

a) La proposició d'acords a l'Assemblea general

b) L'execució dels acords de l'Assemblea general

c) La determinació dels recursos econòmics i aportacions ordinàries i extraordinàries, així com dels terminis per a efectuar-les

d) La formulació dels encàrrecs de projectes i altres treballs

e) La venda de parcel·les i constitució de gravàmens, sense perjudici de l'acord previ de l'Assemblea general

f) Concertació de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització amb garantia, fins i tot hipotecària, dels terrenys inclosos en el sector

g) La representació jurídica de l'Assemblea general

h) La contractació de la gestió i de la comptabilitat de la Junta

i) La constitució de les garanties per a respondre de les obligacions de la Junta

j) I totes aquelles facultats de govern i administració que no estiguin reservades, expressament, a l'Assemblea general, a més de les que aquesta li delegui

Article 27. Sessions

1. El Consell Rector es reunirà a iniciativa del President o a petició per escrit de qualsevol dels seus membres.

2. La convocatòria, amb indicació dels assumptes a tracta i el lloc, data i hora de la sessió serà cursada pel President com a mínim amb 3 dies d'antelació.

3. El Consell quedarà vàlidament constituït quan concorrin a la reunió, almenys, 3 dels seus membres, sempre que hi sigui el President i el secretari o les persones que els substitueixin.

4. Els membres del Consell podran delegar en un altre membre, per escrit i per a cada reunió.

5. Els acords seran adoptats per majoria simple de vots, reconeixent qualitat de vot diriment al President en cas d'empat, i seran immediatament executius, sense perjudici de les accions i recursos que siguin procedents.

Article 28. Actes

1. De cada sessió del Consell s'estendrà acta, en la que es faran constar els assistents, l'ordre del dia de la reunió, les circumstàncies del lloc i temps en que s'hagi celebrat, els punts principals de les deliberacions, així com el contingut dels acords adoptats, serà sotmesa a aprovació en la mateixa reunió o en la següent a decisió del President.

Les actes se transcriuran en el respectiu llibre d'actes, que serà en format informàtic.

2. A requeriment dels membres que estiguin al corrent de les seves obligacions o dels òrgans urbanístics el secretari, amb el vist i plau del President, haurà d'expedir certificacions del contingut del llibre d'actes.

CAPÍTOL 3
Del President

Article 29. Nomenament

El President serà designat per la majoria de vots de l'assemblea. En l'acte de constitució de la Junta de Compensació o, posteriorment per acord de l'Assemblea, en ambdós casos per períodes de quatre anys amb possibilitats de successives reeleccions per iguals terminis.

Article 30. Funcions

Són funciones del President:

a) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea i del Consell Rector, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords

b) Representar a la Junta davant Entitats, Organismes i Autoritats de caràcter públic, o bé, davant de persones privades, físiques o jurídiques, i, en la seva virtut, representar a la Junta en tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments per l'exercici de l'esmentada representació fent ús de la signatura de l'Entitat en les contractes i operacions degudament aprovades per l'Assemblea

c) Realitzar tot tipus d'actes de gestió, concertant qualsevol operació bancària que sigui necessària per al correcte funcionament de la mateixa, i, en especial, l'obertura i cancel·lació de tota mena de comptes corrents o de crèdit i de prestem

c) Donar el vist i plau a les actes de l'Assemblea general i del Consell Rector i a les certificacions que expedeixin, així com a tots aquells documents que precisin la seva autorització

d) Desenvolupar la gestió econòmica d'acord amb les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió

f) Formalitzar, abans de la sessió ordinària de l'Assemblea, la memòria d'actuació anual i els comptes de l'exercici precedent, així com el pla d'actuació i els pressupostos de l'exercici següent

g) Informar els contractes, projectes i transaccions referits a l'execució de les obres d'urbanització, inspeccionar-les i mantenir l'oportuna relació amb la direcció facultativa de les mateixes

h) Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern, podent atorgar poders a terceres persones per l'exercici de la representació esmentada

i) Col·laborar amb el secretari en les funcions administratives, econòmiques i comptables

j) Exercir la qualitat del vot diriment en les diverses votacions en cas d'empat

k) Exercir totes les altres facultats de govern i d'administració de l'entitat no reservades expressament a l'Assemblea

l) Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea general o el Consell Rector

CAPÍTOL 4
Del secretari

Article 31. Nomenament

1. Actuarà com a secretari de l'Assemblea la persona física, membre de l'entitat que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les de les successives renovacions. Serà nomenat d'igual manera i pel mateix període que el President, Si no ostenta la qualitat d'associat, assistirà a les reunions dels òrgans col·legiats amb veu però sense.

2. En cas de vacant, absència o malaltia, serà substituït per un membre del Consell Rector designat pel President.

Article 32. Funcions

Són funcions del secretari:

a) Assistir al President en la convocatòria de les sessions de l'Assemblea general i del Consell Rector, així com les citacions als membres per ordre del President

b) Assistir a les reunions de l'Assemblea general i del Consell Rector

c) Aixecar acta de les sessions, transcrivint-les al llibre d'actes corresponent

Servei d'Arxius, Estudis i Informació de la Diputació de Lleida
Butlletí Oficial de la Província de Lleida - 14/03/2009, número 037, pàgina 67

d) Donarà fe dels assentaments inscrits en els llibres socials a instància de part interessada

e) Portar un registre en el que es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les circumstancies personals, domicili, data d'incorporació, finques de les que són titulars i totes les dades complementaries que se estimin procedents

f) Notificar a tots els membres de la Junta, quan sigui procedent, els acords de l'Assemblea general i del Consell Rector i en el seu cas als òrgans urbanístics competents

g) Ser el dipositari i custodi dels llibres socials

CAPÍTOL 5
Del tresorer i del gerent

Article 33. Nomenament i funcions del tresorer
El tresorer serà designat, si procedeix, per l'Assemblea general d'entre els vocals del Consell Rector i les seves funcions consistiran en la realització dels pagaments i cobros que corresponguin al fons de la Junta; en la custòdia d'aquest fons; en la rendició de comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat i en el compliment de totes les altres obligacions que, respecte de les seves funcions, estableixi la Junta.

Tindrà signatura mancomunada amb el President i amb el secretari, essent necessari dues signatures per fer efectius els pagaments.

Article. 34 Nomenament i funcions del gerent
A proposta del Consell Rector, quan ho estimi necessari atenent al volum de treball que l'esmentat òrgan, l'Assemblea general podrà designar a un gerent, s'haurà de senyar en l'acord del nomenament les funcions que específicament se li assignin, així com els poders que se li atorguen per al compliment de les esmentades funcions.

CAPÍTOL 6
Mitjans personals

Article 35. De la contractació de personal
1. La Junta funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus associats.

2. Tan mateix, si la prestació esmentada fos injustificada o massa onerosa per a qui ostenti càrrecs socials, podrà procedir-se, per acord del Consell Rector, a la contractació del personal que s'estimi necessari, el qual serà retribuït amb càrrec als recursos econòmics i pressupostaris autoritzats a l'efecte per l'Assemblea general.

TÍTOL V
Aportacions i mitjans econòmics

Article 36. Mitjans econòmics
Els mitjans econòmics de la Junta estaran constituïts per les aportacions dels seus membres, els crèdits que li siguin atorgats, les subvencions i donacions que, en el seu cas rebi, i les rendes i productes del seu patrimoni.

Article 37. Tipus d'aportacions
Les aportacions de la Junta estan constituïdes:
a) Per les quotes ordinàries i extraordinàries

b) Pels terrenys que, en el seu cas, determini el projecte de compensació

c) Per les aportacions de les empreses urbanitzadores, en el cas d'incorporació a la Junta

Article 38. Classes de quotes
1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses de la Junta que s'estableixin en els pressupostos anuals, d'acord amb les precisions senyalades pel Consell Rector a l'efecte.

2. Són quotes extraordinàries les destinades al pagament del cost de la gestió i execució de la urbanització segons l'establert en les Bases d'actuació en relació a la forma i terminis d'aquestes aportacions i les que es fixin en acords específics de l'Assemblea general.

Article 39. Quantia i pagament de les quotes
1. L'import de les quotes serà proporcional a la participació de cada membre de la Junta.

2. El pagament es realitzarà en el termini màxim de un mes des de que es practiqui el requeriment individual per part del Consell Rector, preferentment per domiciliació bancària.

3. La falta de pagament produirà les conseqüències següents:
a) Les quantitats pendents no satisfetes en el termini màxim establert, acreditaran l'interès fixat en referència a l'índex Euribor anual incrementat en cinc punts, l'esmentat interès s'aplicarà des del dia en que va finalitzar el termini de pagament en període voluntari fins el dia en que s'ingressi l'import de la quota o derrama a la Junta

b) la Junta de Compensació podrà optar entre sol·licitar a l'Ajuntament de Rosselló, l'expropiació del membre morós o exigir-li les quantitats degudes per la via de constrenyiment, a l'efecte el secretari del Consell Rector, amb el vist i plau del President, expedirà la corresponent certificació de descobert junt amb el justificant d'haver estat notificat de la derrama o derrames a pagar

Les quantitats rebudes per aquest concepte es lliuraran per l'Ajuntament a la Junta de Compensació incrementat en qualsevol cas el principal amb els recàrrecs i interessos establerts per a la via de constrenyiment.

c) Acabat el termini voluntari de pagament i fins l'efectivitat de la quota, el soci morós quedarà en suspens en l'exercici dels seus drets en la Junta de Compensació

4. Els terrenys de tots els membres de la Junta estan afectes expressament al pagament de les quotes, aportacions i deutes provinents de l'actuació urbanística. Cap adjudicació de parcel·les s'entendrà feta amb caràcter definitiu fins que s'hagi liquidat de manera efectiva i plena el saldo corresponent a cada membre adjudicatari.

TÍTOL VI
Recursos, dissolució i liquidació

Article 40. Impugnació dels acords de la Junta de Compensació
1. Els acords dels òrgans de la Junta seran directament executius i no es suspendran per la seva impugnació, llevat que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.

2. Contra els acords òrgans de la Junta hi caben els següents recursos:
a) Els acords del Consell Rector podran ser impugnats davant l'Assemblea general en el termini de 15 dies des de la seva notificació, l'Assemblea haurà de resoldre el recurs en el termini de tres mesos. Transcorregut el termini sense que s'hagi notificat cap resolució s'entendrà desestimat

b) Contra els acords de l'Assemblea general es podrà interposar recurs d'alçada davant el Ple de l'Ajuntament de Roselló en el termini d'un mes, a comptar des de la notificació de l'acord, de conformitat amb allò que determina la Llei 30/1992 i 4/1999, de règim jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú

3. No estaran legitimats per a la impugnació qui hagués votat a favor de l'acord, per si mateix o per mitjà de representant.

4. Els membres de la Junta de Compensació no podran promoure interdictes de retenir ni recuperar la possessió en front de les resolucions de la Junta acordades en base a la facultat fiduciària de disposició sobre les finques dels membres i d'acord amb el procediment establert en aquests Estatuts. Així mateix, tampoc procedirà l'acció interdictal quan la Junta ocupi béns que siguin necessaris per a l'execució de les obres d'urbanització, i de conformitat amb el Pla que s'executi.

Article 41. Dissolució de la Junta de Compensació
1. La Junta de Compensació es dissoldrà per les següents causes:
a) Quan hagi realitzat l'objecte per al que es va constituir

b) Si esdevingués en propietari únic

c) Per resolució judicial o prescripció legal

2. Llevat en el supòsit de dissolució per resolució judicial o prescripció legal, la dissolució es sotmetrà a l'aprovació de l'Ajuntament.

No procedirà l'aprovació de la dissolució mentre no consti l'acceptació, per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització i dels terrenys objecte de cessió; així mateix haurà de constar el compliment de les obligacions pendents.

Article 42. Liquidació de la Junta de Compensació
1. Acordada vàlidament la dissolució de la Junta de Compensació, a d'extingir-se la seva personalitat jurídica, el Consell Rector procedirà a la liquidació de la Junta amb observança de les instruccions dictades específicament per l'Assemblea general i, particularment, mitjançant el cobrament dels crèdits i el pagament de les deutes.

2. El remanent que pugui existir en terrenys, drets o metàl·lic, es distribuirà entre els associats en proporció al dret i interès econòmic de cada un d'ells, segons les respectives quotes de participació en la Junta de Compensació.

Disposicions finals
Primera. Estatuts: obligatorietat i modificació
1. Aquests Estatuts, un cop inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran naturalesa obligatòria per a l'Administració i per als membres de la Junta.

2. Qualsevol modificació dels Estatuts que sigui acordada per l'Assemblea general requerirà l'aprovació de l'Administració i la inscripció en l'esmentat Registre.

Segona. Normativa complementària
En tot allò no expressament establert en aquest Estatuts, serà d'aplicació amb caràcter supletori, la legislació urbanística i la Llei de Règim Jurídic de les Societats anònimes.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR URBANITZABLE SUD 4 DEL PLA PARCIAL SUD 4 DEL MUNICIPI DE ROSSELLÓ

TÍTOL I
Disposicions generals

Base Primera. Àmbit d'actuació i finalitat
1. L'àmbit territorial al que es refereix aquestes Bases és el corresponent a l'àmbit del polígon d'actuació SUD 4 del Pla Parcial del mateix nom del municipi de Rosselló.

2. Aquestes Bases tenen com a finalitat regular els criteris de valoració i tots els extrems relatius a l'elaboració del projecte de compensació, així com establir les determinacions complementaries per a la correcta aplicació del sistema de reparcel·lació per compensació bàsica i per a l'execució de les obres d'urbanització.

Base Segona. Obligatorietat de les Bases
1. Les Bases tenen eficàcia obligatòria per tots els membres i òrgans de la Junta de Compensació en els termes que siguin aprovades.

2. Les determinacions podran ser modificades per acord de l'Assemblea general de la Junta de Compensació, especialment convocada a l'efecte, amb el vot favorable dels membres que representin almenys el 50% de les quotes de participació. Les Bases així modificades es sotmetran a l'aprovació de l'Ajuntament de Rosselló.

Base Tercera. Actuacions
L'actuació pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica compren:
a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística

b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament

c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert per el Pla parcial SUD 4 del municipi de Rosselló, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'Ajuntament de Rosselló d'acord amb els deures de cessió de sòl d'aprofitament establert legalment

d) La cessió gratuïta, a favor de l'Ajuntament de Rosselló dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, establerts en el Pla Parcial SUD 4 del municipi

e) El pago de les obres d'urbanització i altres costos inherents, fixats en el Pla Parcial SUD 4 del Municipi de Rosselló i en el projecte d'urbanització

f) La reparcel·lació dels terrenys dels propietaris que no s'hagin incorporat a la Junta de Compensació

TÍTOL II
Criteris de valoració

Base Quarta. Valoració de les finques aportades
1. La valoració de les finques aportades se efectuarà en funció de la seva superfície. El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície real de les seves fiques respectives incloses en el polígon d'actuació objecte d'urbanització.

2. S'assignarà a cadascuna de les finques un percentatge expressat en quotes de participació d'acord amb el criteri assenyalat en el punt anterior, sobre un màxim de 1.000

Aquestes quotes de participació que seran directament proporcional al 90% de la superfície de les finques aportades, constituiran el coeficient per a l'adjudicació de les finques resultants de la reparcel·lació.

3. Les superfícies computables seran les que resultin de les medicions efectuades sobre el terreny i s'acreditaran mitjançant el plànol topogràfic, que ha servit de base per l'elaboració del Pla Parcial DUD 4 del municipi de Rosselló i que representa a efectes d'aquestes Bases la realitat física del Polígon d'actuació, i que quedarà inclòs en el projecte de compensació i serà la base per a l'eventual rectificació de les superfícies expressades en el Registre de la Propietat.

4. En el cas de disconformitat suficientment fonamentada sobre la propietat d'una finca, part d'ella o en la determinació dels afrontaments, la superfície qüestionada es considerarà pertanyent per parts iguals a qui invoquin la seva titularitat, fins que es resolgui la discrepància per mutu acord entre els interessats o per resolució judicial.

5. Les quotes inicials derivades de la valoració de les finques aportades es modificaran, un cop aprovat el projecte de reparcel·lació, per a ajustar-les a la valoració que en aquest s'efectuï de les finques resultants d'aprofitaments lucratius.

Base Quinta. Valoració de drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que les afecten
1. La valoració dels drets reals, càrregues i gravàmens de caràcter real, als efectes de la seva extinció, es farà de conformitat amb els criteris que preveu la legislació d'Expropiació Forçosa, Llei de 16 de desembre de 1954 i el Reglament per a la seva aplicació, de 26 d'abril de 1957, i de forma subsidiària d'acord amb les normes de dret administratiu o civil que regulin la institució i, en el seu defecte, per les establertes pels Impostos de Successions, Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

2. L'existència de drets reals i càrregues sobre les finques aportades no alterarà la valoració d'aquestes, ni la quantia de la adjudicació que correspongui en funció de la finca o finques aportades.

3. Els titulars de drets reals que no s'extingeixin amb la reparcel·lació seran adjudicataris del mateix dret sobre les finques resultants, per el principi de subrogació real.

Si no es declares la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis que podessin resultar seran a càrrec del propietari que la haguera omès.

4. Quan no tingui lloc la subrogació real de la antiga per una nova

parcel·la, l'acord aprovatori del projecte de reparcel·lació produirà la extinció dels drets reals i càrregues constituïts sobre la finca aportada, essent a càrrec del propietari de la finca aportada la indemnització que, en el seu cas, correspongui, l'import es fixarà en el projecte de reparcel·lació.

5. De produir-se la subrogació real i ser incompatible amb el planejament els drets reals o càrregues existents sobre la finca aportada, el projecte de reparcel·lació declararà la extinció i fixarà la indemnització que, en el seu cas, correspongui a càrrec del propietari respectiu, la qual passarà a gravar la finca adjudicada.

6. Si es planteja la divergència entre els interessats respecte a la vigència dels seus respectius drets, la controvèrsia s'haurà de dirimir davant dels jutjats de l'ordre civil competent, sense que en cap supòsit es pugui interrompre l'activitat de la Junta de Compensació.

S'aplicarà el mateix procediment si no hi hagués acord sobre la distribució de gravàmens entre les finques d'un mateix propietari.

7. No obstant l'establert en els apartats 4 i 5 d'aquesta Base, les indemnitzacions que procedeixin, en el seu cas, per l'extinció de servituds predials o drets d'arrendament incompatibles amb el planejament o l'execució d'aquest es consideraran despeses d'urbanització, distribuint-se entre els membres de la Junta en funció de les seves quotes. S'exceptua de l'anterior la extinció de servituds constituïdes a canvi de preu i la extinció d'arrendaments subscrits amb posterioritat a l'aprovació inicial del Pla Parcial SUD 4 del municipi de Rosselló, en aquest cas les indemnització correspondran al propietari de la finca gravada o arrendada, el projecte de reparcel·lació fixarà la indemnització que, en el seu cas, correspongui a càrrec del propietari respectiu, la qual passarà a gravar la finca adjudicada.

Base Sexta. Valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que s'hagin d'enderrocar

1. El valor de les plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques i que no puguin conservar-se, es valoraran amb independència del sòl, i d'acord amb els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa.

2. El valor de les edificacions que hagin d'enderrocar-se, que es calcularà amb independència del sòl, es determinarà d'acord amb la normativa cadastral en funció del cost de reposició, corregit en atenció a l'antiguitat i l'estat de conservació.

3. Les plantacions que responguin a una explotació agrícola o forestal es tassaran en base al criteri de reposició i al seu cicle vital. En el supòsit d'arbres i de plantes de caràcter ornamental o que no responguin pròpiament a una explotació econòmica, es tindrà en compte la seva depreciació a nivell de mercat quan la seva transmissió es produeix de forma incorporada als immobles a la Llei d'expropiació Forçosa.

4. Les activitats industrials o mercantils que hagin de cessar o traslladar-se per ser incompatibles amb la nova ordenació, seran objecte de valoració independent d'acord amb la Llei d'Expropiació Forçosa, o segons els possibles acords que es puguin adoptar per la Junta de Compensació.

5. S'entendrà necessari l'enderroc o destrucció quan sigui procedent l'eliminació de l'element per a realitzar les obres d'urbanització previstes en el Pla Parcial, quan estigui situat en una superfície que no sigui adjudicada íntegrament al seu propietari o quan la conservació sigui incompatible amb l'ordenació, fins i tot, com a us provisional.

6. L'import de les indemnitzacions resultants es satisfarà al titular interessat amb càrrec a la Junta de Compensació en concepte de despeses d'urbanització.

Aquestes indemnitzacions podran ser objecte de compensació amb les quantitats que resulti deutor l'interessat per les aportacions ordinàries o extraordinàries que hagi de realitzar a la Junta de Compensació i per les diferències d'adjudicació que, en el seu cas, hagi d'abonar.

7. Les taxacions a que es refereix aquesta Base i l'anterior s'efectuaran en el projecte de reparcel·lació i aniran a càrrec d'un professional expert, que nomenarà i contractarà la Junta de Compensació, els honoraris del qual es consideraran despeses d'urbanització.

Si un propietari no estigués d'acord amb la valoració que s'atribueixi a algun bé o dret de la seva propietat. S'intentarà la resolució amistosa de les diferències, sempre en base als criteris de valoració establerts en aquestes Bases.

No obstant això, si persistís la discrepància, l'interessat podrà, al seu càrrec, aportar una valoració per escrit i contradictòria, subscrita per un professional. El Consell Rector sotmetrà aquesta valoració juntament amb l'elaborada pels tècnics de la Junta de Compensació, a un informe vinculant d'un perit, escollit per sorteig, d'entre cinc que designarà la Junta del Col·legi professional de què es tracti d'entre els seus col·legiats, la valoració d'aquest professional serà la que prevaldrà.

Els honoraris del perit diriment seran suportats per la Junta i per l'interessat en proporció directa a la diferencia que hi hagi entre la valoració diriment i la proposada per cada una de les parts.

Base Setena. Criteris de valoració de les aportacions d'empreses urbanitzadores

1. L'execució de les obres d'urbanització és podrà realitzar directament per una empresa que s'incorpori a la Junta de Compensació.

2. En el supòsit que s'incorpori a la Junta de Compensació una empresa urbanitzadora la valoració de la seva aportació, que podrà ser en metàl·lic o en obra es determinarà tenint en compte el cost pressupostat en el projecte d'urbanització el cost dels sectors o partides que hagin de ser executats, en el moment de la incorporació es convindrà amb la Junta si aquesta xifra és definitiva o si seran d'aplicació les clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costes. L'acord d'aprovació haurà d'esser adoptat per l'Assemblea general.

En cap cas podrà considerar-se com valor d'aportacions de l'empresa urbanitzadora els increments en les despeses d'execució que es produeixin per defectuosa execució de l'obra, retard, causa a ella imputable.

3. Per a l'adjudicació de terrenys, l'Assemblea general aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora, en el qual es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa, bé mitjançant un quadre d'equivalències entre les possibles xifres d'inversió i les solars en cada cas corresponguin, bé per remissió a preus de mercat o a qualsevol altra circumstància o determinació de futur.

4. La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta, a excepció dels que no estiguin conformes amb aquesta participació i que actuïn de conformitat amb el que estableix l'article 11 dels Estatuts.

Base Octava. Criteris de valoració de les finques resultants en funció de l'aprofitament del polígon d'actuació

1. Las finques que resultin es valoraran en funció de l'aprofitament urbanístic del polígon, amb criteris objectius i generals per a la seva totalitat. La valoració es fonamentarà en el volum edificable corregit en funció del valor assignat a les diferents tipologies edificatòries i segons criteris de valoració de mercat. S'elaborarà un preu a efectes de compensació per a cada tipologia que variarà en funció de la intensitat i de l'ús i a la que se li assignarà un coeficient o unitat convencional, que haurà de ser taxada en diners als efectes de determinar les indemnitzacions que procedeixin per diferències d'adjudicació i per homegenitzar-les amb les aportacions que es facin en metàl·lic.

Base Novena. Valoració d'immobles i preus de venda

En el supòsit que la Junta promogui algun immoble, aquest es valorarà en funció de l'import de la inversió i les despeses totals que origini la construcció. En el supòsit de venda o lloguer, els preu mínims es determinaran per l'Assemblea general.

TÍTOL III
Adjudicació de les finques resultants

Base Desena. Criteris d'adjudicació de les finques resultants
1. L'adjudicació de les finques resultants als membres de la Junta es farà en proporció als béns o drets aportats. Es procurarà que les finques adjudicades estiguin situades el més a prop possible de les antigues propietats dels mateixos titulars. Aquest criteri s'ha de connectar amb el d'adjudicar el màxim número possible de finques independents.

2. No podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable establerta legalment o que no reuneixi la configuració i característiques adequades per llur edificació d'acord amb el planejament.

3. En el supòsit que, degut a la poca quantia dels drets d'alguns propietaris, no fos possible adjudicar finques independents a cadascun d'ells, el seu valor es compensarà en metàl·lic. No obstant això si la quantia d'aquells drets estigués situada entre el 15 i el 25 per cent de la parcel·la mínima edificable, el propietari podrà optar entre rebre una indemnització en metàl·lic o en què si li adjudiqui el seu dret en pro-indivis.

El mateix criteri s'aplicarà quan, per exigències de l'ordenació i de configuració adequada a efectes d'edificació, el dret de determinats propietaris no quedi esgotat amb l'adjudicació de parcel·les independents.

4. Quan no sigui possible la correspondència exacta entre la quota de participació d'un membre de la Junta i la seva quota d'adjudicació en terrenys, tant el defecte com l'excés es compensarà en metàl·lic. Les compensacions en metàl·lic es reflectiran en la compta de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació.

5. Els terrenys que conforme al Pla que s'executa hagin d'ésser objecte de cessió gratuïta a l'Ajuntament seran adjudicats en ple domini i lliure de càrregues directament al mateix en el projecte de reparcel·lació.

6. Les finques resultants queden afectades, amb caràcter real al pagament dels costos d'urbanització que els correspongui, afecció que es cancel·larà mitjançant certificació de la Junta de Compensació, un cop pagats els costos i rebudes les obres per l'Ajuntament.

Base Onzena. Moment d'adjudicació
L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació per part de l'Ajuntament de Rosselló i l'expedició del document administratiu amb les solemnitats i requisits de les actes dels acords, amb el contingut exigit per la legislació vigent, determinarà la inscripció del projecte de reparcel·lació al Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues parcel·les per les resultants de la urbanització.

TÍTOL IV
Incompliment de les obligacions

Base Dotzena. Supòsits
1. La no incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació en els terminis establerts a l'efecte, i que no garanteixin la seva participació, determinarà la declaració d'incompliment de l'obligació d'urbanitzar, la qual cosa comportarà la reparcel·lació de les seves finques, i el pagament dels costos d'urbanització mitjançant la cessió en pagament de les finques de resultat necessàries per cobrir els costos d'urbanització.

Les parcel·les de resultat que s'adjudicaran a la Junta de Compensació es valoraran de conformitat amb la base octava, descomptant les despeses d'urbanització corresponents, incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc. Les parcel·les així valorades s'adjudicaran amb escreix a la Junta, sense perjudici de la liquidació que pertoqui a favor dels propietaris un cop realitzada la liquidació definitiva.

2. Procedirà l'expropiació forçosa dels terrenys inclosos en l'àmbit del polígon d'actuació per part de l'Ajuntament de Rosselló en favor de la Junta de Compensació, que tindrà la condició jurídica de beneficiària, en els següents supòsits:
a) Incompliment pels membres de la Junta de les obligacions i càrregues imposades per la legislació urbanística

c) Falta de pagament de quotes a la Junta dins el termini de pagament voluntari, quan el membre de que es tracte hagués estat objecte de constrenyiment administratiu o judicial per al cobrament d'alguna quota anterior

Base Tretzena. Criteris de valoració de les finques a expropiar
1. Las finques, que en el seu cas, haguessin d'ésser objecte d'expropiació es valoraran de conformitat amb el que estableix la Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl.

2. Les edificacions i altres elements existents en la mateixa es valoraran de conformitat a allò que disposa la Base Sexta.

TÍTOL V
Execució de les obres d'urbanització

Base Catorzena. Contractació de les obres d'urbanització
1. L'execució de les obres d'urbanització es portarà a terme per una empresa urbanitzadora o per un contractista idoni elegit per l'Assemblea general a proposta del Consell Rector, mitjançant el procediment negociat almenys amb 3 propostes, d'acord amb el següent procediment:

El Consell Rector en reunió convocada a l'efecte fixarà els terminis i les condicions de les ofertes. Les empreses invitades presentaran les seves ofertes en sobre tancat i en el termini establert, davant el secretari de la Junta. Els sobres s'obriran davant el Consell Rector en reunió convocada a l'efecte, en la qual se seleccionara 1 empresa que seran sotmesesa a consideració a l'Assemblea general la qual adjudicarà l'obra.

2. Es formalitzarà el contracte d'execució d'obres que hi constarà el següent:
a) El compromís del contractista de complir amb els terminis i les determinacions del projecte d'urbanització i de facilitar el control de les obres per part de l'Ajuntament de Rosselló, del Consell Rector i del personal designat a l'efecte per un i altre

b) Els supòsits de resolució del contracte per incompliment, així com les indemnitzacions a satisfer pel contractista com a conseqüència de l'esmentada resolució o de la inobservança dels terminis d'execució o de les característiques tècniques de l'obra fixada en el projecte

c) Formes i terminis de pagament per part de la Junta de Compensació de les certificacions d'obra realitzada, que en tot cas s'entendran sempre a bon fi

d) Retencions que pugui efectuar la Junta de Compensació en cada pagament parcial com a garantia de la correcta execució de les obres, retencions que no serà tornades fins que l'obra hagi estat rebuda provisionalment i sigui substituïda, en el seu cas per aval bancari suficient fins la recepció definitiva

e) Controls de qualitat dels materials emprats en l'obra per adjudicació directa de la Junta de Compensació

2. En el caso de que se hagués incorporat a la Junta alguna empresa urbanitzadora que aporti total o parcialment els recursos necessaris per a l'execució de la urbanització, l'execució serà realitzada directament per l'esmentada empresa.

Base Quinzena. Costos d'urbanització
1. Els costos d'urbanització seran satisfets pels associats proporcionalment a les seves quotes de participació.

2. S'estimaran com a costos d'urbanització els següents:
a) Totes les obres de vialitat necessàries i establertes d'acord amb el planejament i el projecte d'urbanització

b) Les obres de sanejament que afectin al polígon d'actuació

c) El subministrament d'aigua potable

d) El subministrament d'energia elèctrica que inclourà la conducció i la distribució així com l'enllumenat públic

e) jardineria i arbrat en parcs, jardins i vies públiques

f) Xarxa de comunicacions

g) Els costos de redacció i tramitació del Pla Parcial SUD4, del projecte d'urbanització; així com els altres costos de la reparcel·lació

h) Les indemnitzacions que es produeixin com a conseqüència de l'extinció d'arrendaments, altres drets personals; drets reals que siguin incompatibles amb el planejament

i) Les indemnitzacions que es deriven de la base sexta

j) L'import dels justipreus i indemnitzacions per les expropiacions, si procedeix

3. La distribució dels costos d'urbanització es determinarà en el projecte de reparcel·lació d'acord amb els principis establerts en aquestes Bases.

Base Setzena. Conservació de la urbanització
Fins que no es produeixi la recepció dels terrenys i serveis d'urbanització per part de l'Ajutament de Rosselló la conservació de la urbanització correrà a càrrec de la Junta de Compensació, s'estarà al criteri de proporcionalitat general del valor de les finques resultants establert en el projecte de reparcel·lació per a l'aplicació de les quotes de conservació.

TÍTOL VI
Distribució de beneficis i càrregues

Base Dissetena. Cessions obligatòries de terrenys i obres d'urbanització
1. Els terrenys de cessió obligatòria seran transmesos a l'Ajuntament de Rosselló en virtut de l'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació. No obstant, la Junta o el contractista per aquesta designat, podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització.

2. L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació comporta la cessió a l'Ajuntament de les finques que li corresponguin en concepte d'aprofitament.

Base Divuitena. Quotes de participació
1. La participació de cada propietari a la Junta, tant en la distribució de beneficis com en les càrregues o pèrdues, serà proporcional a la superfície dels terrenys respectius dins de la unitat d'actuació.

2. En el supòsit d'incorporació a la Junta d'empreses urbanitzadores, es procedirà, en el moment de la seva integració al reajustament de les participacions dels propietaris i s'assignaran les quotes corresponents a l'empresa urbanitzadora.

Base Dinovena. Termini i forma de pagament de les quotes
1. Totes les despeses que ocasioni l'execució del sistema seran pagades per la Junta mitjançant aportacions en metàl·lic dels associats, qualsevol que sigui l'origen i la naturalesa de la despesa.

2. les quotes aprovades per l'Assemblea general per fer front al pagament de les despeses d'urbanització, indemnitzacions i justipreus hauran de ser satisfetes en el termini màxim de 1 mes des de la data en que es practiqui la notificació del requeriment de pago.

3. Transcorregut aquest termini sense fer efectiu l'abonament, determinarà els efectes establerts en els Estatuts, a efecte del recàrrec de l'interès legal, la via de constrenyiment o l'expropiació forçosa de la finca, segons correspongui.

4. En virtut d'acord previ aprovat per l'Assemblea general, l'import de les quotes podrà substituir-se per la entrega a la Junta de terrenys inclosos en l'àmbit del polígon

Base Vintena. Distribució de beneficis i pèrdues
1. La distribució de beneficis i pèrdues es realitzarà segons les següents regles:
a) El Consell Rector formularà una liquidació que sotmetrà a l'aprovació definitiva de l'Assemblea general

b) La liquidació comprendrà tant beneficis o pèrdues, com la participació que correspongui a cadascun dels membres de la Junta

c) La determinació de beneficis i pèrdues es realitzarà d'acord amb els criteris de valoració establerts en aquestes Bases d'actuació

d) La distribució de beneficis i pèrdues es realitzarà a prorrata entre tots els membres de la Junta adjudicataris de finques resultants, segons el valor d'aquestes

2. Correspon a l'Assemblea general en sessió ordinària, amb motiu de l'aprovació dels comptes anuals i a la vista de la compta de resultats, acordar, en el seu cas, el traspàs de beneficis a l'exercici següent o la seva distribució proporcional entre els membres. En el supòsit de pèrdues, l'Assemblea acordarà la repercussió proporcional entre els membres fixant a aquest efecte les quotes d'aportació extraordinàries necessàries per a cada un a fi de fer front a les esmentades pèrdues.

TÍTOL VII
Edificació, alienació i constitució de gravàmens per la Junta

Base Vintiunena. Edificació de les finques
1. En el cas de que sigui necessari als interessos generals de la Junta, podrà acordar-se per l'Assemblea general l'edificació d'alguna finca determinada per compte d'aquesta, sent necessari el vot favorable del 50% de les quotes de participació.

2. Els solars aportats o adjudicats per la Junta podran edificar-se des de el moment en que sigui ferma en via administrativa l'aprovació del projecte de reparcel·lació, sense perjudici de la sol·licitud de llicència de l'Ajuntament de Rosselló, mitjançant escrit en el qual el peticionari haurà de comprometre's a no utilitzar la construcció mentre no estigui acabada l'obra d'urbanització i a establir aquesta condició en les cessions del dret de propietat o d'us que porti a terme per tot l'edifici o part d'aquest, i a complir altres condicions legalment establertes.

Base Vintidosena. Alienació de terrenys i constitució de gravàmens per la Junta de Compensació
1. La Junta podrà reservar-se parcel·les en el projecte de compensació per a alienar-les directament, amb la finalitat de sufragar les despeses d'urbanització. Igualment podrà constituir gravàmens reals sobre les parcel·les que es reservi.

2. La competència a efectes de la venda de parcel·les o constitució de gravàmens correspondrà a l'Asssemblea General i requerirà previsió pressupostària o acord d'oportunitat i de determinació del preu mínim. En el supòsit de constitució de gravàmens es requerirà igualment previsió pressupostària o acord específic de l'Assemblea general.

3. En el supòsit de venda de parcel·les les obligacions de l'adquirent respecte de les despeses d'urbanització s'hauran de determinar de forma expressa en el document de compra-venda.

Rosselló, 26 de febrer de 2009
L'Alcalde (il·legible)

– ♦ –