

## **AJUNTAMENT DE CONSTANTÍ**

### **EDICTE**

S'ha aprovat definitivament, per part de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Constantí, en sessió de data 10 de gener de 2012, la nova redacció de les Bases i Estatuts de la Junta de Compensació del PPU-13 "Les Gavarres", d'acord amb l'informe sobre les al·legacions formulades en el tràmit d'exposició pública dels mateixos.

Es sotmet el document a informació pública pel termini d'un mes, mitjançant anunci al Butlletí Oficial de la Província de Tarragona, al tauler d'anuncis municipal i a la pàgina web de l'Ajuntament.

Les persones que es considerin afectades podran presentar els recursos que considerin pertinents.

Josep Maria Sabaté Sans

Alcalde de Constantí

### **ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL P.P.U.-13 LES GAVARRES DE CONSTANTÍ.**

**Article 1. Denominació i Àmbit.** –Amb l'objecte i finalitats que s'especifiquen a l'article següent es constitueix l'Entitat Urbanística col·laboradora denominada «**JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PPU13- LES GAVARRES DEL MUNICIPI DE CONSTANTÍ**», l'execució de la qual es durà a terme pel Sistema de Reparcel·lació modalitat compensació bàsica. Regulat per el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010, i Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

**Article 2. Naturalesa.** - 1. La present Junta de Compensació tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i capacitat plena per al compliment de les seves finalitats.

La personalitat jurídica plena s'entendrà adquirida a partir de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores dependent de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya.

No obstant això i sempre que no ho prohibeixi específicament una Norma Jurídica, els seus promotors podran realitzar, abans de la inscripció, els actes necessaris en ordre a la planificació urbanística de la unitat i de la Constitució de l'Entitat, així com preparació i tramitació dels Projectes d'equidistribució de drets i càrregues; constituint-se en el seu cas, de manera provisional. La validesa dels contractes i documents formalitzats en nom de la Junta abans de la inscripció quedarà supeditada tan sol a l'esmentat requisit, sense necessitat de posterior acceptació de la Junta, una vegada inscrita. Si no es produís la inscripció, els promotors i propietaris seran responsables solidàriament davant de les persones físiques i jurídiques amb les que haguessin contractat en nom de la Junta. Igualment els representants de l'esmentada Junta provisional podran sol·licitar el corresponent "Número d' Identificació Fiscal" així com emplenar els altres tramitis administratius corresponents.

2. La Junta de Compensació podrà adquirir, tenir, reivindicar, permutar, gravar, vendre i segregat tota classe de béns i drets; celebrar contractes, obligar-se, executar obres i tot tipus d'instal·lacions, així com dotacions; obligués en els termes que tingui per convenient i interposar recursos i exercitar tot tipus d'accions.

Així mateix actuarà com a fiduciària amb ple poder i facultats dispositives sobre les finques, béns i drets pertanyents als propietaris que siguin membres de la mateixa, sempre que es refereixi a les operacions pròpies de la reparcel·lació. Tot això sense cap tipus de limitació excepció feta d'aquelles que poguessin resultar de compliment obligat, concorde amb la normativa aplicable amb l'única finalitat del compliment de les finalitats urbanitzadores per les que es constitueix.

Igualment serà necessari que la Junta ratifiqui els acords adoptats pels promotors d'aquesta, abans de la seva inscripció, fora dels que siguin indispensables per la inscripció de la Junta i aquells que s'hagin manat específicament per tots els socis.

**Article 3.-Domicili.**-Se estableix el domicili de l'entitat en Rambla Nova, 118-120, 43001 Tarragona (despatx del Lletrat Antonio Salas de Córdoba. Telf. 977 228 912, asalas@vahusari.org) Aquest domicili podrà ser traslladat a un altre lloc, dins del territori de la Comunitat Autònoma de Catalunya, per acord de l'Assemblea General, donant explica a l'Òrgan Urbanístic de control i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per a la seva inscripció, així com publicant-ho en el Diari Oficial de la Generalitat.

**Article 4.-Objecte y finalitats.**- La present entitat te genèricament com Objecte l'execució del Sistema de Reparcel·lació, sota la modalitat de Compensació Bàsica, del denominat àmbit del P.P.U. 13- LES GAVARRES del municipi de Constantí y amb aquesta finalitat portarà a terme totes les operacions necessàries per a la distribució entre els afectats per el àmbit d'actuació dels beneficis y càrregues establerts al planejament, configurant les noves finques, adjudicant-les i urbanitzar l'àmbit previst al Pla General e instruments complementaris que resultin aprovats, i amb aquest objectiu, podrà encarregar la redacció de Modificació dels Plans aprovats, així com altres figures del Planejament que estimi oportunes; en els Projectes d'Urbanització, projectes complementaris del mateix; Executar les obres, contractar-les, constituir Societats mercantils per a l'esmentada activitat, incorporar empreses urbanitzadores, conservar i mantenir els carrers, accessos, zones verdes i elements comuns fins l'acabament de les obres i la transformació de la Junta de Compensació en Junta de Conservació, així com qualsevol altra prevista en la normativa d'aplicació.

Tot això, a l'objecte d'efectuar les anteriors finalitats i efectuar quantes activitats resultin precises o convenients a tots els efectes com a Entitat Urbanística col·laboradora per a la defensa dels seus interessos comuns i dels seus membres, així com els altres objectius previstos en la legislació aplicable; inclosa l'edificació de tot o part del Polígon si així s'acordés per unanimitat dels membres.

A títol enunciatiu, no limitatiu, són finalitats primordials de l'entitat les següents:

- a) Redactar e impulsar el Projecte de Reparcel·lació del àmbit d'actuació, per a distribuir els beneficis i càrregues entre tots els propietaris.
- b) Redactar si fos convenient, promoure i impulsar, la tramitació de possibles Modificacions Puntuals del Planejament General; Plans derivats o de qualsevol altra figura o instrument de Planejament Urbanístic; redactar, instar i tramitar qualsevol modificació dels ja aprovats i/o instar es deixi sense efecte altres aprovats amb anterioritat.
- c) Redactar i impulsar la tramitació del o els Projectes d'Urbanització així com projectes complementaris i, d'acord amb les seves previsions, executar les obres d'urbanització.
- d) La seva actuació, a tots els efectes, com a entitat urbanística col·laboradora.
- e) La cessió de terrenys d'ús públic, ja urbanitzats, a l'Ajuntament de Constantí.
- f) Instar la inscripció de la Junta en el Registre Especial d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, així com en el Registre Mercantil per al cas

- que es constitueixin Societats Mercantils, s'emetin obligacions o es duguessin a terme altres actuacions la legislació de les quals ho exigís.
- g) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment, per al cobrament de les quantitats que puguin deure els membres de la Junta.
  - h) Sol·licitar de l'Administració competent, l'expropiació dels terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació, tant respecte als propietaris que no s'incorporin en el temps oportú a la Junta com a qui incompleixin les seves obligacions, en els casos, que correspongui d'acord amb les Bases d'Actuació, aquests Estatuts i la normativa d'aplicació. Actuar com beneficiària i adjudicatària dels terrenys expropiats amb el major abast previst en les normes aplicables.
  - i) Interessar l'ocupació de finques compreses en la "compensació" segons el Pla, d'acord amb el que estableix l'Art. 150 de la Llei d'Urbanisme o disposició anàloga aplicable.
  - j) Incorporació dels terrenys a la Junta, cosa que no pressuposa la transmissió de la propietat sinó la facultat de disposició amb caràcter fiduciari, de manera que els terrenys estaran subjectes al compliment de les obligacions urbanístiques.
  - k) La gestió i defensa dels interessos comuns dels associats a la Junta, davant de qualsevol autoritat, organisme públic, tribunals i particulars.
  - l) La sol·licitud i gestió, en el seu cas, dels beneficis fiscals previstos en la Legislació.
  - m) Adjudicar les parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació entre els membres de la Junta.
  - n) Nomenar, si es considera necessari, un Administrador i/o Gerent, fixant i aprovant la seva retribució.
  - o) L'exercici dels drets i les actuacions que corresponguin, partint de la legislació aplicable en cada moment i/o encaminada a la plena realització de les finalitats esmentades.

**Article 5. - Òrgan sota el control del qual actua.** - La Junta de Compensació actuarà sota control de l'Ajuntament de Constantí que l'exercirà a través dels òrgans competents, segons la legislació aplicable.

A l'exercici de la tutela indicada, correspon a l'Ajuntament que intervé com a Administració Pública actuant:

- a) Audiència als propietaris de l'àmbit d'actuació i Informació Pública dels Estatuts i Bases de Compensació aprovats inicialment, especialment als propietaris, -no promotors-, de la Junta, tant per a la seva incorporació a la mateixa com per formular observacions.
- b) Donar audiència de les alegacions als promotors perquè puguin evacuar la contestació i/o a informe que estimin oportú sobre això.
- c) Aprovar els Estatuts, les Bases d'Actuació i les modificacions d'uns i altres que siguin acordades per la Junta.
- d) Designar un representant en la Junta de Compensació.
- e) Aprovar la Constitució de la Junta i remetre l'acord i l'Escriptura de Constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques col·laboradores per a la seva inscripció.
- f) Donar la tramitació oportuna i aprovar, conforme a la legalitat en cada moment vigent, qualsevol possible Modificació puntual del Planejament General, el Pla Parcial i qualsevol altre instrument derivat, així com Modificacions dels ja aprovats; del o els Projectes d'Urbanització així com projectes complementaris a aquell.
- g) Exercitar l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta de Compensació, en relació amb els terrenys dels propietaris no incorporats o que incompleixin les seves obligacions.

- h) Exercitar la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol dels membres de la Junta.
- i) Resoldre els recursos d'alçada que es presentin contra els acords de la Junta.
- j) Quantes altres atribucions i facultats corresponguin concordes amb la legislació vigent.

**Article 6. -Durada.** La Junta tindrà durada indefinida fins que s'assoleixi el compliment total del seu objecte i finalitats llevat que es produeixi la seva dissolució en els termes previnguts en aquests Estatuts o la legislació aplicable, que comportarà la seva transformació en Junta de Conservació.

**Article 7. Membres de la Junta.** - La Junta de Compensació queda integrada per:

- a) Els titulars, públics o privats, de terrenys inclosos dins de l'àmbit definit pel Planejament General i Plans derivats, que subscriuguin els presents Estatuts com membres fundadors i que instin la seva aprovació, sempre que, en el seu conjunt, representin un mínim del 50% de l'Unitat d'Actuació.
- b) També formaran part de l'Entitat tots aquells propietaris que no havent sol·licitat la tramitació i aprovació dels presents Estatuts i Bases d'Actuació, s'incorporin o adhereixin a la Junta en qualsevol moment o dins del termini d'un mes a partir de l'acord municipal d'aprovació definitiva d'Estatuts i Bases de la Junta, igual com altres propietaris que s'adhereixin en Escripura Pública de Constitució amb posterioritat, dins del terme de vint dies a partir de l'atorgament de l'Escripura indicada.

Les condicions per a la incorporació després de la constitució de la Junta no seran més costoses per a uns propietaris que per a d'altres.

Les sol·licituds d'incorporació o adhesió s'hauran de formular per escrit, presentat en el registre de l'Ajuntament de Constantí, fent constar i acreditant el següent:

1. Adhesió als Estatuts i Bases d'Actuació que resultin aprovats
2. Descripció, superfície, titularitat, càrregues i gravàmens de la finca, aportant documentació justificativa de tot això.
3. En el seu cas, assenyalar els representants legals dels menors i/o incapacitats, titulars de drets afectats.
4. El nomenament de representant per assistir i votar en les Assemblees en el cas de cotitularitat d'una finca o drets afectats.
5. L'ingrés en el Compte bancari obert a nom de la Junta i a disposició del seu òrgan de govern, de la quantitat que els correspongui d'acord amb les despeses ja produïdes i a les previsions per a futures etapes ja aprovades, en funció de les quotes respectives; Quantitat que no podrà ser superior que fins a aquell moment hagin satisfet, en la proporció deguda, els socis o membres fundadors a l'objecte d'atendre les despeses i necessitats de la Junta de Compensació. L'esmentat pagament no podrà ser dispensat en cap cas. Amb aquest efecte, aquesta acreditació podrà ser substituïda per la sol·licitud a la Junta de l'import de les despeses; la Junta haurà de notificar fefaentment al propietari, l'import de les despeses que haurà de satisfer, i el propietari disposarà de 10 dies per realitzar l'ingrés, quedant condicionats els efectes de la seva incorporació a la realització del ingrés.
6. El fet de no presentar en el Registre General de l'Ajuntament de Constantí la sol·licitud abans indicada, en la forma i terminis previstos als presents Estatuts i la legislació aplicable, així com no pagar la quantitat a què es refereix l'apartat 5 anterior, facultarà la Junta per sol·licitar i utilitzar el dret d'expropiació previst en la normativa d'aplicació.

Als afectes de l'esmentada adhesió, els terminis seran els següents:

En el tràmit d'audiència prèvia a l'aprovació inicial dels Estatuts i Bases d'Actuació per l'Administració actuant. La notificació de l'acord d'aprovació es farà mitjançant citació personal a cada un dels propietaris dels terrenys compresos en l'àmbit de la Unitat, i també mitjançant la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat o Butlletí Oficial de la Província de Tarragona.

En el termini de 15 dies des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de les Bases i Estatuts.

En el termini de 15 dies des de la notificació de la formalització i atorgament en Escripura Pública de la constitució de la Junta de Compensació.

En el cas que s'hagi iniciat el procediment d'expropiació als propietaris no adherits, sempre que no s'hagi aixecat Acta d'Ocupació i que el propietari pagui la part proporcional de les despeses i costos satisfets i aprovats per la Junta amb els interessos legals que corresponguin.

El Projecte de Reparcel·lació pot determinar com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la Junta de compensació, el pagament de les despeses i costos d'execució i urbanització mitjançant solars situats dins de l'àmbit de la Unitat d'actuació; el projecte de reparcel·lació ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que resultin per a la Junta de Compensació.

El procediment expropiatori serà el regulat en la legislació urbanística per a les "actuacions aïllades" i els criteris de valoració a aplicar són els establerts al "Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo".

La Junta de Compensació, previ acord de la seva Assemblea General, i a l'objecte de fer davant les despeses d'urbanització i costos d'execució, pot gravar o transmetre, per qualsevol títol, els terrenys obtinguts per expropiació.

c) L'Administració Pública actuant a través del representant designat per la mateixa.

d) La o les Empreses urbanitzadores que puguin arribar a integrés en la Junta d'acord amb el previngut en aquests Estatuts, les Bases d'Actuació i la legalitat vigent.

La transmissió de la titularitat o condicions que determina la pertinença i adscripció a l'Entitat, sigui qual sigui el seu títol o causa, comportarà automàticament i sense necessitat d'ulterior tràmit, la subrogació en els drets i obligacions del causant, entenent-se incorporat l'adquirent a la Junta a partir del moment i data de la transmissió.

El causant o transmissor ha de notificar de forma fefaent a la Junta les condicions de la transmissió i les circumstàncies personals de la persona a qui és transmesa la titularitat, indicant el domicili d'aquesta última.

**Article 8. Empreses urbanitzadores.** Podrà incorporar-se a la Junta una empresa urbanitzadora, amb el compliment de les següents condicions i requisits:

1) L'empresa urbanitzadora que pretengui incorporar-se a la Junta de Compensació, haurà de sol·licitar-lo mitjançant escrit en el qual manifesti expressament la seva acceptació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació.

L'empresa urbanitzadora que pretengui incorporar-se a la Junta de Compensació, s'obligarà a abonar, en el termini d'un mes a comptar des de la data en la qual fos aprovada la seva incorporació, la suma proporcional que li correspongui, en funció dels compromisos d'urbanització que adquireixi i s'hagin abonat pels propietaris, per conceptes imputables a les despeses d'execució urbanística.

A la petició d'incorporació s'acompanyarà, per l'empresa urbanitzadora, com a mínim la següent documentació:

a) Còpia fefaent dels seus Estatuts Socials, composició dels seus Òrgans de Govern i capital social realment desemborsat.

b) Memòria explicativa i suficient del seu patrimoni social unit a informes acreditatius de la seva solvència.

- c) Relació d'actuacions urbanitzadores en la qual hagi intervingut o estigui intervenint amb indicació de l'Administració actuant i percentatge d'execució de les mateixes.
  - d) Relació d'empreses constructores i sots-contractistes, amb qui habitualment operi.
- 2) En el supòsit que la Junta de Compensació no estigués encara inscrita, l'Ajuntament ho notificarà als propietaris, obrint el termini de 20 dies hàbils que puguin examinar la documentació, al·leguin com estimin convenient i, en el seu cas, presentin amb caràcter exprés la seva conformitat a l'esmentada incorporació.  
Transcorregut l'esmentat termini i prèvies les actuacions comprovatòries que estimi pertinents, la Corporació municipal, adoptarà resolució expressa, aprovant o denegant la incorporació.  
En tot cas, per acordar l'aprovació de la incorporació de l'empresa urbanitzadora a la Junta, es requerirà l'acceptació expressa i per escrit, com a mínim, dels propietaris que representin més del 50% de la superfície objecte d'actuació.
- 3) Si la Junta de Compensació estigués ja constituïda, se seguirà el mateix tràmit i procediment i es compliran iguals condicionants així com requisits, si bé tot això se seguirà directament davant de la pròpia Junta de Compensació i la voluntat dels propietaris es manifestarà a través de l'Assemblea General, amb els mateixos percentatges d'aprovació abans indicats, elevant-se posteriorment tot l'actuat a la Corporació Municipal per a la seva definitiva aprovació.

En tots aquests supòsits l'empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta, deurà:

- a) Estar representada en la mateixa per una sola persona.
- b) Aportar els mitjans necessaris per a la urbanització de la "Unitat d'actuació" segons determini la Junta de Compensació.
- c) Les contraprestacions de les despeses i pagaments efectuats per l'Empresa Urbanitzadora, mitjançant l'adjudicació de terrenys o qualsevol altra fórmula, hauran de ser valorades partint d'un quadre d'equivalències que s'haurà d'aprovar, amb els mateixos requisits i percentatges abans enumerats, amb total respecte a les Bases d'Actuació i en el moment que s'aprovi l'Acord d'incorporació.
- d) Serà objecte de Conveni la forma de pagament a les Empreses Urbanitzadores i la seva quota de participació en la Junta als efectes previnguts en aquests Estatuts.
- e) 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 la Junta de Compensació.

#### **Article 9. - "Quotes de participació" i Drets dels membres.**

I. - S'entén per quota de participació el tant per cent que correspon a cada propietari, en proporció amb la superfície real de les finques aportades, a la Junta de Compensació, sobre un total de 100, que representa l'àrea de Repartiment o àmbit determinats en el Pla Especial d'aplicació.

L'esmentada quota de participació, determinada conforme als presents Estatuts, i en el seu defecte la legislació aplicable, definirà el vot percentual de cada un dels socis de la Junta i la seva participació en els drets i obligacions que corresponguin a cada propietari en virtut del procés compensatori i, del conjunt de facultats i deures establerts en aquests Estatuts.

Quan la superfície acreditada en els títols no coincideixi amb la realitat física, o mes d'una persona reivindiqui una mateixa finca, total o parcialment, llevat d'acord exprés amb la Junta o entre els interessats, provisionalment els drets que corresponguin a la quota de participació corresponent s'entendran en situació

litigiosa, i el dret de representació serà assumit pel Consell Rector de la pròpia Junta de Compensació; I quant a les adjudicacions definitives es mantindran en l'esmentada situació d'indivís litigiós mentre no existeixi transacció ferma entre els propietaris discrepants o es dicti Sentència, ferma, sobre això.

Si els terrenys aportats tinguessin alguna càrrega real, el propietari afectat compartirà amb el titular del dret real, la quota atribuïda; en el suposat d'existir però que no es declari cap càrrega, o que les declarades no s'ajustin a la realitat, els perjudicis que puguin resultar en el moment de la compensació seran a càrrec del propietari que hagi incidit en omissió o error; i el seu correlatiu valor es deduirà de les parcel·les i/ o drets adjudicables.

El valor dels altres béns i drets diferents del terra inclòs en l'àmbit de la Unitat d'Actuació, no influirà en la participació dels socis, i es determinarà així com compensarà als efectes compensatoris, acord amb el previst en les Bases d'Actuació i en el seu defecte, en la legislació especial aplicable, sent subsidiària d'aquesta i en tot cas la legislació aplicable en matèria d'expropiació forçosa.

Una vegada aprovat el Projecte de Reparcel·lació, les quotes de participació dels propietaris seran proporcionals al valor de les finques adjudicades.

## II. Els **membres de la Junta de Compensació** ostenten els **drets següents**:

a) Participar amb veu i vot en l'Assemblea General, per si o per mitjà de representant encara que no sigui membre de la Junta. El vot serà ponderat d'acord amb les respectives quotes de participació.

b) Ser elector i elegible per als càrrecs de govern.

c) Presentar propostes i suggeriments, per escrit, davant dels òrgans de govern, i en forma oral dins de l'apartat de precs i preguntes en les reunions corresponents.

d) Participar en els resultats de la gestió d'acord amb l'establert en les Bases d'Actuació i amb solidaritat de beneficis i càrregues.

e) Obtenir informació de la Junta i dels seus òrgans sobre l'actuació de la mateixa i conèixer el seu Estat de Comptes, podent sol·licitar l'exhibició de rebuts i justificants en la forma i condicions que s'acordin en l'Assemblea General.

f) Ostentar el dret per recórrer, en forma individual o conjunta amb altres membres, davant de l'Administració actuant i els òrgans jurisdiccionals competents, qualsevol acord dels òrgans de govern que estimin convenient.

g) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys de la seva propietat, en els termes i condicions següents:

1. Tots els membres de la Junta tindran la facultat d'exercitar els drets de tempteig i de retracte cas d'una possible transmissió a "tercers" d'alguna de les finques incloses en la "Unitat d'Actuació", d'acord amb el que s'estableix als presents Estatuts.

La transmissió o cessió entre membres de la Junta, no donarà lloc a les esmentades facultats com a tampoc els compromisos que adquireixin els membres amb terceres persones relatius en venda o adjudicació de les futures construccions.

L'adquirent, per qualsevol títol, quedarà automàticament subrogat des del mateix moment que es concerta la transmissió, en els drets i totes les obligacions pendents i futures derivades de la participació o finca alienada, havent de fer-se constar l'esmentada circumstància en el títol.

2. Les càrregues i drets reals sobre finques aportades, incloses en l'àmbit de la "Unitat d'Actuació", només podran ser constituïts si són susceptibles d'una, automàtica, subrogació real sobre les finques que en el seu moment s'adjudiquin d'acord amb el Projecte de Reparcel·lació.

A tal final es requerirà l'acord favorable d'un mínim del 50% de les quotes de participació que s'haurà d'adoptar en vista dels informes tècnics i jurídics que resultin necessaris.

3. A partir de la constitució de la Junta no es reconeixerà cap efectivitat que pugui afectar el repartiment de drets i càrregues així com les

determinacions del Projecte de Reparcel·lació, a l'arrendament de solars, finques, porcions constructives de qualsevol tipus o a l'ús o gaudi sobre béns afectats, sigui de manera total o parcialment.

- h) Rebre una part o la total superfície de les finques o solars que com a resultat de l'aplicació del sistema reparcel·ladori correspongui a cada membre així com les diferències d'adjudicació en metàl·lic al seu favor.
- i) Percebre o deduir de les prestacions al seu càrrec, els beneficis que resultin de la venda de terrenys per la Junta, quan s'hagi acordat tal alienació, igual com participar en els beneficis que, per qualsevol altra causa, puguin derivar-se de la gestió de la Junta de Compensació.
- j) Tots els altres drets que els corresponguin d'acord amb els presents Estatuts i les disposicions legals aplicables.

III. Els cotitulars d'una o més quotes de participació hauran de designar, per mitjà de document feient, un sol representant amb facultats suficients per a l'exercici de drets i obligacions com a membre, responent solidàriament tots els participis de les obligacions derivades de la condició de membre de la Junta. Si no designessin representant en el termini que a l'efecte se'ls assenyali per l'Entitat, l'anomenarà l'Administració actuant.

Quan les finques pertanyin a menors o a persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representats en la Junta per aquelles persones que ostentin la representació legal dels mateixos.

En el cas d'existir herències jacents, mentre no s'hagi inscrit el corresponent Inventari i Acceptació d'Herència ostentarà la representació de la massa hereditària aquella persona que designin els cridats a la corresponent herència, o que assenyalin els Jutjats i /o Tribunals a petició de la pròpia Junta.

#### **Article 10. Obligacions dels membres.**

1. Els membres de la Junta de Compensació queden sotmesos a les obligacions de caràcter general derivades de les prescripcions, normes legals i planejament urbanístic aplicable a la Unitat, així com als acords adoptats pels òrgans de govern i administració de la Junta.

Així mateix vindran especialment obligats a:

- a) Atorgar els documents necessaris per a la formalització de les cessions obligatòries i gratuïtes fixades pel planejament vigent així com a regularitzar la titularitat i situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació en els termes que la mateixa assenyali. En qualsevol cas haurà de justificar documentalment la seva titularitat així com absència o relació de càrregues sobre la finca, acompanyant justificació del nom i domicili dels titulars de les esmentades càrregues, i a això tant en el moment d'adherir-se com posteriorment. En tot cas la Junta de Compensació estarà plenament facultada per sol·licitar quants Certificats estimi necessari igual com instar del Registre de la Propietat corresponent les anotacions relatives al Sistema d'actuació així com les afeccions que això comporta d'acord amb la legalitat aplicable.
- b) Satisfer sense demora alguna, les quantitats i quotes necessàries per atendre les despeses, costos i càrregues del planejament; de les obres, Projecte d'Urbanització i complementaris; quotes ordinàries, extraordinàries, complementàries, altres derrames així com qualsevol altra càrrega econòmica que generi l'objecte social, els finals i la gestió de la Junta de Compensació. A tals efectes, l'òrgan social competent fixarà els terminis i termes de pagament i les quanties que corresponguin a cada membre en funció de la quota de participació que tingui atribuïda.
- c) Assistir a les reunions de l'Assemblea General i acceptar així com complir fidelment els càrrecs per als quals hagi estat designat, funcions i obligacions que això comporti.

- d) Notificar a la Junta el propòsit de transmetre els terrenys o la participació en la Junta, en qualsevol supòsit i en particular als efectes del possible exercici dels drets de tempteig i retracte, quan procedeixi, i en els termes previstos als presents Estatuts. Així mateix notificar detalladament els adquirents del règim i normes aplicables a la Junta. A tal efecte, en les Escriitures i documents de transmissió es farà constar pel Notari l'adquirent manifesta expressament que ha estat informat de tot això.
- e) Pagar les quotes o quantitats que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització i altres determinacions del Planejament aplicable.
- f) Permetre l'ocupació de les finques aportades o adjudicades, inclosa la constitució de serveis necessaris per facilitar l'execució de les obres d'urbanització, així com funcionament dels serveis corresponents o de les altres activitats inherents als objectius i finalitats de la Junta.
- g) Comunicar fefaentment a la Secretaria de la Junta qualsevol canvi de domicili amb suficient antelació a la seva realització efectiva.
- h) Pagar l'import de les multes que, abonades en el seu cas per la Junta, hagin ser repercutides als membres responsables de la infracció, bé per haver intervingut en la seva realització o per haver percebut el benefici derivat de la mateixa.
- i) Prestar la col·laboració precisa per al compliment dels finals socials.
- j) Complir amb els compromisos assumits per la Junta mitjançant Convenis urbanístics en el seu cas.
- k) I, en general, complir amb totes aquelles obligacions derivades de la normativa d'aplicació, dels presents Estatuts i dels acords adoptats per la Junta.

2. Els propietaris hauran de fer-se càrrec de les càrregues i gravàmens que afectin els terrenys de la seva titularitat inclosos en l'àmbit.

3. L'incompliment de aquestes obligacions determinarà la corresponent responsabilitat i habilitarà l'Administració actuant per expropiar els drets de l'infractor en favor de la Junta de Compensació que tindrà la condició jurídica de beneficiària.

Facultativament, per a la Junta de Compensació, aquesta podrà sol·licitar en cas d'incompliment, en comptes de l'expropiació dels terrenys, l'exercici de la via de constrenyiment i embargament de béns de l'infractor per cobrir l'import de les quotes o quantitats a les quals vingués obligat.

4. L'incorporació dels propietaris a la Junta no pressuposa la transmissió a aquesta dels immobles afectats als resultats de la gestió comuna, si bé els terrenys quedaran, en tot cas, afectats al compliment de les obligacions inherents al Sistema mitjançant anotació en el Registre de la Propietat que no podrà ser cancel·lada mentre no s'aporti Certificació de la Junta que en s'hi hagi pagats totalment els costos d'urbanització i altres obligacions inherents a la finca que es tracti, o garantit el seu pagament prou a criteri de la Junta. En tot cas s'haurà d'actuar de conformitat amb la legislació urbanística aplicable.

5. La Junta de Compensació actuarà com a fiduciària, sense cap tipus de limitació i amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents als propietaris membres de la Junta, als efectes de la correcta urbanització del polígon.

6. En tot cas la Junta de Compensació o els promotors de la mateixa, mentre no es trobi inscrita, queden facultats per poder sol·licitar del Registre de la Propietat tot tipus de Certificacions així com instar del mateix anoti en totes i cada una de les finques incloses en l'àmbit, l'afectació de la mateixa al sistema reparcel·ladori/ compensatori.

## **DELS ÒRGANS DE L'ENTITAT**

Article 11. -**Òrgans de Govern administració.** - Els Òrgans de Govern i administració de la Junta de Compensació seran:

A) L'Assemblea General; B) El President; C) el Consell Rector, cas de constituir-se.

També ostentaran facultats: El Secretari i el Tresorer, en el seu cas.

Per acord de l'Assemblea General els càrrecs de Secretari i Tresorer podran recaure en una mateixa persona.

Potestativament, a proposta del President, podrà designar-se un Gerent amb les facultats i sota les condicions que expressament es determinin. El nomenament, que no requerirà recaigui en un membre de la Junta, haurà de ser ratificat per l'Assemblea.

També i amb les mateixes condicions, podrà contractar-se la Gerència amb una persona jurídica o associació de professionals les responsabilitats de la qual es trobin perfectament definides.

Tots els càrrecs hauran de recaure en persones físiques i, com queda dit en el cas d'un Gerent o Administrador, també en una persona física individual; una persona jurídica o en una associació de professionals legalment establerta.

### **DE L'ASSEMBLEA GENERAL**

L'Assemblea estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació i pel representant de l'Ajuntament de Constantí.

Es l'òrgan a què correspon les facultats de govern i direcció de la Junta de Compensació amb caràcter sobirà, i les seves decisions obliguen tots els membres presents, dissidents i absents, igual com als altres propietaris o uns altres tercers els drets del qual i béns es trobin afectats en Polígon i/o Planejament vigent, en la forma i abast previstos en aquests Estatuts; Bases d'Actuació i legislació aplicable.

Es reunirà en forma ordinària almenys dues vegades a l'any, una en els tres primers mesos de cada exercici, per aprovar la Memòria, comptes i balanç, i una altra en els tres últims, per aprovar el pressupost de l'exercici següent.

L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President o el sol·licitin membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 30 per 100 de les participacions i assenyalin per escrit els temes a tractar. En aquest supòsit s'ha de convocar l'Assemblea en els quinze dies següents a la sol·licitud i celebrar-se abans d'uns altres quinze dies.

Estant reunits tots els membres de la Junta, podrà celebrar-se l'Assemblea si recorda per unanimitat, sense necessitat de convocatòria ni ordre del dia previs.

### **Article 12- Facultats de l'Assemblea General.**

A títol enunciatiu, no limitatiu, són els següents:

- a) La designació i cessació dels membres del Consell Rector, cas de constituir-se - llevat de del representant de l'Ajuntament- i, en el seu cas, de l'Administrador i/o Gerent.
- b) Fixació dels mitjans econòmics i aportacions, ordinàries i extraordinàries que comporti l'execució de l'actuació urbanística, igual com els terminis per efectuar-les. Aprovació de Pressuposts i constitució de fons de reserva. Aprovació en el seu cas del concert i formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització de tot tipus, amb garantia fins i tot hipotecària, sobre tots els terrenys inclosos en l'actuació.
- c) Fixació i exacció de derrames així com terminis per al pagament, per atendre les despeses o costos no previstos en el pressupost anual.
- d) Examinar i aprovar, de resultar procedent, la gestió realitzada en el seu cas pel Consell Rector, així com, també en el seu cas, de l'Administrador i/ o Gerent.

- e) Examen i aprovació, en el seu cas, de la Memòria, Balanços, estat comptable i econòmic-financer, presentats pel President, Consell Rector, Administrador i/o Gerent. El nomenament de censors de comptes.
- f) La modificació dels Estatuts i Bases d'Actuació, sense perjudici de l'aprovació posterior per l'Ajuntament.
- g) Autoritzar la formalització de compres, vendes o qualsevol tipus d'actes dispositius sobre drets i béns pertanyents als associats així com els propis de la Junta i també la constitució de gravàmens i hipoteques sobre els mateixos, als efectes de la correcta urbanització del polígon
- h) Actuar com a fiduciària amb poder dispositiu sobre les finques pertanyents als propietaris associats sense mes limitacions que les legalment establertes.
- i) Proposar a l'Ajuntament de Constantí la expropiació forçosa de finques en qualsevol dels casos previstos en les Bases d'Actuació, Estatuts i legislació aplicable.
- j) L'aprovació del Projecte de Reparcel·lació i la seva elevació a l'Ajuntament.
- k) Encarregar en el seu cas i procedir a la tramitació de Modificacions puntuals del Planejament general; Pla Parcial o qualsevol altre instrument de planejament derivat; Projecte d'Urbanització i complementaris, de les obres corresponents a l'actuació, cas de no haver fet qualsevol d'ells, els possibles Promotors de l'actuació.
- l) Executar per gestió privada les obres d'Urbanització, de construcció i edificació, en el seu cas. Contractació directa de les obres complint amb els requisits establerts per la legalitat vigent, planejament aplicable i Bases d'Actuació.
- m) Programar etapes per a l'execució de tot tipus d'obres.
- n) Constituir garanties per garantir les obligacions de la Junta.
- ñ) Distribució dels beneficis i pèrdues, segons l'establert en les Bases d'Actuació.
- o) Incorporació d'Empreses Urbanitzadores i/o constitució de Societats de tot tipus amb finalitat d'urbanitzar i edificar, en el seu cas.
- p) Acordar la Dissolució i Liquidació de la Junta de Compensació, d'acord amb el previst als presents Estatuts així com nomenar un o mes liquidadors; o la seva transformació en Entitat de Conservació; Així com qualsevol altra previsió de la legislació vigent.
- q) Resoldre totes les qüestions referents a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els associats que es derivin de les obligacions nascudes de la gestió dels finals d'aquesta entitat, segons el regulat als presents Estatuts, Bases d'Actuació i normativa aplicable.
- r) Aprovar el règim de funcionament de l'administració de l'entitat, així com la plantilla del seu personal si es el cas i mitjans materials que es doti.
- s) Resoldre quants assumptes li sotmeti el President, el Consell Rector i definir els criteris a seguir per aquest últim, pel Gerent o Administrador, en les seves actuacions.
- t) Resoldre les reclamacions interposades contra les decisions d'altres òrgans de l'entitat.
- u) En general, quantes facultats siguin precises per al normal desenvolupament de la Junta i qualsevol altra reconeguda en la legalitat aplicable.

**Article 13. Convocatòria.** Les reunions de l'Assemblea General, ordinària o extraordinària, seran convocades pel Secretari per ordre del President del Consell Rector, per escrit mitjançant correu certificat dirigit al domicili del membre de l'Entitat que últimament aquesta tingui coneixement, a fi que quedi constància de la Convocatòria, amb vuit dies naturals d'antelació, si més no, a la data en la qual hagi de celebrar-se.

La convocatòria assenyalarà el lloc, dia i hora de la reunió, esmentant el seu caràcter Ordinari o Extraordinari, així com els assumptes que han de sotmetre's a coneixement i resolució de l'Assemblea, sense que puguin ser objecte d'examen altres assumptes no recollits en la convocatòria, llevat que es declari la urgència, per majoria de les quotes d'assistència però que, en tal cas, representin un mínim del 60% de les quotes de participació.

En la convocatòria de les Assemblees Generals Ordinàries s'indicarà, respectivament que al domicili social es troben a disposició dels socis la memòria i comptes de l'exercici anterior, amb l'informe dels Censors, en el seu cas, o el pressupost per a l'exercici següent.

En cas de que en la convocatòria de les Assemblees Generals no s'hagi seguit el que preceptuen els presents estatuts respecte al nombre de sessions i mitjans de notificació, els acords presos a les mateixes poden ésser declarats nuls per part de l'Ajuntament en la resolució d'un possible recurs al respecte.

**Article 14. Constitució.** L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan es presentin a ella, per si o per representació, socis de la Junta de Compensació que representin més del 50 per 100 de les quotes de participació sempre que representin més del 50% de la superfície. S'entendrà vàlidament constituïda l'Assemblea, en segona convocatòria, transcorreguda mitjana hora des de la primera qualsevol que sigui el nombre d'assistents sempre que representin com a mínim el 25% de les quotes de participació.

No obstant això l'anterior, s'entendrà convocada i quedarà vàlidament constituïda per tractar qualsevol assumpte, sempre que es trobin presents o representats, tots els membres i així ho acordin per unanimitat.

Podran assistir a l'Assemblea General les persones físiques o jurídiques que tinguin la qualitat de socis o membres de la Junta de Compensació, amb les limitacions i requisits fixats als presents Estatuts, així com el representant de l'Administració actuant,

Els socis podran designar, per escrit i per a cada reunió, altres persones; sempre una sola per a cada convocatòria, que els representin en l'Assemblea encara que no tinguin el caràcter de membres de l'Entitat; havent de designar les entitats jurídiques una sola persona física en la seva representació.

La representació s'acreditarà mitjançant poder notarial suficient o designació expressa per a una reunió concreta o amb caràcter indefinit, legitimada notarialment.

**Article 15. Sessions.** El President de la Junta, o, en la seva absència, aquell dels socis assistents a l'Assemblea General que aquesta expressament designi, presidirà la mateixa i dirigirà els debats concedint la paraula als concurrents que el sol·licitin fins que estimi prou debatut l'assumpte, moment en el qual posarà terme a les intervencions i debat passant a votació i adopció de l'acord o acords que corresponguin.

El President a més d'assenyalar els assumptes sobre els quals correspon deliberar i de dirigir els debats, assumirà la responsabilitat de mantenir l'ordre en les reunions, podent expulsar aquells assistents que alterin l'ordre o faltin al respecte a qualsevol dels assistents.

Actuarà com a Secretari el que ho sigui de la Junta Consell Rector o el seu substitut, o en defecte d'ambdós, la persona que designi a tal efecte l'Assemblea.

Els acords s'adoptaran per majoria simple de quotes de participació, presents o representades. No obstant això, els acords de modificació dels Estatuts; Nomenament i cessació del President o de membres del Consell Rector, en el seu cas; contractar crèdits de tot tipus; Assenyalament, rectificació de quotes i imposició d'aportacions extraordinàries, requeriran el vot favorable de socis que representin el 51 per 100 de les participacions de l'Entitat, sent necessari el 80 per

100 per acordar la dissolució de la Junta, sempre que a més, això ho sigui de conformitat amb els requisits o tràmits que pogués exigir la normativa d'aplicació.

S'entendrà per "majoria simple" la meitat més una de les quotes de participació, presents o representades, pels assistents.

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

**Artículo 16. Actes.** De cada reunió de l'Assemblea General s'aixecarà acta, que podrà ser aprovada en la reunió mateixa o següent, fent-se constar en ella els acords adoptats i el resultat de les votacions celebrades.

L'Assemblea podrà determinar que la redacció i aprovació de l'acta es porti a efecte, a part de pel President i Secretari, de dos Interventors, designats en la pròpia sessió o per al termini que s'assenyali.

Les actes figuraran al llibre corresponent, degudament diligenciat, i seran firmades, pel President i el Secretari.

A requeriment dels membres o dels Òrgans urbanístics competents, deurà el Secretari amb el Vistiplau del President, expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes i/o acords concrets.

#### EL CONSELL RECTOR

**Article 17. Composició.** L'Assemblea General podrà acordar la constitució i funcionament d'un Consell Rector.

En tal cas el Consell rector és l'òrgan d'administració i gestió de la Junta i estarà compost pel President de la Junta, un mínim de dos i un màxim de tres Vocals, el Secretari de la Junta, així com el representant designat per l'Ajuntament.

A excepció del Vocal de designació municipal, que podrà ser persona aliena a la Junta i que en qualsevol cas tindrà veu i vot, els membres del Consell hauran d'ostentar la qualitat de socis, o ser proposats per ells.

Tots els càrrecs del Consell Rector seran honorífics i gratuïts, llevat que l'Assemblea General disposés una altra circumstància per a un o més dels seus membres.

**Article 18. Durada dels càrrecs.** Els nomenaments dels membres designats per la Junta tindran tres anys de durada, si bé hi ha una o diverses reeleccions.

En cas de mort, renúncia o acord de cessació d'algun membre, l'Assemblea designarà el substitut fins a la data de renovació de càrrecs. Sense perjudici de l'anterior, el Consell designarà un substitut provisional fins a la primera reunió de l'Assemblea General.

**Article 19. Facultats.** Seràn atribucions especials del Consell Rector:

- A) Convocar les sessions de l'Assemblea General i la proposició d'acords a la mateixa.
- B) Executar, gestionar, desenvolupar i organitzar els acords de l'Assemblea.
- C) L'administració de la Junta de Compensació d'acord amb la legislació vigent i els presents Estatuts. Nomenar i acomiadar personal de tot tipus i fixar, acceptar o rebutjar les seves retribucions i honoraris.
- D) Redactar la Memòria, els Balanços, Compte de Pèrdues i Guanyos, Pressuposts i programes d'actuació per presentar-los a la Junta. Proposició a l'Assemblea o fixació dels mitjans econòmics així com aportacions, ordinàries i extraordinàries, complementàries i/o derrames igual com els terminis i termes per satisfer-les, d'acord amb les indicacions de l'Assemblea General.
- E) Procedir contra els socis morosos a fi de fer efectiu el pagament de les quantitats que els correspongui, d'acord amb els procediments previstos

als presents Estatuts, Bases d'Actuació i legislació aplicable i mitjançant les actuacions que lliurement acordi.

- F) Desenvolupar la gestió econòmica i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- G) Sol·licitar la concessió de beneficis fiscals i exempcions tributàries que les disposicions legals puguin establir en favor de la Junta de Compensació.
- H) Procedir en venda dels terrenys o immobles que gaudeix la Junta, o compra de terrenys i/o immobles, en ambdós casos previ acord de l'Assemblea General.
- I) Concertar i, en el seu cas subscriure, els documents de sol·licitud i formalització de crèdits o préstecs fins i tot amb garantia hipotecària dels terrenys inclosos en el Polígon que hagi estat autoritzat per l'Assemblea General.
- J) Encarregar, formular i redactar el Projecte de Reparcel·lació, projectes d'urbanització, projectes complementaris així com contractes d'obres. Contractar els serveis de tècnics i professionals que col·laborin en la gestió i administració de la Junta i/o seguiment de les obres.
- K) Vigilar el desenvolupament i rebre les obres d'urbanització i edificació en el seu cas.
- L) Interpretar els Estatuts, Bases d'Actuació i les normes reguladores així com vigilar el seu compliment.
- M) Aprovar o delegar l'exercici d'accions administratives o judicials de tot tipus en defensa dels interessos de la Junta.
- N) Exercitar qualsevol altra facultat de Govern i administració, no reservada específicament per aquestes Estatuts o disposició legal a l'Assemblea General o que aquesta li delegui expressament.

**Article 20. Sessions.** El Consell Rector es reunirà a iniciativa del President o a petició de dos dels seus membres, i com a mínim una vegada cada tres mesos.

La convocatòria, amb indicació dels assumptes a tractar i del lloc, data i hora de la sessió, serà cursada pel Secretari en carta certificada, amb un mínim de dos dies d'antelació. Quan es presenti petició per a la celebració, d'acord al que abans s'ha indicat, s'haurà de celebrar la sessió dins del termini màxim de vuit dies des de la data de recepció de la petició.

En cas de que en la convocatòria de les reunions del Consell Rector no s'hagi seguit el que preceptuen els presents estatuts respecte al nombre de sessions i mitjans de notificació, els acords presos a les mateixes poden ésser declarats nuls per part de l'Ajuntament en la resolució d'un possible recurs al respecte.

El Consell quedarà vàlidament constituït quan es presentin a la reunió almenys, la meitat més un dels seus membres amb dret a vot, podent delegar els absents la seva representació en algun dels altres membres assistents, en escrit individualitzat per a cada reunió.

El Secretari assistirà a les reunions del Consell amb veu però sense vot.

També els consultors tècnics i jurídics podran assistir a les reunions amb dret a veu però sense vot.

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

S'entén per majoria simple la meitat més un del total de membres que componen el Consell.

Igualment es tindrà per vàlidament constituït quan així ho acordin, sense necessitat de convocatòria prèvia, la totalitat dels membres del Consell Rector.

En cas de convocatòria podrà tractar-se i prendre acords sobre qualsevol assumpte, encara que no figuri en l'Ordre del dia, sempre que així ho decideixin per unanimitat tots els membres del Consell Rector.

**Article 21. Actes.** De cada sessió del Consell s'aixecarà acta, en la que es faran constar els acords adoptats i el resultat de les votacions, sent aprovada en la mateixa reunió o en la següent.

Les actes figuraran al llibre corresponent, degudament diligenciat, i seran firmades pel President i el Secretari.

A requeriment dels socis o dels Òrgans urbanístics deurà el Secretari, amb el Vist-i-plau del President, expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes, i/o acords concrets del mateix.

EL PRESIDENT

**Article 22. Nomenament** .La Presidència correspondrà al membre de la Junta que designin els membres o a socis fundadors en l'acte constitutiu de la Junta.

Posteriorment a això, el President serà designat per l'Assemblea General entre els membres de la Junta o els seus representants i el seu nomenament tindrà la durada prevista a l'article 19, podent ser reelegit indefinidament. L'esmentat nomenament haurà de recaure necessàriament en una persona física encara que personalment no sigui propietari. En cas d'absència o malaltia serà suplert en les seves funcions pel vocal de major edat dels que integrin, al seu cas, el Consell Rector fins que, en cas de ser necessari, el propi Consell nomeni provisionalment un nou President en espera de la celebració de la pròxima Assemblea General.

Cas de no existir Consell Rector, la suplència correspondria al membre de la Junta de major edat.

**Article 23. Funcions.**

- A) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General i del Consell Rector, proposar els temes a tractar, dirigir les 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, a Advocats inclosos i a Procuradors, fins i tot amb facultat de substitució. Interposar o defensar-se en nom de la Junta respecte a tota classe d'accions i recursos, ordinaris i/o extraordinaris, sense limitació de tipus, naturalesa, jurisdicció ni de quantia.
- C) Firmar conjuntament amb un altre membre del Consell Rector, tot tipus de talons, xecs, ordres de pagament i cobrament, endossos, acceptació i lliurament de lletres, pagarés així com, en general, qualsevol mitjà o instrument de gir mercantil, sense cap excepció de classe.
- D) Autoritzar les Actes de l'Assemblea General i del Consell Rector, les certificacions que s'expedeixin i quants documents el requereixin.
- E) Exercir, en la forma que l'Assemblea, o en el seu cas el Consell Rector determini, qualssevol activitats bancàries o d'un altre tipus, que exigeixi el funcionament de la Junta.
- F) Quantes funcions siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o el Consell Rector, en el seu cas.
- G) Exercir les funcions i facultats atribuïdes als presents Estatuts i en la legalitat vigent al Consell Rector, cas que s'hagués acordat no constituir-lo.

EL SECRETARI

**Artículo 24. Nomenament.** El Secretari serà nomenat en igual forma i pel mateix període que el President si bé no haurà de ser necessàriament membre de la Junta i en el cas de vacant, absència o malaltia, mentre no sigui designada cap altra persona, el càrrec serà exercit pel membre de menor edat de la Junta o dels

quals integrin el Consell Rector, en el seu cas, amb iguals característiques provisionals que les especificades en aquests Estatuts per al President.

#### **Article 25. Funcions**

- A) Assistir, amb veu però sense vot, a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector.
- B) Aixecar acta de les sessions, transcrivint-la al Llibre d'Actes corresponent.
- C) Expedir certificacions, amb el Vist-i-plau del President.
- D) Portar 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 nombre de vots i quantes dades complementaris s'estimin procedents.
- E) Custodiar els llibres i documents de la Junta que no facin referència a la seva administració comptable. Això últim llevat que el Secretari ocupi, a més, el càrrec de Tresorer, de conformitat amb el previngut en aquests Estatuts.
- F) Notificar a tots els membres de la Junta' quan per la seva naturalesa o entitat procedeixi, els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector i, en el seu cas, als òrgans urbanístics competents.
- G) Realitzar funcions jurídic-administratives encomanades per l'Assemblea General, Consell Rector, President, Administrador i/o Gerent.
- H) Portar la correspondència que necessiti mantenir la Junta.
- I) Realitzar, a més de les que li vénen atribuïdes per la seva condició de Secretari, quantes funcions corresponguin al Tresorer d'acord amb aquests Estatuts en el cas que l'Assemblea acordés que ambdues funcions fossin exercides per una mateixa persona.
- J) Qualsevol altra funció que, dins de les seves competències li encomanin l'Assemblea General, el Consell Rector o el President.

#### **EL GERENT I/O ADMINISTRADOR**

**Article 26. Nomenament.** El Gerent i/o Administrador podrà ser designat per l'Assemblea a proposta del Consell Rector i el seu nomenament tindrà durada indefinida, sense perjudici de poder ser remogut del càrrec en qualsevol moment per acord del de l'Assemblea General, o en el seu cas pel Consell Rector.

En aquest últim supòsit, l'Assemblea haurà de ratificar el seu nomenament.

Aquests càrrecs podran recaure en una persona jurídica o en una Associació de dos o més professionals sempre que al corresponent contracte de gestió hi hagi funcions especificades i responsabilitats, podent atorgar a l'efecte al seu favor els corresponents poders notariais.

#### **Article 27. Funcions.**

- A) Executar els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector.
- B) Assistir a les sessions del Consell Rector, amb veu i sense vot.
- C) Representar a la Junta de Compensació a efectes purament administratius o d'acord amb les facultats concedides pels seus òrgans.
- D) Organitzar els serveis de règim interior de la Junta de Compensació i, en el seu moment, de l'Entitat de Conservació.
- E) Quantes funcions li siguin encomanades per l'Assemblea General o el Consell Rector.

**Article 28. Nomenament.** - El Tresorer serà designat per l'Assemblea General entre els membres de la Junta o els seus representants i el seu nomenament tindrà la durada prevista a l'article 20, podent ser reelegit indefinidament.

L'esmentat nomenament haurà de recaure necessàriament en una persona física, encara que personalment no sigui propietari. En cas d'absència o malaltia,

serà suplert en les seves funcions per un vocal dels que integrin el Consell Rector, nomenat provisionalment per l'esmentat Consell en espera de la celebració de la pròxima Assemblea General.

L'esmentat càrrec podrà ser alternat amb el de Secretari de la Junta de Compensació en el cas que així ho acordés l'Assemblea General.

#### **Article 29. Funcions**

- A) Assistir a les reunions del Consell Rector amb veu i vot.
- B) Portar la custòdia de fons sota la supervisió del President així com els llibres i els documents de la Junta que facin referència a l'administració comptable.
- C) Portar la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats i de manera que, a tota hora, pugui donar raó i ser comprovades les operacions realitzades. Tenir la comptabilitat a disposició dels membres.
- D) Confeccionar els Balanços i Estats de compte per proposar la seva aprovació pel Consell Rector i ser elevats a l'Assemblea.
- E) Confeccionar i proposar els corresponents Pressupostos, Ordinaris i/o extraordinaris, proposta de derrames o pagaments complementaris. Supervisar el seu desenvolupament i compliment així com avisar el Consell Rector de les desviacions que puguin produir-se.
- F) Portar conjuntament amb el President la relació amb els Bancs i Institucions financeres i/o de crèdit en ordre a les operacions que siguin aprovades conforme als presents Estatuts. Firmar conjuntament amb el President tot tipus de talons, xecs, ordenis de pagament i cobrament, endossos, acceptació i lliurament de lletres, pagarés així com, en general, qualsevol mitjà o instrument de gir mercantil, sense cap excepció de classe.
- G) Supervisarà i controlarà el compliment del pagament de quotes, cobrament de les mateixes en les dates i condicions que hagin estat aprovades així com, en general, el compliment de les obligacions econòmiques de la Junta i els seus membres.
- H) Quantes funcions li siguin encomanades per l'Assemblea o el Consell Rector.

#### VOCALS

#### **Article 30.** Són funcions pròpies dels Vocals:

- a) Seguir les tasques del Secretari, Tresorer i col·laborar-hi a l'objecte de poder substituir-los en el cas que fos necessari.
- b) Qualsevol funció que, dins de les competències del Consell Rector, els encomani el mateix o l'Assemblea General.

#### **Article 31.** Són funcions pròpies del Representant de l'Ajuntament:

- a) Orientar, tutelar i fiscalitzar l'actuació urbanística.
- b) Transmetre les instruccions i criteris de l'Ajuntament.

**Article 32. Mitjans Econòmics. Quotes i les seves classes.** Els mitjans econòmics estaran constituïts per les aportacions dels socis, els crèdits o préstecs que poguessin constituir-se, les subvencions i altres que puguin tenir caràcter imprevist.

Les aportacions o quotes dels socis seran de dues classes: ordinàries i extraordinàries. 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 acords específics de l'Assemblea General.

L'import de les quotes serà proporcional a la participació de cada membre de la Junta, d'acord a l'establert en les Bases d'Actuació.

El pagament es realitzarà en el termini màxim de 30 dies hàbils des que es practiqui el requeriment pel Consell Rector a l'esmentat efecte i la seva falta produirà les conseqüències següents:

Transcorreguts els 30 dies des del requeriment de pagament, quan un membre incompleixi la seva obligació, fent-se notori la seva negativa o retard en el pagament de les quantitats degudes a la Junta, aquesta podrà optar entre sol·licitar a l'Ajuntament procedeixi al cobrament per via de constrenyiment i embargament de béns sobre el membre morós o s'apliqui l'expropiació de la finca propietat del mateix en el Polígon. Les quantitats que es percebin en el primer cas es lliuraran a la Junta i generaran a favor de la mateixa un interès de demora equivalent a l'interès legal dels diners en cada moment, incrementat en un 20%.

**Article 33. Aportació d'immobles i drets.** La incorporació dels propietaris a la Junta no pressuposa la transmissió a la mateixa dels immobles afectats. Tanmateix, podrà acordar-se que determinats immobles es transmetin a aquella per qualsevol propietari de la "Unitat d'Actuació" parcialment i total en qualsevol de les formes admissibles en Dret, per facilitar i/o assegurar una millor gestió així com execució urbanística.

**Article 34. Venda de solars i d'edificacions per la Junta.** Per a fer front a les despeses de l'actuació i obres d'urbanització i altres supòsits previstos en les Bases d'Actuació, la Junta podrà disposar, mitjançant la seva transmissió total o parcial, dels solars i construccions que hagi reservat a tal final en el Projecte de reparcel·lació, o que adquireixi posteriorment de qualsevol propietari inclòs en la "Unitat".

**Article 35. Aportacions de les Empreses Urbanitzadores.-** Las empreses urbanitzadores aportaran total o, parcialment els fons i mitjans necessaris per a la urbanització de la "Unitat d'Actuació", segons determini la Junta de Compensació d'acord amb les Bases d'Actuació.

**Article 36. Impugnació dels acords dels òrgans de la Junta.** Els acords dels Òrgans de l'Entitat són executius i no se suspendran per la seva impugnació, llevat de que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs. El règim de Recursos serà el següent:

1. Els acords del Consell Rector podran ser impugnats, en el termini de quinze dies hàbils des de la seva notificació, davant de l'Assemblea General, que haurà de resoldre en el termini de tres mesos, transcorregut el qual s'entendrà desestimada la impugnació. Igual règim de recursos i terminis correspondrà a les Resolucions del President en el cas de no constituir-se un Consell Rector.
2. Contra els acords de l'Assemblea General, expressos o per silenci, cap recurs d'Alçada davant de l'Ajuntament de Constantí, en el termini d'un mes des de la seva notificació o desestimació presumpta per silenci.
3. La resolució del Recurs d'Alçada és revisable en via jurisdiccional, conforme als terminis i altres requisits previstos en la Llei reguladora de la Jurisdicció Contenciós-Administrativa.
4. La suspensió dels acords tan sol podrà ser acordada per l'Assemblea General, l'Alcalde de Constantí o de qui aquest delegui o per l'òrgan jurisdiccional competent, si s'utilitza l'esmentada última via.
5. Per a la suspensió s'haurà d'exigir afermament per respondre dels possibles danys i perjudicis o el previ dipòsit a favor de la Junta de l'import total degut, incrementat en un percentatge suficient per respondre dels danys indicats i perjudicis que puguin derivar-se de la suspensió. No estan legitimats per a la impugnació els qui haguessin votat a favor de l'acord, per si o per mitjà de representant.

**Article 37. Interdictes,** Els membres de la Junta de Compensació no podran promoure interdictes de recobrar, retenir ni de cap altre tipus davant les resolucions o acords de la Junta adoptats, en virtut de la facultat fiduciària de disposició sobre les finques d'aquells i del procediment establert en aquests Estatuts. Tampoc no serà procedent l'acció interdictal quan la Junta ocupi béns que siguin necessaris per a l'execució de les obres d'urbanització de conformitat amb el Planejament que s'executi, fins i tot quan això provingui de l'exercici de la potestat expropiatòria prevista en les Bases d'Actuació i altres normativa d'aplicació.

## **DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ**

### **Article 38. Dissolució.**

Causes:

1. Per compliment total dels seus finals i objectius per als quals va ser creada, inclosa liquidació de totes les obligacions que s'haguessin originat.
2. Per resolució de l'Administració actuant, mandat judicial o prescripció legal.
3. En forma voluntària, per acord de l'Assemblea General, adoptat amb el "quórum" del 80 per 100 de la superfície objecte d'actuació i de la majoria del nombre de propietaris inclosos en la mateixa, sempre que s'hagi donat compliment als finals per als quals fos creada la Junta i sense perjudici de les responsabilitats subsidiàries que hi pogués haver lloc. La dissolució voluntària donarà lloc a l'extinció de la personalitat jurídica o a la transformació de la Junta en Societat Civil o Mercantil.

En tot cas, no procedirà l'aprovació de la dissolució mentre no consti formalitzada en la forma previnguda en la legislació d'aplicació, la recepció les obres d'urbanització, instal·lacions, dotacions i dels terrenys objecte de cessió a favor de l'Ajuntament de Vila-Seca.

L'Administració actuant ha d'aprovar la dissolució i remetre l'acord d'aprovació de la dissolució al Registre d'Entitats Col·laboradores del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya per a la seva inscripció.

**Article 39. Liquidació.** Quan s'extingeixi la personalitat jurídica, tindrà lloc la liquidació de la Junta, en la forma següent:

1. El Consell Rector o en el seu cas el President, procedirà a la liquidació, per fer davant el pagament dels deutes, al cobrament dels ingressos pendents, distribució del romanent així com a través dels liquidadors nomenats atorgar en nom de la Junta dissolta quants actes i documents - públics o privats -, estimessin necessaris. Tot això amb compliment de les instruccions dictades específicament per l'Assemblea General.
2. El patrimoni que hi pugui haver en béns, drets o metàl·lic, es distribuirà entre els membres de la Junta en proporció amb les seves respectives quotes de participació en l'Entitat Urbanística.
3. Un cop realitzades les obres d'urbanització la Junta de Compensació es transformarà en Entitat de Conservació de la qual formaran part els mateixos membres i en les mateixes condicions que la Junta de Compensació.

## **Disposicions finals**

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

1. Qualsevol modificació dels Estatuts de l'Entitat que recordi per l'Assemblea General requerirà l'aprovació de l'Administració actuant i la seva inscripció en el Registre Especial abans indicat.
2. En tot el no previst en aquests Estatuts, s'aplicarà el disposat als instruments de planejament aplicables a la Unitat d'Actuació.

## **BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LES GAVARRES (P.P.U. 13) DEL MUNICIPI DE CONSTANTÍ**

### **I - DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Primera. – Objecte.**

Les presents Bases d'Actuació han de servir per a regular l'actuació de la Junta de Compensació del denominat àmbit de les GAVARRES que figura al planejament i normativa urbanística del municipi de Constantí. La finalitat de les Bases és reglamentar la incorporació dels membres de la Junta, quant a la valoració de les aportacions, bé de terrenys, bé en metàl·lic, per a l'execució de l'obra urbanitzadora, i a la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant la determinació de les normes referides al repartiments de beneficis i càrregues entre els seus integrants i sota tutela de l'Ajuntament de Constantí com a Administració actuant i com a destinatari dels terrenys de cessió obligatòria.

El contingut d'aquest document s'ajusta a les determinacions del Decret Legislatiu 1/2005 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu Reglament. El sistema d'actuació previst per a desenvolupar la unitat d'actuació és el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica.

#### **Segona. - Subjectes interessats.**

1. Un cop aprovades definitivament les presents Bases i els Estatuts de la Junta de Compensació, es constituirà aquesta, amb efectes des de la inscripció d'acord aprovatori al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
2. Formaran part de la Junta els propietaris i, en el seu cas, empreses urbanitzadores, d'acord amb les previsions que figuren en aquest mateix document i als Estatuts de l'Entitat.
3. Així mateix, es designarà un representant de l'Ajuntament de Constantí en l'acord d'aprovació definitiva de les presents Bases i Estatuts de la Junta, el qual formarà part tant del Consell Rector com de l'Assemblea General de l'Entitat.

#### **Tercera. - Actuacions previstes.**

L'actuació pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica comporta a la Junta de Compensació les següents responsabilitats:

- a) Portar a terme les actuacions que preveu la Legislació urbanística per l'efectiu desenvolupament de la unitat d'actuació, d'acord amb el que contempla l'Estatut de la Junta. La Junta és directament responsable, davant de l'Ajuntament de Constantí, de la urbanització completa de la unitat.
- b) Prendre els acords necessaris per facilitar el procés de reparcel·lació atenent a les finalitats que assenyala l'article 130 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
- c) Sol·licitar a l'Ajuntament de Constantí la utilització de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats endeutades a la Junta pels seus membres.
- d) Rebre, com a beneficiària, les expropiacions realitzades per raó d'incompliment, tant pels membres de la Junta com per les persones propietàries que no s'hagin adherit, de les obligacions i les càrregues imposades per la Llei d'urbanisme i pel planejament.
- e) La cessió gratuïta a l'Ajuntament de Constantí dels terrenys de cessió obligatòria i de les obres i instal·lacions que s'hagin d'executar conforme el planejament vigent.
- f) El pagament de les obres d'urbanització i altres despeses inherents, fixades en el

Projecte de Reparcel·lació i en el Projecte d'Urbanització.

g) La justa distribució de terrenys susceptibles d'identificació privada, d'acord amb allò que disposa la normativa urbanística, entre els propietaris i altres membres, en proporció a les respectives quotes de participació.

## **II - CRITERIS DE VALORACIÓ**

### **Quarta. - Criteris per a la determinació de les finques aportades.**

Quotes de participació.

1. El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície, de les seves finques respectives incloses a la Unitat d'Actuació que en resulti del aixecament topogràfic del conjunt de les actuals finques a partir de les descripcions que figurin a les escriptures de propietat o certificat del registre de la propietat.
2. A cadascuna de les finques s'assignarà un percentatge expressat en quotes de participació d'acord amb el criteri assenyalat en el punt anterior. Aquestes quotes de participació constituïran el coeficient per l'adjudicació de les finques resultants en la compensació.
3. En el cas de discrepància sobre la propietat d'una finca, part d'ella, o en els seus termenals, la superfície en discussió es considerarà pertanyent en parts iguals als litigants, de manera provisional, fins que sigui resolta la discussió per conveni entre els interessats o per resolució judicial.
4. Determinats bens de la comunitat de reparcel·lació poden ser exclosos si s'ajusten als supòsits que figuren als articles 133.2.b o 134.2 el Reglament de la Llei d'urbanisme.
5. Els terrenys propietat de l'Ajuntament de Constantí, per tractar-se de l'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta o els destinats a vials, zones verdes o equipaments, estaràn exempts de valoració i de contribució en no participar en les despeses d'urbanització.

### **Cinquena. - Criteris de valoració dels drets reals, servituds predials i drets personals.**

Els titulars dels drets reals que no s'extingeixin amb la compensació seran adjudicatariis en el mateix concepte en què ho foren anteriorment, pel principi de subrogació real. El propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda.

La valoració d'altres drets reals i de les servituds predials es farà d'acord amb les disposicions sobre expropiació que, específicament, determini la seva taxació i, subsidiàriament, d'acord amb les normes de dret administratiu o civil que regula la institució i, en el seu defecte, per les establertes per als impostos de successions, transmissions patrimonials i actes jurídics documentals.

### **Sisena. - Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que s'hagin d'enderrocar.**

En el cas que l'aprofitament de la parcel·la que resulta de l'edificació i l'ús existent és superior a l'aprofitament corresponent al dret de participació derivat de la superfície de la finca, s'aplicaran les regles que figuren a l'article 133.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme. El valor de les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques i que s'han d'enderrocar, sempre que no formin part de l'aportació dels drets dels propietaris incorporats relacionats amb els terrenys, es determinarà aplicant criteris aprovats unànimement per l'Assemblea General i si no, mitjançant taxació.

S'entendrà necessari l'enderroc quan sigui procedent l'eliminació de l'element per realitzar obres d'urbanització previstos en el planejament, quan estigui situada a una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament a un propietari i quan la seva conservació sigui incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.

#### **Setena. - Pagament de les indemnitzacions.**

Les indemnitzacions a què fa referència les dues bases anteriors s'efectuaran en el Projecte de Reparcel·lació i aniran a càrrec del conjunt d'interessats en proporció a les seves obligacions.

#### **Vuitena. - Criteris de valoració de les aportacions d'empreses urbanitzadores.**

1. En el supòsit previst als Estatuts de la Junta de Compensació, l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en comte el cost pressupostat en el Projecte d'urbanització, que haurà de ser aprovat per l'Ajuntament de Constantí, o dels sectors o partides que s'hagin d'executar, convenint-se amb la junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra es definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, havent d'adoptar l'acord aprovatori l'Assemblea General.
2. L'adjudicació de terrenys en pagament de les despeses d'urbanització es farà d'acord amb el que preveu l'article 141 del Reglament de la llei d'urbanisme i si fos el cas el que preveu l'article 168 del mateix Reglament.
3. La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta.

### **III - EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ**

#### **Novena. - Forma de contractació.**

1. L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per una empresa urbanitzadora o un contractista idoni. Per garantir que les obres d'urbanització es produiran en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic, es demanarà pressupost a tres empreses, llevat que per unanimitat dels membres de la junta s'adjudiqui de forma directa.
2. Cas que una empresa urbanitzadora es vulgui incorporar a la Junta serà necessari que la junta convidi a incorporar-se a dues empreses més com a mínim, llevat que unànimement la Junta accepti l'oferta rebuda. Les obres d'urbanització les realitzarà l'empresa adscrita a la Junta. D'acord amb el que preveu l'article 171.4 del Reglament de la llei d'urbanisme, la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'ha de determinar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.
3. En el contracte d'obres es garantirà l'acompliment de les circumstàncies exigides a l'article 172.2 del Reglament de la llei d'urbanisme. També es consignaran les circumstàncies següents:
  - a) El compromís de l'empresa a realitzar l'obra en els terminis que fixe el corresponent Projecte d'urbanització. El contractista podrà ajornar el termini de finalització de l'obra sense incórrer en responsabilitats si pot justificar de forma fefaent les circumstàncies alienes que han provocat l'endarreriment.
  - b) Es faran constar els supòsits d'incompliment que donaran lloc a la resolució del contracte i a les indemnitzacions a satisfer per no observar les característiques tècniques o dels terminis d'execució.
  - c) Modalitats i terminis d'abonament, per part de la Junta, per obra executada.
  - d) Retencions que pugui practicar la Junta en cada pagament parcial com a

garantia en l'execució de l'obra.

#### **Desena. - Despeses d'urbanització.**

1. Les despeses d'urbanització se satisfaran pels associats en proporció a les seves obligacions, derivades dels pactes que s'hagin acordat entre els seus membres.

2. S'estimaràn com a despeses d'urbanització les següents:

a) Totes les obres de vialitat necessàries i fixades d'acord amb el planejament i el projecte d'urbanització.

b) Les obres de sanejament que afectin al Polígon.

c) Subministrament d'aigua potable.

d) Subministrament d'energia elèctrica, incloses la conducció, distribució i l'enllumenat públic.

e) Totes les altres xarxes de serveis contemplades en el planejament i els projectes d'urbanització.

f) Jardineria i arbrat en els parcs i jardins i vies públiques.

g) Despeses de redacció i tramitació del Projecte de reparcel·lació, del projectes d'urbanització

i totes les altres despeses de la compensació.

3. La distribució de les despeses d'urbanització es fixaran en el projecte de Reparcel·lació d'acord amb els principis establerts en les presents Bases.

#### **Onzena. - Lliurament de les obres d'urbanització.**

Una vegada concloses les obres aquestes s'hauran de cedir a l'ajuntament de Constantí dins un termini no superior a tres mesos, comptat de la recepció de l'obra per part de la persona responsable de l'execució. Les condicions, formalització, documentació i procediment s'adequaran al que preveu l'article 169 del Reglament de la llei d'urbanisme.

### **IV - DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.**

#### **Dotzena. - Cessions obligatòries de terrenys i obres d'urbanització.**

1. Els terrenys de cessió obligatòria seran transmesos a l'Ajuntament de Constantí en virtut de l'acord aprovatori del projecte de Reparcel·lació. No obstant, la Junta o el contractista designat per ella, podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització

2. La cessió de les obres d'urbanització i de les instal·lacions, l'execució de les quals estigués prevista, es produirà a favor de l'Ajuntament d'acord amb el que determina l'article 169 del Reglament de la llei d'urbanisme.

3. L'acord d'aprovació definitiva del projecte de Reparcel·lació produirà la cessió a l'Ajuntament de les finques que li correspongui en concepte del 10% d'aprofitament de cessió obligatòria.

#### **Tretzena. - 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 dels terrenys respectius dins el Polígon, d'acord amb el que disposa la base quarta i sense perjudici de l'establert en la base vuitena.

2. En el supòsit d'incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta, es precedirà, en el moment de la seva integració, a reajustar els coeficients de participació i de les obligacions dels associats, d'acord amb l'establert a la base vuitena, assignant

les quotes corresponents a l'empresa urbanitzadora.

### **Catorzena. - Valoració i adjudicació de les finques resultants.**

1. Les finques que resultin es valoraran en funció de l'aprofitament del polígon, amb criteris objectius i generals per a la seva totalitat, d'acord amb el que preveu l'article 37 de la Llei d'urbanisme i el 36 del Reglament de la dita Llei. La valoració es basarà en el sostre o en la superfície edificable, corregit en funció dels valors assignats a les diferents tipologies edificatòries, d'acord amb criteris de valoració de mercat.

2. La valoració es farà en unitats de valor, que hauran de ser taxades amb diners, per poder determinar les indemnitzacions que procedeixin per diferències d'adjudicació i per homogeneïtzar-les amb les aportacions que es facin en metàl·lic. La taxació es podrà fer de la manera que decideixin per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals, o bé, si no hi ha acord, es realitzarà seguint els criteris de l'article 23 i 26 de la Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl.

3. Pera l'adjudicació de finques s'observaran les determinacions de l'article 120 de la Llei d'urbanisme i les de l'article 139 del Reglament.

### **Quinzena. – Efectes de l'aprovació del projecte de reparcel·lació.**

L'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació produeix els efectes que figuren a l'article 121 del Reglament de la Llei d'urbanisme. De l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació l'Ajuntament de Constantí ha d'emetre una certificació, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària, amb vista al registre del projecte en el Registre de la Propietat.

### **Setzena. - Edificació**

Els solars aportats o adjudicats per la Junta podran edificar-se des del moment en què hagués esdevingut ferm, en via administrativa, l'acte d'aprovació del projecte de Reparcel·lació, sense perjudici de la sol·licitud de llicència a l'Ajuntament de Constantí, escrit en el que el peticionari haurà de comprometre's a no utilitzar la construcció fins que no sigui conclusa l'obra d'urbanització i a establir aquesta condició en les cessions dels drets de propietat o d'ús que es portin a efecte per tot o part de l'edifici i altres condicions establertes a l'article 237 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

## **V – REGIM ECONÒMIC.**

### **Dissetena – Incompliment d'obligacions.**

1. L'incompliment per part dels membres de la Junta de les obligacions i càrregues imposades per la legislació, fins i tot quan l'esmentat incompliment faci referència als terminis per aconseguir els esmentats deures i càrregues, donarà lloc a l'expropiació de béns i drets d'aquells, que farà l'Ajuntament de Constantí a favor de la Junta, que tindrà la condició jurídica de beneficiària.

2. Entre els incompliments d'obligacions i càrregues que poden donar lloc a l'expropiació de finques destaquen:

a) Expropiació per no adhesió. Els propietaris de finques compreses dins la unitat d'actuació es poden adherir en igualtat de drets i deures a la Junta de Compensació constituïda. La incorporació es farà d'acord amb el que preveu l'article 171 del

Reglament de la Llei d'urbanisme. De no fer-ho la Junta instarà a l'Ajuntament de Constantí que procedeixi a l'expropiació, sempre que no sigui n objecte de reparcel·lació d'acord amb l'article 136 del reglament de la Llei i article 5 dels Estatuts de la Junta de Compensació.

b) Expropiació per incompliment d'obligacions d'ordre econòmic. L'incompliment en el pagament de les quotes aprovades dins el termini voluntari si ja hagués estat necessari recórrer a la via de constrenyiment per cobrar quotes anteriors.

#### **Divuitena. - Forma i terminis de pagament.**

1. Els membres de la Junta han de realitzar les seves aportacions, ja sigui en metàl·lic, ja sigui en terrenys, almenys quinze dies abans del venciment dels terminis que a tal efecte hagués fixat el Consell Rector.

2. La distribució de beneficis i pèrdues, es farà d'acord amb les següents regles:

a) El Consell Rector formularà una liquidació que sotmetrà a l'aprovació definitiva de l'Assemblea General.

b) La liquidació comprendrà tant el benefici o pèrdua, com la participació que correspongui a cadascun dels membres de la Junta

c) La fixació del benefici o de la pèrdua es farà d'acord amb les criteris de valoració establerts a les presents Bases d'Actuació.

d) La distribució dels beneficis o pèrdues es farà a prorrata entre tots els membres de la Junta, adjudicatariis de finques resultants, d'acord amb el valor d'aquestes.