

Núm. 11166

AJUNTAMENT DE CAMPLLONG

Edicte d'aprovació definitiva dels estatuts i bases d'actuació de la Junta de Compensació del Polígon 2 del sector industrial Les Ferreries

Pel qual es dona publicitat a l'acord de la Junta de Govern Local de data 28 de juliol de 2011, d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació del Polígon 2 del sector industrial "Les Ferreries" del municipi de Campllong, així com l'aprovació de la constitució de l'entitat urbanística col·laboradora.

La Junta de Govern Local en data 28 de juliol de 2011, va adoptar l'acord que a continuació es transcriu juntament amb els Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació del Polígon 2 del sector industrial "Les Ferreries" del municipi de Campllong, com annex 1:

En data 19 de maig de 2011 es va acordar, mitjançant resolució de la Junta de Govern Local, l'aprovació inicial del projecte d'estatuts i bases d'actuació del polígon 2 del sector industrial "Les Ferreries" de Campllong.

Els Estatuts i les Bases d'actuació es van sotmetre a informació pública, mitjançant la inserció d'edicte al Butlletí Oficial de la Província de Girona núm. 108 de data 6 de juny de 2011 i en el diari EL PUNT de data 2 de juny de 2011, a la pàgina web municipal i al taulell d'anuncis municipal, per un termini d'un mes, així com es va concedir audiència a les persones interessades amb citació personal.

Durant el període d'informació pública no s'han presentat al·legacions segons certificat de Secretaria que obra a l'expedient.

Atès el contingut de l'article 119.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC), article 125 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la llei d'urbanisme (RLUC), l'article 21 j) de la Llei 7/1085, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, l'article 53.1 s) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, el sotassignat Alcalde proposa l'adopció del següent acord,

Primer.- Aprovar definitivament el projecte d'estatuts i bases d'actuació del polígon 2 del sector industrial "Les Ferreries" del municipi de Campllong.

Segon.- Procedir a publicar al BOP de Girona, al tauler d'anuncis i a la pàgina web de l'Ajuntament de Campllong el present acord i els Estatuts i Bases d'actuació definitivament aprovats, notificant la decisió adoptada de manera individualitzada a les persones propietàries.

Tercer.- Aprovar la constitució de la Junta de Compensació del Polígon 2 del sector industrial "Les Ferreries" de Campllong, aportada en document públic núm. 674 de data 4 d'abril de 2011 davant el Notari, Sr. Ramon Coll Figa.

Quart.- De la constitució, els propietaris n'hauran de donar compte, mitjançant comunicació fefaent, a la resta de persones propietàries afectades, per tal que puguin adherir-se en el termini de 15 dies mitjançant un escrit adreçat al notari que hagi autoritzat l'escriptura de constitució, a fi que protocol·litzi o incorpori les adhesions que rebí. En la notificació s'haurà d'advertir a les persones propietàries de les conseqüències de la manca d'adhesió a l'entitat, de conformitat amb el que estableix les bases d'actuació. En cas d'adhesió d'un propietari afectat a la Junta de Compensació s'haurà de presentar a l'Ajuntament la nova constitució, en escriptura o document públic.

Cinquè.- Una vegada aprovada la constitució definitiva de la junta de compensació es comunicarà al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores als efectes de la seva inscripció, adjuntant la documentació prevista a l'article 192 del RLUC.

Sisè.- Designar com a representant de l'Ajuntament a l'òrgan del consell rector de la Junta de Compensació al Sr. Lluís Freixas i Vilar-dell, alcalde de l'Ajuntament de Campllong.

ANNEX 1.

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLIGON 2 DEL SECTOR LES FERRERIES, DE CAMPLLONG

Capítol I

Disposicions generals

Article 1

Denominació

L'entitat urbanística col·laboradora es constitueix amb la denominació de Junta de Compensació del Polígon nº 2 del Sector Les Ferreries, de Campllong.

Articula aquesta Junta de Compensació per a executar pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, l'àmbit inclòs i delimitat dins del polígon.

La Junta de Compensació es regirà segons allò establert en els presents estatuts i en tot el que no hi estigui previst segons allò estipulat al Decret Legislatiu 1/2010, del 3 de agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, pel Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com per les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la legislació de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i amb caràcter supletori per les disposicions de la Llei de Societats Anònimes.

Article 2

Naturalesa

1. La Junta de Compensació té naturalesa administrativa.
2. Formaran part de la Junta de Compensació els propietaris a que es refereix l'article 10 dels presents Estatuts.
3. A la Junta de Compensació podran incorporar-se empreses urbanitzadores i/o promotors urbanístics, conforme al que preveu l'article 11 dels presents estatuts.

Article 3

Personalitat Jurídica

1. La Junta de Compensació té personalitat jurídica pròpia i capacitat plena per al compliment dels seus fins.
2. La Junta gaudirà de personalitat jurídica i plena capacitat pel compliment dels seus fins des de la inscripció de la mateixa en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.
3. La Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregar, agregar tota mena de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar recursos establerts i exercir les accions previstes legalment. La capacitat d'obrar s'exercirà amb subjecció al Decret Legislatiu 1/2010, del 3 de agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 4

Domicili

1. El domicili social de la Junta de Compensació es a Riudellots de la Selva c/ Farigola, 11.
2. El trasllat de domicili a un altre lloc requerirà acord de l'Assemblea General i caldrà assabentar-ne a l'Ajuntament de Campllong i al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.

Article 5

Objecte i finalitats

1. L'objecte de la Junta de Compensació és la gestió i urbanització, pel sistema de compensació bàsica, del polígon n° 2 del Sector Les Ferreries, de Campllong, així com la defensa dels interessos comuns dels seus membres.
2. Són finalitats primordials de l'entitat per a la consecució de l'objectiu proposat :
 - a) Interessar la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'entitats Urbanístiques Col.laboradores, actuant a tots els efectes com a tal.
 - b) Formular i impulsar la tramitació i aprovació del projecte de reparcel·lació.
 - c) Presentar davant la Gerència Territorial del Cadastre la corresponent declaració d'alteració cadastral, conseqüència de la reparcel·lació.
 - d) La distribució i cobrament de les quotes per a despeses d'urbanització, gestió i conservació, així com les que comportin el funcionament de serveis, en el seu cas, abans de la seva recepció municipal.
 - e) Sol·licitar en els casos previstos a les Bases d'actuació, a l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa o l'ocupació directa, en benefici de la Junta tant respecte dels propietaris que no s'incorporin en els terminis adients a la mateixa, com d'aquells que incompleixin les seves obligacions, en el supòsit que es contemplen en les Bases d'actuació, aplicant el sistema d'expropiació individual o el de taxació conjunta.
 - f) Sol·licitar de l'administració actuant l'exercici de la via de construyiment o pel cobrament de les quantitats debitades pels membres de la Junta.
 - g) La gestió i defensa dels interessos comuns dels associats a la Junta davant qualsevol autoritat o organisme públic, tribunals o particulars.
 - h) L'exercici del dret a exigir a les empreses que prestin serveis.
 - i) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts en la legislació urbanística i qualsevol altra que sigui procedent.
 - j) Sol·licitar la cancel·lació de les pertinents inscripcions d'afeccions registrals de finques per les quotes d'urbanització.
 - k) L'exercici dels drets i activitats que corresponguin d'acord amb la legislació vigent.

Article 6

Àmbit d'actuació

Està constituït per l'àmbit delimitat pel Polígon n° 2 del Sector Les Ferreries, de Campllong

Article 7

Administració actuant

1. La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Campllong que tindrà la consideració d'Administració actuant.
2. En l'exercici de la tutela esmentada, correspon a l'Ajuntament:
 - a) Donar audiència dels estatuts i de les bases de compensació a les persones propietàries no promotores de la Junta per a la formulació al·legacions i, si s'escau, per a la incorporació a la Junta.
 - b) Aprovar els estatuts, les bases d'actuació i les modificacions que siguin acordades per la Junta de Compensació.
 - c) Designar un representant a la Junta de Compensació.
 - d) Aprovar la constitució de la Junta de Compensació i trametre l'acord i l'escriptura de constitució al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores per a la seva inscripció.
 - e) Aprovar el Projecte de Reparcel·lació.
 - f) Procedir en benefici de la Junta de Compensació a l'expropiació forçosa de les finques i drets dels propietaris no incorporats a ella, sempre que aquesta ho hagués sol·licitat i dels membres de la mateixa que incompleixin les seves obligacions.
 - g) Utilitzar, a petició de la Junta de Compensació, la via de construcció pel cobrament de les quanties debitades per qual·sevol dels membres de la Junta.
 - h) Resoldre en alçada els recursos interposats contra els acords de la Junta de Compensació.
 - i) Totes les altres atribucions que resulten de la legislació urbanística vigent.

Article 8

Durada

La Junta tindrà una durada indefinida des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores fins al compliment total del seu objecte social, tret que es produeixi la seva dissolució de conformitat amb el que estableix l'article 41 dels presents Estatuts.

Article 9

Estatuts i Bases d'actuació

1. Els presents Estatuts són les regles d'organització i funcionament de la Junta i les Bases d'Actuació que s'acompanyen són les regles d'incorporació, execució i liquidació dels efectes de l'actuació de la Junta de Compensació.
2. La modificació dels estatuts i bases d'actuació requereix acord en Assemblea General, votant favorablement per membres que representin almenys més del 50% de la participació en la Junta i haurà de ser aprovada per l'Ajuntament.

Capítol II

Associats

Article 10

Associats

1. La Junta de Compensació estarà integrada per:
 - a) Les persones físiques o jurídiques titulars de les finques incloses a l'àmbit del polígon d'actuació, siguin promotors inicials o que s'hagin adherit a la Junta de Compensació en els terminis habilitats i que prestin la seva conformitat als presents Estatuts i Bases .
 - b) L'Ajuntament de Campllong pel seu caràcter d'administració actuant del polígon.
 - c) Empreses urbanitzadores i/o promotors urbanístics segons la regulació de l'article 11 del presents Estatuts, en el seu cas.
 - d) La resta de persones físiques o jurídiques propietàries de finques incloses al polígon que demanin l'ingrés a la Junta de Compensació en qualsevol dels supòsits que preveu la llei i acceptin aquests Estatuts i les bases d'actuació de la Junta de Compensació, mitjançant un escrit o compareixença en què consti expressament l'acceptació i la presentació de la documentació que esmenta l'apartat següent.
2. En qualsevol cas, les persones propietàries incorporades a la Junta hauran d'aportar, en un període de deu dies d'ençà que van ser incorporades, els títols i els documents acreditatius de la seva titularitat. També hauran de declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques amb expressió, si s'escau, de la naturalesa, nom i direcció dels titulars dels drets.
3. Tots els associats, siguin fundadors o adherits, tindran, una vegada incorporats a la Junta, els mateixos drets i obligacions.

Article 11

Empreses urbanitzadores i Promotors Urbanístics

1. Podran incorporar-se a la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores i/o promotors urbanístics que aportin total o parcialment els fons o els mitjans necessaris per a la urbanització. En aquest supòsit, l'empresa urbanitzadora i/o promotors urbanístics estarà representada a la Junta de Compensació per una sola persona física.
2. La incorporació podrà instrumentar-se abans de la constitució de la Junta, reflectint-se en l'acord constitutiu, o bé amb posterioritat.
3. La forma de pagament a l'empresa urbanitzadora i/o promotors urbanístics es podrà fer en diners o en terrenys. En aquest darrer

supòsit es valoraran aquest de conformitat en allò establert a les bases d'actuació i convenis al respecte de la Junta amb els propietaris adjudicataris i POLINGESA, com a promotora i gestora que hagi suportat depeses a reintegrar-se'n.

Article 12

Constitució de la Junta de Compensació

1. L'escriptura de constitució de la Junta de Compensació haurà de contindre tot l'establert a l'article 190.3 del Decret 305/2006 de 18 de juliol.
2. Els interessats que no atorguin l'escriptura, podran incorporar-se posteriorment mitjançant sol·licitud o escriptura d'adhesió o manifestar el seu compromís de participar en l'execució de l'urbanització, en qualsevol moment del procés de constitució de la Junta dins el termini d'un mes de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la seva constitució, d'acord amb el previst en els art. 136, 171.2 i 190 del Decret 305/2006. D'acord amb el seu art. 136.2, en tots els casos les persones propietàries han de constituir la fiança del 12% previst en l'art. 107.3 de la llei d'urbanisme, proporcionalment a la seva superfície i participació. En cas contrari se'ls tindrà per no incorporats a la Junta de Compensació amb les responsabilitats inherents. Les despeses corresponents a les escriptures d'adhesió aniran a càrrec de cada propietari.
3. S'haurà de remetre còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions a l'Ajuntament de Campllong, el qual l'aprovarà, si s'escau, i elevarà l'acord i còpia autoritzada de l'escriptura a la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
4. D'acord amb el determinat en l'art. 134.1 de la llei d'urbanisme, en el seu text refós aprovat per D.L. 1/2010, del 3 de agost, totes les finques incloses en l'àmbit del Pla Parcial queden afectades amb caràcter de garantia real al compliment dels deures inherents, amb constància al Registre de la Propietat, encara que no s'hagin adherit els seus propietaris a la Junta de Compensació.
5. En cas que les persones propietàries no s'incorporin a la Junta, les seves finques podran ésser expropiades o bé objecte de reparcel·lació, sense prèvia expropiació, podent-se resoldre l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat fins a cobrir la quantia de les despeses a favor de la Junta de Compensació, o de l'empresa urbanitzadora si en forma part, segons s'escaigui. L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es farà per escriure, sense perjudici de la liquidació que pertoqui a favor del propietari, de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries. Les

alternatives d'expropiació o de reparcel·lació forçoses s'hauran d'entendre sens perjudici de la possibilitat d'emprar la via de constrenyiment, d'acord amb l'establert a la Llei.

Article 13

Titularitats Especials

1. Quan les finques pertanyin a menors d'edat o a persones que tenguin limitada la capacitat d'obrar, estan representats en la Junta de Compensació per llurs representants legals
2. Cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una única persona per a l'exercici de els seves facultats com a membre de la Junta, responent solidàriament davant de l'entitat de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no fos assenyalat representant en el termini que a tal efecte determini la Junta, serà nomenat per l'administració actuant, i en cas d'usdefruit la persona representant és la titular de la nua propietat d'usdefruit la persona representant de la titularitat de la nua propietat.
3. En cas que alguna finca pertanyi en propietat a una persona, tenint una altra un dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sens perjudici que el del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.

Article 14

Transmissió de béns i drets

1. La incorporació dels propietaris a l'Entitat no pressuposa la transmissió de la propietat de les finques situades al polígon d'actuació, tal i com es preveu a l'article 132 del Decret Legislatiu 1/2010 de la Llei d'Urbanisme.
2. La Junta de Compensació serà beneficiària de l'expropiació, tant dels béns d'aquells propietaris que no s'incorporin oportunament a la Junta, com en el cas d'incompliment, per part dels propietaris, de les obligacions concretes, en els supòsits que s'enumeren en les Bases d'actuació
3. El procediment expropiatori, sense perjudici en el seu cas del procediment d'ocupació directa, és l'establert en la legislació urbanística per a actuacions aïllades, o per acord de l'Ajuntament, i a petició de la Junta de Compensació, el de taxació conjunta, i pel que fa a la valoració, caldrà ajustar-se a l'establert a les Bases d'Actuació.

Capítol III

Drets i Obligacions del membres de la Junta de Compensació

Article 15

Quotes de participació

1. La participació dels membres de la Junta en els drets i obligacions comuns i la consegüent adjudicació de parcel·les resultants, vindran definides per la superfície de les finques aportades per cada un dels propietaris, i pels acords que s'hagin adoptat mitjançant conveni pertient i conforme al que es disposa en les Bases d'Actuació i en aquests Estatuts.
2. Per fixar les respectives quotes dels propietaris de finques situades en el polígon d'actuació, s'atendrà al que s'estableix en l'article 36 dels presents estatuts.

Article 16

Drets

1. Els membres de la Junta de Compensació tenen els drets següents:
 - a) Assistir a les sessions de l'Assemblea General, participar en les deliberacions i formular suggeriments, objeccions i alternatives respecte dels assumptes debatuts.
 - b) Exercir el dret de vot en l'Assemblea General, sempre i quan les persones propietàries estiguin al corrent de les quotes vençudes de no estar-hi no tindran dret a vot d'acord amb el que preveu l'article 193.7 del Decret 305/2006.
 - c) Ser electors i elegibles per formar part dels òrgans de govern i l'administració de l'entitat.
 - d) Impugnar els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de l'entitat urbanística col·laboradora.
 - e) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o drets, sobre les quotes de participació de la seva propietat en els termes i condicions establerts en aquests Estatuts i a les Bases d'Actuació, quedant subrogat l'adquirent, en cas de venda, en els drets i obligacions del venedor dintre de la Junta de Compensació des del moment mateix de l'adquisició.
 - f) Els altres de drets que els corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.

Article 17

Obligacions

1. Els associats restaran sotmesos a les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i de planejament urbanístic vigent, així com dels acords adoptats pels òrgans de govern i d'administració de la Junta de Compensació.
2. Els associats restaran especialment obligats a:
 - a) Participar proporcionalment en la constitució de la fiança prevista en l'art. 136.2 del Reglament de la llei d'urbanisme i pagar

- puntualment les quotes o quantitats que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització i despeses de gestió de la Junta de Compensació en funció de la seva quota de participació i dels acords del Consell Rector, en quant a la seva aplicació i distribució.
- b) Facilitar documentació i exhibir els títols de propietat que es tenen sobre les finques del polígon d'actuació, quan sigui oportú, així com declarar les situacions jurídiques que coneguin i les afectin.
 - c) Notificar a l'entitat les transmissions de propietat que es produeixin sobre les seves finques incloses en l'àmbit d'actuació.
 - d) Assabentar als adquirents de les finques del règim de l'entitat urbanística col·laboradora. A aquests efectes, a les escriptures públiques d'alienació el notari farà constar que l'adquirent manifesta expressament que ha estat informat del règim esmentat.
 - e) Comunicar a la Junta de Compensació els canvis de domicili a efecte de notificacions.
 - f) Acatar i complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de l'entitat, sense perjudici que s'hi pugui interposar un recurs.
 - g) Si s'escau, exercir els càrrecs per als quals se'ls hagi nomenat amb lleialtat i responsabilitat.
 - h) Complir la resta d'obligacions que estableixen la legislació i el planejament urbanístics.
 - i) Permetre l'ocupació anticipada de les seves finques per l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
3. L'incompliment de les seves obligacions per part de qualsevol associat determinarà la responsabilitat que defineix l'article 136.6 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
4. La incorporació de les persones propietàries a la Junta de Compensació no pressuposa la transmissió a aquesta dels immobles afectes als resultats de la gestió comuna, però, en qualsevol cas, els terrenys resten directament afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació, amb anotació en el Registre de la propietat en la forma assenyalada en el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 18

Transmissions

Els membres de la Junta de Compensació podran alienar els seus terrenys o la seva participació en aquesta, amb les següents condicions i efectes:

- a) El transmissor haurà de notificar fefaentment a la Junta de Compensació les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de transmissió.
- b) L'adquirent, per qualsevol títol, resta subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la participació alienada, incorporant-se a la Junta de Compensació des de el moment de la transmissió, i s'haurà de fer constar aquesta circumstància així com l'estar al corrent de pagament de quotes vençudes, en el títol de transmissió, del qual s'en haurà de trametre còpia a la Junta de Compensació, als efectes oportuns de la nova incorporació.

Capítol IV

Òrgans de govern i d'administració

Article 19

1. Regeixen la Junta els següents òrgans:
 - a) Assemblea General.
 - b) Consell Rector.
2. També ostentaran facultats:
 - a) President.
 - b) Vice-President
 - c) Secretari.

Article 20

L'Assemblea General

Com a màxima expressió de la voluntat col·lectiva i òrgan suprem de l'Entitat, estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació que estiguin al corrent del compliment de les seves càrregues i un representat de l'Ajuntament com a administració actuant i als seus acords quedaran sotmesos tots els associats, inclosos els dissidents i els absents.

Article 21

Reunions

1. L'Assemblea General celebrarà reunions ordinàries i, si s'escau, extraordinàries.
2. L'Assemblea General ordinària es reunirà almenys dos vegades l'any, una en els tres primers mesos i l'altre en els 3 mesos finals de cada exercici. En les esmentades reunions, a més dels assumptes que assenyali el President, el Consell Rector o els associats que representin més del 50% de les quotes de participació, es tractarà de l'aprovació de la memòria i comptes de l'exercici anterior en la 1^a i en la 2^a del pressupost de despeses i inversions de l'exercici

següent i de les quotes provisionals o complementaries a satisfer durant el mateix.

3. L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President, el Consell Rector o ho sol·licitin els membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 40% de les participacions. En aquest supòsit, haurà de convocar-se l'Assemblea General dins dels quinze dies posteriors a la sol·licitud i celebrar-se abans d'una altres quinze dies.

Article 22

Assistència i Representació

1. Tots els associats amb dret a assistència podran fer-se representar a l'Assemblea General a través d'una altra persona encara que no formi part de l'entitat.
2. La representació, llevat de la de les persones jurídiques, haurà de conferir-se per escrit i amb caràcter especial per a cada Assemblea General requerint-ne apoderament en escriptura pública per tot allò que pugui suposar acte de disposició.

Article 23

Facultats

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) Nomenament i cessament del President, Vice-President, en el seu cas, Secretari i dels membres del Consell Rector.
- b) Aprovació i examen de la gestió comú i dels pressupostos, així com la memòria anual.
- c) Proposta de modificació dels Estatuts i Bases d'Actuació.
- d) Formulació de projecte de reparcel·lació i la seva modificació.
- e) Proposta de modificació de planejament i aquelles altres resolucions per a les quals es precisa el quorum especial de l'art. 31.2 d'aquests Estatuts.
- f) Proposta de dissolució de la Junta de Compensació.
- g) Qualsevol altre facultat que sigui necessària pel normal desenvolupament de l'objecte de la Junta de Compensació.

Article 24

Consell Rector

1. El Consell Rector és l'òrgan directiu superior de la Junta de Compensació i estarà constituït per un President i un Secretari, que ho seran de l'Entitat i 2 vocals, un designat per l'Ajuntament i 1 en representació dels associats.
2. A excepció del vocal de designació municipal i del secretari que podran ésser persones alienes a la Junta de Compensació, els membres del Consell hauran d'ostentar la qualitat d'associats o ser proposats per ells.

3. Corresponen al Consell Rector les més àmplies facultats de gestió i representació dels interessos comuns de la Junta de Compensació, sense més limitacions que la necessitat de sotmetre a coneixement i resolució de l'Assemblea General els assumptes que estatutàriament li son reservats.

Són funcions peculiars del Consell Rector:

- a) Administrar la Junta de Compensació d'acord amb la legislació vigent i els presents Estatuts.
 - b) Proposició i execució dels acords de l'Assemblea General.
 - c) Concertar l'execució de tota classe de treballs professionals tècnics, jurídics, econòmics, etc.
 - d) Atorgament de tota classe d'actes i contractes civils, laborals, mercantils i administratius.
 - e) Contractació de les obres d'urbanització i complementàries aprovades.
 - f) Fixació dels mitjans econòmics i aportacions ordinàries i extraordinàries, així com els terminis per efectuar-los. Imposició de derrames extraordinàries per atendre les despeses no previstes en el pressupost anual.
 - g) Obrir i mantenir comptes i dipòsits en establiments bancaris o de crèdit, ingressant i retirant fons dels mateixos, i en general realitzar quantes operacions bancàries siguin precises per l'activitat de la Junta de Compensació.
 - h) Realitzar operacions amb la Hisenda Pública en qualsevol de les seves entitats.
 - i) Venda dels terrenys que es reservi la Junta de Compensació en el projecte de reparcel·lació per fer front a les despeses d'urbanització, en el seu cas.
 - j) Acordar la realització de qualsevol classe d'acte jurídic (adquisicions, permutes, constitucions de drets reals, etc) relatiu al béns i drets inclusos dins de l'àmbit del Sector.
 - k) Desenvolupar la gestió econòmica i comptabilitzar els resultats de la gestió.
 - l) Sol·licitud a l'òrgan urbanístic actuant perquè segons els casos procedeixi a l'expropiació forçosa, via de constrenyiment o cessió en pagament
 - m) Exercitar totes les altres facultats de govern i administració no reservades expressament a l'Assemblea General i les que aquesta li delegui.
4. El Consell Rector es reunirà com a mínim trimestralment, per tal de tenir coneixement del desenvolupament de la Junta i adoptar els acords pertinents.

També es reunirà sempre que sigui necessari, per tal d'adoptar els acords que requereixin la seva intervenció i quan ho consideri adient el President o l'Assemblea General, o ho demanin per escrit

dos o més membres. En aquest supòsit, el President haurà de convocar el Consell dins dels quinze dies següents a la data en què es rebi la petició.

Article 25

President i Vice-President

1. La presidència de l'entitat i dels seus òrgans col·legiats correspondrà al membre del consell rector que designi l'Assemblea General.
2. Tindrà les següents atribucions:
 - a) Convocar, presidir, dirigir, suspendre i aixecar les deliberacions del òrgans col·legiats de l'Entitat i dirimir els empats amb vot de qualitat.
 - b) Representar a la Junta de Compensació en tota classe de negocis jurídics, podent conferir poders a terceres persones per l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com l'extrajudicial.
 - c) Donar el vist-i-plau a les actes de l'Assemblea General i el Consell Rector, a les certificacions que s'expedeixin i a tots aquells documents que necessitin la seva autorització.
 - d) Exercir, en la forma que el Consell Rector determini, qualsevol activitat bancària que s'exigeixi pel funcionament de l'Entitat tal com obrir, seguir i cancel·lar en nom de la Junta de Compensació comptes corrents i d'estalvi en tota classe de bancs i institucions de crèdit i estalvi; disposar d'aquests comptes mitjançant talons, xecs i demés instruments de pagament; signar la correspondència, rebuts i resguards, lliurar, acceptar, endossar, anul·lar i descomptar efectes mercantils; protestar per manca d'acceptació de pagament de lletres de canvi i en general desenvolupar totes les operacions usuals exigides per l'activitat de la Junta de Compensació. Les facultats enumerades en aquest epígraf seran exercides de forma solidària amb el tresorer, en el cas que aquest últim estigui designat,
 - e) Totes les altres funcions inherents al seu càrrec que li delegui l'Assemblea General o el Consell Rector.
3. Podrà designar-se Vice-President un dels membres del Consell Rector, que actuarà en substitució del President en cas d'absència o impossibilitat d'actuació, donant posteriorment compte de la seva actuació al President, quan es reintegri en les seves funcions o al Consell Rector si aquesta reincorporació no pogués produir-se o hagués de demorar-se.

Article 26

Secretari

Actuarà de Secretari aquella persona que designi l'Assemblea General i no caldrà que sigui un associat de la Junta de Compensació.

Funcions del Secretari:

- a) Aixecar acta de cada sessió de l'Assemblea General i el Consell Rector, que serà signada per ell mateix amb el vist-i-plau i firma del President, i s'aprovarà en aquesta o en la reunió següent.
- b) Assistirà amb veu però sense vot, a no ser que sigui a la vegada Secretari i Propietari i per tant membre de l'entitat, cas en que si que disposarà de la facultat de votar.
- c) Realitzar les funcions administratives que especialment els hi encomani el President o el Consell Rector.
- d) Realitzar de forma conjunta amb el President els pagaments i cobraments que corresponguin als fons de la Junta, retre comptes de la gestió pressupostària de l'entitat i complir totes les altres obligacions que, respecte a les seves funcions, siguin establertes per disposicions legals o acords per la Junta de Compensació.

El Secretari ho serà de la Junta de Compensació, de l'Assemblea General i del Consell Rector.

Article 27

Durada dels càrrecs

Els nomenaments del Membre designat per la Junta de Compensació tindran una durada de quatre anys entenen-se reelegits en el càrrec i per tant automàticament prorrogat en el cas de no produir-se una nova elecció.

En cas de defunció, renúncia o acord de cessament d'algun membre, el Consell Rector designarà un substitut provisional fins a la propera reunió de l'Assemblea General.

Capítol V

Funcionament de l'entitat

Article 28

Convocatòria de sessions

1. Els òrgans col·legiats de l'entitat seran convocats pel Secretari, prèvia ordre del President.
2. La convocatòria expressarà els assumptes que s'han de tractar, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, excepte que es declari la urgència per majoria de les quotes d'assistència.
3. Les convocatòries es faran per qualsevol mitjà que deixi constància de la recepció als domicilis designats per a notificacions als interessats i amb vuit dies naturals d'anticipació a la data de reunió. Es tindran per convocats aquells membres que no rebin la convocatòria per absència o negativa a rebre'l malgrat haver-ho intentat en el domicili designat.

Article 29

Quòrum de constitució

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi assisteixin presents o degudament representats (per escrit i per a cada reunió) la majoria dels membres o qualsevol que sigui el nombre, si representen més del 50% de les quotes de participació del sector. En segona convocatòria, que es celebrarà mitja hora després de la primera, serà vàlida la constitució de 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 legalment el substitueixi.
2. El Consell Rector quedarà vàlidament constituït en primera convocatòria, sempre que el nombre d'assistents sigui superior a la meitat dels components i, en segona convocatòria mitja hora després, qualsevol que sigui el nombre d'assistents, essent preceptiva la presència del President i del Secretari o de qui legalment el substitueixi.
3. Malgrat l'expressat en els paràgrafs anteriors, els òrgans col·legiats s'entendran convocats i vàlidament constituïts per a tractar qualsevol assumpte de llur competència, sempre que estiguin presents o representats tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 30

Còmput de vots

1. Fins a l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació el còmput de vots es farà per quotes, fixades en proporció a la superfície de les finques aportades.
2. Aprobant el projecte de reparcel·lació el còmput de vots s'efectuarà conforme el contingut del art. 193.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 31

Adopció d'acords

1. Quòrum ordinari.- Conforme a l'art. 193 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, en els seus apartats 2 i 4, els acords de l'Assemblea General s'adoptaran per majoria simple dels membres que assisteixin a la sessió corresponent que representin la majoria dels seus drets, i els del Consell Rector per majoria dels assistents, amb les excepcions que es determinen a continuació.
2. Quòrum especial.- L'adopció d'acords per part de l'òrgan col·legiat que correspongui, referents a la modificació dels estatuts i bases d'actuació, l'aprovació del projecte de reparcel·lació, si s'escau, la fixació d'aportacions extraordinàries, la proposta de modificació del planejament i incorporació d'empreses urbanitzadores i con-

tractació de crèdits requeriran el vot favorable de la majoria dels membres que representi el 60% de quotes de participació.

Article 32

Assistència de personal especialitzat

Previ acord del Consell Rector, podran assistir a les reunions de l'Assemblea General, amb veu i sense vot, els tècnics i el personal especialitzat que es considerin necessaris per a informar sobre els diversos assumptes.

Article 33

Actes

1. Dels acords de l'Assemblea General i dels acords del Consell Rector, s'estendrà acta que, una vegada aprovada, es transcriurà al respectiu llibre d'actes, que haurà d'estar degudament foliat, enquadernat i legalitzat i en la primera pàgina del qual s'expressarà mitjançant diligència d'obertura formada pel Secretari de la Junta de Compensació, el número de fulls i la data d'obertura.
2. Les actes hauran d'anar signades pel President i el Secretari.
3. A requeriment dels associats o dels òrgans urbanístics, el Secretari de la Junta de compensació, amb el vist i plau del President, haurà d'expedir certificacions del contingut del llibre d'actes.

Capítol V

Règim econòmic

Article 34

Mitjans econòmics

Els recursos econòmics estaran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos al sector d'actuació, sens perjudici de qualsevol altra recurs que legalment s'obtingui.

Article 35

Tipus d'aportació

Les aportacions dels membres de la Junta de Compensació estan constituïdes per:

- a) La totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació, conforme al projecte de reparcel·lació.
- b) Les quotes ordinàries i extraordinàries
- c) L'aportació de les empreses urbanitzadores i/o promotors urbanístics, cas d'incorporació a la Junta.
- d) La disposició de terrenys per la Junta, en el cas previst en la dissetena de les Bases d'Actuació.

Article 36

Quotes i els seus tipus

1. Les aportacions dels associats seran de dues classes:
 - a) Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, d'acord amb el Pressupost anual aprovat per l'Assemblea General.
 - b) Extraordinàries, destinades al pagament del costos fora del pressupost anual aprovat, per acords específics de l'Assemblea general o Consell Rector.
2. La distribució de les aportacions entre els membres de la Junta de Compensació quedarà definida per la seva quota de participació en el projecte de reparcel·lació.

Article 37

Recaptació.

1. La Junta de Compensació podrà recaptar dels associats les aportacions aprovades per l'Assemblea General i el Consell Rector, en el seu cas, per a atendre les despeses socials, ordinàries i extraordinàries, fins i tot per establir garanties o fiances per assegurar l'assumpció de compromisos per part de l'entitat en l'execució directa de les obres
2. Els associats hauran d'ingressar les quantitats fixades com a aportacions, d'acord amb aquests estatuts als comptes de les entitats bancàries i d'estalvi que es contractin a aquest efecte.
3. El termini per realitzar aquests pagament serà d'un mes des de que es practiqui el requeriment pel Consell Rector, comptat a partir de la seva comunicació mitjançant carta certificada amb justificació de recepció. Passat aquest termini sense ingressar l'aportació aduadada es produiran es següents efectes:
 - a) Un recàrrec de l'interès bàsic del Banc d'Espanya més els costos de reclamació si es paga la quota en el termini d'un mes.
 - b) Transcorregut aquest termini s'instarà a l'Ajuntament l'autorització de la via de constrenyiment, a instància del President que haurà de ser facultat pel Consell Rector.
 - c) Independentment de les mesures exposades en els apartats a i b hi haurà la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com de sotmetre a l'Assemblea General la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'Ajuntament, essent beneficiària la Junta de Compensació i a instància d'aquesta, si en anteriors ocasions hagués calgut acudir a la via de constrenyiment per al cobrament d'alguna quota, que fora notòria la negativa de pagament, prèvia declaració d'incompliment.
 - d) Es pot preveure l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la Junta de

Compensació, de l'empresa urbanitzadora i/o promotor urbanístic, si en forma part o de qualsevol propietari que vulgui fer-se càrrec d'aquesta situació.

Article 38

Comptabilitat

1. La Junta durà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats perquè en qualsevol moment pugui donar raó de les operacions fetes i es dedueixin d'aquests els comptes que s'hagin de retre.
2. La comptabilitat serà a càrrec de la persona o empresa encarregada de la gestió general sota la supervisió del President i del Consell Rector en les seves reunions.
3. Per disposar del fons de la Junta de Compensació, custodiats en establiments bancaris, caldrà la signatura del President o de qui legalment els substitueixi.

Capítol VI

Règim jurídic

Article 39

Executivitat

Els acords dels òrgans de gestió i administració de la Junta de Compensació, adoptats dins de les seves respectives atribucions i que no requereixin aprovació de l'administració tutelant, seran executius sens perjudici dels recursos i accions que escaiguin.

Article 40

Recursos

Contra els actes i acords de la Junta, els interessats podran interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Campllong en el termini d'un mes, tal com preveu l'article 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, en relació a l'article 193.8 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Capítol VII

Dissolució i liquidació

Article 41

Dissolució

1. La dissolució de la Junta de Compensació, requereix acord de l'Ajuntament i es pot acordar si:

- a) Ha complert les seves obligacions i ha lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.
 - b) Es per Mandat Judicial
2. No escaurà l'aprovació de la dissolució mentre no consti l'acceptació de les obres d'urbanització previstes en el projecte d'urbanització i altres complementaris aprovats, en el seu cas, i dels terrenys objecte de cessió per part de l'Ajuntament.

Article 42

Liquidació

Acordada vàlidament la dissolució de l'entitat, el Consell Rector en procedirà a la liquidació, tot observant les instruccions dictades específicament per l'Assemblea General, mitjançant el cobrament de crèdits i pagament de deutes. El romanent que pogués existir en terrenys, drets o metàl·lic, es distribuirà entre els associats en proporció al dret i interès de cadascun d'ells, segons les respectives quotes de participació.

Disposició final

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

Campllong, Abril 2011

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLIGON N° 2 DEL SECTOR LES FERRERIES, DE CAMPLLONG

Primera

Àmbit territorial i finalitat

1. Les Presents Bases d'Actuació es refereixen a la Junta de Compensació del Poligon n° 2 del Sector Les Ferreries, de Campllong, d'acord amb allò previst al Pla General per a l'Ordenació Urbanística Municipal. (P.O.U.M.)
2. La finalitat de les Bases és regular la incorporació dels membres de la Junta de Compensació fixant la valoració de les seves aportacions, quan a l'execució de l'obra urbanitzadora i a la liquidació del efectes de la Junta de Compensació, mitjançant l'assenyalament de les normes referents al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus components, tot això contemplant a l'Ajuntament de Campllong, com òrgan de fiscalització.

Segona

Les bases com a norma de distribució de beneficis i càrregues

1. La funció de les bases és la d'establir un conjunt de regles que permetin mitjançant la utilització dels seus criteris, el càlcul d'aportacions i adjudicacions.
2. El projecte de Reparcel·lació, en desenvolupament d'aquestes Bases, serveix de mitjà de distribució de beneficis i càrregues i de títol per a les adjudicacions de terrenys.

Tercera

Força d'obligar

1. L'aprovació de les Bases per part de l'Ajuntament i la incorporació dels propietaris dels terrenys a la Junta de Compensació suposa que els membres de la Junta accepten com a normes d'obligat i ineludible compliment totes les contingudes en les Bases d'Actuació en els termes en que foren aprovades.
2. L'obligatorietat de les Bases no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada en Assemblea General per membres que representin almenys el 60% de les quotes de participació de la Junta, i l'esmentada modificació haurà de ser tramitada seguint el mateix procediment que per l'aprovació de les mateixes, i aprovada en conseqüència per l'Ajuntament.

Quarta

Valoració de les finques aportades

1. El valor de les aportacions de cadascun dels propietaris incorporats a la comunitat reparcel·latòria, serà proporcional a la superfície real de les finques originàries respectives, tot seguint el criteri de l'art. 126.1 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 de agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme i 132 i 133 del seu Reglament
2. A cadascuna de les finques aportades a la comunitat reparcel·latòria se li assignarà en conseqüència, un valor concret en euros o unitats de valor, que determinarà el coeficient per al reconeixement de drets aportats i adjudicació de les finques resultants.
3. En els supòsits de discrepància sobre la propietat d'un terreny, sobre part d'ell o en relació als límits, la superfície discutida es considerarà litigiosa, fins que la discrepància es resolgui per acord o per resolució judicial. En cap cas les negociacions o l'exercici d'accions pot ocasionar la interrupció o suspensió del procés d'execució de la unitat d'actuació.
4. El projecte de Reparcel·lació podrà preveure l'exclusió de determinades finques, justificadament i d'acord amb la normativa urbanística aplicable.

5. El Projecte de Reparcel·lació podrà preveure qualsevol tipus de permuta entre els propietaris del sòl, administració actuant, empreses urbanitzadores i promotors urbanístics.

Cinquena

Finques a expropiar i la seva valoració

1. D'acord amb el que es preveu a l'article 130.4 del Decret Legislatiu 1/2010 del 3 de agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, de les finques que expropiï l'Ajuntament als propietaris afectats que no s'incorporin a la Junta de Compensació en el termini assenyalat a l'efecte, i a petició d'aquesta, serà beneficiària la Junta de compensació, de la mateixa forma que en les restants expropiacions individuals per incompliment d'obligacions per part dels membres de la Junta i, unes i altres, es regiran pel procediment general de la Llei d'Expropiació forçosa, o bé, en el seu cas, per acord de l'Ajuntament de Campllong i petició de la Junta, pel de taxació conjunta.
2. D'acord amb el que preveu l'article 122.2 del DL 1/2010, del 3 de agost, el projecte de reparcel·lació podrà preveure com alternativa a 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 del sector d'actuació.
3. En l'expropiació de finques aportades, l'Ajuntament podrà deixar sense efectes, amb audiència prèvia a la Junta de Compensació, l'expedient d'expropiació iniciat al propietari no adherit, quan aquest hagi sol·licitat la seva adhesió i satisfet la part proporcional de les despeses realitzades amb els interessos legals corresponents, així com els que s'haguessin acreditat durant la tramitació del projecte d'expropiació, sempre que no s'hagués atorgat encara l'acta d'ocupació en supòsits de procediment de taxació conjunta, o que no s'hagués determinat el preu just amb caràcter definitiu en via administrativa en supòsits d'expropiació pel procediment ordinari.
4. Per a la valoració de les finques subjectes a expropiació per la falta d'incorporació dels seus propietaris a la Junta, en l'aplicació de la llei de sòl de 8/2007, de 28 de maig, caldrà tenir en compte el previst en la seva disposició transitòria 3^a apartat 2, que remet a les regles de la llei 6/1998, de la 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions, en el seu redactat de la llei 10/2003, de 20 de maig.
5. Les finques expropiades com a sanció als membres de la Junta es valoraran en la forma indicada en el número anterior, però concretant en el projecte de reparcel·lació la minoració a aplicar, per les incidències econòmiques que l'incompliment comporta, addicionant les quantitats satisfetes pel pagament d'expropiacions prèvies i per a les despeses d'urbanització, però sense que hagin

de reemborsar-se altres quotes ordinàries pagades per sufragar les despeses generals de la Junta.

6. Les adquisicions de terrenys per la Junta en virtut d'expropiació forçosa estan exemptes, amb caràcter permanent, de l'Impost General sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats i no tindran la consideració de transmissions de domini als efectes de l'exacció de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana.

Sisena

No existeixen en les finques aportades elements ni activitats que hagin de ser enderrocades per incompatibles amb el planejament de ni afectacions que hagin de ser objecte d'indemnització.

Setena

Termini i forma de pagament de les quotes

1. Les quotes ordinàries i extraordinàries i les derrames que procedeixin d'acord amb els estatuts seran satisfetes en el termini màxim d'un mes des del requeriment que practiqui a l'efecte l'òrgan de gestió de la Junta.
2. Transcorregut aquest termini, entraran en joc els efectes que estableix l'article 37 dels Estatuts.
3. El pagament es farà normalment en metàl·lic, però d'acord amb l'art. 122.1 de la Llei d'urbanisme i 141 del Reglament, les quotes poden satisfer-se en cessió de terrenys, establint-se a l'efecte en el projecte de reparcel·lació la pertinent valoració i adjudicació, si es concreta aleshores aquesta forma de pagament, o mitjançant la seva modificació o bé operació jurídica complementària, segons l'art. 168, 1f. del Reglament de la Llei d'Urbanisme, si es fa en posterioritat

Vuitena

Expropiació per incompliment de les obligacions

1. Amb independència de l'expropiació que pot procedir per la falta de incorporació a la Junta de Compensació, també es pot sol·licitar per la Junta l'expropiació com a sanció respecte dels terrenys dels membres de la Junta en els supòsits d'incompliment d'obligacions que a continuació s'indiquen.
2. Son causa d'expropiació:
 - a) La falta de pagament d'una quota de la Junta transcorregut el termini de pagament voluntari a que al·ludeix l'art. 40 dels presents Estatuts, si en una anterior ocasió ha estat necessari acudir a la via de constreyniment per al cobrament d'alguna altra quota.
 - b) en general, l'incompliment reiterat d'alguna o algunes de les obligacions que assenyalen els Estatuts, degudament acreditat

en Assemblea General i aprovada la sanció per l'Assemblea i per l'Ajuntament.

3. Respecte del procediment expropiatori i en referència als elements personals en el mateix, valoració de terrenys i efectes fiscals, s'estarà a allò assenyalat en la base 6^a de les presents bases.

Novena

Conforme a l'art. 173.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, quan la Junta de Compensació esdevingui propietaria de terrenys per expropiació o cessió de finques en pagament de quotes, procedeix la seva adjudicació als membres de l'entitat garantint la seva equitat, llevat d'acord exprés en sentit contrari per les persones interessades. També per acord de l'Assemblea general es poden alienar a tercers.

Desena

Responsabilitat de la Junta de Compensació

1. La Junta de Compensació serà directament responsable davant l'Ajuntament de Campllong de la urbanització completa i dels convenis subscrits, en el seu cas, tant pel que fa a les característiques tècniques de les obres com als terminis d'execució i transmissió a l'Entitat Local, així com les altres obligacions que es derivin del planejament i la legislació vigent en cada moment.
2. En cas de falta d'urbanització, l'Administració actuant podrà exercitar l'execució forçosa i la via de constrenyiment, i en el cas que s'hagués comès alguna infracció urbanística s'estarà a la normativa vigent, si bé la Junta podrà repercutir l'import de les multes quan algun dels seus membres hagués intervingut de forma directa en la comissió de la infracció.
3. Quan l'anomalia o infracció hagués estat comesa per l'empresa urbanitzadora, ja estigui incorporada a la Junta o sigui contractista de les obres, les responsabilitats es transferiran a l'esmentada empresa.
4. La Junta de Compensació serà responsable davant cadascun dels seus membres del dany patrimonial que aquest poguessin patir per l'actuació d'aquella.

Onzena

Afecció real dels terrenys

1. D'acord amb allò previst a l'article 134.1 del Decret Legislatiu 1/2010 del 3 de agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, els terrenys inclosos dins de l'àmbit reparcel·lable queden afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, fet que es farà constar en el Registre de la Propietat a instància de la Junta de Compensació i s'unirà la certificació administra-

tiva de la constitució de la Junta de Compensació i d'estar incloses les finques al sector d'actuació.

2. Les finques resultants queden afectades, amb caràcter real, al pagament dels costos d'urbanització en la proporció que correspongui, segons el projecte de reparcel·lació, afecció que es cancel·larà segons allò que preveu l'art. 156 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i l'article 20 del Reial Decret 1093/97 de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

Dotzena

Valoració i criteris d'adjudicació de les finques resultants

1. Per a la distribució entre els propietaris integrants de la comunitat reparcel·latòria dels solars resultants, inclosos els corresponents a finques adquirides mitjançant expropiació per l'Entitat, en el seu cas, es redactarà i tramitarà el corresponent Projecte de reparcel·lació.
2. L'adjudicació de finques resultants als membres de la Junta de Compensació s'efectuarà en proporció al valor dels béns o els drets aportats d'acord amb la base quarta i, tenint en compte el seu percentatge de participació a la Junta de Compensació, les finques resultants adjudicables es valoraran en funció de l'aprofitament de sòl atribuït pel planejament, corregit en funció del valor assignat a les diferents tipologies edificatòries, d'acord amb criteris de valoració de mercat, ponderant-se les diferents zones en funció de la intensitat dels diferents usos, la rigidesa de la seva demanda, la seva localització i la repercussió admissible del valor de l'urbanització, conforme a l'establert en el Pla Parcial del Sector. Respecte als criteris d'equidistribució aplicats a les finques amb edificacions i activitats preexistents en aquest polígon, es molt a tenir en compte que d'acord amb els art. 4 i 5 de l'annex normatiu del P.O.U.M. vigent, referent al Sector Industrial "Les Ferreries", inclusivament es possibilita en la zona IP (Industrial Preexistent), que corresponen a aquestes parcel·les, substituir l'edificació existent per obra nova fins un màxim del 0,50 m² sostre per m² de parcel·la i en la zona RP (Residencial Preexistent), transformar cap a usos industrials amb una edificabilitat màxima de 0,5 m² sostre/m² sol.
3. En cap cas podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a una unitat de parcel·la que determini el planejament.
4. Els titulars de quotes de participació que no assolissin el mínim necessari per a obtenir una finca edificable resultant, s'agruparan perquè se'ls hi adjudiqui una en comunitat de proindivís, fent ex-

- pressió en el títol d'adjudicació de la quota corresponent a cada propietari, No obstant si la quantia d'aquests drets de forma individual no assolís el 15% de la parcel·la més petita, l'adjudicació haurà de substituir-se per una indemnització en metàl·lic que es satisfarà amb càrrec al compte del projecte de reparcel·lació.
5. En tot cas, les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica entre els interessats, valorant-se el preu mitjà dels solars resultants, referit a l'aprofitament concret rebut en excés, així mateix en el Projecte de reparcel·lació.
 6. La valoració es podrà fer en punts o unitats convencionals, que hauran de ser taxades amb diners, per a poder determinar les indemnitzacions que procedeixin per diferències d'adjudicació i per homogeneïtzar-les amb les aportacions que es facin en metàl·lic.

Tretzena

Moment de l'adjudicació

L'aprovació del projecte de reparcel·lació feta per l'Ajuntament i l'expedició del document amb les solemnitats i requisits de les actes dels seus acords, amb el contingut assenyalat al Reial Decret 1093/1997, determinaran la inscripció en el Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues per les noves parcel·les, essent tals adjudicacions exemptes fiscalment en els termes que estableix l'article 127 del DL 1/2010, del 3 de agost aprovatori del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

La certificació de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació que ha d'expedir l'òrgan competent als efectes de l'inscripció del projecte en el Registre de la propietat ha de fer constar, tal i com estableix l'article 152 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, a més de l'acord d'aprovació definitiva, el compliment de les condicions d'eficàcia que assenjala l'article anterior, i la fermesa en via administrativa de l'aprovació definitiva del projecte.

Catorzena

Moment de nova edificació dels terrenys

En els solars resultants de la reparcel·lació, en bona part edificats ja, els seus propietaris podran modificar i/o incrementar la seva edificació conforme al planejament des de el moment que hagi guanyat fermesa en via administrativa l'acte d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació.

Els membres de la Junta de Compensació es comprometen a no sol·licitar llicències d'edificació si no estiguessin al corrent del pagament de les quotes d'urbanització, per la qual cosa la Junta de Compensació emetrà l'oportuna certificació.

En l'escrit de sol·licitud de llicència, el peticionari s'haurà de com-

prometre a no utilitzar la construcció fins que no estigui conluda l'obra d'urbanització, i a fer-se càrrec als costos de prestació de serveis que comporti l'edificació, establint aquesta condició en les cessions del dret de propietat o d'ús que s'efectuïn per a tot o part de l'edifici.

Quinzena

Transmissió a l'Ajuntament de terrenys de cessió obligatòria i serveis

1. La cessió de terrenys a l'administració actuant es produeix amb l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació que es formalitzarà en document expedit amb les solemnitats i requisits dels actes dels acords administratius.

Es de tenir en compte que la divisió poligonal del Sector obeï en el seu dia a la possible alternativa de demorar l'execució i cessió a l'Ajuntament del vial comprés entre les finques d'aquest polígon, amb edificació ja preexistent, amb la consegüent demora en l'aplicació de quotes urbanístiques a aquestes finques. Per això les superfícies de zones verdes de 1.956 m² i 786 m² d'equipaments corresponents a aquest polígon n^o2, foren ja objecte de cessió anticipada a l'Ajuntament conjuntament amb les del polígon n^o1, amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació d'aquest, al igual que la cessió del 10% d'aprofitament mig de tot el Sector.

2. Per a la cessió de les restants obres d'urbanització, (les del vial pendent) s'efectuarà per la Junta de compensació, a favor de l'Ajuntament dins d'un termini no superior a tres mesos, comptats a partir de la recepció per la Junta, previ dictamen tècnic que acrediti la conclusió conforme de les obres i acta de finalització subscripta amb els contractistes.

Concloua l'obra es notificarà aquest fet de manera fefaent a l'Ajuntament, amb sol·licitud de que s'incoï el seu expedient de recepció, a la qual s'haurà d'adjuntar, si s'escau, una còpia de les actes de recepció de l'obra realitzada pel contractista de què es tracti i descripció dels serveis a què es refereix, fet que serà aplicable a la urbanització realitzada sobre fases determinades previstes en el projecte d'urbanització o a serveis complets, encara que no s'haguessin executat les obres corresponents a la totalitat de l'obra prevista. A aquests efectes també s'haurà d'adjuntar documentació gràfica on es precisi l'obra realment executada amb memòria justificativa de les possibles modificacions que s'hagin hagut de realitzar respecte el projecte aprovat i la valoració econòmica dels diferents serveis a cedir a l'Ajuntament.

D'acord amb el previst en l'art. 169.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, en el termini de 3 mesos de la petició i prèvia comprovació, l'Ajuntament haurà de resoldre sobre la recepció municipal de les obres, considerant-se estimada la petició per silenci administratiu, si en aquest termini no s'acordés expressament.

Les referides cessions hauran de ser formalitzades en actes que han de subscriure l'Ajuntament i la Junta de Compensació, tal i com es determina al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Setsena

Conservació del polígon

Quant a la conservació de les obres, la Junta de Compensació, es farà càrrec de la mateixa fins el moment en que les obres d'urbanització hagin estat recepcionades en la seva totalitat per l'administració actuant, amb la corresponent repercussió en les quotes dels propietaris. Quant a costos per a prestació de serveis (aigua, llum, gas, depuració, etc.) a les edificacions i instal·lacions que, amb la pertinent llicència municipal s'ubiquin en terrenys en procés d'urbanització i recepció municipal, seràn a càrrec dels respectius propietaris, tal com es regularà en el projecte de reparcel·lació i amb constància expressa en els documents de transmissió de finques, en el seu cas; això sens perjudici de les condicions que a l'efecte s'estableixin en la llicència d'edificació.

Setena

Donada la naturalesa de la Junta de Compensació, no es preveu l'existència de pèrdues ni de beneficis. En tot cas, de produir-se, es distribuirien en el moment de la liquidació final entre tots els associats, en proporció a les seves respectives participacions.

Campllong, 18 d'agost 2011

Lluís Freixas Vilardell

Alcalde