

9616

Reparcel·lació per compensació bàsica en l'àmbit de l'illa delimitada pels carrers Cristòbal de Moura, Treball, Marroc i Selva de Mar	
PMU en l'àmbit de l'illa delimitada pels carrers Cristòbal de Moura, Treball, Marroc i Selva de Mar, de Barcelona. Districte d'actuació 22@	Febrer 2020

### Estatuts de la Junta de Compensació

#### Títol I

#### Denominació, característiques i normativa de la Junta de Compensació

##### Article Preliminar.

L'objecte d'aquests estatuts és l'organització i funcionament de la Junta de Compensació Selva de Mar, regulació de les relacions entre els seus membres i òrgans, i d'aquests entre sí, i les relacions de la Junta amb tercers en compliment de l'article 171 i concordants del Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

##### Article 1. Denominació.

1. Per a l'execució del Planejament, concretat en el Pla de Millora Urbana en l'àmbit de l'illa delimitada pels carrers Cristòbal de Moura, Treball, Marroc i Selva de Mar, de Barcelona. Districte d'actuació 22@, pel sistema de Compensació, s'articula la "Junta de Compensació Selva de Mar. Districte d'actuació 22@, de Barcelona".
2. La Junta de Compensació es regirà per allò que es disposa amb caràcter imperatiu en la Llei d'Urbanisme de Catalunya 3/2012 (que aprova les modificacions del TR de la LUC decret legislatiu 1/2010), arts. 157 a 185 del Reglament de Gestió Urbanística, Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya 305/2006 i demés legislació urbanística vigent, i per allò que contenen els presents Estatuts i, amb caràcter supletori, per la Llei de Societats Anònimes.

##### Article 2. Domicili.

1. S'establirà, previ acord de l'Assemblea general el domicili de l'Entitat al carrer Consell de Cent 357 planta 6 porta 6 de 08007 Barcelona (Representant: Urbanismo y Construcción SL.)
2. Aquest domicili podrà ser traslladat a un altre lloc, per acord de l'Assemblea General, informant a l'Òrgan Urbanístic de control i al Registre d'entitats Urbanístiques Col·laboradores.

##### Article 3. Objecte de la Junta de Compensació.

1. L'objecte de la Junta de Compensació es la Gestió i execució de la urbanització i l'actuació compensatòria sobre els terrenys delimitats pel Polígon d'Actuació en l'àmbit de l'illa delimitada pels carrers Cristòbal de Moura, Treball, Marroc i Selva de Mar.

##### Article 4. Finalitats.

A més dels establerts en la normativa urbanística, són finalitats, primordials de l'Entitat, per a la consecució de l'objectiu proposat, els següents:

- A). Integrar als propietaris dels terrenys compresos en l'àmbit de la Junta de Compensació els quals, mantenint la titularitat dels seus béns i drets; s'uneixen en acció comú per a executar el Planejament urbanístic i distribuir equitativament les seves càrregues i beneficis, i dur a terme les operacions tècniques, jurídiques i materials que s'hi preveuen, les quals es practican d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística. Redactant i tramitant el projecte de Compensació, fins a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

- B). Actuar, a tots els efectes, com a Entitat Urbanística Col·laboradora
- C). La cessió dels terrenys d'ús públic, ja urbanitzats, a l'Ajuntament.
- D). Interessar la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, així com en el Registre Mercantil si s'emeten obligacions o s'estima convenient.
- E). Sol·licitar de l'òrgan competent actuant l'exercici de l'expropiació forçosa, essent-ne beneficiària la Junta, tant respecte dels propietaris que no s'hi incorporin en temps oportú, com d'aquells que incompleixin les seves obligacions, en els supòsits que es contemplen en les Bases d'actuació.
- F). Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la via d'apremi, per al cobrament de les quantitats que els membres de la Junta adeutin.
- G). Incorporació dels terrenys a la Junta, que no pressuposa la transmissió de propietat sinó la facultat de disposició amb caràcter fiduciari, quedant afectes els terrenys al compliment de les obligacions urbanístiques.
- H). Formalització d'operacions de crèdit per a la urbanització, amb la garantia dels terrenys, per la qual cosa, si s'emetessin títols, caldrà complir allò que es disposa per a la constitució d'hipoteca en garantia de títols, transmissibles per endosso o al portador, en l'article 154 de la Llei Hipotecària i els seus concordants.
- I). La Gestió i defensa dels interessos comuns dels associats en la Junta, davant qualsevol autoritat o organisme públic, Tribunals i particulars.
- J). L'exercici del dret a exigir de les Empreses que prestin els serveis, excepte en la part que, segons la seva reglamentació, hagin de contribuir-hi els usuaris, el reembossament de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'aigua i energia elèctrica.
- K). La sol·licitud i Gestió dels beneficis fiscals de la contribució territorial urbana establerts en la Llei del Sòl i qualsevol altre que sigui procedent.
- L). Adjudicar les parcel·les resultants entre els membres de la Junta.
  1. Segons l'article 42.1 del Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el reglament parcial de la Llei 2/2002 les E.U.C són "agrupacions de particulars constituïdes per a l'exercici dels drets, per al compliment dels deures i per al desenvolupament de les funcions que en l'ordenament jurídic urbanístic s'estableixen i es preveuen per a l'execució del planejament urbanístic en un polígon d'actuació urbanística.
- M). L'exercici de tots aquells drets i activitats que corresponguin, en base a la legislació vigent.

#### **Article 5. Òrgan sota el control del qual actua.**

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

- A). Donar audiència dels Estatuts i Bases de Compensació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'observacions i per incorporar-s'hi i donar audiència de les al·legacions d'aquests als promotors, per a la seva contestació.
- B). Aprovació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació i de les modificacions que acordi la Junta.
- C). Designació de representant en la Junta de Compensació.
- D). Aprovació de la constitució de la Junta i remissió de l'acord i de l'Escritura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.

- E). Exercici de l'expropiació forçosa, a benefici de la Junta, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats o que incompleixin les seves obligacions, quan aquests Estatuts o les Bases prevegin l'expropiació en caso d'incompliment.
- F). Utilització de la via d'apremi per al cobrament de les quantitats que degui qualsevol membre de la Junta.
- G). Resolució dels Recursos d'Alçada contra acords de la Junta.
- H). Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística i local.

#### **Article 6.**

Integren la Junta Selva de Mar tots els terrenys compresos en la delimitació del Polígon del PMU en l'àmbit de l'illa delimitada pels carrers Cristòbal de Moura, Treball, Marroc i Selva de Mar, de Barcelona. Districte d'actuació 22@), i formen part de la Junta no només els seus titulars sinó també els del sòl destinat a sistemes generals, en el supòsit de l'art. 84.2 b), paràgraf segon de la Llei del Sòl i 163.3 del Reglament de Gestió, que han de fer efectiu el seu dret en el polígon.

#### **Article 7. Duració.**

La Junta de Compensació estarà habilitada per a començar les seves funcions des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores i durarà fins que es compleixi el seu objecte, tret que es produeixi la dissolució en termes que assenyalen l'article 38 dels Estatuts.

#### **Article 8. Estatuts.**

1. Els presents Estatuts són les regles d'organització i funcionament de la Junta.
2. La tramitació dels presents Estatuts es regirà per l'article 119 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i en conseqüència l'Ajuntament de Barcelona els sotmetrà a informació pública pel termini d'un mes.
3. Tramitació conjunta de l'aprovació dels estatuts i les bases d'actuació i del projecte de reparcel·lació: cas d'haver-hi **acord unànim dels presents** s'estarà a allò que disposa l'article 119.3 (tramitació conjunta), prescindint-se en conseqüència del tràmit d'aprovació inicial i procedint-se al tràmit d'informació pública amb audiència simultània a la resta d'interessats.
4. La modificació dels Estatuts requereix acord en Assemblea General, votat favorablement per membres que representin, com a mínim, el 50 per 100 de la participació en la Junta i haurà de ser aprovada per l'Ajuntament, i inscrita en el Registre corresponent.

#### **Article 9. Projecte de Compensació.**

En desenvolupament dels criteris resultants de les Bases, es redacta el corresponent Projecte de Compensació, en el qual s'hi reflecteixen les finques aportades i resultants, amb els seus adjudicataris, els terrenys a cedir a l'Ajuntament i l'import de les compensacions en metàl·lic, si s'escau. Aprovat el projecte per la Junta i per l'Ajuntament, servirà de títol per a l'adjudicació dels terrenys.

El projecte de Compensació aprovat en el mateix acte que els presents Estatuts, si s'escau, entès com al mateix lloc i en el mateix acte, es considerarà el Projecte de Reparcel·lació per Compensació Bàsica aprovat definitivament, que es desenvoluparà per la Junta constituïda, aprovació que quedarà en suspens fins al moment d'aprovació definitiva dels Estatuts i les Bases.

## Títol II Socis. Constitució de la Junta

### Article 10. Requisits per a la incorporació a l'Entitat dels propietaris.

1. La Junta es compon dels propietaris dels terrenys afectats per l'actuació, i els destinats a sistemes generals, que hagin de fer efectiu el seu dret en el polígon, d'acord amb allò que es preveu en l'article 6.
2. Els propietaris no promotors de la Junta podran incorporar-s'hi durant el termini d'informació pública o en el termini d'un mes a partir de la notificació per l'Ajuntament de l'acord d'aprovació per la seva part dels Estatuts i Bases, que se'ls farà personalment, a més de publicar-se en el "Butlletí Oficial de la Província".
3. La incorporació es sol·licitarà per escrit a través del Registre de l'Ajuntament, fent-se constar expressament l'adhesió als Estatuts aprovats i la superfície i límits de les finques propietat del sol·licitant i adjuntant-hi la documentació justificativa de la propietat.
4. Per a que la incorporació sorgeixi efecte, caldrà que els propietaris adherits dipositin en el termini d'un mes, des que els requereixi la Junta i a la seva disposició, la quantitat necessària corresponent a despeses ja realitzades, i de previsió immediata, quantitat que no podrà ser superior a la ja satisfeta pels promotors, atesa la proporcionalitat dels terrenys pertanyents a uns i altres.

### Article 11. Constitució de la Junta de Compensació.

1. Determinats de manera definitiva els elements personals, els promotors convocaran a tots els propietaris per a la constitució definitiva de l'Entitat dins del termini que fixi l'Ajuntament, realitzant-se la convocatòria mitjançant carta certificada, com a mínim **15 dies naturals** abans de la data prevista i assenyalant-hi l'objecte d'aquesta convocatòria.
2. La constitució es farà en escriptura pública, es la qual hi haurà de constar:
  - a) Relació dels propietaris i, si s'escau, Empreses urbanitzadores.
  - b) Relació de les finques de les que són titulars.
  - c) Persones que es designin per a ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.
  - d) Acord de constitució.
3. Els interessats que no atorguin l'escriptura, podran consentir la seva incorporació en escriptura d'adhesió, dins del termini que s'assenyali a aquest efecte, i si no s'hi adhereixen se'ls tindrà per no incorporats a la Junta de Compensació.
4. Còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions es traslladarà a l'Ajuntament, qui adoptarà, si s'escau, acord aprovatori i elevarà l'acord i còpia autoritzada de l'escriptura a la Comissió Provincial d'urbanisme, per a la inscripció de la qual en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
5. No obstant, allò que es preveu en l'apartat 1 d'aquest article, podrà constituir-se la Junta d'acord amb l'article 49 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, que preveu que en el cas que es presentin a tràmit simultàniament els estatuts les bases d'actuació, si s'escau, i la constitució d'una entitat urbanística col·laboradora, aquesta darrera ha de formar part de la documentació sotmesa a informació pública . L'aprovació de la constitució s'acordarà a continuació de l'aprovació definitiva de les bases i els estatuts.

### Article 12. Incorporació d'empreses urbanitzadores.

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

2. La incorporació podrà instrumentar-se abans de la constitució de la Junta, reflectint-se en l'acord constitutiu, o bé amb posterioritat, per la qual cosa caldrà la convocatòria d'una Assemblea General, i que l'empresa hi assumeixi els compromisos al respecte i l'adopció de l'acord amb el vot del 50 per 100 de les quotes de la Junta.
3. Per a la validesa de la incorporació d'empreses urbanitzadores serà necessari, a més, que aquestes garanteixin la seva Gestió en la forma i quantia que determini, si s'escau, la Junta de Compensació.
4. Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora, que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin, no en seran afectats, als efectes de les adjudicacions a aquestes propietaris i a l'empresa urbanitzadora.
5. Per a la valoració de l'aportació de l'empresa i de les adjudicacions al seu favor, s'estarà a allò que s'assenyala a les Bases d'Actuació.

### Article 13. Titularitats especials.

1. Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats formaran part de la Junta els seus representants legals i la disposició que en facin de les finques per la Junta de Compensació no estarà subjecta a limitacions de caràcter civil.

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

2. Cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats com a associat, responen solidàriament front a l'Entitat de totes les obligacions que es desprenen de la seva condició per la Junta.
3. Cas que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, tenint altri qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sens perjudici que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.

### Article 14. Transmissió de béns i drets.

1. La incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles, però la Junta de Compensació actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu. (Vegi's l'article 4. G) d'aquests estatuts)
2. La Junta de Compensació serà beneficiària de l'expropiació, tant dels béns els propietaris dels quals no s'incorporin oportunament a la Junta, com en cas d'incompliment de les obligacions concretes, en els supòsits que s'enumeren en les Bases de Compensació.

El procediment expropiatori és l'establert en la legislació urbanística per a actuacions aïllades i quant a la valoració, s'estarà a allò que s'assenyala a les Bases.

3. La Junta podrà gravar i alienar terrenys, sia els que s'hi hagin incorporat per expropiació, o bé els aportats pels seus membres, per tal de fer front a les despeses d'urbanització, previ acord adoptat en Assemblea General.
4. Els membres de l'Entitat urbanística podran alienar terrenys o la seva participació mateixa, amb las següents condicions i efectes:
  - a). El transmetent notificarà en forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de la transmissió, als efectes de la seva constància necessària.
  - b). L'adquirent per qualsevol tipus de títol queda subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la participació alienada, fent-se'n expressa menció en el títol de transmissió.

### Títol III

#### Drets i i obligacions dels membres de junta

##### Article 15. Drets.

- A). Exercir les seves facultats dominicals sobre els terrenys de la seva propietat, i les respectives quotes, les quals els hagin estat fixades.
- B). Assistir per sí o mitjançant un representant, a les sessions de l'Assemblea General, emetent el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostenti i presentar proposicions i suggeriments.
- C). Delegar als membres dels Òrgans de Govern i ser escollits per a l'acompliment de càrrecs.
- D). Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, en els termes i condicions del número 4 del l'article precedent.
- E). Rebre els terrenys que els corresponguin com a resultat de l'aplicació del sistema i les diferències d'adjudicació en metàl·lic.
- F). Informar-se sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició de rebuts i justificants, en les condicions que s'acordin en l'Assemblea General.
- G). Exercitar els recursos que s'escaiguin contra els acords de la Junta.
- H). Satisfer les quotes d'urbanització total o parcialment mitjançant cessió a la Junta de part dels seus terrenys, o quota en la proporció establerta a les Bases, o en la que la Junta acordi si s'escau.

Per a l'exercici dels seus drets, els membres de la Junta s'hauran d'acomodar al que estableixen els Estatuts i acords de l'Entitat.

##### Article 16. Obligacions.

1. Els membres de la Junta estaran obligats a:
  - A). Posar a disposició de la Junta els documents acreditatius de la seva titularitat i, si s'escau, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens.
  - B). Assenyalar un domicili i els seus canvis a efectes de notificacions, per a constància en la Secretària de la Junta.
  - C). Pagar les despeses d'urbanització i les quotes complementàries que es girin, en proporció al valor de la seva participació i en els terminis establerts.
  - D). Designar, en els supòsits de copropietat, un representant dels co-titulars en l'exercici de drets i obligacions, podent-se representar en proporció al seu dret de propietat.
  - E). Regularitzar la titularitat i situació registrals dels terrenys aportats i notificar a la Junta qualsevol variació que pugui afectar a la seva propietat o als seus drets i obligacions amb la Junta.
  - F). Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
2. L'incompliment de deures en l'abast definit en les Bases adjuntes, legitima a la Junta per a promoure l'expropiació.

**Títol IV**  
**Òrgans de Govern de la Junta. Administració de la mateixa**

**Article 17. Enumeració.**

Els Òrgans de Govern i administració de la Junta de Compensació seran:

- A). L'Assemblea General.
- B). Consell Rector
- C). El President.
- D). El Secretari.

**CAPITOL 1.º**  
**Assemblea General**

**Article 18. Composició i classes.**

1. L'Assemblea estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació, tindrà caràcter deliberant i es reunirà en forma ordinària com a mínim dos cops l'any, una en els tres primers mesos de cada exercici, per a aprovar la Memòria, comptes, i balanç, i una altra els tres últims, per a aprovar el pressupost de l'exercici següent. No tindran dret de vot però sí veu a les juntes, aquells membres que no estiguin al corrent de les seves obligacions.

En seran el President i Secretari els que ho siguin del Consell Rector, i formarà part de l'Assemblea el representant de l'Ajuntament.

2. L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President, el Consell Rector, o ho sol·licitin membres de la Junta de Compensació que representin, com a mínim, el 30 per 100 de les participacions. En aquest cas, s'ha de convocar l'Assemblea en els 15 dies següents a la sol·licitud i celebrar-se abans d'uns altres 15 dies.

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

**Article 19. Facultats.**

- A). La designació i cessament dels membres del Consell Rector, l'aprovació del pressupost de cada exercici, i el nomenament de censors de comptes.
- B). Examen de la Gestió comuna, i aprovació, si s'escau, de la Memòria i comptes de l'exercici anterior.
- C). La modificació dels Estatuts, sens perjudici de l'aprovació posterior per l'Ajuntament.
- D). La imposició de derrames extraordinàries, per atendre despeses no previstes en el pressupost anual.
- E). Autoritzar 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 a assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- G). Acordar la formalització de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització, àdhuc amb garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- H). Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores i acordar la constitució de societats amb fines d'urbanització o complementaris.
- I). Acordar la dissolució de la Junta de Compensació, d'acord amb el Títol VI d'aquests Estatuts.
- J). En general, totes les facultats que calguin per al desenvolupament normal de la Junta.

#### **Article 20. Convocatòria.**

1. Les reunions de l'Assemblea General, ordinària o extraordinària, seran convocades pel President del Consell Rector, mitjançant carta certificada remesa als socis de la Junta com a mínim amb 15 dies d'antelació a la data en la qual s'hagin de celebrar.
2. Es fixarà un anunci en el domicili social, amb la mateixa antelació.
3. La convocatòria assenyalarà el lloc, dia i hora de la reunió, i els assumptes que hagin de sotmetre's a coneixement i resolució de l'Assemblea, sense que puguin ser objecte d'examen altres assumptes no recollits en la convocatòria, salvo que se declari la urgència, per majoria de las quotes d'assistència.
4. En la convocatòria d'Assemblees Generals Ordinàries s'indicarà, respectivament, que en el domicili social se troben a disposició dels socis la Memòria i comptes de l'exercici anterior, amb l'Informe dels Censors o el pressupost per a l'exercici següent.

#### **Article 21. Constitució.**

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi concorrin, per sí o per representació, socis de la Junta de Compensació que representin, com a mínim, el 50 per 100 les quotes. S'entendrà vàlidament constituïda l'Assemblea, en segona convocatòria, qualsevol que sigui el número d'assistents, transcorreguda una hora des de la primera.
2. Els socis podran designar, per escrit i per a cada reunió, altres persones que les representin a l'Assemblea, havent de designar les persones jurídiques una sola persona en la seva representació.

#### **Article 22. Sessions.**

1. El President del Consell Rector, o qui el substitueixi estatutàriament, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats.  
Actuarà com a Secretari qui ho sigui del Consell Rector o el seu substitut.
2. L'Assemblea podrà determinar que la redacció i aprovació de l'acta es dugui a efecte pel President, Secretari i dos Interventors, destinats en la pròpia sessió, en el termini que s'estableixi.
3. Les actes figuraran al llibre corresponent, degudament diligenciat, i seran firmades pel President i el Secretari i dos dels socis assistents.
4. A requeriment dels socis o dels Òrgans urbanístics, el Secretari, amb el vist i plau del President, haurà d'expedir certificacions del Llibre d'actes.

### **CAPÍTOL 2.º DEL CONSELL RECTOR**

#### **Article 24. Composició.**

1. El Consell Rector es compon per un President, tres Vocals i un Secretari, designats per l'Assemblea General, i el Vocal designat per l'Ajuntament.
2. A excepció del Vocal de designació municipal, que podrà ser persona aliena a la Junta, els membres del Consell hauran de tenir la qualitat de socis, o ser proposat per ells, representant-los un de sol, als socis minoritaris.

#### **Article 25. Duració de càrrecs.**

1. Els nomenaments dels membres designats per la Junta tindran 2 anys de durada, tot i que són vàlides una o varies reeleccions.



2. En cas de mort, renúncia o acord de cessament d'algun membre, el Consell designarà un substitut provisional fins la primera reunió de l'Assemblea General.

#### **Article 26. Facultats.**

1. Són funcions peculiars del Consell Rector:
  - A). La proposició d'acords a l'Assemblea General.
  - B). L'execució dels acords.
  - C). L'administració econòmica de la Junta.
  - D). La representació jurídica de la Junta.
  - E). El nomenament i separació del personal administratiu, i assenyalament del seu règim de treball.
2. Totes aquelles facultats que li siguin delegades per l'Assemblea.

#### **Article 27. Sessions.**

1. El Consell Rector se reunirà a iniciativa del President o a petició d'un terç dels seus membres.
2. La convocatòria, amb indicació dels assumptes a tractar i del lloc, data i hora de la sessió, es cursarà pel Secretari en carta certificada, amb un mínim de cinc dies d'antelació.
3. El Consell quedarà vàlidament constituït quan concorrin a la reunió com a mínim dos terços dels seus membres, podent delegar-se en algun dels que restin, per escrit i per a cada reunió.
4. Els acords seran adoptats per majoria de vots, reconeixent-se qualitat de vot diriment al del President en el cas d'empat, i seran immediatament executius sens perjudici de l'exercici de les accions i recursos que s'escaiguin..

#### **Article 28. Actes.**

1. De cada sessió del Consell s'aixecarà acta, en la qual es farà constar els acords adoptats i el resultat de les votacions, essent aprovada en la mateixa reunió o a la següent.
2. Les actes figuraran en el llibre corresponent, degudament diligenciat, i seran firmades pel President i el Secretari.
3. A requeriment dels socis o dels Òrgans urbanístics el secretari haurà, amb el Vist i Plau del President, expedir certificacions del contingut del Llibre d'actes.

### **CAPÍTOL 3.º. DEL PRESIDENT**

#### **Article 29. Nomenament.**

El President serà designat per l'Assemblea General, i el seu nomenament tindrà la duració prevista en l'article 25, podent ser reelegit indefinidament.

#### **Article 30. Funcions.**

- A). Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General del Consell Rector, dirigir las deliberacions i executar i fer complir els acords.

- B). Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i dels seus Òrgans de Govern, podent atorgar poders a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació.
- C). Autoritzar les Actes de l'Assemblea General i del Consell Rector, les certificacions que s'expedeixin i els documents que s'escaigui.
- D). En la forma que el de l'Assemblea ho determini, obrir, seguir i cancel·lar, a nom de la Junta, comptes corrents i d'estalvi, disposar-ne, signar la correspondència, rebuts, resguards, lliurar, endossar i descomptar efectes mercantils, efectuar protestos i desenvolupar les operacions bancàries que s'exigeixin per l'activitat de la Junta.
- E). Quantes funcions siguin inherents al seu càrrec i li siguin delegades per l'Assemblea General o el Consell Rector, i específicament les següents:
  - a) administrar els fons de la Junta, formalitzant la memòria i comptes corresponents a cada exercici econòmic que han de ser sotmeses al Ple.
  - b) Executar els acords del Ple.
  - c) Proposar al Ple el pressupost anual d'ingressos i despeses, i aplicar-lo en allò que sigui possible.
  - d) Autoritzar l'atorgament d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
  - e) Fer i exigir pagaments, cobraments i liquidacions, qualsevol que sia la seva causa jurídica i la persona o Entitat obligada.
  - f) Obrir i mantenir comptes i dipòsits en Entitats bancàries o de crèdit o retirant-ne fons a la seva conveniència.
  - g) Realitzar operacions amb la Hisenda Pública.
  - h) Proposar a l'Assemblea les quotes corresponents als membres de la Junta de Compensació, i les modificacions que foren pertinents, bé per noves aportacions o a conseqüència d'operacions de reparcel·lació.
  - i) Nomenar i separar un Gerent i resta de personal administratiu o laboral al servei de la Junta, fixar la seva retribució i règim de treball.
  - j) Fixar les quantitats necessàries per a atendre les despeses comunes, la forma i els terminis dins els quals s'han de satisfer i la manera de procedir contra els membres morosos per a fer efectiu el pagament de les quantitats que corresponguin.
  - k) Notificar a els Òrgans Urbanístics competents els acords que hagin de tenir efectes davant d'aquells.
  - l) Proposar al Ple el trasllat de domicili.
  - m) Sol·licitar la concessió de beneficis fiscals i exempcions tributàries.
  - n) Requerir a l'Administració per a que cobri en via d'apremi als membres de la Junta morosos.

#### **CAPÍTOL 4.º. DEL SECRETARI**

##### **Article 31. Nomenament.**

El Secretari es nomenarà de la mateixa manera i pel mateix període que el President i en el cas de vacant, absència o malaltia, el càrrec l'ocuparà un membre de l'Assemblea designat pel seu President.

Les seves funcions seran les següents:

- A). Assistir a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector.
- B). Aixecar acta de les sessions, transcrivint-la en el llibre d'actes.
- C). Expedir certificacions, amb el Vist i Plau del President.
- D). Dur un Llibre-Registre en el qual es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, quota de participació i número de vots i totes les dades complementàries que s'estimen procedents.

- E). Notificar a tots els membres de la Junta, tot allò que per la seva naturalesa o entitat s'escaigui, els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector i, si s'escau, els òrgans urbanístics competents.

## **TÍTOL V**

### **Mitjans econòmics. Aportacions.**

#### **Article 33. Classes d'aportació.**

Les aportacions dels membres de la Junta estan constituïdes:

- A). Per la totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació.
- B). Per les quotes ordinàries i extraordinàries.
- C). Per les aportacions de les empreses urbanitzadores, cas d'incorporació a la Junta.

#### **Article 34. Aportació de terrenys i existència de drets reals.**

1. La participació en els drets i obligacions comuns i la conseqüent adjudicació de parcel·les resultants de la urbanització, va ser determinada pel valor de les finques aportades per cadascun dels propietaris calculat en la forma que estableixen les Bases d'Actuació.
2. Si els terrenys estiguessin gravats amb alguna càrrega real, el propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda. Si no es declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis que se'n poguessin derivar seran a càrrec del propietari que hagués omès, i del valor de les parcel·les que li corresponguin es deduirà allò que resulti de les càrregues omeses.
3. El valor dels demés béns i drets afectats per l'execució del Pla, que no hagin subsistit al dur-se a terme la urbanització, no influirà en la participació dels associats, però es determinarà als efectes de la seva indemnització en la forma assenyalada a les Bases.

#### **Article 35. Quotes i els seus tipus.**

1. Són quotes ordinàries les que es destinen a sufragar els despeses generals de la Junta, que es recullen en els pressupostos anuals.
2. Són quotes extraordinàries les que es fixen en acords específics de l'Assemblea General, entre elles, per la seva forma, l'assumpció de compromisos de garanties, avals o fiances per part dels membres en recolzament que pugui establir la Junta en compliment de les seves obligacions.

#### **Article 36. Quantia i pagament.**

1. El pagament es realitzarà en el termini màxim d'un mes des de que es practiqui el requeriment pel Consell Rector a aquest efecte, i la seva falta produirà les conseqüències següents:
  - a). Si transcorregut aquest termini límit no s'abonés la quantitat exigible, s'incrementarà automàticament en un percentatge equivalent a l'interès bàsic del Banco de España en concepte de sanció per demora per cada 90 dies naturals o fracció de d'aquests a partir de ú, que transcorrin fins al seu ingrés.
  - b). Aquest recàrrec per demora és compatible amb la sol·licitud per part del Consell Rector, a l'Ajuntament, de la utilització de la via d'apremi, si bé l'inici per l'Ajuntament d'aquest procediment, porta aparellada, des del dia que es sol·licitin el cessament de nous increments, perquè tal procediment inclou altres recàrrecs i despeses.
  - c). Tot el que precedeix serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, i sotmetre a l'Assemblea General, si anteriorment ha calgut acudir a la via de constrenyiment o a la judicial, la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'òrgan actuant, essent-ne beneficiària la Junta.

## **TÍTOL VI** **Recursos. Dissolució. Liquidació**

### **Article 37. Impugnació dels acords dels òrgans de la Junta.**

Els acords dels Òrgans de l'Entitat son executius i no se suspendran per la seva impugnació, excepte que ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs, que serà possible a través dels recursos següents:

1. Els acords del Consell Rector podran ser impugnats, en el termini de quinze dies hàbils des de la notificació davant l'Assemblea General, que haurà de resoldre en el termini de tres mesos, transcorregut el qual s'entendrà desestimada la impugnació.
2. Contra els acords de l'Assemblea General, expressos o per silenci, hi cap recurs d'alçada davant l'Ajuntament, en el termini de quinze dies hàbils des de la notificació o desestimació presumpta per silenci.

No estan legitimats per a la impugnació els que haguessin votat a favor de l'acord, per sí o mitjançant representant.

### **Article 38. Dissolució.**

Causes:

1. Per mandat judicial o prescripció legal.
2. Quan la Junta hagi realitzat l'objecte per al qual es va crear.

En els supòsits dels número precedent la dissolució s'haurà d'aprovar per l'Ajuntament.(1)

### **Article 39. Liquidació.**

Quan s'extingeixi la personalitat jurídica, s'esdevindrà la liquidació de la Junta, de la manera següent:

1. El Consell Rector procedirà a la liquidació amb observància de les instruccions dictades específicament per l'Assemblea General.
2. El patrimoni que pugui existir en terrenys, drets o metàl·lics, es distribuirà entre els membres de la Junta en proporció a les seves quotes de participació en la Junta.

(1) No procedirà l'aprovació de la dissolució mentre no consti per acceptació de les obres d'urbanització i dels terrenys objecte de cessió per part de l'Ajuntament. Ha de constar també el compliment de les obligacions pendents.

9616

Reparcel·lació per compensació bàsica en l'Àmbit de l'illa delimitada pels carrers Cristòbal de Moura, Treball, Marroc i Selva de Mar	
PMU en l'Àmbit de l'illa delimitada pels carrers Cristòbal de Moura, Treball, Marroc i Selva de Mar, de Barcelona. Districte d'actuació 22@	Febrer 2020

### Bases d'Actuació

#### Disposicions generals

#### Base 1ª. Objecte.-

L'actuació urbanística de la zona que comprèn el Polígon d'Actuació Urbanística **que comprèn l'Àmbit de l'illa delimitada pels carrers Cristòbal de Moura, Treball, Marroc i Selva de Mar** del Pla de Millora Urbana del citat Àmbit, en el districte d'actuació 22@ de Barcelona, s'executarà mitjançant el sistema de compensació bàsica regulat en la Llei de Sòl i rehabilitació urbana, aprovada pel Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en la **Llei d'Urbanisme de Catalunya 3/2012**, (Text refós aprovat en data 22 de febrer de 2012 que modifica la Llei d'Urbanisme de Catalunya 1/2010), i en el capítol II del títol V del Reglament de Gestió Urbanística, aprovat per R. D. 3288/78 de 25 d'agost, així com per la Llei 3/1984 del Parlament de Catalunya el seu Reglament i Ordre de 6 d'agost de 1982<sup>1</sup>.

Aquestes Bases d'Actuació tenen per objecte regular l'activitat operativa de la Junta de Compensació, l'equidistribució dels beneficis i càrregues derivats de la Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació referida, i la seva forma d'execució, i gaudeixen de caràcter reglat.

#### Base 2ª. Subjectes interessats.-

1. Un cop aprovats amb caràcter definitiu aquestes Bases d'Actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació, conforme al Reglament de Gestió Urbanística, quedarà constituïda la Junta, amb efectes des de la inscripció de l'acord aprovatori en el **Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores**<sup>1</sup>.
2. Formaran part de l'Entitat els propietaris promotors, els qui s'hi incorporen en forma reglamentària a la Junta conforme als arts. 161, 162 i 163 del Reglament de Gestió – si no ho han fet abans, i, si s'escau, les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb els propietaris en la gestió.

#### Base 3ª. Actuacions que comprèn.-

L'actuació per compensació bàsica comprendrà:

- a) L'expropiació de les finques d'aquells propietaris no incorporats, de la qual en serà beneficiària la Junta de Compensació, o bé que les finques siguin objecte de reparcel·lació sense expropiació prèvia; la Junta de Compensació podrà aplicar la via de constrenyiment per al pagament de les quantitats degudes derivades del compte de liquidació.
- b) La transmissió gratuïta a l'Ajuntament de Barcelona del ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria i de les obres i instal·lacions que s'hagin executar a les costes dels propietaris conforme, al Pla d'Ordenació aprovat, i a allò que es preveu en els arts. 179 i 180 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística.
- c) El costejament de les obres de urbanització i demés despeses inherents consignats en el pla i en el projecte d'urbanització.
- d) La distribució dels terrenys susceptibles d'edificació, conforme a la Llei del Sòl i el seu Reglament de Gestió Urbanística, entre els propietaris i altres partíceps, en proporció a les participacions respectives.

<sup>1</sup> Els requisits mínims que han de complir les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació es troben regulats en l'art. 166 i 167 del Reglament de Gestió Urbanística i l'art. 57 del Decret 287/2003.

#### **Base 4ª. Edificació del Polígon.-**

1. L'Entitat, amb independència de les seves pròpies comeses, conforme a la Llei i als Estatuts, podrà acordar, per **unanimitat** dels associats, l'edificació del Polígon, en l'acord del qual es fixaran les condicions per a valorar els immobles que es construeixin, si s'escau, i els criteris per a fixar el preu de venda a tercers.
2. No es podrà dur a terme l'edificació de les parcel·les sinó a partir del moment en el qual la Junta de Compensació – en el cas en que procedeixi conforme a allò que preveu el paràgraf anterior – o, en qualsevol altre cas, l'interessat respectiu, hagi sol·licitat i obtingut la corresponent llicència municipal.
3. Els costos d'urbanització seran satisfets per cadascun dels propietaris en proporció a les respectives quotes de participació.

### **Títol II**

#### **Criteri de valoració de finques, drets i altres elements afectats per l'actuació urbanística projectada**

#### **Base 5ª. Criteris per valorar les finques aportades.-**

Apartat preliminar: Tots els sòls es valoraran igual.

Totes les finques es valoraran amb el mateix criteri, excepte els terrenys sense aprofitament lucratiu, els quals no es valoraran independentment.

1. **Dret dels propietaris proporcional a la superfície aportada.** El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de les seves respectives finques, en base a l'art. 126 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya 3/2012 (Text refós aprovat en data 22 de febrer de 2012 que modifica la llei d'Urbanisme de Catalunya 1/2010).
2. **Percentatge individualitat per a cada finca, adjudicació de les finques resultants.** A cadascuna de les finques se li assignarà, en conseqüència, un percentatge en relació a la superfície total de la zona d'actuació, segons constarà de manera individualitzada en el Projecte de Reparcel·lació per Compensació Bàsica, el percentatge de les quals constituirà el coeficient per a l'adjudicació de les finques resultants.
3. **Acreditació de la superfície aportada a la Junta.** Les superfícies computables s'acreditaran mitjançant certificació del Registre de la Propietat o, en el seu defecte, mitjançant testimoni notarial del títol d'adquisició. A falta de tots dos, el propietari haurà de presentar declaració jurada en la qual s'hi faci constar la superfície, els propietaris colindants i el títol d'adquisició acompanyant-hi una declaració jurada, un croquis dels terrenys i tots aquells documents que puguin acreditar la seva condició de propietaris, com ara el de rebut justificant del pagament de l'Impost de Béns Immobles (IBI), certificació d'estar la finca donada d'alta al Cadastre, fitxa cadastral, documents de cessió anticipada, etc.
4. **Possible discrepància quant a propietat.** En cas de discrepància sobre la propietat d'un terreny, o d'una part, o d'atermenaments, la superfície que es discuteixi es considerarà pertanyent per parts iguals als discrepants, de manera provisional, fins que no es resolgui per conveni entre els interessats o per resolució judicial.

#### **Base 6ª. Criteris de valoració de drets reals i personals constituïts sobre les finques aportades.-**

1. Els drets i càrregues sobre les finques aportades se consideraran en principi compatibles amb el planejament a executar, i en conseqüència s'hi subrogaran i seran adjudicataris els seus titulars en el mateix concepte que ho fóra anteriorment el titular que va aportar la finca gravada. El propietari adjudicatari i el titular del dret real seran titulars alhora de la quota de participació atribuïda segons el projecte de reparcel·lació per compensació bàsica, en proporció al valor del mencionat dret real, excepte que es pacti altre cosa entre ambdós.

Projecte de Reparcel·lació per Compensació bàsica en el l' àmbit de l'illa delimitada pels carrers Cristòbal de Moura, Treball, Marroc i Selva de Mar. Junta de Compensació Selva de Mar. Bases d' Actuació. Febrer 2020.

2. Si existeixen drets o càrregues incompatibles amb el planejament que s'executa, el projecte de reparcel·lació per compensació bàsica haurà de declarar-ho així, de manera justificada, i es valorarà d'acord amb els criteris de la Llei de Sòl i rehabilitació urbana, aprovada pel Real Decreto Legislativo 7/2015, i la legislació expropiatòria. En qualsevol cas, els drets o càrregues incompatibles es consideraran extingits en virtut de l'acord aprovatori del de reparcel·lació per compensació bàsica.

Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i procediment a seguir, s'atendrà a allò que preveu l'art. 123 del Reglament de Gestió Urbanística.

**Base 7ª. Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que hagin de demolir-se o enderrocar-se.-**

1. **Edificacions o instal·lacions no conformes amb el nou planejament.** Les edificacions o instal·lacions que no s'acomodin al planejament urbanístic i que hagin de demolir-se o enderrocar-se es valoraran independentment del sòl, en el projecte de reparcel·lació per compensació bàsica, conforme als criteris de valoració de la Llei de Sòl i rehabilitació urbana, aprovada pel Real Decreto Legislativo 7/2015, i el seu import es satisfarà amb càrrec al de reparcel·lació per compensació bàsica, en concepte de despesa d'urbanització.
2. **Enderrocs de construccions i elements incompatibles.** Es considerarà necessari l'enderroc quan calgui l'eliminació dels elements esmentats per a dur a terme les obres d'urbanització previstes al pla, quan estiguin situats en una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu mateix propietari o quan la seva conservació sia radicalment incompatible amb l'ordenació, àdhuc com a ús provisional.
3. **Valoració de les construccions incompatibles.** Les edificacions i instal·lacions es taxaran tenint en consideració la valoració dels materials emprats i el seu possible valor arquitectònic, amb deducció d'un percentatge per estat de vida de l'immoble o per estat de conservació de l'obra o construcció.

**Base 8ª. Criteris per a valorar les aportacions d'empreses urbanitzadores.-**

1. En el supòsit previst a l'art. 12 dels Estatuts de la Junta de Compensació, la valoració de l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostat del projecte d'urbanització o dels sectors o partides que s'hagin d'executar, acordant-se amb la Junta en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, adoptant l'acord aprovatori l'Assemblea General.
2. Per a l'adjudicació de terrenys l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora mitjançant la qual es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa, per les fórmules previstes en el número 2 de l'art. 12 dels Estatuts.
3. La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta, a excepció dels que no estiguin a favor amb aquesta participació, i que actuïn de la manera que disposa el número 4 de l'article 12 dels Estatuts.

**Títol III  
Execució de les obres d'urbanització**

**Base 9ª. Forma de contractació.-**

1. L'execució de les obres d'urbanització es dura a terme per empresa urbanitzadora o contractista idoni, per adjudicació directa de la Junta de Compensació, conforme a les previsions que es contenen en el Projecte de reparcel·lació per compensació bàsica i del projecte de urbanització que s'aprovi per l'Ajuntament de Barcelona, i en concret, del Projecte de reparcel·lació per compensació bàsica citat.

2. No obstant, quan ho sol·licitin propietaris que representin com a mínim el 40 per 100 de les quotes de participació, la contractació d'aquestes obres s'efectuarà mitjançant licitació pública.
3. Si a la Junta de Compensació s'hi hagués incorporat alguna empresa urbanitzadora que aportí, total o parcialment els fons necessaris per a urbanitzar el sòl, l'execució de l'obra podrà realitzar-se directament per aquesta empresa.

**Base 10ª. Costejament de la urbanització.-**

1. Els costos d'urbanització es satisfaran pels associats en proporció als seus respectius drets o quotes de participació.
2. S'estimaran com a costos d'urbanització, les despeses de qualsevol mena que origini l'adequada execució de la urbanització, conforme al projecte aprovat, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, si s'escau, per a realitzar les obres, i com a mínim:
  - a) el valor de les obres d'urbanització dels terrenys destinats a vials, espais públics i equipaments, de cessió gratuïta, és a dir, les obres de urbanització determinades per el planejament).
  - b) El cost de les obres de urbanització, i de demolició de les construccions existents e indemnitzacions procedents per trasllat d'activitats, extinció de drets reals o personals, i de la efectivitat del dret de reallotjament .
  - c) El cost de projectes, estudis, instruments de gestió urbanística i direcció tècnica.
  - d) Despeses de formalització i inscripció en els Registres corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats de la urbanització, incloses despeses de gestió.
3. L'import dels apreuments o indemnitzacions per expropiació seran satisfets pels propietaris copartíceps en proporció a les seves respectives participacions.
4. La distribució dels costos d'urbanització, mitjançant la filiació individualitzada i concreta de les quotes que correspongui satisfer a cada associat, s'efectuarà en el projecte de reparcel·lació per compensació bàsica que s'elabori en desenvolupament de les presents Bases i en aplicació dels que s'hi estableixen.

**Títol IV**  
**Distribució de beneficis i càrregues**

**Base 11ª. Transmissió de terrenys afectats i de les obres d'urbanització.-**

1. **Cessió obligatòria de finques a l'Ajuntament de Barcelona.** La transmissió a l'Ajuntament de Barcelona, en ple domini i lliure de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria, tindrà lloc per ministeri de la Llei, en virtut de l'acord aprovatori del Projecte de reparcel·lació per compensació bàsica. No obstant, la Junta de Compensació, i en el seu nom, el contractista que designi, podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització durant el termini necessari.
2. **Recepció de les obres d'urbanització, recepció definitiva i període de garantia.** Un cop la Junta de Compensació rebí i recepcioni de l'empresa urbanitzadora o constructora les obres d'urbanització i instal·lacions i dotacions, l'execució dels quals fóra prevista en el pla d'ordenació i projecte d'urbanització aplicable, es cediran a l'Ajuntament en un termini no superior a tres mesos, des de la citada data de recepció definitiva per la Junta. El període de garantia per a respondre de defectes de construcció per la Junta davant l'Ajuntament serà d'un any a partir de la data de cessió.



#### **Base 12ª. Quotes de participació.-**

1. La participació de cada propietari en l'Entitat, tant en la distribució de beneficis com en les càrregues o pèrdues, serà proporcional a la superfície de les parcel·les respectives.
2. En aplicació del criteri anterior, les quotes de participació corresponents a cada una de les finques del Polígon, expressades mitjançant percentatge en relació a la superfície total d'aqueix, seran les que constin en el Projecte de reparcel·lació per compensació bàsica aprovat per la Junta.
3. Els promotors accepten formalment aquestes quotes de participació i la incorporació dels demés propietaris en forma reglamentària, portarà implícita l'acceptació d'aquelles.
4. No obstant, l'Entitat podrà, mentre no s'aprovi definitivament l'adjudicació de parcel·les, modificar d'ofici o a instància de part, l'assignació de quotes de participació quan s'acrediti l'existència d'errors materials de medició. S'estimaran tolerables i no alteraran les quotes de participació les diferències de medició inferiors al 5 per 100.
5. En el supòsit d'incorporació d'una empresa urbanitzadora a la junta de compensació en el moment que s'hi integri, es procedirà al reajustament de les participacions percentuals dels socis, assignant-se la quota corresponent a l'empresa urbanitzadora incorporada.

#### **Base 13ª. Valoració i adjudicació de les finques edificables resultants.-**

1. Per a la distribució entre els associats dels solars resultants, inclosos els corresponents a finques adquirides mitjançant expropiació per l'Entitat, aquesta aprovarà – conforme a l'art. 174 del Reglament de Gestió Urbanística – el corresponent projecte de reparcel·lació per compensació bàsica, que s'elaborarà i es presentarà a l'Ajuntament, dins del termini que aquest fixi en l'acord d'aprovació municipal de les presents Bases d'Actuació per a l'aprovació definitiva, si s'escau, del citat projecte.
2. En el projecte de reparcel·lació per compensació bàsica es tindrà en consideració com a criteri per a efectuar la valoració i adjudicació de les finques resultants, el de l'aprofitament de la zona de actuació que, per ser uniforme per a tota la seva superfície de es determinarà en funció de les respectives quotes de participació de cada propietari, havent de procurar-se que les finques adjudicades estiguin situades el més properes possible a les antigues propietats dels mateixos titulars.
3. En cap cas podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.
4. Els titulars de quotes de participació, que no arribessin al mínim necessari per a obtenir una finca edificable resultant, s'agruparan per a que se'ls adjudiqui una en comunitat pro indivís, expressant-se en el títol d'adjudicació la quota corresponent a cada propietari. No obstant, si la quantia d'aquests drets no arribés al **15 per 100** de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació podrà substituir-se per una indemnització en metàl·lic, que es satisfarà amb càrrec al compte de Projecte de reparcel·lació per compensació bàsica<sup>2</sup>.
5. En qualsevol cas, les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica entre els interessats, valorant-se el preu mig dels solars resultants, referit a l'aprofitament concret rebut en excés o deixat de percebre "in natura"; compensacions econòmiques que tanmateix es reflectiran en el Projecte de reparcel·lació per compensació bàsica.
6. En cas d'incorporació a la Junta d'empresa urbanitzadora per a l'adjudicar-li terrenys en contrapartida a la seva aportació, s'estarà al corresponent conveni acordat per l'Assemblea General, d'acord amb allò que preveu l'art. 12 dels Estatuts.

---

<sup>2</sup> Art. 94.3 RGU

**Base 14ª. Moment de l'adjudicació.-**

L'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació per compensació bàsica feta per l'Ajuntament i l'atorgament d'escriptura pública o l'expedició de document administratiu amb les solemnitats i requisits de les actes dels seus acords, amb el contingut que assenyalava l'art. 172 del Reglament de Gestió Urbanística, determinarà la inscripció en el Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues per les noves parcel·les.

**Exempció fiscal:** Aquestes adjudicacions romanen exemptes fiscalment en els termes que estableix la legislació tributària.

**Base 15ª. Règim econòmic.-**

1. Per al pagament d'apreuaments, indemnitzacions i despeses d'urbanització, conservació i complementaris, els associats hauran d'ingressar a l'Entitat les quantitats que els correspongui satisfer dins el termini màxim d'un mes des del requeriment que es faci per part de la Junta, transcorregut el qual, si no hagués efectuat el pagament, la quantitat deguda a la Junta sofrirà un recàrrec equivalent a l'interès bàsic al Banc d'Espanya, sens perjudici de les demés conseqüències previstes a l'apartat 4 d'aquesta Base.
2. No obstant, l'Entitat podrà per acord majoritari de la Junta, exigir dels seus associats l'ingrés en les arques d'aquesta, amb antelació de sis mesos, de les aportacions necessàries per a satisfer les despeses previsibles per al semestre.
3. El pagament d'aquests costos podrà realitzar-se, previ acord amb els propietaris interessats que s'aprovi en la Assemblea General, cedint aquells terrenys edificables en la proporció que s'estimi suficient per a compensar-los, gratuïtament o lliures de càrregues, d'acord amb l'article 141 del Reglament de la LUC Decret 305/2006.
4. L'Entitat, per acord del seu òrgan d'administració, podrà instar a l'Ajuntament la via d'apremi per a exigir als seus associats el pagament de les quantitats que s'adeuten, sens perjudici de poder optar per sol·licitar a l'Ajuntament l'aplicació de l'expropiació al membre morós, tal i com es regula en l'art. 181.2 del Reglament de Gestió Urbanística, en benefici de la Junta. A tal efecte, serà suficient certificació lliurada pel Secretari de l'Entitat, amb el vist i plau del President, en la que hi consti l'acord d'instar la via d'apremi, nom i cognoms i domicili de l'associat morós, la quantitat que es deu, concepte per la qual s'ha meritat, i que ha vençut i no ha estat pagada. L'Ajuntament requerirà a l'interessat concedint-li un termini de deu dies per a que manifesti allò que estimi convenient al seu dret o ingressi la quantitat a la Caixa de la requirent a disposició de la Junta de Compensació, i transcorregut aquest termini, resoldrà la procedent sobre la prossecució del procediment d'apremi.
5. També podrà la Junta instar l'expropiació com a beneficiària dels terrenys pertanyents als propietaris els quals, requerits per un termini no inferior a tres mesos, incomplissin les obligacions i càrregues imposades.

En aquest supòsit, se sumaran a l'apreuament les quantitats satisfetes per a despeses d'urbanització, però sense que hagin de reemborsar-se les quotes ordinàries que hagin estat satisfetes, ni els recàrrecs per mora recaiguts sobre alguna quota d'urbanització, que quedarà a benefici de la Junta.

**Base 16ª. Conservació de la urbanització.-**

Fins al moment de l'extinció o dissolució de la Junta, la conservació de la urbanització anirà a càrrec de la mateixa, estant-se al criteri de proporcionalitat general entre els membres de la mateixa, aplicable a la distribució de beneficis i càrregues per al pagament de quotes de conservació.

Febrer de 2020