

E D I C T E

Senyors,

Els faig saber que la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Constantí, en data 15 de març de 2011, va adoptar, entre d'altres, el següent Acord, relatiu a l'aprovació definitiva dels Estatuts de la Junta de Compensació del PAU-04 (La Bòvila i pista de ball):

Primer.- Aprovar amb caràcter definitiu els Estatuts i les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del sector PAU-04 / La Bòvila i pista de ball, d'acord amb la sol·licitud formulada el passat dia 24 de setembre de 2010, pels propietaris majoritaris del Sector.

Segon.- Requerir als propietaris que han exercit la iniciativa de l'execució urbanística perquè es constitueixin en Junta de Compensació, conforme als requisits que preveuen les disposicions vigents, i lliurin a aquesta administració el document públic corresponent perquè procedeixi, si s'escau, a l'aprovació de la constitució de l'entitat urbanística col·laboradora. Una vegada constituïda la Junta de Compensació, caldrà que es deixi constància en la inscripció de cadascuna de les finques en el Registre de la Propietat, mitjançant nota marginal, que són sotmeses a reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, i que queden afectades al compliment dels deures imposats per la Llei d'urbanisme.

Tercer.- Aprovar la liquidació de les quotes tributàries que es detallen a continuació, que han estat meritades com a conseqüència de la tramitació de l'expedient i que es notificaran oportunament a la persona interessada:

Publicacions edictes: 215,76 euros.

Quart.- Notificar aquesta resolució amb caràcter individual a tots els propietaris de finques incloses en l'àmbit d'actuació urbanística, amb el benentès que d'acord amb allò que es disposa a l'article 10 dels Estatuts de la Junta de Compensació, els propietaris no promotors de la Junta, s'hi podran incorporar en el termini legalment establert comptat d'ençà la notificació d'aquesta resolució, en els termes que s'expressa l'article 136 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), amb l'avertiment però que, de no fer-ho, la Junta de compensació podrà sol·licitar de l'administració actuant l'expropiació de llurs finques, cas en que gaudirà de la condició de

beneficiària, o bé l'ocupació de les esmentades finques a favor seu, segons estableix l'article 156 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

Cinquè.- Designar com a representant de l'Ajuntament de Constantí en la Junta de Compensació del Sector PAU-04 / La Bòvila i pista de ball al Sr. Josep Maria Sabaté i Sans, Alcalde de Constantí, en compliment d'allò que es disposa a l'article 5 dels Estatuts d'aquesta.

Sisè.- Publicar aquest Acord, juntament amb els textos dels Estatuts i les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Sector PAU-04 / La Bòvila i Pista de ball, al Butlletí Oficial de la Província, a un dels diaris de major circulació de la província, al tauler d'edictes d'aquest Ajuntament i per mitjans telemàtics a la web municipal.

Constantí, a 21 de març de 2011

Lluís Rabascall Oriol

Secretari

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIO DEL PAU-04 "LA BOVILA I PISTA DE BALL"

ARTICLE 1r. DENOMINACIÓ.

L'Entitat Urbanística Col·laboradora es constitueix amb la denominació de **JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU) 04 "LA BÒVILA I PISTA DE BALL" DE CONSTANTÍ (TARRAGONA).**

ARTICLE 2n. NATURALESA.

1. La Junta de compensació tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i capacitat plena per a l'acompliment de les seves finalitats, d'acord amb el que preveu l'article 117.1 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de Juliol. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores del Departament de Política Territorial o obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

2. La Junta de compensació es regeix d'acord amb el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, els presents Estatuts i, supletòriament, per la Llei de Societats Anònimes.

3. La Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregat, agregar tota classe de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar recursos i exercitar les accions previstes legalment. A més, de conformitat amb l'article 126.2 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de Juliol, actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents als propietaris que són els seus membres, sense més limitacions que els establerts en aquests Estatuts.

ARTICLE 3r. DOMICILI.

El domicili de la Junta es fixa a Tarragona (C.P. 43003), C/ Sant Agustí, nº 11, 1º.

Aquest domicili podrà ser traslladat per acord de l'Assemblea General, havent-se de comunicar l'acord de trasllat a l'Ajuntament de Constatí, amb la modificació pertinent d'aquests Estatuts i llur inscripció al Registre d'Entitats urbanístiques col·laboradores.

ARTICLE 4t. OBJECTE I FINALITATS.

La Junta de compensació tindrà per objecte l'execució pel sistema de compensació bàsica del Polígon d'Actuació Urbanística PAU 4 "La bòvila i Pista de Ball" i amb aquesta finalitat durà a terme totes les operacions necessàries per tal de distribuir entre els propietaris els beneficis i càrregues derivats del planejament.

Constitueixen els fins bàsics d'aquesta Entitat els següents:

- a) La inscripció d'aquesta Junta de compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques col·laboradores, de conformitat amb l'article 117.1 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, d'Urbanisme.
- b) La redacció i impulsar la tramitació administrativa tant del Projecte de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica com d'urbanització.
- c) L'execució de les obres d'urbanització previstes en el Pau 04 "La bòvila i Pista de Ball" i el projecte d'urbanització.
- d) Sol·licitar a l'Administració actuant l'expropiació o l'ocupació a favor de la Junta de compensació, de les finques dels propietaris que no s'hi hagin adherit a la Junta de compensació als efectes de permetre l'execució de les obres d'urbanització, com aquells que incompleixin llurs obligacions.
- e) La cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys d'ús públic a l'Ajuntament de Constatí, en ple domini i lliure de càrregues i gravàmens, d'acord amb l'article 121.a) del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
- f) Sol·licitar a l'Ajuntament de Constatí l'exercici de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats adeudades pels propietaris, conforme als articles 116.,3, 127.2 i 117.4 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
- g) L'afectació dels terrenys als compliment de les obligacions urbanístiques.
- h) La gestió i defensa dels interessos comuns dels membres a la Junta de Compensació davant de qualsevol autoritat, Administració o organisme públic, Tribunals i particulars.
- i) L'exercici del dret a exigir a les empreses subministradores el reembossament de les despeses d'instal·lació de la xarxa d'aigua, subministrament elèctric i gas, que legalment sigui exigible.
- j) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals aplicables.
- k) L'Adjudicació de les parcel·les resultants entre els membres de la Junta de compensació.
- l) L'Exercici dels drets i accions front qualsevulla autoritats, organismes i Administracions de l'Estat, Generalitat de Catalunya i Local, Jutjats i Tribunals.

De conformitat amb l'article 83.9 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, es tramita simultàniament amb els presents Estatuts o Bases d'actuació, el projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica del PAU 04 "La Bòvila i Pista de Ball" i el projecte d'urbanització.

ARTICLE 5è. ADMINISTRACIÓ ACTUANT.

1. La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Constatí.
2. En exercici de la tutela esmentada, correspon a l'Ajuntament de Constatí les següents funcions:
 - a) Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i, en el seu cas, per a la incorporació a la Junta.
 - b) Aprovar els Estatuts, les Bases d'Actuació i les modificacions que siguin acordades per la Junta.
 - c) Designar un representant en la Junta de Compensació.
 - d) Aprovar la constitució de la Junta o remetre l'acord i escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.

- e) L'exercici de l'expropiació forçosa o ocupació, en benefici de la Junta, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats segons l'article 124.4 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de Juliol, o que incompleixin llurs obligacions, prèvia sol·licitud de la Junta amb els requisits convinguts.
- f) Utilitzar la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats adeudades per qualsevol dels membres de la Junta, de conformitat amb l'article 116.3 i 117.4 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de Juliol, prèvia sol·licitud de la Junta amb els requisits convinguts.
- g) La resolució dels recurs d'alçada interposats contra els acords de l'Assemblea General.
- h) Les altres atribucions que resultin de la legislació urbanística i local vigent.

ARTICLE 6è. SUPERFÍCIE A QUE ES REFEREIX.

La superfície a que es refereix resta integrada per tots els terrenys compresos dins de l'àmbit del PAU 04 La Bòvila i Pista de Ball.

ARTICLE 7è. DURACIÓ.

La Junta de compensació estarà habilitada per a l'inici de llurs funcions des de llur inscripció en el Registre d'Entitats urbanístiques col·laboradores, i tindrà una durada fins l'acompliment total de seu objecte i finalitats, a excepció que es produeixi la seva dissolució, d'acord amb el que estableix l'article 37è dels presents Estatuts i l'expressat al paràgraf següent.

La recepció definitiva, expressa o presumpta de les obres d'urbanització, implicarà, si no hi hagués cap altra obligació pendent que no estigués convenientment garantida, la dissolució de la Junta de Compensació.

ARTICLE 8è. ESTATUTS

1. Els presents Estatuts son les regles d'organització i funcionament de la Junta de Compensació.
2. Per a la modificació dels Estatuts cal l'acord de l'Assemblea General adoptat per la majoria simple fixada a l'article 30 dels presents Estatuts.

ARTICLE 9è. PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

Atenent als criteris de les Bases d'actuació, es redactarà el projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica del PAU 04 "La Bòvila i Pista de Ball" que contindrà les finques aportades i resultats amb llurs adjudicatariis, els terrenys de cessió a l'Ajuntament de Constatí, l'import de les indemnitzacions en metàl·lic, si s'escau.

Un cop aprovat el projecte de reparcel·lació per la junta i per l'Ajuntament de Constatí, serà el títol per a l'adjudicació dels terrenys.

CAPITOL II- MEMBRES

ARTICLE 10è. MEMBRES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

1. La Junta de compensació quedarà integrada:
 - a) Pels propietaris de les finques incloses en el PAU 04 "La bòvila i Pista de Ball" i que promouen llur constitució.
 - b) La resta de propietaris no promotors de finques incloses en el PAU 04 que sol·licitin l'ingrés a la Junta i acceptin els presents Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta, mitjançant escrit o compareixença en la que consti expressament l'acceptació, així com la presentació de la documentació que s'esmenta en l'apartat següent.
2. En qualsevol cas, els propietaris no promotors incorporats a la Junta hauran d'aportar, en el termini de deu dies des de la seva incorporació, els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com hauran de declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin a les seves respectives finques, amb expressió, en el seu cas, de la naturalesa, nom i adreça dels titulars dels drets. Els membres de la Junta poden alienar els seus terrenys o participar en ells amb les condicions següents:
 - El transmetent haurà de notificar a la Junta les circumstàncies de l'adquirent o les condicions de la transmissió, aportant còpia de l'escriptura pública.
 - L'adquirent quedarà automàticament subrogat en els Drets i obligacions del venedor, especialment en aquelles que hagin quedat pendents, i aquesta circumstància es farà constar expressament en el títol de transmissió.
3. Tots els membres, siguin fundadors o adherits, tindran, un cop incorporats a la Junta, els mateixos drets i obligacions.
4. Transcorregut el termini legalment establert per a la adhesió dels propietaris no promotors a la Junta, i un cop iniciat l'expedient d'expropiació als propietaris no adherits, l'Administració actuant amb l'acord previ de la Junta sempre que no s'hagi aixecat l'acta d'ocupació en el procediment de taxació conjunta o determinat el preu just amb caràcter definitiu en via administrativa en el procediment ordinari, pot deixar l'expropiació sense efecte quan el propietari no adherit hagi sol·licitat llur incorporació a la Junta i satisfet la totalitat de les despeses més els interessos legals corresponents.

ARTICLE 11è. CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

1. La constitució de la Junta de compensació es farà mitjançant escriptura pública en la qual es farà constar:
 - a) La relació dels propietaris i, eventualment, de les empreses urbanitzadores.
 - b) La relació de les finques que són propietaris.

- c) Persones designades per a ocupar els càrrecs dels òrgans de govern i d'administració de la Junta de compensació.
- d) L'Acord de Constitució.

2. Els interessats que no atorguin l'escriptura pública podran incorporar-se mitjançant escriptura d'adhesió, dins del termini que es fixi, i en cas de no adhesió llurs finques podran expropiar-se o ser objecte de reparcel·lació sense prèvia expropiació.

3. Un còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions es traslladarà a l'Ajuntament de Constatí per a que l'aprovi, si s'escau, per a llur posterior inscripció al Registre d'Entitats urbanístiques col·laboradores del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

ARTICLE 12è. EMPRESES URBANITZADORES

1. La incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta, que aportin total o parcialment els fons necessaris per a la urbanització o procedeixin a la seva execució, requerirà l'aprovació de l'Assemblea General amb el quòrum assenyalat a l'art. 30 d'aquests Estatuts. A l'esmentat acord es determinaran les condicions de la incorporació, d'acord amb les Bases d'Actuació, i en especial, els compromisos i garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que es determini per la Junta.

2. Si s'acordés per la Junta i l'empresa urbanitzadora la contraprestació de les despeses efectuades per aquesta mitjançant l'adjudicació de terrenys resultants de la urbanització, es valoraran d'acord amb el Projecte de reparcel·lació per compensació bàsica i les Bases d'actuació.

ARTICLE 13è. TITULARITAT ESPECIALS.

1. Quan hi hagi una cotitularitat sobre una finca o un dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l'exercici de les facultats que li corresponen com a membre, responent solidàriament front a l'Entitat de les obligacions derivades de llur condició. Si no nomenen un representant en el termini assenyalat per la Junta, aquest serà nomenat per l'Administració actuant.

2. Si sobre una finca hi ha constituït un usdefruit o qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci recaurà sobre el nu propietari i amb independència del dret del titular del dret real de rebre els rendiments econòmics corresponents.

ARTICLE 14è. TRANSMISSIÓ DE BÉNS I DRETS.

1. La incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles, segons l'article 126.1 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i els presents Estatuts. Els terrenys restaran afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació i la seva constància al Registre de la propietat amb caràcter real.

2. La Junta de compensació gaudirà de la condició de beneficiari de l'expropiació tant de les finques dels propietaris que no s'hagin adherit a la Junta, com dels propietaris que incompleixin les obligacions d'urbanitzar. En quant al procediments expropiatoris, és el contingut en la legislació urbanística per a actuacions aïllades; i en quant a la valoració de les finques, s'estableix en el Bases d'actuació i en la legislació específica.

3. La Junta pot gravar i alienar terrenys adquirits per títol d'expropiació o per l'aportació de llurs membres per fer front a les despeses d'urbanització, previ acord adoptat per l'Assemblea General.

4. Els membres de la Junta de compensació poden alienar terrenys de llur propietat, amb les següents condicions:

- a. El propietari-venedor ha de notificar fefaentment a la Junta les circumstàncies de l'adquirent.
- b. L'adquirent per qualsevol títol resta subrogat en els drets i obligacions de la participació alienada, fent-se esment exprés en el títol de transmissió.

ARTICLE 15è. DRETS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

1. Els membres de la Junta gaudeixen dels drets següents:

- a) Participar per si mateix o mitjançant representant amb veu i vot a l'Assemblea General. El vot serà ponderat d'acord amb les respectives quotes de participació.
- b) Ser elector i elegible pels càrrecs socials.
- c) Presentar propostes i suggeriments.
- d) Participar en els resultats de la gestió, d'acord amb les Bases d'Actuació i amb els principis de solidaritat de beneficis i càrregues.
- e) Obtenir informació de la Junta i dels seus òrgans, talment com conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició dels rebuts i justificants en les condicions aprovades per l'Assemblea general, respectant el dret a la intimitat i confidencialitat.
- f) Alienar, gravar i realitzar qualsevulla acte de disposició sobre els terrenys de llur propietat, de conformitat amb l'article 14.4 dels presents Estatuts.
- g) Ser adjudicatari dels terrenys per aplicació del sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
- h) Exercitar els recursos procedents contra els acords de la junta de compensació.
- i) Tots el demés drets que els hi corresponguin d'acord amb els presents Estatuts i les disposicions legals aplicables.

2. La quota de participació de cadascun dels membres serà proporcional a la superfície de les finques que aporti, i de conformitat amb les determinades en el Projecte de reparcel·lació per compensació bàsica degudament aprovat.

ARTICLE 16è. OBLIGACIONS.

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

2. Els membres vindran especialment obligats a:

- a) Atorgar els documents necessaris per 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 terminis que aquesta assenyali.
- b) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per a atendre despeses ordinàries de gestió de la Junta. A aquest efecte la Junta fixarà la quantia corresponent a cada membre, en funció de la quota de participació que tingui atribuïda, la qual quedarà fixada per acord de l'Assemblea General i de conformitat amb els coeficients del projecte de reparcel·lació bàsica.
- c) Pagar les quotes o quantitats que els hi corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització, d'acord amb el que estableix l'art. 116 del Decret legislatiu 1/2005, així com les quotes complementàries que es girin, dins els terminis establerts.
- d) Comunicar a la Junta, amb una antelació suficient d'aproximadament un mes, el propòsits de transmetre els terrenys o la participació en la Junta.
- e) Permetre l'ocupació de les finques per a l'execució de les obres d'urbanització, o altres activitats inherents als objectius i finalitats de la Junta talment com dipòsit de materials o instal·lacions complementàries.
- f) Assenyalar un domicili i llurs canvis a efectes de notificacions, per a llur constància per part de la Secretaria de la Junta de compensació, el qual serà en tot cas, dins de l'Estat Espanyol.

3. Els propietaris incorporats a la Junta hauran de fer-se càrrec de les càrregues i gravàmens que afectin els terrenys de la seva titularitat així com de les indemnitzacions que resultin pel desnonament d'ocupants o llogaters de les seves finques.

4. L'incompliment de les seves obligacions per qualsevol dels membres, determinarà la responsabilitat definida a l'art. 127 del Decret Legislatiu 1/2005.

CAPITOL III- ORGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

ARTICLE 17è.

1. Regeixen la Junta els següents òrgans:

- a) Assemblea General.
- b) Consell Rector.
- c) President.
- d) Secretari.

2. Potestativament, si ho estima convenient l'Assemblea General, podrà designar-se un Gerent amb les facultats que expressament es determinin, un Tresorer –càrrec aquest últim que serà exercit per un membre de l'Assemblea General –, un censor de comptes i un assessor jurídic.

ARTICLE 18 è. ASSEMBLEA GENERAL.

Estarà constituïda per tots els membres de la Junta de compensació que s'han adherit a la Junta de compensació, i un representat de l'Ajuntament de Constatí designant expressament per aquest.

Tots el membres de la Junta, fins i tot els dissidents i els que no hagin assistit a les sessions, restaran sotmesos als acords vàlidament adoptats.

ARTICLE 19 è. SESSIONS

L'Assemblea General té caràcter deliberant i es reunirà, en sessió ordinària, com a mínim un cop a l'any i per aprovar la Memòria, Comptes, Balanç i el pressupost de l'exercici següent.

L'assemblea General es podrà reunir amb caràcter extraordinària, quan ho estimi necessari el President o ho sol·licitin per escrit membres que representin, com a mínim, el 30% de les quotes de participació. En aquest darrer supòsit, el President haurà de convocar la sessió sol·licitada dins dels 30 dies següents a la sol·licitud.

ARTICLE 20 è. FACULTATS DE L' ASSEMBLEA GENERAL.

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) Proposta de modificació dels Estatuts.
- b) Nomenament i cessament de les persones encarregades del govern i gestió de l'entitat.
- c) Aprovació de la memòria anual de comptes, i nomenament del tresorer, del gerent i dels censors de comptes.
- d) Imposició de derrames extraordinàries per a atendre les despeses no previstes en el pressupost anual.
- e) Autoritzar la formalització d'actes dispositius sobre béns i drets de la Junta de compensació.
- f) Acordar la constitució de garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per a assegurar les obligacions assumides per la Junta de Compensació.
- g) Adjudicar l'execució de les obres d'urbanització a favor de les empreses que es consideri més adient atenent als criteris d'eficàcia, qualitat, economia i garanties d'execució.
- h) Acordar la formalització de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització, fins i tot amb garantia hipotecària dels terrenys afectats. En aquesta garantia no s'inclouran els terrenys dels propietaris disconformes amb l'acord de formalització de crèdits, sempre que aportin afiançament bancari o el lliurement en metàl·lic d'un import equivalent al percentatge que els hi

- correspongui, i tampoc s'inclouen els terrenys procedents del 10% d'aprofitament mig a favor de l'Ajuntament de Constatí.
- i) Incorporació d'empreses urbanitzadores i constitució de societats amb finalitats d'urbanització o complementàries.
 - j) Proposta de dissolució de la Junta.
 - k) Distribució dels beneficis i pèrdues, segons l'establert a les Bases d'Actuació.
 - l) Formalitzar i aprovar el Projecte de Reparcel·lació.
 - m) Qualsevol altres assumptes que afectin, amb caràcter rellevant, a la vida de l'Entitat.

ARTICLE 21è. CONSELL RECTOR.

El Consell Rector es l'òrgan executiu superior de la Junta i estarà constituït per un President i per quatre vocals que ho seran de l'Entitat, i per un Secretari que pot ser un professional extern.

Els membres del Consell Rector seran designats per l'Assemblea General, per majoria simple de quotes de participació.

Els membres del Consell Rector han d'estar adherits a la Junta de Compensació.

Les vacants que es produeixin durant el mandat de la Junta per mort, renúncia o qualsevol altra causa, seran cobertes provisionalment, entre els membres, per designació expressa del propi Consell Rector, en tant en quan no es convoqui Assemblea General i s'elegeixin per aquesta els nous membres. L'Elegit o elegits, per l'Assemblea General, ostentaran el càrrec pel termini que falti transcórrer al substituït.

ARTICLE 22è. SESSIONS.

El consell Rector es reunirà els cops que sigui necessari, a petició del President o de dos vocals, havent-se de convocar la sessió sol·licitada dins dels 15 dies següents a la sol·licitud.

ARTICLE 23è. FACULTATS

El Consell Rector tindrà les facultats següents:

- a) Administrar la Junta de Compensació d'acord amb la Llei i els presents Estatuts.
- b) Realitzar actes de gestió sense cap excepció.
- c) Proposar l'adopció d'acords a l'Assemblea General.
- d) Executar els acords de l'Assemblea General.
- e) Desenvolupar la gestió econòmica en base a les previsions acordades per l'Assemblea General i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- f) Autoritzar l'atorgament de tota mena d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
- g) Totes les altres gestions de govern i administració no reservades a la Assemblea General.

ARTICLE 24è. PRESIDENT

1. El President de l'Entitat serà designat per l'Assemblea General per un període de quatre anys, poden ésser reelegit indefinidament per mandats d'igual durada.

2. El President de la Junta de compensació perdrà llur condició si perd la condició de propietari dels terrenys, malgrat no hagi finalitzar el seu mandat.

3. Tindrà les atribucions següents:

- a) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords adoptats, dirimint els empats amb vot de qualitat.
- b) Representar a la Junta en tota classe de negocis jurídics, podent conferir poders a terceres persones per l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com extrajudicial, amb autorització expressa de l'Assemblea General, a no ser que sigui un cas d'urgència.
- c) Donar el vist-i-plau a les Actes de l'Assemblea General i a les certificacions que s'expedeixin a tots aquells documents que necessitin la seva autorització.
- d) Exercir, obrir, seguir i tancar comptes corrents i qualsevol activitat bancària que vingui exigida pel funcionament de l'Entitat.
- e) Totes les altres funcions inherents al seu càrrec o que li siguin per l'Assemblea general.

4. En supòsit d'absència o malaltia, el President serà substituït per aquell membre de l'Assemblea General que ell designi, exclòs el Secretari.

ARTICLE 25è. SECRETARI.

1. Actuarà de Secretari aquella persona que designi l'Assemblea General, no essent necessari que sigui un membre de la Junta, podent ser nomenat un professional extern. Assistirà a les sessions de l'Assemblea General i del Consell Rector i, en el supòsit que no sigui membre, ho farà amb veu però sense vot.

2. Són funcions del secretari:

- a) Assistir a les sessions de l'Assemblea General.
- b) Aixecar Acta de cada sessió dels esmentats òrgans, que serà assignada per ell mateix, amb el vist-i-plau del President, i s'aprovarà a la mateixa o següent reunió.
- c) Expedir certificacions, amb el vist-i-plau del President.
- d) Organitzar els serveis de règim interior de l'Entitat i, de manera especial, tindrà al seu càrrec un llibre-registre en la qual es relacionaran els membres integrants de la Junta, amb expressió de les circumstàncies personals, adreça i data d'incorporació, quota de participació i totes aquelles dades complementaries que s'estimin convenientes i realitzarà aquells actes de gestió administrativa i altres funcions que especialment li encomanin el

President o els òrgans col·legiats, tenint en compte la Llei de Protecció de dades de caràcter personal.

- e) Podrà ser assistit, en cas necessari, per un lletrat designant per la Junta.
- f) Notificar a tots els membres de la Junta els acords de l'Assemblea General i, ensems, als òrgans urbanístics actuants.

En cas d'absència, vacant o malaltia, el Secretari serà substituït per un membre de la Junta, exclòs el President, que el substituirà interinament en llurs funcions.

ARTICLE 26è. TRESORER.

1. Serà designat, si s'escau, per l'Assemblea General, i d'igual forma i pel mateix període que el President, i ha de ser un membre de la Junta.
2. Tindrà les següents funcions:
 - a) Realitzar els pagaments i cobraments que corresponguin dels fons de la Junta, així com de la seva custòdia.
 - b) Rendir comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat.
 - c) Complir totes les altres obligacions que, en el marc de les seves funcions, s'estableixin per disposicions legals o acords dels òrgans col·legiats de la Junta.
 - d) La comptabilitat de la Junta o la supervisió si és portada per un òrgan extern.

ARTICLE 27è. MITJANS PERSONALS.

La Junta funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus membres. Tanmateix, si la prestació esmentada fos injustificada o massa onerosa per als que ostentin càrrecs socials, podrà procedir-se, per acord de l'Assemblea General a la contractació del personal que s'estimi necessari, el qual serà retribuint amb càrrec als recursos econòmics i pressupostaris autoritzats a l'efecte.

En tot cas, serà competència de l'Assemblea General la contractació dels equips redactors del Projecte de Parcel·lació i d'Urbanització.

CAPITOL IV-FUNCIONAMENT DE L'ENTITAT

ARTICLE 28è. CONVOCATORIA DE SESSIONS.

1. Les sessions de l'Assemblea General –tan ordinària com extraordinària- i del Consell Rector, seran convocats pel Secretari, d'ordre del President. La convocatòria expressarà el dia, lloc i hora de la reunió, els assumptes a tractar, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, si no s'aprecia prèviament la seva urgència.

2. Les convocatòries es realitzaran, preferentment, per correu o burofax certificat als domicilis designats per a notificacions pels interessats, essent vàlida també la

notificació personal que es faci constar la rebuda mitjançant signatura o mitjançant fax. Les convocatòries es practicaran amb un mínim de vuit dies naturals d'antelació a la data de la sessió de l'Assemblea General i de quatre dies per al Consell Rector.

3. En la convocatòria de les Assembles Generals Ordinàries, indicarà que en el domicili social es troba a disposició dels membres la Memòria i els comptes de l'exercici anterior, l'informe dels censors de comptes o el pressupost de l'exercici següent i l'acta de la sessió en cas de no haver estat aprovada.

ARTICLE 29è. QUORUM DE CONSTITUCIÓ.

1. Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan assisteixin a ella, present o degudament representats (per escrit i per a cada sessió), la majoria dels membres que representin, al menys, el 60% de la superfície del sector. En segona convocatòria, que es celebrarà mitja hora després de la primera, serà vàlida l'Assemblea qualsevol que sigui el nombre d'assistents o quotes de participació representades, essent preceptiva la presència del President i del Secretari o de qui els substitueixi.

2. Els membres podran designar, per escrit i per a cada reunió, a d'altres persones també membres que els representin a l'Assemblea, havent de designar les persones jurídiques una sola persona en llur representació. En cas de parcel·les amb cotitulars, s'ha de designar a un sol en qualitat de representant dels cotitulars i amb un únic vot.

3. No obstant l'expressat, els òrgans col·legiats s'entendran convocada i restarà vàlidament constituïda per a tractar de qualsevol assumpte de la seva competència sempre que es trobin presents o representants tots els seus membres o així s'acordi per unanimitat.

El Consell Rector quedarà vàlidament constituït en primera convocatòria per majoria dels membres que el componen i, en segona convocatòria mitja hora després, sigui el que sigui el nombre d'assistents, essent preceptiva la presència del President i Secretari o de qui els substitueixi.

ARTICLE 30è. ADOPCIÓ D'ACORDS

1. Els acords dels òrgans col·legiats -Assemblea General i Consell Rector - s'adoptaran per majoria simple de quotes de participació tant a les presents com a les representades.

2. Els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector seran immediatament executius, sempre que hagin estat adoptats de conformitat amb els presents Estatuts, i sens perjudici dels recursos i accions procedents.

3. Còmputos de vots.- Es farà per quotes de participació en proporció al dret o interès econòmic de cada membre.

Als efectes de quòrum les quotes de participació que corresponguin a la Junta, en virtut d'adquisicions com a beneficiària d'expropiacions, s'atribuiran als membres de la Junta en la proporció que hagin contribuït a sufragar els costos d'expropiació.

ARTICLE 31è. ASSISTENCIA DE PERSONAL ESPECIALITZAT.

Previ acord del President, podran assistir a les sessions de l'Assemblea General, amb veu i sense vot, els tècnics i personal especialitzar que es consideri necessari per a informar sobre els diversos assumptes.

ARTICLE 32è. ACTES.

1. De cada sessió de l'Assemblea General s'aixecarà Acta que, una vegada aprovada, es farà constar els acords adoptats i el resultat de les votacions celebrades.

2. Les Actes aixecades es transcriuran al respectiu Llibre d'Actes, el qual haurà d'estar degudament foliat, enquadernat, legalitzat i seran signades pel President i pel Secretari.

3. Atenent a la sol·licitud dels membres o dels òrgans urbanístics, el Secretari amb el vist-i-plau del president haurà d'expedir certificacions del contingut de Llibre d'actes.

CAPITOL V.- REGIM ECONÒMIC

ARTICLE 33è.

1. Els mitjans econòmics de la Junta de compensació estaran constituïts per les aportacions dels membres, els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos al sector, donacions, rendiments de terrenys adquirits per expropiació, interessos bancaris de comptes corrents, etc.

2. Les aportacions seran de dues classes:

- a) Ordinàries, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, d'acord amb les precisions a tal efecte assenyalades per l'Assemblea general, i que es recullen als pressupostos anuals.
- b) Extraordinàries, destinades al pagament del cost de la gestió o l'execució de la urbanització, segons l'establert a les bases d'actuació, en relació amb la forma i terminis d'aquestes aportacions.

3. Les aportacions dels membres de la Junta estan constituïdes per:

- 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.

ARTICLE 34è.

1. L'exacció d'aportacions la farà la Junta en la quantia i termini acordats mitjançant requeriment individual.

2. Transcorreguts quinze dies d'ençà del requeriment del pagament, quan algun membre incompleixi la seva obligació, fent-se notòria la seva negativa o endarreriment en el pagament de les quantitats adeutades a la Junta, aquesta podrà optar entre sol·licitar a l'Ajuntament de què s'apliqui l'expropiació del membre morós o que es procedeixi al cobrament per la via de constrenyiment, incrementant-se automàticament la quantitat més un 20 % en concepte de recàrrec de constrenyiment juntament amb les costes de tramitació de l'expedient. Les quantitats percebudes per a aquest procediment es lliuraran a la Junta. També hi haurà la possibilitat de procedir judicialment contra un soci morós.

ARTICLE 35è.

1. La junta portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats, perquè en tot moment pugui donar-se raó de les operacions fetes i es dedueixin d'aquesta els comptes que s'han de rendir.

2. La comptabilitat serà a càrrec del Tresorer o, portada per un òrgan extern, amb el vist-i-plau del Tresorer.

CAPITOL- REGIM JURIDIC

ARTICLE 36è. RECURSOS

Contra els actes i acords de la Junta, els interessats podran interposar recurs d'alçada davant de l'Administració actuant, en el termini d'un mes, tal com preveu l'article 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, del RJ i PAC, en redacció donada per la Llei 4/1999.

No estan legitimats per a la interposició d'un recurs d'alçada, els que hi hagin votat a favor de l'acord, per sí o mitjançant representant.

CAPITOL VII- DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

ARTICLE 37è. DISSOLUCIÓ.

Son causes de dissolució:

1. Per mandat judicial o prescripció legal.
2. Si la Junta ha realitzat l'objecte per al qual ha estat creada:
 - a) La dissolució es produirà pel compliment dels fins per als quals fou creada la Junta i es requerirà, en tot cas, acord de l'Ajuntament de Constatí, sens perjudici de l'establert a l'article 7è dels presents Estatuts.
 - b) No procedirà l'aprovació de la dissolució mentre no consti l'acceptació de les obres d'urbanització i dels terrenys objecte de cessió per part de l'Ajuntament; així mateix, també ha de constar el compliment de les obligacions pendents.

ARTICLE 38è. LIQUIDACIÓ.

Quan s'extingeixi la personalitat jurídica, tindrà lloc la liquidació de la Junta de compensació mitjançant el següent procediment:

1. El president de la Junta de compensació procedirà a la liquidació atenent a les instruccions acordades per l'Assemblea General.
2. El patrimoni existent es distribuirà entre els membres en proporció a la participació en l'Entitat Urbanística.

DISPOSICIÓ FINAL

1. Els presents Estatuts, una vegada aprovats i inscrits al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran naturalesa obligatòria per a l'Administració o per als membres de la Junta.
2. Qualsevol modificació dels Estatuts que s'acordi per l'Assemblea General requerirà de l'aprovació de l'Administració actuant i la seva inscripció en el Registre esmentat

DISPOSICION ADDICIONAL.

En tot el que no es prevegi en aquests Estatuts s'aplicarà allò que disposi el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, i la resta de disposicions generals sobre urbanisme. Així mateix, també serà d'aplicació supletòria, per allò que pugui ser d'aplicació el que disposa la vigent llei de Societats Anònimes.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU 04 "LA BÒVILA I PISTA DE BALL" DE CONSTANTÍ

I. DISPOSICIONS GENERALS

PRIMERA. OBJECTE

1. Les presents Bases d'Actuació es refereixen a la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística nº 4 "LA BOVILA I PISTA DE BALL" de Constantí.

2. La finalitat de les presents Bases es reglamentar la incorporació dels membres de la Junta, la valoració de les aportacions bé de terrenys o bé en metàl·lic de l'obra urbanitzadora, l'execució de la urbanització i la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant la determinació de les normes referides al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus integrants, i sota la tutela de l'Ajuntament de Constantí, com Administració Actuant i com a destinatari dels terrenys de cessió obligatòria.

SEGONA. SUBJECTES INTERESSATS.

1. Un cop aprovades definitivament les presents Bases i els Estatuts de la Junta de Compensació, es constituirà la Junta esmentada, amb efectes des de la inscripció de l'acord d'aprovació definitiva al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. No obstant l'expressat es podran dur a terme pels promotors de la Junta tots aquells actes necessaris i convenients per al desenvolupament del sector i, en definitiva, per al benefici de la Junta de Compensació.

2. Formaran part de la Junta els propietaris i, en el seu cas, les empreses urbanitzadores relacionats al Capítol II dels 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 els Estatuts de la Junta, el qual formarà part de l'Assemblea General.

TERCERA. FINALITAT DE LES BASES D'ACTUACIÓ.

1. La finalitat de les presents Bases d'Actuació es establir unes regles que permetin, mitjançant uns criteris, el càlcul d'aportacions i d'adjudicacions.

2. El projecte de reparcel·lació que es redactarà atenent a les presents bases d'actuació i als criteris de l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, servirà per a la distribució dels beneficis i càrregues, i títol per l'adjudicació de les finques resultants i d'altres drets.

CUARTA.- OBLIGATORIETAT.

1. L'aprovació d'aquestes Bases d'actuació per l'Ajuntament de Constantí i la incorporació dels propietaris del terrenys del PAU 04 a la Junta de Compensació, comportarà que els membres de la Junta acceptin com a normes obligatòries les presents Bases d'actuació.

2. Les presents Bases d'actuació poden modificar-se sempre que s'aprovi per l'Assemblea General per la majoria dels membres que componen la Junta de Compensació. La modificació haurà de ser aprovada per l'Ajuntament de Constantí.

3. La gestió urbanística i l'execució de la urbanització del PAU 04 "La Bòvila i Pista de Ball" mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica s'ajusta al Decret 1/2005, de 26 de juliol, al Decret 305/2006, de 18 de juliol, i a aquests Bases.

CINQUENA.- ACTUACIONS QUE COMPRÈN.

L'actuació del sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, comprendrà:

- a) L'expropiació de les finques dels propietaris no incorporats, de les quals en serà beneficiària la Junta de Compensació.
- b) La cessió gratuïta a l'Ajuntament de Constantí dels terrenys de cessió obligatòria i de les obres, dotacions i instal·lacions que s'hagin d'executar conforme al planejament vigent.
- c) El pagament de les obres d'urbanització i altres despeses inherents, fixades en el planejament i en el projecte d'Urbanització.
- d) La justa distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada, d'acord amb el que disposa la normativa urbanística, entre els propietaris i altres membres, en proporció a les seves respectives quotes de participació.

II. CRITERIS DE VALORACIÓ.

SISENA.- CRITERIS PER A LA VALORACION DE LES FINQUES APORTADES.

1. Atès que el Pla d'Actuació Urbanística s'executa en sol urbà no consolidat, el dret dels propietaris serà proporcional a la superfície real de les seves finques respectives incloses en el polígon.

2. A cadascuna de les finques se li assignarà un percentatge expressat en quotes de participació, d'acord amb el criteri assenyalat en el punt anterior. Aquestes quotes de participació constituirà el coeficient per a l'adjudicació de les finques resultants de la reparcel·lació.

3. Les superfícies computables s'acreditaran mitjançant certificat del Registre de la Propietat o, en el seu defecte, amb document notarial acreditatiu del títol d'adquisició, d'acord amb el que estableix l'art. 10.2 dels Estatuts de la Junta, sens perjudici de l'aplicació de la superfície que en resulti del mesurament real de cadascuna de les finques aportades.

4. 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, qualificant-se en tot cas la finca resultant com a litigiosa, sense que en cap cas l'exercici d'accions pugui interrompre o suspendre el procés d'execució.

SETENA. CRITERIS DE VALORACIÓ DE DRETS REALS I PERSONALS

1. Els titulars dels drets reals, que no s'extingeixen amb la reparcel·lació, 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.
2. La valoració d'altres drets real i de les servituds predials, es farà d'acord amb les disposicions sobre expropiació que, específicament, determini la taxació dels mateixos 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 documentats.
3. Els drets i càrregues incompatibles es consideraran extingits en virtut de l'acord aprovatori del projecte de reparcel·lació, que ho declararà expressament.
4. La aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació extingirà automàticament les servituds de pas existents, tan de persones, animals, vehicles, línies elèctriques, telèfon, aigua o gas.
5. No seran indemnitzables ni els drets reals que tinguin la consideració de il·legals i ni els que s'hagin constituït després de l'aprovació del planejament.

VUITENA. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES A EXPROPIAR.

1. De conformitat amb l'article 124.4 del Decret 1/2005, de 26 de juliol, la junta de compensació serà beneficiària de les finques expropiades per l'Ajuntament de Constantí als propietaris afectats que no incorporin dins dels terminis establerts, i a més, serà beneficiària de les altres expropiacions per incompliment de les obligacions legals.
2. l'expedient d'expropiació podrà tramitar-se mitjançant el procediment ordinari o pel procediment de taxació conjunta.
3. Les finques expropiades per no incorporació de llurs propietaris a la junta de compensació i com sanció als membres de la junta, es valoraran segons llur valor urbanístic de conformitat amb el Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl.

NOVENA. COSTOS D'URBANITZACIÓ.

1. Els costos d'urbanització se satisfaran pels membres en proporció a les seves quotes de participació.
2. S'estimaran com a costos d'urbanització els següents:

- a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i els projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic, incloses les obres complementaries extrasectorials que s'imputen al PAU 04.
- b) Les indemnitzacions procedents de l'enderrocament de les construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin necessàries per a l'execució dels Plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions.
- c) El subministrament d'aigua potable, les obres de sanejament que afectin al polígon contingudes al projecte d'urbanització, el subministrament d'energia elèctrica incloses la conducció, distribució i enllumenat públic, jardineria i arbrat en els parcs, jardins i vies públiques.
- d) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
- e) El cost dels avantprojectes dels instruments de gestió urbanística i d'urbanització.
- f) Les despeses de formalitzacions i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivades dels instruments de gestió urbanística.
- g) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i enriquiment injust.
- h) Les despeses generals per a l'efectivitat del dret de real·lotjament.

DESENA. CRITERIS DE VALORACIÓ D'EDIFICACIONS, OBRES, PLANTACIONS O INSTAL·LACIONS QUE S'HAGIN D'ENDERROCAR.

1. 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 amb independència del sòl i d'acord amb els criteris del Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el Text Refòs de la Llei del Sòl.

2. Les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions, i d'altres elements existents que no estiguin legalitzats o disposin de llicències atorgades a precari, no tenen dret a indemnització.

3. S'entendrà necessari l'enderroc quan sigui procedent l'eliminació de l'element per realitzar obres d'urbanitzacions previstes al Pla, 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.

ONZENA. ASSUMPCIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ.

1. Conforme el que estableix l'article 120.1.f) del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, l'import de les taxacions a que fan referència les dues bases anterior, s'efectuaran en el Projecte de Reparcel·lació

2. Les establertes a la Base setena es satisfaran a l'interessat amb càrrec al respectiu propietari, i les expressades en la Base vuitena es satisfaran als propietaris o titulars interessats, amb càrrec al projecte de reparcel·lació en concepte de despeses d'urbanització.

3. No obstant l'expressat, en quan a les indemnitzacions a fer efectives, afectaran al compte de liquidació provisional sempre que no s'hagi pactat entre les parts un sistema diferent d'indemnització.

DOTZENA. CRITERIS DE VALORACIO DE LES APORTACIONS D'EMPRESES URBANITZADORES.

1. En el supòsit previst en l'art. 12è dels Estatuts de la Junta de Compensació, l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostat en el Projecte d'Urbanització o del sector o partides que s'hagin d'executar, convenint-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 estabilització de costos, havent d'aprovar tal acord l'Assemblea General.

Per a l'adjudicació de terrenys, l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora, en el qual es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa, d'acord amb el que disposa l'art. 12.2 dels Estatut de l'Entitat.

2. La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta.

3. Les aportacions de l'empresa urbanitzadora pot ser en metàl·lic o en obra.

4. L'empresa urbanitzadora que executi directament obres d'urbanització assumirà l'execució a llur risc i ventura.

5. En cap cas pot considerar-se com a valor de l'aportació de l'empresa urbanitzadora, els increments de costos de l'execució produïts per la defectuosa execució de l'obra urbanitzadora. En tot cas, una còpia del document que justifiqui els increments de costos d'execució es trametrà a l'Administració urbanística actuant per a llur constància.

III. EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

TRETZENA. FORMA DE CONTRACTACIÓ.

1. L'execució de les sobres d'urbanització es durà a terme per adjudicació directa de la Junta de compensació o d'una empresa urbanitzadora si s'hi ha incorporat, de conformitat amb l'article 124.5 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. El criteri a seguir és el de més eficàcia, qualitat, economia i garanties de l'execució.

2. El contracte d'execució d'obres s'adequarà a la legislació civil i mercantil, sens perjudici de l'aplicació supletòria de la Disposició Addicional 6ª

- a) compromís d'execució de les obres conformement als projectes aprovats reglamentàriament.
- b) Obligació de facilitar l'acció inspectora de l'Ajuntament.
- c) Els supòsits d'incompliment del contracte que puguin donar lloc a llur resolució, i les indemnitzacions per inobservança de les característiques tècniques de les obres o dels terminis d'execució.

- d) La retenció corresponent que de cada pagament parcial per la Junta de Compensació per garantir la correcta execució de les obres, havent-se de condicionar el lliurament d'aquesta retenció a la recepció definitiva de les obres.
- e) El mode o compte segons l'obra realitzada.

3. Si a la Junta de Compensació s'hagués incorporat alguna empresa urbanitzadora que aportí, total o parcialment, els fons necessaris per a l'execució de la urbanització, les obres es realitzaran directament per l'empresa esmentada, i haurà de subscriure els corresponents compromisos on es contemplin les clàusules típiques d'aquesta mena de contractes.

4. L'empresa urbanitzadora que incorporada a la Junta de compensació executi directament les obres, podrà concertar amb tercers la realització de determinades unitats d'obra, i la celebració d'aquests subcontractes restarà sotmesa als següents requisits:

- a. Que es comuniqui per escrit a la Junta de compensació el subcontracte a celebrar, indicant les parts de les obres que executarà, per a que l'aprovi la Junta.
- b. Que les unitats d'obra que l'empresa urbanitzadora contracti amb tercers no excedeixi del 40% del pressupost total de l'obra principal a executar.

CATORZENA. VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

1. Atenent a l'art. 120.1.b) del Decret Legislatiu 1/2005m de 26 de juliol, les finques que resultin es valoraran segons decideixin els propietaris afectats, sota criteris objectius o generals per a tot l'àmbit del Pla d'Actuació Urbanística, i en funció de l'aprofitament urbanístic del PAU. Si no hi hagués acord, es valorarà amb la subjecció als criteris del Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl.

2. La valoració de les finques resultants ha de tenir en compte els criteris de ponderació fixats a l'article 37 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

3. La valoració podrà establir-se per punts o unitats convencionals, sempre que s'estableixi llur equivalència en diners, per determinar les indemnitzacions que es puguin generar per diferències d'adjudicació, valorant-se aquestes diferències atenent al preu mig de les parcel·les resultants.

QUINZENA. ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

1. Per l'adjudicació de les finques que resultin, incloses les finques adjudiques per títol d'expropiació, la Junta de compensació redactarà un projecte de reparcel·lació de conformitat amb l'article 128.2 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de Juliol, seguint els criteris definits a l'article 120 del dit Decret 1/2005, el qual serà presentat a l'Ajuntament de Constantí per a llur tramitació administrativa i aprovació.

2. Les adjudicacions de les parcel·les resultants es realitzarà en proporció als bens o drets aportats, i es procurarà que les finques adjudicades estiguin situades al lloc més proper possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars.

3. Si hi ha béns de domini públic, estarà a allò que disposi l'article 120, apartats 4 i 5 del Decret 1/2005, de 26 de juliol, per a la determinació de llur participació en el repartiment de beneficis i càrregues.

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

5. Quan, degut a l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no es permeti que els hi siguin adjudicades finques independents a tots ells, els solars que resultin s'adjudicaran "proindivís" a aquests propietaris. La mateixa regla s'aplicarà quant als excessos, quan per determinades exigències de la parcel·lació, el dret de determinats propietaris no s'exhaureixi amb l'adjudicació independent que en el seu favor no es faci.

6. No obstant l'expressat quan la quantia dels drets sigui inferior a la parcel·la mínima unifamiliar establerta al pla i no pugui ser d'aplicació el que disposa l'apartat següent, l'adjudicació podrà ser substituïda per una indemnització substitutòria.

7. Quan no sigui possible la correspondència exacta entre la quota de participació d'un membre de la Junta i la seva quota d'adjudicació en terrenys, el defecte o l'excés es compensarà en metàl·lic, sempre que la diferència no sigui superior al 15% del valor dels terrenys que se li adjudiquin.

SETZENA. AFECTACIÓ REAL DELS TERRENYS

1. De conformitat amb els articles 121.b) del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, els terrenys restaran afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, mitjançant llur constància al Registre de la Propietat a instàncies de la Junta de Compensació.

2. Les finques resultants resten efectes amb caràcter real al pagament de les despeses d'urbanització, fent-se constar en el Projecte de reparcel·lació. Aquesta desafecció es podrà cancel·lar.

DISSETENA. INCOMPLIMENT PELS MEMBRES DE LA JUNTA DE LLURS OBLIGACIONS.

1. L'incompliment pels membres de la Junta de llurs obligacions, comportarà l'expropiació de llurs béns i drets quan se'ls hagi requerit fefaentment en dues ocasions i en un termini de 3 mesos, i no atenguin llurs obligacions. En tot cas, abans de procedir a l'expropiació, l'administració urbanística actuant intentarà una darrera acció de consens.

2. Si l'incompliment té per objecte el pagament de les quantitats a la Junta de compensació, aquesta podrà sol·licitar a l'Ajuntament de Constatí llur cobrament

per la via de constrenyiment, lliurant-se les quantitats percebudes mitjançant aquest procediment a la Junta de compensació. Per a instar aquest procediment de constrenyiment caldrà en requeriment previ amb un mes d'antelació per part de la Junta.

DIVUITENA. TITOL INSCRIPTIBLE.

Serà títol idoni per a la inscripció del projecte de reparcel·lació al registre de la propietat el certificat de l'administració actuant d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació i l'escriptura pública atorgada pels propietaris de finques incloses dins de la unitat d'actuació.

IV. DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CARREGUES

DINOVENA. 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 del sector, sens perjudici de l'establert a la base sisena.
2. En el supòsit d'incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta de compensació, es procedirà en el moment de la seva integració, al reajustament de les participacions dels membres, assignant la quota corresponent a l'empresa urbanitzadora.
3. Podrà ser objecte de conveni entre els diferents propietaris el pagament dels costos d'urbanització del sector, de tal forma que el propietari que atengui per compte d'un altre la totalitat o part de l'edificabilitat que segons la seva participació i dret en la Junta li correspondria, havent-ho simplement de notificar els interessats a la Junta als efectes que tal situació pugui ser tinguda en compte en el projecte de reparcel·lació.

VINTENA. DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CARREGUES I LIQUIDACIÓ DE L'ENTITAT.

La distribució de beneficis i càrregues es realitzarà d'acord amb els següents criteris:

1. L'Assemblea General formularà la corresponent liquidació.
2. La liquidació tindrà per objecte el benefici i pèrdua i la participació que correspongui a cada membre de la Junta.
3. La determinació dels beneficis i les pèrdues es realitzarà atenent als criteris contingut en les presents Bases.
4. La distribució dels beneficis i pèrdues es farà entre tots els membres de la Junta que siguin adjudicatari de finques resultants atenent a l'aprofitament atribuït.

VINT-I-UNA. CESSIONS OBLIGATORIES DE TERRENYS I OBRES D'URBANITZACIÓ.

1. El lliurement i recepció de les obres d'urbanització executades per la Junta de compensació es realitzarà seguint les prescripcions establertes al Decret 305/2006, de 18 de juliol.

2. La cessió de terrenys a l'Ajuntament de Constantí es produirà mitjançant l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, el qual es formalitzarà en escriptura pública o mitjançant document emès amb els requisits de les actes dels acords administratius.

3. Atenent a l'article 121 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, la Junta de compensació transmetrà a l'Ajuntament de Constantí els terrenys que resultin de cessió obligatòria i gratuïta en el moment de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

VINT-I-DOS. EDIFICACIÓ.

Els solars adjudicats pel sistema de reparcel·lació en llur modalitat de compensació bàsica no podran ser edificats fins a l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació i del projecte d'urbanització.

Tanmateix, l'inici de l'edificació de les parcel·les resultants serà possible abans de la finalització de les obres d'urbanització, i prèvia certificació lliurada per la Junta de compensació de trobar-se al corrent del pagament de les derrames d'urbanització corresponents a la parcel·la, i alhora atènr-se.

VINT-I-TRES. CONSERVACIÓ.

La conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics en els sòls de cessió a favor de l'Ajuntament de Constantí, seran a càrrec d'aquesta Administració un cop recepcionada definitivament la urbanització i realitzada la cessió de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics.