

AJUNTAMENT DE ROSSELLÓ**EDICTE****11116**

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 Urbanístic SUD 1 "Costa dels Carros" de Rosselló.

Per Decret de l'Alcaldia de data 24 d'octubre de 2008, 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 Urbanístic SUD 1 "Costa dels Carros" 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 urbanística provisional del sector de Pla Parcial SUD-1 Costa dels Carros de Rosselló*****TÍTOL I*****Disposicions generals******Article 1. Denominació***

1.1. L'Entitat Urbanística Col·laboradora que es constitueix rep la denominació de Junta de Compensació del PPU SUD-1 Sector Costa dels Carros del terme municipal de Rosselló.

1.2. La Junta de Compensació es regirà per l'establert en els presents Estatuts i, en tot allò que no es trobi regulat en els mateixos, per les estipulacions contingudes en el Decret 1/2005 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i en les demés disposicions vigents aplicables a Catalunya.

Article 2. Domicili

S'estableix el domicili de la Junta de Compensació al carrer Pallars 4, 7è de Lleida (codi postal 25004).

Aquest domicili podrà ser traslladat a altre lloc per acord de l'Assemblea General, canvi que haurà de ser notificat a tots els seus membres i a l'Excm. Ajuntament de Rosselló així com al

Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.

Article 3. Naturalesa i capacitat

La Junta de compensació del PPU SUD-1 Sector Costa dels Carros tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats.

La personalitat jurídica s'adquirirà en el moment de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

La Junta tindrà plena capacitat per al compliment de les seves finalitats i actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu, sobre les finques aportades pels seus membres, únicament amb les limitacions establertes en aquests Estatuts.

Per a l'exercici de les finalitats de la Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar i vendre tot tipus de béns i drets, segregar i agregar terrenys, contractar, obligar-se, executar obres, instal·lacions i dotacions a l'Ajuntament, interposar recursos i exercir accions.

La Junta es regirà per el vigent Text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant RLUC) i per aquests Estatuts.

Article 4. Àmbit

L'àmbit territorial en què la Junta actuarà és el que delimita el del PPU SUD-1 Sector Costa dels Carros de Rosselló.

Article 5. Durada

La durada de l'Entitat es preveu que sigui indefinida fins el compliment total de l'objecte social, i, en tot cas, fins la recepció definitiva per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització de l'àmbit, concretades en els Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització que haurà d'aprovar en el seu moment l'Ajuntament, i la inscripció del primer en el Registre de la Propietat.

Article 6. Objecte i finalitats

1. És objecte de la Junta de Compensació l'execució de la urbanització i l'actuació compensatòria sobre els terrenys de l'àmbit definit a l'article 4t.

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

a) La incorporació de totes les persones propietàries de finques compreses en l'àmbit d'actuació de la Junta de Compensació, els quals, tot conservant la titularitat dels seus béns, s'integren en la mateixa i es distribueixen proporcionalment els beneficis i les càrregues

b) La incorporació dels terrenys a la Junta, que no pressuposa la transmissió de propietat, sinó la facultat de disposició amb caràcter fiduciari, als efectes de realitzar les ocupacions necessàries per a l'execució de les obres d'urbanització i la cessió a l'Ajuntament dels immobles de cessió obligatòria, quedant afectes els terrenys al compliment de les obligacions urbanístiques

c) La sol·licitud a l'òrgan actuant de l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, i el seu exercici, tant respecte als propietaris/es que no s'incorporin en temps oportú a aquesta, com d'aquells que incompleixin les seves obligacions en els supòsits que es contemplen a les Bases d'Actuació. En aquests supòsits la titularitat de les finques expropiades s'atribuirà a la Junta de Compensació que els incorporará a la gestió comú. No obstant, d'acord amb l'article 136.6. RLUC en compliment del pagament de les despeses d'urbanització els propietaris/es poden acomplir l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització amb la cessió de terrenys edificables, situats dins del polígon d'actuació

d) Redactar i impulsar la tramitació del Projecte de Reparcel·lació i executar-ne les determinacions

e) Interessar dels òrgans urbanístics competents l'aprovació dels

Projectes que sigui necessari formular, prèvia redacció i aprovació dels mateixos per la Junta

f) L'adjudicació de les parcel·les resultants als titulars de les parcel·les aportades que tinguin els Drets suficients per a l'adjudicació de les mateixes

g) L'execució de les obres d'urbanització

h) La cessió dels terrenys d'ús públic, ja urbanitzats, a l'Ajuntament

i) Interessar la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores

j) La seva actuació, a tots els efectes, com Entitat Urbanística Col·laboradora

k) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment, pel cobrament de les quantitats adeudades pels membres de la Junta

l) La gestió i defensa dels interessos comuns davant qualsevol autoritat i organisme públic, tant de l'Administració Central, com de l'Administració Autònoma o del municipi de Rosselló, així com davant dels Jutjats i Tribunals, davant dels particulars i davant de les empreses que prestessin els seus serveis a l'Entitat

m) L'exercici del dret a exigir de les Empreses que prestin els serveis, menys en la part que, segons la seva reglamentació, hagin de contribuir els usuaris, el reemborsament de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'aigua i energia elèctrica

n) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals a la legislació vigent

o) La presentació al cadastre de la corresponent declaració d'alteració cadastral

p) L'exercici de tots aquells drets i activitats no relacionades expressament, i que li corresponguin segons la normativa vigent

Article 7. Administració actuant

La Junta de Compensació té caràcter administratiu, i actuarà, en aquest ordre sota la tutela l'Ajuntament de Rosselló.

En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització correspon a l'Ajuntament de Rosselló:

a) El tràmit d'audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris/es de l'àmbit d'actuació

b) Aprovar els Estatuts i les Bases d'actuació i les posteriors modificacions

c) Designar un representant de l'Administració actuant en l'òrgan rector de la Junta

d) Aprovar la constitució de la Junta i trametre la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per sol·licitar la inscripció

e) Expropiar els terrenys dels propietaris/es no adherits/des, quan escaigui, i els de membres de la Junta per raó de l'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades pel planejament i per la normativa urbanística, essent beneficiària la Junta de Compensació

f) Exercir la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats pels membres de la Junta

g) Resoldre els recursos d'alçada interposats contra els acords de la Junta o proposar-ne la resolució a l'Ajuntament, quan actuï una altra administració

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

TÍTOL II

Composició i constitució de la Junta

Article 8è. Composició

La Junta de Compensació estarà formada per:

a) Totes les persones físiques o jurídiques propietàries de finques que hagin sol·licitat la seva inclusió a la Junta de Compensació com a promotors/es i, en el seu cas, també les empreses urbanitzadores que poguessin incorporar-se

b) Els propietaris/es de terrenys que un cop notificada l'aprovació definitiva de la Junta de Compensació i previ requeriment, en el termini d'un mes s'incorporin com adherits/des

c) Per un representant de l'Administració actuant

Article 9è. Condicions d'incorporació a la Junta

Els propietaris/es que no hagin promogut la constitució de la Junta de Compensació es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la Junta de Compensació en els supòsits següents:

a) En qualsevol moment durant la tramitació dels Estatuts i Bases de la Junta de Compensació davant l'Ajuntament

b) Dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la Junta

Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat poden ser inadmeses per la Junta de Compensació, d'acord amb l'article 171.2 del RLUC.

En tot cas es podrà autoritzar l'adhesió de propietaris/es de finques del Polígon un cop finalitzats els terminis indicats per acord de l'Assemblea General i abans de formalitzar-se l'Acta d'Ocupació.

La incorporació a la Junta s'ha de sol·licitar per escrit a través de l'Administració actuant, fent-hi constar la superfície i límits de les finques aportades, aportant la documentació que n'acrediti la propietat.

Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta però manifesten en el tràmit d'audiència de les bases el seu compromís de participar en l'execució del planejament, han de prestar la garantia que estableix l'article 136.2 d'aquest Reglament, dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la junta, d'acord amb l'article 171.3 del RLUC.

Article 10. Supòsits de no incorporació a la Junta de Compensació

Les persones propietàries de finques incloses dins l'àmbit d'actuació poden manifestar la seva voluntat de no incorporació a la Junta de Compensació però alhora garantir el compromís de participació en l'execució del planejament. En aquest cas, hauran de prestar la garantia en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques per un import del 12% de les obres estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte del total del Sector i en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació.

Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, i no garanteixen la seva participació en les modalitats de compensació bàsica, les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, d'acord amb el que estableixin les bases o el projecte de reparcel·lació, segons correspongui i, en el cas que siguin objecte de reparcel·lació, es pot preveure l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la junta de compensació, de l'empresa urbanitzadora si en forma part, de l'administració actuant, segons s'escaigui, d'acord amb l'article 136.4 RLUC

L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per escriure, sens perjudici de la liquidació que pertorqui a favor del propietari/a de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.

Les modificacions que, si s'escau, calgui introduir en el projecte de reparcel·lació en virtut del que estableix el paràgraf anterior s'han de sotmetre a audiència de les persones interessades, però no requereixen, per aquest motiu, la celebració d'un nou tràmit d'informació pública.

D'acord amb l'article 136.5 del RLUC, quan les persones propietàries s'incorporen a la Junta, en la modalitat de compensació bàsica, o bé garanteixen la seva participació, llurs finques són objecte de reparcel·lació i han d'abonar les corresponents quotes d'urbanització d'acord amb la seva participació en el polígon d'actuació urbanística.

Tal com s'estableix a l'article 136.6, quan les persones propietàries, malgrat haver-se incorporat a la Junta de Compensació o haver garantit la seva participació, incompleixin l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització, l'administració competent, a instància de la Junta de Compensació, pot acordar bé exigir el pagament de les quotes urbanístiques per la via de constrenyiment, bé la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització, o bé l'expropiació de la finca adjudicada. Quan s'opta per la cessió de finques de resultat, cal formular i tramitar la corresponent operació jurídica complementària.

En el supòsit de que la Junta de Compensació opti per la via d'expropiació, s'aplicarà l'establert a l'article 137 del RLUC.

Article 11. Incorporació d'empreses urbanitzadores

Els promotors/es i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb els propietaris/es en la gestió del polígon d'actuació urbanística es poden adherir als Estatuts i a les Bases, de la manera i en les condicions previstes a l'article 9.

Article 12. Participació

La participació dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions comuns vindrà definida pel coeficient sobre el total que a cadascun li correspongui.

Per tal de fixar el respectiu coeficient es tindrà en compte la superfície de les finques aportades a la Junta per cada un d'ells, d'acord amb l'establert a l'article 120.1 a) del Decret 1/2005 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

La superfície computable s'acreditarà mitjançant l'aixecament, a instàncies de la Junta de Compensació, d'un plànol topogràfic.

En cas de discrepància entre els títols i la realitat física, es determinarà per conveni entre la Junta i els interessats/des i, en darrer cas, pel procediment de l'article 132 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Les quotes resultants de la determinació de la superfície dels terrenys definiran el vot percentual de cada un dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions establerts en els Estatuts.

En tots els casos la qualitat de soci/a de la Junta de Compensació correspon al propietari/a i en els supòsits d'usdefruit, al nude propietari/a.

Article 13. Transmissió de la titularitat

La condició de membre de la Junta és inherent a la titularitat dels immobles inclosos en l'àmbit d'actuació.

La transmissió de la titularitat dels terrenys implica la subrogació real en els drets i obligacions del causant des del moment de la transmissió.

El/la causant o transmetent ha de notificar de forma fefaent a la Junta les condicions de la transmissió i les circumstàncies personals de la persona a qui es transmet la titularitat, indicant-ne el domicili.

Article 14. Patrimoni de la Junta

La incorporació dels propietaris/es a la Junta de Compensació no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles. La Junta actua com a fiduciària dels terrenys, amb les facultats establertes en aquests Estatuts.

La Junta de compensació és la beneficiària de les expropiacions que sol·liciti a l'Administració actuant per incompliment de les obligacions i càrregues dels membres de la Junta derivades del planejament o altra normativa urbanística.

El procediment expropiatori és el regulat a la legislació

urbanística per a les actuacions aïllades previst en l'article 137 del RLUC i els criteris de valoració a aplicar són els establerts a la Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl.

La Junta, amb l'acord previ de l'Assemblea General o Ple, pot gravar o alienar tant els terrenys aportats pels membres o els obtinguts per expropiació per fer front a les despeses d'urbanització

Article 15. Constitució de la Junta

La Junta es composarà de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, ja siguin promotores o bé adherides.

Determinats els membres de la Junta, els promotors/es convocaran a tots els propietaris/es per a la constitució definitiva de la Junta en el plaç que determini l'ajuntament. La convocatòria per a la constitució de la Junta ha de dur-se a terme mitjançant correu certificat, amb una antel·lació mínima de deu dies, abans de la data prevista i fent constar l'objecte de la convocatòria.

La constitució es formalitzarà mitjançant escriptura pública, en la que s'ha de fer constar:

- Una relació dels propietaris/es i, si escau, de les empreses urbanitzadores
- Una relació de les finques objecte de reparcel·lació
- Les persones designades per a ocupar els càrrecs del Consell Rector
- L'acord de constitució
- El coeficient provisional de les propietats aportades per cada propietari/a sobre la totalitat de l'àmbit

Article 16. Terrenys amb càrregues reals

Si una finca té qualsevol dret real sobre el domini, la qualitat de membre de la Junta és del propietari/a, sens perjudici que el titular del dret real n'obtingui el rendiment econòmic derivat del seu dret.

Article 17. Drets

Els socis/es de la Junta de Compensació tindran els següents drets:

- Exercir les facultats de domini sobre els terrenys propis o els que hagin estat fixats per l'Assemblea General en funció de les seves aportacions, sense més limitacions que les establertes a les lleis, en el planejament urbanístic, en aquests Estatuts i pels òrgans de govern de la Junta de Compensació
- Participar a les reunions de l'Assemblea General i intervenir en l'adopció d'acords proporcionalment a les quotes respectives
- Participar com a elector/a o candidat/a en la designació dels membres del Consell Rector
- Alienar, gravar o realitzar qualsevol altre acte de disposició amb les limitacions establertes a l'article següent d'aquests Estatuts, dels terrenys de la seva propietat o de les seves quotes respectives, tot subrogant-se l'adquirent, en cas de venda, en els drets i obligacions del venedor/a respecte la Junta
- Adquirir la titularitat individual, o en copropietat, de la parcel·la o parcel·les que li siguin adjudicades en la compensació, proporcionalment a les seves quotes respectives
- Impugnar els acords i resolucions dels òrgans de govern de la Junta en la forma i requisits establerts en aquests Estatuts
- Ésser informat/da de les actuacions de la Junta de Compensació
- Rebre, en el moment de la liquidació definitiva, la part del patrimoni de la Junta que li correspongui en proporció a la seva quota
- Presentar proposicions i suggeriments
- Tots els que els corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables
- Exercir els anteriors drets ja sigui directament o mitjançant representant o persona autoritzada per escrit

Article 18. Obligacions

Els socis/es de la Junta de Compensació s'obliguen a:

- Observar les prescripcions del planejament urbanístic vigent
- Lliurar als òrgans rectors, en el termini d'un mes a comptar de la data de la seva incorporació, els documents acreditatius de la seva titularitat i càrregues si en tingués
- La Junta de Compensació interessarà del Registrador de la Propietat la pràctica de l'anotació marginal corresponent
- Complir fidelment els acords adoptats per l'Assemblea General i pel President i acatar l'autoritat dels seus representants, sens perjudici dels recursos pertinents
- Determinar, en el moment de la seva incorporació, un domicili a efectes de notificacions, tot considerant-se ben dirigida qualsevol notificació tramesa a aquella adreça
- Notificar a la Junta de Compensació les modificacions ulteriors; el domicili es farà constar en un registre que a aquests efectes portarà el Secretari/a del Consell Rector
- Sense perjudici de la convocatòria prèvia al President de la Junta de Compensació, notificar a la Junta qualsevol gravamen o alienació que es produeixi sobre la seva propietat, tot indicant en aquest cas el nom i adreça del nou titular. El nou propietari/a quedarà subrogat/da en els drets i obligacions de l'anterior
- Abonar les quotes que li corresponguin en els termes establerts a l'article 116,3 del TRLUC. El Projecte de Reparcel·lació pot determinar el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació
- Atorgar els documents necessaris per a formalitzar les cessions gratuïtes de vials, zones verdes públiques, etc, resultants del planejament
- Designar, en cas de copropietat, a la persona que representi als cotitulars en l'exercici dels drets i facultats previstos en els Estatuts, sens perjudici de la responsabilitat solidària d'aquells/es. En el cas que no s'arribés a un acord entre els interessats/des, verificarà l'esmentada designació el President del Consell Rector a favor d'un dels copropietaris/es
- Permetre l'ocupació temporal de les seves finques per l'execució d'obres d'urbanització dipòsit de materials i instal·lacions complementàries, sense que això impliqui la constitució de cap servitud o càrrega real

TÍTOL III

dels òrgans de govern i administració

Article 19. Els òrgans de govern i administració de la Junta són:

- La Junta ha de tenir els òrgans següents:
 - L'Assemblea General
 - El President/a
 - El Secretari/a
- L'Assemblea General, d'acord amb llurs atribucions legals i estatutàries pot acordar, la creació dels següents òrgans i càrrecs:
 - El Consell Rector
 - Un Tresorer/a, càrrec que serà exercit per un vocal del consell rector

Article 20. L'Assemblea General

És l'òrgan suprem de la Junta de Compensació, i estarà integrat per tots els seus membres, més el representant de l'Ajuntament de Rosselló.

Tindrà caràcter decisorí en les matèries de la seva competència i deliberant en tots els restants assumptes.

L'Assemblea General es reunirà en sessió ordinària, com a mínim, un cop a l'any, durant el primer trimestre, per tal d'aprovar, si escau, la memòria anual de l'exercici anterior, el pressupost i el balanç del programa d'actuació següent i la renovació dels membres del Consell Rector quan procedeixi.

L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President, el Consell Rector o ho sol·licitin per escrit membres de la Junta de Compensació que representin almenys el 30% de les participacions, els quals expressaran l'ordre del dia que s'haurà d'incloure necessàriament. En aquest cas s'haurà de convocar l'Assemblea en el termini d'un mes des de la formulació de la sol·licitud i celebrar-se abans de quinze dies naturals.

A les Assemblees Generals, tant a les ordinàries com a les extraordinàries, no es discutiran altres afers que els que estinguin inclosos a l'ordre del dia, excepte que així s'acordés per unanimitat en reunió a què assistissin la totalitat dels seus socis/es.

La convocatòria de les Assemblees Generals es realitzarà, almenys quinze dies abans de la data prevista per a la reunió, per mitjà d'un escrit adreçat al domicili de cada associat, o per fax o per mitjans telemàtics (e-mail) que deixi constància de llur recepció.

Article 21. Atribucions de l'Assemblea General

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) La designació i cessament del President/a i Secretari/a, així com dels membres del Consell rector, del Tresorer/a, així com els seus substituïts, que seran proposats/des pel President
- b) Examen de la gestió comú i aprovació, si escau, de la Memòria i comptes de l'exercici anterior
- c) Aprovació del pla d'actuació i del pressupost, amb la determinació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, per a cada exercici
- d) Aprovació i Modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament
- e) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta
- f) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions contretes per la Junta de Compensació
- g) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclòs la garantia hipotecària dels terrenys afectats
- h) Acordar la dissolució de la Junta i, en el seu cas, llur transformació en Entitat Urbanística de Conservació
- i) Qualsevol altre facultat que sigui necessària per al compliment de les finalitats de la Junta
- j) Acordar la tramitació del Projecte de Reparcel·lació i Urbanització davant de l'Ajuntament

Article 22. Representació dels associats/des

Cada soci/a podrà designar, per escrit i per a cada reunió o amb caràcter general, a una persona que el representi a l'Assemblea. Al marge de les establertes per Llei, dita representació es podrà acreditar mitjançant el model aprovat per la Junta.

Article 23. Constitució

L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan estiguin presentats els socis/es de la Junta de Compensació que representin, més del 50% de la superfície total del sector de planejament urbanístic o del polígon d'actuació urbanística, i en segona convocatòria, i transcorreguda mitja hora de la primera, si hi són representades al menys, el 30% de les quotes referides.

L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda, sense necessitat de prèvia convocatòria, si trobant-se presents o representats la totalitat dels socis/es i el representant de l'Administració, aquests acordessin per unanimitat la seva celebració.

Cada soci/a podrà designar, per escrit i per a cada reunió o amb caràcter general, a una persona que el representi a l'Assemblea. Al marge de les establertes per Llei, dita representació es podrà acreditar mitjançant el model aprovat per la Junta.

Article 24. Sessions

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

Els acords s'adoptaran per majoria de les quotes dels assistents, presents o representades. No obstant, els acords de modificació dels Estatuts, imposició d'aportacions extraordinàries i/o alienació de terrenys, l'aprovació dels Projectes d'Urbanització, de Reparcel·lació, l'adjudicació de l'execució de les obres d'urbanització així com la dissolució de la Junta, requeriran com a mínim el vot favorable del 50 % de les quotes de participació de la Junta de Compensació.

Els acords de l'Assemblea seran immediatament executius llevat que precisin l'autorització ulterior d'òrgans urbanístics, i sempre que hagin estat adoptats d'acord amb el que preveuen aquests Estatuts i sens perjudici dels recursos i accions procedents.

Article 25. Actes

De cada reunió de l'Assemblea General s'aixecarà acta que podrà ésser aprovada a la mateixa reunió, fent-se constar en ella els acords adoptats i el resultat de les votacions.

Les Actes figuraran en el llibre corresponent, degudament diligenciat i seran signades pel President/a i pel Secretari/a.

A requeriment dels socis/es o dels òrgans urbanístics, el Secretari/a amb el vist-i-plau del President/a, haurà d'expedir certificacions del contingut del llibre d'actes.

Article 26. Composició del Consell Rector

El Consell Rector estarà compost pel president/a, el secretari/a i un màxim de 8 vocals, designats per majoria de quotes a l'Assemblea General. Així mateix, formarà part del Consell Rector un/a representant de l'Ajuntament.

En el supòsit que s'adherissin més propietaris/es a la Junta, es pot modificar la composició del Consell Rector.

A excepció del membre designat per l'Ajuntament, del secretari/a, els membres del Consell hauran de tenir la condició de propietaris/es de terrenys de l'àmbit.

El Secretari/a assistirà a les reunions, sense dret a vot, si fos una persona aliena als socis de la Junta de Compensació.

Article 27. Càrrecs del Consell Rector

El Consell Rector estarà constituït per un nombre senar de membres; un President/a, un mínim de 2 i un màxim de 8 vocals elegits per l'Assemblea General d'entre els seus membres, dels quals un ostentarà la qualitat de de Tresorer.

També formarà part del Consell Rector el representant de l'Ajuntament de Rosselló qui, junt amb el Secretari/a, assistirà sense dret a vot, si aquest darrer no fos membre de la Junta de Compensació.

El nomenament o cessament dels representats del Consell Rector serà notificat a l'Ajuntament en el termini d'un mes des que es produeixi.

Excepte el de Secretari/a, l'exercici de tots els càrrecs serà gratuït.

Article 28. Durada

Els càrrecs del Consell Rector, amb l'excepció del representant de l'Ajuntament, tindran una durada de cinc anys, podent ésser reelegits indefinidament, per períodes iguals i mitjançant acord exprés de l'Assemblea General.

En cas de mort, malaltia, incapacitació, renúncia o acord de separació d'algun membre, l'Assemblea designarà un substituït/a, proposat/de pel President/a pel temps que resti fins la renovació dels càrrecs.

Article 29. Atribucions

El Consell Rector representa els interessos comuns de la Junta de Compensació.

Corresponen al Consell Rector les més àmplies facultats de gestió dels interessos comuns de la Junta de Compensació, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General en aquests Estatuts.

Són funcions específiques del Consell Rector:

- a) La proposició d'acords a l'Assemblea General
- b) L'execució dels acords adoptats per l'Assemblea General
- c) L'administració dels fons de la Junta de Compensació i la formalització de la memòria i comptes de cada exercici que hauran de sotmetre's a l'Assemblea General
- d) La formalització del pressupost anual d'ingressos i despeses
- e) Fer i exigir pagaments, cobraments i qualsevol liquidació, sigui quina sigui la causa jurídica i la persona o entitat obligada
- Obrir i mantenir comptes i dipòsits a establiments bancaris o de crèdit, que sempre seran a nom de la Junta, amb tres firmes autoritzades entre els membres del Consell, essent precis per disposar la concurrència de dos d'elles, entre les quals la de la persona que ocupa el càrrec de President/a
- g) Totes aquelles facultats que li siguin delegades per l'Assemblea
- h) Pressupostar i exigir les quantitats per atendre a les despeses comunes, així com la forma i terminis en què s'hauran de satisfer i procedir contra els socis/es morosos per fer efectives les quantitats que els correspongui
- i) Notificar als òrgans administratius competents els acords que els puguin afectar
- j) Sol·licitar la concessió dels beneficis fiscals i exempcions tributàries que les disposicions legals estableixin a favor de la Junta de Compensació
- k) Sol·licitar de l'Ajuntament, prèvia autorització de l'Assemblea, el cobrament per via de constrenyiment de les quotes que no hagin estat ateses en període voluntari
- l) Sol·licitar de l'Ajuntament, prèvia autorització de l'Assemblea, l'exercici de l'expropiació forçosa, en els supòsits que contemplen els articles 15 i 41 d'aquests Estatuts

Article 30. Sessions

El Consell Rector es reunirà, sempre que sigui necessari per als interessos de la Junta de Compensació, a iniciativa del President/a o a petició de dos dels seus membres.

La convocatòria de les Assemblees Generals es realitzarà, almenys quinze dies abans de la data prevista per a la reunió, per mitjà d'un escrit adreçat al domicili de cada associat, o per fax o per mitjans telemàtics (e-mail) que deixi constància de llur recepció.

La sessió quedarà vàlidament constituïda quan assisteixin almenys la meitat més un dels seus membres.

Els acords s'adoptaran per majoria de vots, essent immediatament executius, sens perjudici dels recursos pertinents.

Els drets dels integrants del Consell Rector seran ponderats d'acord a la quota que ostentin dintre de sector.

Article 31. Actes

De cada sessió del Consell s'aixecarà Acta, en la qual es faran constar els acords adoptats i el resultat de les votacions, podent ésser aprovada a la mateixa reunió o a la següent.

Les Actes figuraran en el llibre corresponent, degudament diligenciat, i seran signades pel President/a i el Secretari/a.

A requeriment dels socis/es o dels òrgans urbanístics, el Secretari/a, amb el vist-i-plau del President/a, haurà d'expedir certificacions del contingut del llibre d'actes.

Article 32. Nomenament del President/a

El President/a serà nomenat per l'Assemblea General i el seu nomenament durarà cinc anys, podent ésser reelegit un cop o més, per períodes iguals i mitjançant acord exprés. Conjuntament amb el President/a es pot nomenar a un altre membre del Consell Rector, qui tindrà la condició de Vice-President/a, el qual substituirà al President/a en supòsits de malaltia, mort o absència, i en les funcions que específicament li delegui el President/a.

Article 33. Funcions del President/a

Seràn les següents:

A) Per si sol:

1. Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea i del Consell Rector, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords.
2. Autoritzar les actes de l'Assemblea General i del Consell Rector, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.
3. Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o el Consell Rector.
4. Ostentar la representació de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern davant l'Administració, així com la judicial i extrajudicial, podent atorgar poders, per l'exercici d'aquesta representació, a favor de terceres persones.
5. Ostentar un vot de qualitat en cas d'empat en els òrgans col·legiats de la Junta (Assemblea i Consell Rector).

B) Mancomunadament amb el Tresorer/a:

- Ostentar la representació de la Junta de Compensació davant les entitats financeres, en la forma que l'Assemblea General o el Consell Rector determinin.

Article 34. Tresorer/a

Serà designat d'igual forma i pel mateix període que el President/a i en cas de vacant, absència o malaltia, el càrrec serà exercitat per un membre del Consell Rector designat pel President/a.

Article 35. Funcions del Tresorer/a

Seràn funcions del Tresorer/a realitzar, de forma conjunta amb el President/a, els pagaments i actes de disposició que corresponguin als fons de la Junta, així com la custòdia d'aquests; retre comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat, i complir totes les altres obligacions que, respecte a la seva comesa, s'estableixin per disposicions legals, o acords de la Junta.

Per al compliment d'aquestes funcions, el Tresorer/a podrà comptar amb els serveis d'administració econòmica d'una empresa externa que designarà el Consell Rector.

Article 36. Nomenament i funcions del Secretari/a

36.1. Nomenament:

El Secretari/a serà nomenat per l'Assemblea General per un període de cinc anys, podent ésser reelegit indefinidament, per períodes iguals, en virtut d'acord exprés.

Aquest nomenament podrà recaure en un soci/a de la Junta de Compensació o bé en una persona aliena a la Junta de Compensació. El Secretari/a, com a tal, assistirà a les reunions dels Òrgans Col·legiats sense dret de vot. En el supòsit de que el Secretari sigui un membre de la Junta, com a tal membre, gaudirà del dret de vot, tal i com s'estableix en els presents Estatuts i en la legislació vigent.

En cas d'absència o malaltia del Secretari/a, la Assemblea, a proposta del President/a, designarà qui el/la substituirà, interinament en les seves funcions.

El càrrec de Secretari/a el tindrà que ocupar una persona que haurà de ser advocat/da en exercici.

36.2. Funcions del Secretari/a:

- a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector, aixecar Acta de les sessions i transcriure-les al llibre d'actes
- b) Expedir les certificacions del llibre d'actes amb el vist-i-plau del President/a
- c) Dur un registre en el qual es relacionaran tots els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i totes aquelles dades complementàries que s'estimin pertinents

d) Notificar d'acord amb els terminis previstos en aquests Estatuts als socis/es de la Junta de Compensació la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General i del Consell Rector i els acords d'aquests òrgans urbanístics competents i els acords adoptats en el termini màxim d'un mes des del seu tancament

TÍTOL IV

Règim econòmic i jurídic

Article 37. Aportacions

Seran aportacions a la Junta de Compensació:

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

Article 38. Despeses

Seran despeses de la Junta de Compensació:

- a) Les de la promoció de l'actuació urbanística
- b) Les de l'execució de les obres d'urbanització i d'altres a que es refereix l'article 114 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 1/2005
- c) El pagament d'honoraris professionals, administratius, sous, etc
- d) Les indemnitzacions per expropiació de béns i drets
- e) Totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de Compensació

Article 39. Quantia i pagament

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

Són quotes extraordinàries les que es fixin en els acords específics de l'Assemblea General o, per delegació, el President/a. Figura entre elles l'assumpció de compromisos de garanties, avals o fiances per part dels membres en recolzament d'aquelles que pogués contraure la Junta en compliment de les seves obligacions.

La quantia de les aportacions serà proporcional al percentatge que cada soci/a tingui a la Junta de Compensació segons determini el Projecte de Reparcel·lació.

El pagament de les quotes d'urbanització es realitzarà en el termini màxim d'un mes des del requeriment notificat per la Junta de Compensació.

La manca de pagament de la quota dins del termini establert en els presents Estatuts produirà les conseqüències següents:

- a) A comptar de l'endemà d'exhaurit el termini acordat, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec equivalent a l'interès bàsic del diner que serà el interès legal del diner, més dos punts, fins que es faci efectiva
 - b) Transcorregut un altre període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al soci/a morós d'un segon requeriment, sense que s'efectuï el pagament, el Secretari/a podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-hi els interessos devengats vençuts, i presentar a l'Ajuntament perquè segueixi la via de constrenyiment, essent compatible l'interès de demora i les despeses que comporti aquesta via de recaptació
- Tot el precedent serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós/a, així com de sotmetre a l'Assemblea General –si amb anterioritat ja va ésser necessari d'anar a la via de constrenyiment o a la judicial– les següents opcions:

a) La possibilitat d'instar a el pagament mitjançant la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització

b) La possibilitat d'instar davant l'Ajuntament l'expropiació forçosa, essent beneficiària la Junta de Compensació

Article 40. Règim Jurídic

Els presents Estatuts, un cop aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran caràcter executiu i vinculant per l'Administració i per als socis/es de la Junta de Compensació.

Qualsevol modificació dels Estatuts que s'acordi per l'Assemblea General requerirà l'aprovació de l'Administració i la posterior inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.

Article 41. Règim de Responsabilitat

La Junta de Compensació serà directament responsable davant els òrgans urbanístics tutelants de la urbanització complerta del PPU SUD-1 Sector Costa dels Carros i de les obligacions i càrregues imposades pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, o preceptes que els substitueixin en el futur

Article 42. Impugnació dels acords

Els acords dels òrgans de l'Entitat seran executius llevat dels que precisin autorització ulterior d'òrgans urbanístics, i no es suspendran per la seva impugnació, llevat del cas que així ho acordi l'òrgan que ha de resoldre el recurs, que serà possible a través dels recursos següents:

Els acords del Consell Rector podran ésser impugnats potestativament en el termini de quinze dies des de la seva notificació, davant l'Assemblea General, que haurà de resoldre en el termini d'un mes, transcorregut el qual s'entendrà desestimada la impugnació.

Contra els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector, expressos o per silenci, es pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament, en el termini d'un mes des de la seva notificació. Contra la resolució expressa o de la manca de resolució en el termini previst d'un mes, es podrà acudir a la via jurisdiccional.

No estaran legitimats per impugnar aquells que, per si o mitjançant representant, haguessin votat a favor de l'acord.

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

Els socis/es no podran promoure interdictes de retenir i recobrar la possessió davant la Junta, quan aquesta exerceixi les seves facultats de disposició fiduciària o ocupi temporalment béns per a executar les obres d'urbanització.

TÍTOL V

Dissolució i liquidació

Article 43. Dissolució

La Junta de Compensació es dissoldrà per les següents causes:

- a) Pel compliment de les finalitats per a què fou constituïda
 - b) Per acord de l'Assemblea General adoptat per la majoria qualificada establerta a l'article 24 dels presents Estatuts, sens perjudici de les obligacions contretes i de les responsabilitats corresponents, i sempre que consti el compliment de les obligacions que restin pendents
- En aquests casos haurà de ser aprovat per l'Ajuntament de Rosselló.
- c) Per mandat judicial o prescripció legal
 - d) Per transformació en Entitat Urbanística de Conservació

Article 44. Liquidació

Vàlidament acordada la dissolució de la Junta de Compensació, subsistiran els òrgans de gestió mentre durin les operacions liquidadores, fins que quedi acomplida la fase liquidadora, quan es convocarà l'Assemblea General per a l'aprovació del balanç final i la distribució entre els socis/es del patrimoni comú, si n'hi

hagués, en proporció a les quotes de participació de cadascun a la Junta de Compensació.

Article 45. Transformació en Junta de Conservació

Una vegada rebudes les obres d'urbanització per l'Ajuntament, el President/a o la Junta de Compensació sol·licitarà a l'administració actuant que trameti una còpia de l'acta de recepció de les obres i una certificació de l'administració actuant acreditativa del fet que s'han complert els requisits de transformació previstos en els Estatuts, si escau, al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per a la inscripció de la transformació de la Junta de Compensació en Entitat de Conservació.

L'objecte de la Junta de Conservació serà la conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics, en el termini que estableix a l'efecte el planejament general.

Disposició addicional

Per tot el que no s'hagi previst en aquests Estatuts, s'aplicarà el que disposi el vigent Text refós de la Llei d'Urbanisme, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, a més de la resta de normativa autonòmica sobre urbanisme, les disposicions generals sobre urbanisme, o, en el seu defecte, la Llei de Règim Jurídic de les Societats Anònimes.

Bases d'actuació per a l'execució del sector SUD-1 Costa dels Carros de Rosselló

Disposicions generals

Base 1ª. Objecte, finalitats i normativa aplicable

Mitjançant aquestes Bases s'estableixen els criteris i les normes que han de regir el Projecte de Reparcel·lació que formuli la Junta de Compensació del PPU SUD-1 Sector Costa dels Carros, del municipi de Rosselló, pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

La gestió urbanística i l'execució de la urbanització del PPU SUD-1 Sector Costa dels Carros es regularà pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl, i demés normes que hi siguin d'aplicació.

Criteris d'actuació

Base 2ª. Criteris per a valorar les finques aportades, que podran ser diferents als establerts per a la reparcel·lació al Decret 1/2005 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya quan així s'acordi per unanimitat dels membres de la Junta de Compensació (Art. 120 TRLUC)

En defecte d'acord unànime, el dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del Polígon, de conformitat al que preceptua l'article 120.1a) del Decret 1/2005 pel qual s'aprova la Refosa del la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

La determinació de la superfície de cadascun de les persones propietàries serà la que resulti de la realitat física, de conformitat amb el plànol topogràfic que a l'efecte s'aixequi.

Base 3ª. Criteris de valoració dels drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que poguessin estar constituïts sobre aquells (Article 198.b RLUC)

Les persones titulars de drets reals que no s'extingeixin amb la compensació seran adjudicatari/es en el mateix concepte en que ho varen ser anteriorment, per aplicació del principi de subrogació real.

La valoració d'altres drets reals i de les servituds predials es durà a terme d'acord amb les disposicions establertes a la Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl i valoracions que específicament determinin el seu preu just i subsidiàriament segons les normes del Dret Administratiu o Civil que regulin la institució i, en el seu

defecte, per les establertes per l'Impost de Successions i el de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

Base 4ª. Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions, instal·lacions que s'hauran d'enderrocar (Article 198.c RLUC)

Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al Projecte de Reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització. El projecte ha de justificar els casos en què les despeses necessàries per a deixar els terrenys lliures i preparats per a fer-ne la urbanització són únicament a càrrec dels propietaris/es, d'acord amb el que sigui establert per reglament.

Les indemnitzacions que procedeixin per aquest concepte, seran objecte de compensació amb les quantitats de que resulti deutor l'interessat/da per aportacions que hagi de fer a la Junta, siguin en metàl·lic, terrenys.

La valoració corresponent es produirà, quan correspongui, d'acord amb els criteris que estableix la legislació vigent en aquesta matèria.

En el Projecte de Reparcel·lació es valoraran els edificis que hagin d'enderrocar-se amb independència del sòl i el seu import es satisfarà a les persones propietàries amb càrrec al projecte en concepte de despeses d'urbanització.

Base 5ª. Criteris de valoració de les aportacions de les empreses urbanitzadores (Articles 198.d i 141.1 RLUC)

La participació d'empreses urbanitzadores en la gestió del polígon o sector del planejament pot consistir en l'elaboració dels projectes, la realització de totes o part de les obres d'urbanització.

La valoració de l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà segon el valor dels terrenys i la previsió de costos de la urbanització del polígon o sector.

L'acord que aprovi el coeficient de participació de les empreses urbanitzadores s'ha d'adoptar en Assemblea General, amb el quòrum i condicions que estableixin els Estatuts.

Els drets polítics corresponents al coeficient de participació de l'empresa o empreses urbanitzadores es farà efectiu en la mesura i de manera proporcional a l'import de les certificacions d'obres acceptades, excepte que es faci un aval bancari per la totalitat dels costos assumits per l'empresa urbanitzadora, supòsit en el qual s'atorgarien de manera immediata la plenitud dels drets econòmics i polítics.

Base 6ª. Procediment per a contractar l'execució de les obres d'urbanització (Article 198.e RLUC)

L'Assemblea podrà, amb el vot favorable de les persones propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50 % de les quotes de participació del polígon d'actuació urbanística, acordar l'execució de les obres d'urbanització, essent imprescindible que prèviament presentin els corresponents pressupostos i condicions de l'obra a realitzar.

Tots el pressupostos de la mateixa classe es faran valorar en base a les mateixes partides.

En el contracte d'execució d'obres, a més de les clàusules típiques, es consignaran les circumstàncies següents:

1. El compromís de l'empresa d'ajustar-se en el termini i mode d'execució als projectes d'urbanització i de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i del Consell Rector de la Junta respecte les obres.
2. Els supòsits d'incompliment que originaran la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer per la inobservància de les característiques tècniques o dels terminis d'execució.
3. Modalitat i terminis d'abonament per la Junta, de quantitats a compte de l'obra realitzada.
4. Les retencions que pugui realitzar la Junta de cada pagament

parcial, amb garantia de l'execució de les obres, retencions que no seran tornades fins que no s'hagin rebut definitivament les obres per l'Ajuntament.

En el cas que entre els propietaris/es membres de la Junta de Compensació existís una empresa l'objecte social del qual l'habilités per a l'execució d'obres d'urbanització i gaudís d'una classificació de contractista de les administracions públiques suficient, la Junta donarà trasllat a aquest propietari de la proposta presentada a la que es pretén adjudicar el contracte d'obres, a fi i efecte que aquest membre de Junta pugui adjudicar-se la contracta en les mateixes condicions que l'oferta seleccionada si així ho manifesta en el termini de quinze dies

Base 7ª. Criteris per la valoració de les finques resultants (Art. 140 RLUC)

La valoració de les finques resultants s'efectuarà en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme.

La ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedirà quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor.

Base 8ª. Regles per a l'adjudicació de les finques als membres de la Junta en proporció als béns i drets aportats (Article 139 i 147 RLUC i art 120 TRLUC)

L'adjudicació s'efectuarà de conformitat al que disposa la Base Primera, i al que s'estableix a l'article 120 del Decret 1/2005 TRLUC, concretament la reparcel·lació haurà de tenir en compte el següents criteris:

S'ha de procurar que les parcel·les resultants s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper a les antigues propietats dels mateixos titulars, sens perjudici que, si no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinents.

Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris/es no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no airibi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir per una indemnització en metàl·lic.

Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre els interessats/des, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

Base 9ª. Criteris pels propietaris/es No incorporats/des a la Junta de Compensació (Article 136 RLUC)

Les persones propietàries de finques incloses dins l'àmbit d'actuació poden manifestar la seva voluntat de no incorporació a la Junta de Compensació però alhora garantir el compromís de participació en l'execució del planejament. En aquest cas, hauran de prestar la garantia en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques per un import del 12% de les obres estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte del total del Sector i en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació.

Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, i no garanteixen la seva participació en les modalitats de compensació bàsica, les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, d'acord amb el que estableixin les bases o el projecte de reparcel·lació, segons correspongui i, en el cas que siguin objecte de reparcel·lació, es pot preveure l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la

junta de compensació, de l'empresa urbanitzadora si en forma part, de l'administració actuant, segons s'escaigui, d'acord amb l'article 136.4 RLUC

L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per escriure, sens perjudici de la liquidació que pertorqui a favor del propietari/a de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.

Les modificacions que, si s'escau, calgui introduir en el projecte de reparcel·lació en virtut del què estableix el paràgraf anterior s'han de sotmetre a audiència de les persones interessades, però no requereixen, per aquest motiu, la celebració d'un nou tràmit d'informació pública.

D'acord amb l'article 136.5 del RLUC, quan les persones propietàries s'incorporen a la Junta, en la modalitat de compensació bàsica, o bé garanteixen la seva participació, llurs finques són objecte de reparcel·lació i han d'abonar les corresponents quotes d'urbanització d'acord amb la seva participació en el polígon d'actuació urbanística.

Tal com s'estableix a l'article 136.6, quan les persones propietàries, malgrat haver-se incorporat a la Junta de Compensació o haver garantit la seva participació, incompleixin l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització, l'administració competent, a instància de la Junta de Compensació, pot acordar bé exigir el pagament de les quotes urbanístiques per la via de constrenyiment, bé la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització, o bé l'expropiació de la finca adjudicada. Quan s'opta per la cessió de finques de resultat, cal formular i tramitar la corresponent operació jurídica complementària.

En el supòsit de que la Junta de Compensació opti per la via d'expropiació, s'aplicarà l'establert a l'article 137 del RLUC.

Base 10ª. Supòsits d'incompliment de les obligacions del membres de la Junta de Compensació que donaran lloc a l'expropiació dels seus béns i drets (Article 158 RLUC)

Les quantitats degudes a la Junta de Compensació pels seus membres són exigibles per la via de constrenyiment, mitjançant petició de la Junta a l'Ajuntament.

L'incompliment de les obligacions i les càrregues per part dels membres de la Junta habilita l'Ajuntament per a expropiar-ne els seus drets a favor de la Junta de Compensació, que té la condició de beneficiària o a la cessió de finques de resultat a favor de la Junta de Compensació en pagament de les despeses d'urbanització pendent.

Base 11ª. Expropiació de finques (Articles 136.4 i 137 RLUC).

La Junta de Compensació és la beneficiària de les finques que, si escau, expropia l'Ajuntament als propietaris afectats que no s'incorporen a la Junta en el termini assenyalat, o per incompliment de les obligacions a membres de la Junta.

Les expropiacions es regiran pel procediment establert en la Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl i per l'article 137 RLUC i per aquestes Bases.

Les finques expropiades es valoren a efectes urbanístics pels criteris establerts en la Llei d'urbanisme.

En la valoració de les finques expropiades per motiu d'incompliment d'obligacions dels membres de la Junta, s'han de comptabilitzar les quantitats ja satisfetes per la persona expropiada.

Base 12ª. Responsabilitat de la Junta de Compensació

La Junta de Compensació és directament responsable davant l'Ajuntament de la urbanització completa del sector.

No obstant això, la Junta podrà repercutir la seva responsabilitat en l'empresa urbanitzadora, bé estigui incorporada a la Junta, o bé sigui contractista de les obres, quan l'incompliment o la infracció haguessin estat comesos per l'empresa urbanitzadora.

Base 13ª. Afecció real dels terrenys (Articles 154-156 RLUC)

Queden afectes al compliment de l'obligació d'urbanitzar totes les persones titulars del domini o altres drets reals sobre les finques de resultat que resultin del projecte de reparcel·lació que constessin inscrits amb anterioritat a l'aprovació del projecte.

Les finques resultants dels projectes de reparcel·lació, d'acord amb la legislació urbanística, queden afectades al pagament de:

- a) El saldo de la liquidació definitiva
- b) L'import que els correspongui en el saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació
- c) La quota de participació que se'ls atribueixi en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització, sens perjudici de la compensació procedent per raó de les indemnitzacions que poguessin tenir lloc

Aquesta afecció s'ha d'inscriure en el Registre de la propietat d'acord amb la normativa reguladora de la inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

D'acord amb la legislació aplicable, l'afecció registral caduca, en qualsevol cas, als set anys de la seva inscripció. No obstant, si durant la seva vigència s'hagués elevat a definitiu el compte provisional de liquidació del projecte de reparcel·lació, aquesta caducitat es produeix als dos anys a comptar des de la data de la constatació en el Registre de la propietat del saldo definitiu.

Respecte a la cancel·lació d'aquesta afecció registral, serà d'aplicació l'establert a l'article 156 del RLUC.

Base 14ª. Forma i terminis en què les persones propietàries de terrenys o titulars d'altres drets han de realitzar aportacions a la Junta, bé en metàl·lic, bé en terrenys

Les aportacions econòmiques hauran de realitzar-se per les persones propietàries obligades en el termini d'un mes a partir de la notificació personal de l'adopció de l'acord corresponent.

Les persones propietàries seran notificades per correu certificat amb acús de rebut al domicili comunicat a la Junta amb aquesta finalitat.

Les aportacions es realitzaran mitjançant ingrés en el compte corrent obert a nom de la Junta, dins del termini d'un mes des del requeriment de pagament.

En cas negatiu o retard en el pagament de les quantitats degudes a la Junta, la Assemblea General podrà optar, abans de l'expropiació o el requeriment de cessió de finques resultants, per interessar a l'Ajuntament de Rosselló el cobrament del deute per la via de constrenyiment.

En el supòsit d'aportació de terrenys, aquesta haurà de ser aprovada prèviament per la Junta. En aquest cas la valoració dels mateixos s'efectuarà d'acord amb els criteris establerts al Projecte de Reparcel·lació.

Base 15ª. Regles per a la distribució del patrimoni comú

En cas de dissolució de la Junta de Compensació, el patrimoni comú, si n'hi hagués, de la mateixa, es distribuirà entre els socis/es, en proporció a les quotes de participació de cadascun a la Junta de Compensació.

Base 16ª. Supòsits de compensació en metàl·lic en les diferències d'adjudicació

Si l'escassa quantia dels drets d'algunes persones propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el Projecte de Reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre els interessats/des, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

Base 17ª. Transmissió a l'Administració actuant dels terrenys i de la urbanització

L'acord d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació implica la transmissió de dret a l'Administració actuant dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta.

La cessió de les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions prevista en l'ordenació i en el Projecte d'Urbanització per part de la Junta en favor de l'administració actuant s'ha de fer en els tres mesos següents a la recepció definitiva de les obres per la Junta.

L'adjudicació de finques i cessió de terrenys a l'Administració s'ha de formalitzar en document públic, ja sigui en escriptura pública o en document administratiu expedit amb les solemnitats i requisits necessaris.

La cessió d'obres, instal·lacions i dotacions s'ha de reflectir en l'acta de recepció que l'Administració actuant que subscriurà amb la Junta de Compensació, d'acord amb el procediment establert en l'article 169 RLUC.

Base 18ª. Moment en què es pot edificar sobre els solars aportats o adjudicats per la Junta, per les persones propietàries o per les empreses urbanitzadores, sens perjudici de la sol·licitud de llicència a l'Ajuntament

Pel supòsit de que les obres d'urbanització no estiguin totalment acabades, es podrà sol·licitar l'edificació, tenint en compte que segons l'article 186.3 del RLUC, estableix que la llicència d'edificació s'atorgarà condicionada d'acord amb el que estableix l'article 237 del RLUC.

La Junta de Compensació serà responsable davant cadascun dels seus membres del perjudici patrimonial que poguessin sofrir per la seva actuació.

Base 19ª. Conservació de la urbanització fins la seva entrega a l'Ajuntament

En tant no es produeixi la recepció dels terrenys i serveis per l'Ajuntament, la conservació de la urbanització anirà a càrrec de la Junta de Compensació. Pel pagament de les despeses de conservació serà d'aplicació el disposat respecte al repartiment de beneficis i càrregues entre els membres de la Junta.

Rosselló, 24 d'octubre de 2008

— ♦ —