

Administració Local**2017-09640****Ajuntament de Tortosa
Serveis al Territori**

EDICTE

Aprovats definitivament per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Tortosa en sessió ordinària celebrada en data 23 d'octubre de 2017, el projecte de bases d'actuació i estatuts del PA-ARN 1818/10P presentats per propietaris que representen més del 90% de la superfície del polígon d'actuació, de conformitat amb l'article 119 punts 1 i 2 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, es publiquen íntegrament dites bases i estatuts als efectes de la seva executivitat.

Es fa constar que contra la resolució adoptada per la Junta de Govern Local d'aprovació definitiva i que posa fi a la via administrativa, procedeix interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Tarragona en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent a la publicació del present anunci.

Alternativament, i de forma potestativa, es pot interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes des del dia següent de la publicació.

L'expedient es troba al departament d'urbanisme, tercera planta, de la seu de l'Ajuntament a Plaça d'Espanya núm. 1, i per la seva consulta, en horari de nou a catorze hores de dilluns a divendres feiners, i des de les setze trenta hores a divuit trenta els dijous a la tarda.

L'ALCALDE, P.D. (Decret 1199/16), tinent d'alcalde i regidora de Serveis al Territori, Sra. Meritxell Roigé i Pedrola Tortosa (Terres de l'Ebre), 7 de novembre del 2017

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A. ARN 1818/10p**TÍTOL I.****DISPOSICIONS GENERALS****Article 1.- Denominació.**

L'Entitat Urbanística Col·laboradora que es constitueix rep la denominació de Junta de Compensació del Polígon d'Actuació P.A. ARN 1818/10p.

La Junta de Compensació es regirà per l'establert als presents Estatuts i, en tot allò que no es trobi regulat als mateixos, per les estipulacions contingudes en el Decret 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant TRLUC), pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant RU) i en les demés disposicions vigents aplicables a Catalunya.

Article 2.- Domicili.

S'estableix el domicili de la Junta de Compensació a Tortosa, carrer Argentina, núm. 17, (Codi Postal 43500). Aquest domicili podrà ser traslladat a altre lloc per acord de l'Assemblea General, canvi que haurà de ser notificat a tots els seus membres i a l'Excm. Ajuntament de Tortosa, així com al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.

Article 3.- Naturalesa i capacitat.

La Junta de Compensació tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats. La personalitat jurídica s'adquirirà en el moment de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. La Junta tindrà plena capacitat per al compliment de les seves finalitats i actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu, sobre les finques aportades pels seus membres, únicament amb les limitacions establertes en aquests Estatuts. Per a l'exercici de les finalitats de la Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar i vendre tot tipus de béns i drets, segregat i agregar terrenys, contractar, obligar-se, executar obres, instal·lacions i dotacions a l'Ajuntament, interposar recursos i exercir accions.

Article 4.- Àmbit.

L'àmbit territorial en què la Junta actuarà és el que delimita el Planejament vigent del municipi de Tortosa per al P.A. ARN 1818/10p.

Article 5.- Durada.

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

Article 6.- Objecte i finalitats.

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

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

- a) La incorporació de tots els propietaris de finques compreses en l'àmbit d'actuació de la Junta de Compensació, els quals, tot conservant la titularitat dels seus béns, s'integren en la mateixa i es distribueixen proporcionalment els beneficis i les càrregues.
- b) La incorporació dels terrenys a la Junta, que no pressuposa la transmissió de propietat, sinó la facultat de disposició amb caràcter fiduciari, als efectes de realitzar les ocupacions necessàries per a l'execució de les obres d'urbanització i la cessió a l'Ajuntament dels immobles de cessió obligatòria, quedant afectes els terrenys al compliment de les obligacions urbanístiques.
- c) La sol·licitud a l'òrgan actuant de l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, i el seu exercici, tant respecte als propietaris que no s'incorporin en temps oportú a aquesta, com d'aquells que incompleixin les seves obligacions en els supòsits que es contemplen a les Bases d'Actuació de la Junta. En aquests supòsits la titularitat de les finques expropiades s'atribuirà a la Junta de Compensació que els incorporarà a la gestió comú. No obstant, d'acord amb l'article 122 TRLUC en compliment del pagament de les despeses d'urbanització els propietaris poden acomplir l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització amb la cessió de terrenys edificables, situats dins del polígon d'actuació.
- d) Redactar i impulsar la tramitació del Projecte de Reparcel·lació i executar-ne les determinacions.
- e) Interessar dels òrgans urbanístics competents l'aprovació dels Projectes que sigui necessari formular, prèvia redacció i aprovació dels mateixos per la Junta.
- f) L'adjudicació de les parcel·les resultants als titulars de les parcel·les aportades que tinguin els drets suficients per a l'adjudicació de les mateixes.
- g) L'execució de les obres d'urbanització.
- h) La cessió dels terrenys d'ús públic, ja urbanitzats, a l'Ajuntament.
- i) Interessar la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, així com en el Registre Mercantil si s'emeten obligacions o s'estima convenient.
- j) La seva actuació, a tots els efectes, com Entitat Urbanística Col·laboradora.
- k) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment, pel cobrament de les quantitats adeudades pels membres de la Junta.
- l) La gestió i defensa dels interessos comuns davant qualsevol autoritat i organisme públic, tant de l'Administració Central, com de l'Administració Autònoma o del municipi de Tortosa, així com davant dels Jutjats i Tribunals, davant dels particulars i davant de les empreses que prestessin els seus serveis a l'Entitat.
- m) L'exercici del dret a exigir de les Empreses que prestin els serveis, menys en la part que, segons la seva reglamentació, hagin de contribuir els usuaris, el reemborsament de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'aigua i energia elèctrica.
- n) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals de l'Impost sobre Béns Immobles establerts per la legislació vigent.
- o) La presentació al cadastre de la corresponent declaració d'alteració cadastral.
- p) L'exercici de tots aquells drets i activitats no relacionades expressament, i que li corresponguin segons la normativa vigent.

Article 7.- Administració actuant.

La Junta de compensació té caràcter administratiu, i actuarà, en aquest ordre sota la tutela l'Ajuntament de Tortosa (Tarragona).

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

- a) El tràmit d'audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris de l'àmbit d'actuació.
- b) Aprovar els Estatuts i les Bases d'actuació i les posteriors modificacions.

- c) Designar un representant de l'Administració actuant en l'òrgan rector de la Junta.
- d) Aprovar la constitució de la Junta i trametre la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per sol·licitar la inscripció.
- e) Expropiar els terrenys dels propietaris no adherits, quan escaigui, i els de membres de la Junta per raó de l'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades pel planejament i per la normativa urbanística, essent beneficiària la Junta de compensació.
- f) Exercir la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats pels membres de la Junta.
- g) Resoldre els recursos d'alçada interposats contra els acords de la Junta o proposar-ne la resolució a l'Ajuntament, quan actuï una altra administració.
- h) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística.

TÍTOL II

COMPOSICIÓ I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 8.- Composició.

La Junta de Compensació estarà formada per:

- a) Totes les persones físiques o jurídiques propietàries de finques que hagin sol·licitat la seva inclusió a la Junta de Compensació com a promotors i, en el seu cas, també les empreses urbanitzadores que poguessin incorporar-se.
- b) Els propietaris de terrenys que un cop notificada l'aprovació definitiva de la Junta de Compensació i previ requeriment, en el termini d'un mes s'incorporin com adherits, sempre que acceptin els Estatuts i les Bases d'Actuació.
- c) Un representant de l'Administració actuant.

Article 9.- Condicions d'incorporació a la Junta.

Els propietaris que no hagin promogut el sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la junta de Compensació en els supòsits següents:

- a) En qualsevol moment durant la tramitació dels Estatuts i Bases de la Junta de Compensació davant l'Ajuntament.
- b) En el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de compensació.
- c) Dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la Junta. Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat als terminis establerts en els apartats a, b i c, d'aquest article poden ser inadmeses per la Junta de Compensació.

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

La incorporació a la Junta s'ha de sol·licitar per escrit a través de l'Administració actuant, fent-hi constar expressament l'adhesió als Estatuts aprovats i la superfície i límits de les finques aportades, aportant la documentació que n'acrediti la propietat. Per a l'efectivitat de la incorporació, cal que els propietaris adherits dipositin la quantitat corresponent a les despeses ja realitzades i les que siguin de previsió immediata, en el termini d'un mes des del requeriment de la Junta. Aquesta quantitat no podrà ser més gran que la satisfeta pels propietaris promotors, en proporció a la superfície de terrenys.

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

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

Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta de compensació i no garanteixen la seva participació en les modalitats de compensació bàsica les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, segons correspongui. En el cas que siguin objecte de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació determinarà com a alternativa a l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de

la junta de compensació, de l'empresa urbanitzadora -si en forma part-, de l'administració actuant o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui. L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per escriure, sens perjudici de la liquidació que pertorqui a favor del propietari de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.

Els propietaris que no s'hagin adherit podran ésser expropiats a favor de la Junta en la forma que s'indica a l'article 137 del TRLUC tenint en compte que d'acord amb l'article 136 del mateix text legal en compliment del pagament de les despeses d'urbanització els propietaris poden acomplir l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització amb la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació.

Article 11.- Incorporació d'empreses urbanitzadores.

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

Article 12.- Participació.

La participació dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions comuns vindrà definida pel coeficient sobre el total que a cadascun li correspongui. Per tal de fixar el respectiu coeficient es tindrà en compte la superfície de les finques aportades a la Junta per cada un d'ells, d'acord amb l'establert a l'article 126.1 a) del Decret 1/2010 del TRLUC de, tenint, tanmateix en compte el que es disposa en l'article 165 del RU.

Amb caràcter provisional per al moment de constitució de la Junta, s'estableixen les següents superfícies i quotes de participació a les que tindrà dret cada propietari:

- PLÁSTICOS CASTELLÀ, S.A.U.: Superfície de 62.889 m² conformada per les finques del Registre de la Propietat n° 1 de Tortosa n°s 33291A, 15234, 42384, 43300, 44850, 46453 i 46179, que representen una quota de participació del 94,27%.
- AJUNTAMENT DE TORTOSA: Superfície de 1.987 m² conformada per les finques del Registre de la Propietat n° 1 de Tortosa n°s 3844, 3784, 46183, 46185, 46181 i 46455, que representen una quota de participació del 2,98%.
- AGUSTÍN FORÉS BENET: Superfície de 923,84 m² de la parcel·la 119 del Polígon 127 del cadastre de Tortosa, que representa una quota de participació del 1,39%.
- RAMÓN CRISTOFOL BORREL: Superfície de 909,15 m² de la parcel·la 8 del polígon 127, que representa una quota de participació del 1,36%.

Als efectes de la quota de participació indicada provisionalment per a l'Ajuntament de Tortosa, caldrà comprovar els antecedents de dites propietats per tal de determinar si les mateixes generen drets de participació a favor d'aquesta administració.

Quan la delimitació o la superfície de les finques resulti controvertida o la descripció que se'n desprongui dels títols no coincideixi amb la realitat física, es determinarà per conveni entre la Junta i els interessats i, en darrer cas, pel procediment de l'article 132 del RU. Les quotes resultants de la determinació de la superfície dels terrenys definiran el vot percentual de cada un dels components de la Junta de Compensació en els drets i obligacions establerts en els Estatuts. En tots els casos la qualitat de soci de la Junta de Compensació correspon al propietari i en els supòsits d'usdefruit, al nu propietari.

Article 13.- Facultats del concessionari de la gestió urbanística integrada.

En el supòsit que la Junta de Compensació, abans de la formulació del Projecte de Reparcel·lació, acordi amb l'Ajuntament la concessió de la gestió urbanística integrada del polígon o sector mitjançant concurs, el contingut d'aquests Estatuts i Bases s'haurà d'adaptar al contracte d'adjudicació de la gestió de l'àmbit.

Article 14.- Transmissió de la titularitat.

La condició de membre de la Junta és inherent a la titularitat dels immobles inclosos en l'àmbit d'actuació. La transmissió de la titularitat dels terrenys implica la subrogació real en els drets i obligacions del causant des del moment de la transmissió.

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

Article 15.- Patrimoni de la Junta.

La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles. La Junta actua com a fiduciària dels terrenys, amb les facultats establertes en aquests estatuts. La Junta de Compensació és la beneficiària de les expropiacions que sol·licita a l'Administració actuant per incompliment de les obligacions i càrregues dels membres de la Junta derivades del planejament o altra normativa urbanística.

El procediment expropiatori és el regulat a la legislació urbanística per a les actuacions aïllades previst en l'article 137 del TRLUC i els criteris de valoració a aplicar seran els establerts al Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, que va aprovar el Text Refós de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. La Junta, amb l'acord previ de l'Assemblea General, pot gravar o alienar tant els terrenys aportats en pagament pels membres o els obtinguts per expropiació per fer front a les despeses d'urbanització.

Article 16.- Constitució de la Junta.

La Junta es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, ja siguin promotores o bé adherides. La constitució es formalitzarà mitjançant escriptura pública, en la que s'ha de fer constar:

- a) Una relació dels propietaris i, si escau, de les empreses urbanitzadores.
- b) Una relació de les finques objecte de reparcel·lació.
- c) Les persones designades per a ocupar els càrrecs del Consell Rector.
- d) L'acord de constitució.
- e) El coeficient provisional de les propietats aportades per cada propietari sobre la totalitat de l'àmbit. En cas que no siguin acreditades per part dels propietaris de l'àmbit, unes superfícies i quotes diferents a les detallades a l'article 12, s'aplicaran les quotes de participació detallades a l'esmentat article. També caldrà determinar si la quota de participació provisional de l'Ajuntament detallada a l'article 12 d'aquests estatuts, genera drets de participació en l'aprofitament urbanístic, adjudicant proporcionalment a la resta de propietaris el detallat aprofitament, en cas contrari.

Article 17.- Terrenys amb càrregues reals.

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

Article 18.- Drets.

Els membres de la Junta de Compensació tindran els següents drets:

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

Article 19.- Obligacions.

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

- a) Observar les prescripcions del planejament urbanístic vigent.
- b) Lliurar als òrgans rectors, en el termini d'un mes a comptar de la data de la seva incorporació, els documents acreditatius de la seva titularitat i càrregues, si en tingués.
- c) La Junta de Compensació interessarà del Registrador de la Propietat corresponent la pràctica de l'anotació marginal corresponent.
- d) Complir fidelment els acords adoptats per l'Assemblea General i el Consell Rector, i acatar l'autoritat dels seus representants, sens perjudici de la facultat d'emprendre els recursos pertinents.
- e) Determinar, al moment de la seva incorporació, un domicili a efectes de notificacions, tot considerant-se ben dirigida qualsevol notificació tramesa a aquella adreça.

- f) Notificar a la Junta de Compensació les modificacions ulteriors; el domicili es farà constar en un registre que a aquests efectes portarà el Secretari del Consell Rector.
- g) Sense perjudici de la convocatòria prèvia al President de la Junta de Compensació, notificar a la Junta qualsevol gravamen o alienació que es produeixi sobre la seva propietat, tot indicant en aquest cas el nom i adreça del nou titular. El nou propietari quedarà subrogat en els drets i obligacions de l'anterior.
- h) Abonar les quotes que li corresponguin en els termes establerts a l'article 122 del TRLUC. El projecte de Reparcel·lació pot determinar el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació.
- i) Regularitzar la titularitat del domini i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta en els terminis indicats per l'Assemblea General.
- j) Atorgar els documents necessaris per a formalitzar les cessions gratuïtes de vials, zones verdes públiques, etc, resultants del planejament.
- k) Designar, en cas de copropietat, a la persona que representi als co-titulars en l'exercici dels drets i facultats previstos en els Estatuts, sens perjudici de la responsabilitat solidària d'aquells. En el cas que no s'arribés a un acord entre els interessats, verificarà l'esmentada designació el President del Consell Rector a favor d'un dels copropietaris.
- l) Designar per escrit a un representant en cas de no assistència a l'Assemblea General, o d'ésser el soci una persona jurídica.
- m) Permetre l'ocupació temporal de les seves finques per l'execució d'obres d'urbanització dipòsit de materials i instal·lacions complementàries, sense que això impliqui la constitució de cap servitud o càrrega real.

TÍTOL III

DELS ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 20.- Òrgans de govern i administració de la Junta.

Els Òrgans de govern i administració de la Junta seran:

1. Preceptius:

- a) L'Assemblea general
- b) El Consell rector
- c) El President
- d) El Secretari
- e) El vocal-tresorer

2. Potestativament, quan ho estimi convenient el Consell Rector, podrà designar-se:

- e) un Gerent amb les facultats que expressament es determinen i

Article 21.- L'Assemblea General.

És l'òrgan suprem de la Junta de Compensació, i estarà integrat per tots els seus membres, més el representant de l'Ajuntament de Tortosa. Tindrà caràcter decisor i deliberant en tots els restants assumptes. Seran President i Secretari els que ho siguin del Consell Rector, podent ésser el Secretari una persona aliena als socis, nomenada per l'Assemblea General. L'Assemblea General es reunirà en sessió ordinària, com a mínim, un cop a l'any, durant el primer trimestre, per tal d'aprovar la memòria anual de l'exercici anterior, el pressupost i el balanç del programa d'actuació següent i la renovació dels membres del Consell Rector quan procedeixi. L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President, el Consell Rector o ho sol·licitin per escrit membres de la Junta de Compensació que representin almenys el 30% de les participacions, els quals expressaran l'ordre del dia que s'haurà d'incloure necessàriament. En aquest cas s'haurà de convocar l'Assemblea en el termini d'un mes des de la formulació de la sol·licitud i celebrar-se abans de quinze dies naturals. A les Assemblees Generals, tant a les ordinàries com a les extraordinàries, no es discutiran altres afers que els que estiguin inclosos a l'ordre del dia, excepte que així s'acordés per unanimitat en reunió a què assistissin la totalitat dels seus socis.

Les convocatòries de les sessions dels òrgans de govern i d'administració s'hauran de notificar a les persones propietàries de forma fefaent per qualsevol dels mitjans admesos en dret, havent-se d'acreditar prèviament la seva recepció, i amb un termini mínim d'antelació de set dies naturals a la data de la celebració de la corresponent sessió.

Article 22.- Atribucions de l'Assemblea General.

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) La designació i cessament dels membres del Consell Rector, així com del Gerent i Tresorer en el seu cas.
- b) Examen de la gestió comú i aprovació, si escau, de la Memòria i comptes de l'exercici anterior.

- c) Aprovació del pla d'actuació i del pressupost, amb la determinació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, per a cada exercici.
- d) Aprovació de la modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament.
- e) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
- f) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- g) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclòs la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- h) Acordar la dissolució de la Junta i, en el seu cas, llur transformació en Entitat Urbanística de Conservació.
- i) Qualsevol altre facultat que sigui necessària per al compliment de les finalitats de la Junta .
- j) Acordar la tramitació del Projecte de Reparcel·lació i d'Urbanització davant de l'Ajuntament.

Article 23.- Representació dels associats.

Els membres de la Junta podran ser representats en l'Assemblea General per altres persones, associades o no, mitjançant apoderament notarial.

Article 24.- Constitució.

L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan estiguin presents socis de la Junta de Compensació que representin més del 50% de la superfície total del sector de planejament urbanístic o del polígon d'actuació urbanística, i en segona convocatòria, i transcorreguda mitja hora de la primera, si hi són representades al menys, el 30% de les quotes referides. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda, sense necessitat de prèvia convocatòria, si trobant-se presents o representats la totalitat dels socis i el representant de l'Administració, aquests acordessin per unanimitat la seva celebració.

Article 25.- Sessions.

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

Actuarà com a Secretari el que ho sigui del Consell Rector o el seu substitut. Els acords s'adoptaran per majoria de les quotes dels assistents, presents o representades. No obstant, els acords de modificació dels Estatuts, imposició d'aportacions extraordinàries i/o alienació de terrenys, l'aprovació dels Projectes d'Urbanització, de Reparcel·lació, l'adjudicació de l'execució de les obres d'urbanització així com la dissolució de la Junta, requeriran com a mínim el vot favorable del 50 % de les quotes de participació de la Junta de Compensació. Els acords de l'Assemblea seran immediatament executius llevat que precisin l'autorització ulterior d'òrgans urbanístics, i sempre que hagin estat adoptats d'acord amb el que preveuen aquests Estatuts i sens perjudici dels recursos i accions procedents.

Article 26.- Actes.

De cada reunió de l'Assemblea General s'aixecarà acta que podrà ésser aprovada a la mateixa reunió, fent-se constar en ella els acords adoptats i el resultat de les votacions. Les Actes figuraran en el llibre corresponent, degudament diligenciat i seran signades pel President i pel Secretari. A requeriment dels socis o dels òrgans urbanístics, el Secretari amb el vist-i -plau del President, haurà d'expedir certificacions del contingut del llibre d'actes.

Article 27.- Composició del Consell Rector.

El Consell rector estarà compost per un President, un Secretari, i un vocal-tresorer designats per majoria de quotes a l'Assemblea general, i un altre vocal representant de l'Ajuntament de Tortosa. A excepció del Secretari, i del Gerent en el seu cas, els membres del Consell hauran de tenir la condició de propietaris, o representants de les mercantils propietàries dels terrenys de l'àmbit.

El Secretari i el Gerent, en cas que existeixi aquest darrer, assistiran a les reunions, sense dret a vot, si fossin persones alienes als socis de la Junta de Compensació.

Article 28.- Càrrecs del Consell Rector.

El nomenament o cessament dels representants del Consell Rector serà notificat a l'Ajuntament en el termini d'un mes des que es produeixi. Excepte el càrrecs de Secretari i, en el seu cas de Gerent, l'exercici de tots els càrrecs serà gratuït.

Article 29.- Durada.

Els càrrecs del Consell Rector, amb l'excepció del representant de l'Ajuntament, tindran una durada de cinc anys, podent ésser reelegits indefinidament, per períodes iguals i mitjançant acord exprés de l'Assemblea General. En cas de mort, malaltia, incapacitació, renúncia o acord de separació d'algun membre, l'Assemblea designarà un substitut pel temps que resti fins la renovació dels càrrecs.

Article 30.- Atribucions.

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

Són funcions específiques del Consell Rector:

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

Article 31.- Sessions.

El Consell Rector es reunirà, sempre que sigui necessari per als interessos de la Junta de Compensació, a iniciativa del President o a petició de dos dels seus membres. La convocatòria, amb indicació dels afers a tractar, lloc, dia i hora, serà cursada pel Secretari amb un mínim de 48 hores d'antelació, per carta certificada, burofax o qualsevol altre mecanisme que acrediti la notificació fefaent.

La sessió quedarà vàlidament constituïda quan assisteixin almenys tres dels seus membres. Els acords s'adoptaran per majoria de vots, essent immediatament executius, sens perjudici dels recursos pertinents. En cas d'empat, el vot del President serà de qualitat.

Article 32.- Actes.

De cada sessió del Consell s'aixecarà Acta, en la qual es faran constar els acords adoptats i el resultat de les votacions, podent ésser aprovada a la mateixa reunió o a la següent. Les Actes figuraran en el llibre corresponent, degudament diligenciat, i seran signades pel President i el Secretari. A requeriment dels socis o dels òrgans urbanístics, el Secretari, amb el vist-i-plau del President, haurà d'expedir certificacions del contingut del llibre d'actes.

Article 33.- Nomenament del President.

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

Article 34.- Funcions del President.

Seràn les següents:

A) Per sí sol:

- 1) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea i del Consell Rector, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords.
- 2) Autoritzar les actes de l'Assemblea General i del Consell Rector, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.

- 3) Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o el Consell Rector.
- 4) Ostentar la representació de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern davant l'Administració, així com la judicial i extrajudicial, podent atorgar poders, per l'exercici d'aquesta representació, a favor de terceres persones.

Mancomunadament amb el vocal-tresorer:

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

Article 35.- Vocal-Tresorer.

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

Article 36.- Funcions del Vocal-Tresorer.

Seràn funcions del Vocal -Tresorer realitzar, de forma conjunta amb el President, els pagaments i actes de disposició que corresponguin als fons de la Junta, així com la custòdia d'aquests; retre comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat, i complir totes les altres obligacions que, respecte a la seva comesa, s'estableixin per disposicions legals, o acords de la Junta. Per al compliment d'aquestes funcions, el Vocal-Tresorer podrà comptar amb els serveis d'administració econòmica d'una empresa externa que designarà el Consell Rector.

Article 37.- Nomenament i funcions del Secretari.

Nomenament:

El Secretari serà nomenat per l'Assemblea General per un període de cinc anys, podent ésser reelegit indefinidament, per períodes iguals, en virtut d'acord exprés. Aquest nomenament podrà recaure en un soci de la Junta de Compensació que formi part del Consell Rector o bé en una persona aliena a la Junta de Compensació. En aquest cas, assistirà a les reunions sense dret a vot i el seu càrrec serà remunerat.

En cas d'absència o malaltia del Secretari, el Consell Rector designarà entre els seus membres a qui el substitueixi interinament en les seves funcions.

Funcions del Secretari:

- a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector, aixecar Acta de les sessions i transcriure-les al llibre d'actes.
- b) Expedir les certificacions del llibre d'actes amb el vist-i-plau del President.
- c) Dur un registre en el qual es relacionaran tots els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i totes aquelles dades complementàries que s'estimin pertinents.
- d) Notificar d'acord amb els terminis previstos en aquests Estatuts als socis de la Junta de compensació la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General i del Consell Rector i els acords d'aquests òrgans urbanístics competents i els acords adoptats en el termini màxim d'un mes des del seu tancament.

Article 38.- Nomenament i funcions del Gerent.

Nomenament:

El Gerent, en el seu cas, es nomenarà per l'Assemblea General a proposta del Consell Rector, podrà ser persona física o jurídica, i serà designat per dita Assemblea, qui determinarà la durada del contracte i la seva remuneració, podent ésser remogut del càrrec en qualsevol moment per la pròpia Assemblea General.

Funcions del Gerent:

- a) Gestionar l'execució dels acords de l'Assemblea General i del Consell Rector que li correspongui.
- b) Assistir a les sessions del Consell Rector, sense dret a vot si fos persona aliena als socis de la Junta de Compensació.
- c) Representar a la Junta de Compensació a efectes purament administratius.
- d) Organitzar els serveis de règim interior de la Junta de Compensació.
- e) Totes les funcions que li encarregui l'Assemblea General o el Consell Rector.

TÍTOL IV

RÈGIM ECONÒMIC I JURÍDIC

Article 39.- Aportacions.

- a) La totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació.
- b) Les quotes ordinàries i extraordinàries.

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

Article 40.- Despeses.

Serán despeses de la Junta de Compensació:

- a) Les de la promoció de l'actuació urbanística.
- b) Les de l'execució de les obres d'urbanització i d'altres a que es refereix l'article 120 del TRLUC
- c) El pagament d'honoraris del Gerent en el su cas, Secretari, arquitectes, advocats, sous i professionals en general.
- d) Les indemnitzacions per expropiació de béns i drets.
- e) Totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.

Article 41.- Quantia i pagament.

Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, que es recullen en els pressupostos anuals. Són quotes extraordinàries les que es fixin en els acords específics de l'Assemblea General. Figura entre elles l'assumpció de compromisos de garanties, avals o fiances per part dels membres en recolzament d'aquelles que pogués contraure la Junta en compliment de les seves obligacions. La quantia de les aportacions serà proporcional al percentatge que cada soci tingui a la Junta de Compensació segons determini el Projecte de Reparcel·lació. El pagament de les quotes d'urbanització es realitzarà en el termini màxim d'un mes des del requeriment notificat per la Junta de Compensació. La manca de pagament de la quota dins del termini establert en els presents estatuts produirà les conseqüències següents:

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

Article 42.- Règim Jurídic.

Els presents Estatuts, un cop aprovats i inscrits al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran caràcter executiu i vinculant per l'Administració i per als socis de la Junta de Compensació. Qualsevol modificació dels Estatuts que s'acordi per l'Assemblea General requerirà l'aprovació de l'Administració i la posterior inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.

Article 43.- Règim de Responsabilitat.

La Junta de Compensació serà directament responsable davant els òrgans urbanístics tutelants de la urbanització complerta de l'àmbit del PA ARN 1818/10p del POUM de Tortosa, i de les obligacions i càrregues imposades pel TRLUC i el RU, o preceptes que els substitueixin en el futur.

Article 44.- Impugnació dels acords.

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

- a) Els acords del Consell Rector podran ésser impugnats potestativament en el termini de quinze dies des de la seva notificació, davant l'Assemblea General, que haurà de resoldre en el termini d'un mes, transcorregut el qual s'entendrà desestimada la impugnació.
- b) Contra els acords de l'Assemblea General, expressos o per silenci, es pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament, en el termini d'un mes des de la seva notificació o de tres mesos en cas de desestimació presumpta per silenci.

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

TÍTOL V

DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 45.- Dissolució.

La Junta de Compensació es dissoldrà per les següents causes:

- a) Pel compliment de les finalitats per a què fou constituïda.
- b) Per acord de l'Assemblea General adoptat per la majoria qualificada establerta a l'article 25 dels presents Estatuts, sens perjudici de les obligacions contraetes i de les responsabilitats corresponents, i sempre que consti el compliment de les obligacions que restin pendents. En aquests casos haurà de ser aprovat per l'Ajuntament de Tortosa.
- c) Per mandat judicial o prescripció legal.
- d) Per transformació en Entitat Urbanística de Conservació.

Article 46.- Transformació en Junta de Conservació.

Una vegada rebudes les obres d'urbanització per l'ajuntament, el President de la Junta de Compensació sol·licitarà a l'administració actuant que trameti una còpia de l'acta de recepció de les obres i una certificació de l'administració actuant acreditativa del fet que s'han complert els requisits de transformació previstos en els estatuts, si escau, al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores per a la inscripció de la transformació de la junta de compensació en entitat de conservació. L'objecte de la Junta de Conservació serà la conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics, en el termini que estableix a l'efecte el planejament general.

Article 47.- Liquidació.

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

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A. ARN 1818/10p

DISPOSICIONS GENERALS

BASE 1a.- Objecte, finalitats i normativa aplicable

Mitjançant aquestes Bases s'estableixen els criteris i les normes que han de regir el projecte de reparcel·lació que formuli la Junta de Compensació en desenvolupament del PA ARN 1818/10p del POUM de Tortosa, pel sistema de reparcel·lació econòmica en la modalitat de compensació bàsica. La gestió urbanística i l'execució de la urbanització de l'anterior àmbit es regularà pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en endavant TRLUC, pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en endavant RU, així com per la normativa que les desplegui, resta que sigui aplicable, i per aquestes Bases.

CRITERIS D'ACTUACIÓ

BASE 2a.- Criteris per a valorar les finques aportades. (Articles 126 TRLUC, 133.2,b) i 165 RU.

En defecte d'acord unànim, el dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del Polígon, de conformitat al que preceptua l'article 126 del TRLUC així com la determinació de la superfície de cadascun dels propietaris serà la que resulti de la realitat física, de conformitat amb les superfícies inicialment considerades a l'acta de constitució de la Junta, o en el seu cas, en les formes establertes per l'article 12 dels Estatuts d'aquesta Junta de Compensació.

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

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

La valoració d'altres drets reals i de les servituds predials es durà a terme d'acord amb les disposicions establertes al Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, que va aprovar el Text Refós de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que específicament determinin el seu preu just i subsidiàriament segons les normes del Dret Administratiu o Civil que regulin la institució i, en el seu defecte, per les establertes per l'Impost de Successions i el de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

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

Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import als propietaris interessats amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització. Aquest criteri es podrà modificar per acord unànim del propietaris de l'àmbit d'actuació.

El projecte ha de justificar els casos en què les despeses necessàries per a deixar els terrenys lliures i preparats per a fer -ne la urbanització són únicament a càrrec dels propietaris, d'acord amb el que sigui establert per reglament. Les indemnitzacions que procedeixin per aquest concepte, seran objecte de compensació amb les quantitats de que resulti deutor l'interessat per aportacions que hagi de fer a la Junta, siguin en metàl·lic, terrenys o indústria. La valoració corresponent es produirà, quan correspongui, d'acord amb els criteris que estableix la Llei d'Expropiació Forçosa. Al Projecte de Reparcel·lació es valoraran els edificis, obres, plantacions i instal·lacions que no siguin compatibles amb el planejament.

BASE 5a.- Criteris de valoració de les aportacions de les empreses urbanitzadores (Articles 198.d i 141.1 RU).

La participació de promotors o d'empreses urbanitzadores en la gestió del polígon o sector del planejament pot consistir en l'elaboració dels projectes, la realització de totes o part de les obres d'urbanització. La valoració de l'aportació de promotors o d'empreses urbanitzadores es determinarà segons el valor dels terrenys i la previsió de costos de la urbanització del polígon o sector. L'acord que aprovi el coeficient de participació dels promotors i empreses urbanitzadores s'ha d'adoptar en Assemblea General, amb el quòrum i condicions que estableixin els Estatuts de la Junta. Els drets polítics corresponents al coeficient de participació de l'empresa o empreses urbanitzadores es farà efectiu en la mesura i de manera proporcional a l'import de les certificacions d'obres acceptades, excepte que es faci un aval bancari per la totalitat dels costos assumits per l'empresa urbanitzadora, supòsit en el qual s'atorgarien de manera immediata la plenitud dels drets econòmics i polítics.

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

L'Assemblea podrà, amb el vot favorable dels propietaris de finques la superfície de les quals representi més del 50 % de les quotes de participació del polígon d'actuació urbanística, acordar l'execució de les obres d'urbanització, essent imprescindible que prèviament presentin els corresponents pressupostos i condicions de l'obra a realitzar. Tots els pressupostos de la mateixa classe es faran valorar en base a les mateixes partides. En el contracte d'execució d'obres, a més de les clàusules típiques, es consignaran les circumstàncies següents:

3. El compromís de l'empresa d'ajustar-se en el termini i mode d'execució als projectes d'urbanització i de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i del Consell Rector de la Junta respecte les obres.
4. Els supòsits d'incompliment que originaran la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer per la inobservància de les característiques tècniques o dels terminis d'execució.
5. Modalitat i terminis d'abonament per la Junta, de quantitats a compte de l'obra realitzada.
6. Les retencions que pugui realitzar la Junta de cada pagament parcial, amb garantia de l'execució de les obres, retencions que no seran tornades fins que no s'hagin rebut definitivament les obres per l'Ajuntament.

BASE 7a.- Criteris per la valoració de les finques resultants (Art. 140 RU).

La valoració de les finques resultants s'efectuarà en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix la Llei d'urbanisme. La ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedirà quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor.

BASE 8a.- Regles per a l'adjudicació de les finques als membres de la Junta en proporció als béns i drets aportats.- (Articles 133, 139, 147 i 165 RU i art 126 TRLUC).

L'adjudicació s'efectuarà de conformitat al que disposa la Base Primera, i al que s'estableix a l'article 126 del Decret 1/2010 TRLUC i 165 RU, concretament la reparcel·lació haurà de tenir en compte el següents criteris:

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

- b) Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir per una indemnització en metàl·lic.
- c) Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre els interessats, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.
- d) Si l'edificació i l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament, procedirà l'adjudicació a la persona titular originària, que participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executa atribueix a la finca

BASE 9a.- Criteris per als propietaris o incorporats a la Junta de Compensació (Article 136 RU).

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

Quan les persones propietàries no s'incorporen a la Junta de Compensació no garanteixen la seva participació en les modalitats de compensació bàsica, les seves finques poden ser expropiades o bé poden ser objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, segons correspongui. En el cas que siguin objecte de reparcel·lació el projecte de reparcel·lació determinarà com a alternativa a l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la junta de compensació, de l'empresa urbanitzadora si en forma part, de l'administració actuant o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui. L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per escriure, sens perjudici de la liquidació que pertorqui a favor del propietari de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries. Els propietaris que no s'hagin adherit podran ésser expropiats a favor de la Junta en la forma que s'indica a l'article 137 del TRLUC.

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

Les quantitats endeutades a la Junta de Compensació pels seus membres són exigibles per la via de constreyniment, mitjançant petició de la Junta a l'Ajuntament. L'incompliment de les obligacions i les càrregues per part dels membres de la Junta habilita l'Ajuntament per a expropiar-ne els seus drets a favor de la Junta de Compensació, que té la condició de beneficiària o a la cessió de finques de resultat a favor de la Junta de Compensació en pagament de les despeses d'urbanització pendents. La responsabilitat dels membres de la Junta de Compensació es limita a les finques aportades per cada un d'ells, sense que pugui afectar la resta del seu patrimoni.

BASE 11a.- Expropiació de finques (Articles 136.4 i 137 TRLUC).

La Junta de compensació és la beneficiària de les finques que, si escau, expropia l'Ajuntament als propietaris afectats que no s'incorporin a la Junta en el termini assenyalat, o per incompliment de les obligacions com a membre de la Junta. Les expropiacions es regiran pel procediment establert a l'article 137 TRLUC, per la resta de normativa aplicable i per aquestes Bases. Les finques expropiades es valoren a efectes urbanístics pels criteris establerts en la Llei d'Urbanisme. En la valoració de les finques expropiades per motiu d'incompliment d'obligacions dels membres de la Junta, s'han de comptabilitzar les quantitats ja satisfetes per la persona expropiada.

BASE 12a.- Responsabilitat de la Junta de Compensació.

La Junta de Compensació és directament responsable davant l'Ajuntament de la urbanització completa del sector. No obstant això, la Junta podrà repercutir la seva responsabilitat en l'empresa urbanitzadora, bé estigui incorporada a la Junta, o bé sigui contractista de les obres, quan l'incompliment o la infracció haguessin estat comesos per l'empresa urbanitzadora.

BASE 13a.- Afecció real dels terrenys (Articles 154-156 RU).

Les finques resultants queden afectades amb caràcter real al pagament de les despeses d'urbanització i demés despeses previstes en el projecte de reparcel·lació en la proporció que correspongui. La cancel·lació de l'afectació

real de les finques s'instarà al registre de la propietat corresponent, mitjançant certificació de la Junta que han estat satisfetes les despeses i rebudes les obres per l'Ajuntament.

BASE 14a.- Forma i terminis en què els propietaris de terrenys o titulars d'altres drets han de realitzar aportacions a la Junta, bé en metàl·lic, bé en terrenys.

Les aportacions econòmiques hauran de realitzar-se pels propietaris obligats en el termini d'un mes a partir de la notificació personal de l'adopció de l'acord corresponent. Els propietaris seran notificats per correu certificat o qualsevol altre mitjà que acrediti fefaentment la notificació. Les aportacions es realitzaran mitjançant ingressos en el compte corrent obert a nom de la Junta en una entitat bancària o per qualsevol altre mitjà vàlid, dins del termini d'un mes des del requeriment de pagament. En cas negatiu o retard en el pagament de les quantitats degudes a la Junta, el seu Consell Rector podrà optar, abans de l'expropiació o el requeriment de cessió de finques resultants, per interessar a l'Ajuntament el cobrament del deute per la via de constrenyiment. En el supòsit d'aportació de terrenys, aquesta haurà de ser aprovada prèviament per la Junta. En aquest cas la valoració dels mateixos s'efectuarà d'acord amb els criteris establerts al Projecte de Reparcel·lació.

BASE 15a.- Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues.

Les pèrdues o beneficis, es distribuïran entre tots els propietaris en proporció a les seves participacions respectives.

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

Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic. Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre els interessats, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

BASE 17a.- Transmissió a l'Ajuntament o altra administració actuant dels terrenys i de la urbanització.

L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació implica la transmissió de dret a l'Ajuntament o altra administració actuant dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta. La cessió de les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions prevista en l'ordenació i al Projecte d'Urbanització per part de la Junta en favor de l'administració actuant, s'ha de fer en els tres mesos següents a la recepció definitiva de les obres per la Junta. L'adjudicació de finques i cessió de terrenys a l'Administració s'ha de formalitzar en document públic, ja sigui en escriptura pública o en document administratiu expedit amb les solemnitats i requisits legals necessaris. La cessió d'obres, instal·lacions i dotacions s'ha de reflectir a l'acta de recepció que l'Administració actuant que subscriurà amb la Junta de Compensació, d'acord amb el procediment establert en l'article 169 RU.

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

En cas de que convingui als interessos generals de la Junta, l'edificació podrà iniciar-se abans de que es conclougui la urbanització de forma simultània a aquesta. En qualsevol cas es requerirà la garantia de pagament de la quota corresponent a la totalitat del cost de les obres pendents; ensems el compliment de la normativa que l'Assemblea acordi aprovar amb l'empresa urbanitzadora, per a garantir la correcta execució de les obres d'urbanització.

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

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