

**BASES D'ACTUACIÓ I ESTATUTS DE L'ENTITAT URBANÍSTICA "JUNTA DE  
COMPENSACIÓ DE L'UNITAT D'ACTUACIÓ NÚMERO III DE LA LLACUNA"**

**BASES D'ACTUACIÓ DE L'ENTITAT URBANÍSTICA "JUNTA DE  
COMPENSACIÓ DE L'UNITAT D'ACTUACIÓ NÚMERO III DE LA  
LLACUNA"**

**BASES D'ACTUACIÓ DE L'ENTITAT URBANÍSTICA "JUNTA DE COMPENSACIÓ DE L'UNITAT  
D'ACTUACIÓ NÚMERO III DE LA LLACUNA**

Les presents Bases d'Actuació es refereixen a la Junta de Compensació de l'àmbit delimitat per el Pla Especial de la Unitat d'actuació número III de La Llacuna, que un cop presentades a l'Ajuntament de La Llacuna, com a Administració urbanística actuant sota la tutela del qual la Junta haurà d'actuar, es tramitaran d'acord amb allò previst en els articles 113 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'Urbanisme, i 125 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme.

**BASE PRIMERA**

**Criteris de determinació dels drets dels propietaris i de valoració de les finques resultants, dels drets reals i personals i de les servituds, edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que han d'enderrocar-se, així com de les possibles aportacions de promotors i d'empreses urbanitzadores incorporades a la Junta.**

1. El dret dels propietaris inclosos en la Unitat d'Actuació número III de La Llacuna, serà proporcional a la superfície de les seves respectives finques aportades en la reparcel·lació.
2. Si existissin càrregues, gravàmens, obres, edificacions, plantacions i arrendataris incompatibles amb el planejament que s'executa, es valoraran amb independència del sòl, i el Projecte de reparcel·lació haurà de declarar-ho així, de manera justificada, i fixar la indemnització corresponent al propietari interessat d'acord amb les disposicions sobre expropiació que específicament determini la taxació dels mateixos.

El projecte de reparcel·lació ha de justificar els casos en què les despeses necessàries per deixar els terrenys lliures i preparats per a fer-ne la urbanització són únicament a càrrec de les persones propietàries, d'acord amb allò establert a l'article 127.3 del Decret 305/2006.

Subsidiàriament, les indemnitzacions es fixaran d'acord amb les normes de Dret Administratiu o Civil que regulen la institució. Els drets i càrregues reals que puguin mantenir-se amb la reparcel·lació seran adjudicats en el mateix concepte en què ho van ser anteriorment sobre les noves finques adjudicades, per aplicació del principi de subrogació real.

3. D'acord amb l'article 120.1.b) del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'Urbanisme i article 140 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme, la valoració de les finques resultants susceptibles d'edificació o d'aprofitament privat, conforme al Pla es realitza de la manera que decideixin per unanimitat els propietaris afectats, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament urbanístic al polígon d'actuació urbanística. La valoració haurà de taxar-se en Unitats de Valor, a efectes de determinar les indemnitzacions que procedeixen per diferències d'adjudicació.

Si no hi ha acord, es valoraran subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions, determinats per la Ley 8/2007, de 28 de maig, del Suelo. En qualsevol cas, la valoració de les

parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37 del Decret Legislatiu 1/2005.

#### **BASE SEGONA**

##### **Regles per a l'adjudicació de finques i per a la distribució de beneficis i pèrdues.**

1. L'adjudicació, així com la hipotètica distribució de beneficis i pèrdues, es realitzarà en proporció als béns i drets aportats pels propietaris incorporats a la Junta. En el cas de que s'expropiïn els béns de propietaris no incorporats, la Junta adjudicarà aquests béns als propietaris en ella integrats en la mateixa proporció.
2. Es procurarà que les finques adjudicades estiguin situades en el lloc més pròxim possible al de les propietats aportades pels mateixos titulars, amb la finalitat de mantenir, en el seu cas, els usos i destins existents sobre les finques aportades, sense perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent. (article 120.1.c) Decret Legislatiu 1/2005)
3. Es procurarà adjudicar en terreny la totalitat dels drets corresponents a cada propietari, tot i que això suposi adjudicar superfícies superiors a la parcel·la mínima, i amb la finalitat d'evitar en tot el possible les indemnitzacions en metàl·lic per excessos o defectes en les adjudicacions.
4. Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet 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. No obstant, es procurarà evitar l'adjudicació de parcel·les en règim de proindivís, i si el dret d'algun dels propietaris no arribés al 15 per 100 de la parcel·la mínima edificable, es substituirà necessàriament l'adjudicació per una indemnització en metàl·lic, llevat acord unànime de la Comunitat de reparcel·lació.
5. El projecte de reparcel·lació, si escau, en adjudicar en proindivís les finques de resultat edificades o no, poden preveure la necessitat de constituir ulteriorment una propietat horitzontal o un complex immobiliari privat, establint les determinacions adients a aquests efectes.
6. 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 TERCERA**

##### **Criteris de realització pels propietaris de les aportacions a la Junta, en metàl·lic, per costejar les despeses ordinàries i extraordinàries (de funcionament de la Junta i d'urbanització).**

1. Les aportacions dels propietaris de la Junta mentre no s'hagi aprovat el Projecte de Reparcel·lació i amb la finalitat de cobrir les despeses ordinàries i extraordinàries de funcionament i d'inversió, es faran en proporció a la superfície de finques aportades. Una vegada aprovat el Projecte de Reparcel·lació, es regularitzaran aquelles

aportacions en proporció al valor de les finques adjudicades, i sense tenir en consideració les compensacions realitzades en metàl·lic per diferències d'aprofitament. En el cas de que algun propietari no s'incorpori a la Junta, les seves aportacions seran repercutides entre els membres incorporats, sense perjudici que es procedeixi a la seva reclamació conforme a allò previst a l'article 27 dels Estatuts i també sens perjudici de que, de forma facultativa, es pugui sol·licitar per part de la Junta l'expropiació de les seves finques.

El projecte de reparcel·lació podrà determinar, com a alternativa a l'expropiació dels propietaris no adherits a la Junta de Compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant cessió de finques de resultat situades dins el polígon d'actuació, de conformitat amb allò establert a l'article 141 del Decret 305/2006.

2. Per a la realització d'aportacions a la Junta per part dels seus membres s'aplicarà supletòriament la legislació sobre Recaptació Municipal. En tot cas s'observaran les següents regles:

a) Les quotes individuals, tant ordinàries com extraordinàries, seran notificades individualment a cada membre en el seu domicili mitjançant correu certificat, moment a partir del qual s'iniciarà el període de pagament.

b) El termini per el pagament ordinari serà d'un mes des de la recepció de la notificació.

c) Transcorregut aquest mes es generarà un recàrrec del deu per cent de la quota i si transcorregués un altre mes, aquest recàrrec s'augmentarà al vint per cent; a més, els afectats hauran d'abonar les costes del procediment de cobrament (correu, desplaçaments dels cobradors, etc.) així com del procediment de la via del constrenyiment, si s'arribés a la mateixa. En el supòsit de que les quotes d'alguns membres de la Junta siguin repercutides, per manca de pagament, sobre altres membres, es generarà a favor d'aquests uns interessos de demora de l'interès legal, que seran independents dels recàrrecs en via de constrenyiment i de les possibles indemnitzacions per danys i perjudicis.

d) El pagament es podrà efectuar per ingrés directe a la Caixa de la Junta, o per transferència bancària al compte corrent constituït a l'efecte.

e) Si s'interposés recurs d'alçada o qualsevol altre recurs contra les liquidacions de les quotes, ordinàries o extraordinàries, o contra qualsevol altra obligació imposada als membres que impliqués una aportació econòmica, no se suspendrà el procediment de cobrament, a no ser que ho acordés l'Ajuntament prèvia prestació de garantia. No obstant això, i quan concorrin causes justificades en el retard en el pagament, la Junta podrà acordar aplaçaments, fraccionaments o altres facilitats

f) L'inici del procediment de constrenyiment per part de l'Ajuntament es produirà mitjançant sol·licitud a la qual s'acompanyarà certificació expedida pel Secretari de la Junta, en la que constin els membres deutors, els seus domicilis, les quantitats endeutades, el concepte de debit, la data de notificació pel pagament i la data de finalització del termini ordinari del mateix. També hauran de complir-se els altres requisits exigits per la legislació de règim local, sempre que fossin del cas.

g) Una vegada aprovades, liquidades i notificades les quotes i aportacions, el seu pagament serà vinculant per tots els membres de la Junta de Compensació, inclòs pels no assistents a l'assemblea i pels que haguessin votat en contra i els pagaments hauran de realitzar-se amb independència de l'estat de preparació, aprovació, contractació i execució de les obres.

## BASE QUARTA

### Críteris per a la realització de les obres d'urbanització.

La realització de les obres d'urbanització de la Unitat d'Actuació número III de La Llacuna, atindrà a les següents normes:

a) Les obres d'urbanització es definiran en el projecte d'urbanització, conforme als criteris establerts a l'article 70 del Decret Legislatiu 1/2005 i 96 a 99 del Decret 305/2006. La contractació, execució i lliurament a l'Administració es realitzarà segons el Pla d'Etapes corresponent, i a més podrà ser per unitats funcionals mínimes, entenent aquestes com illes senceres o fronts d'illa d'un mateix carrer.

b) L'aprovació del projecte tècnic de les obres d'urbanització, correspondrà a l'Ajuntament.

c) Els contractes privats sobre execució d'obres d'urbanització i operacions de conservació i de manteniment de les infraestructures i dels serveis ja executats, es podran adjudicar bé mitjançant un procediment obert en el qual tot empresari interessat podrà presentar proposicions, bé mitjançant un procediment restringit en el qual només poden presentar proposicions els empresaris seleccionats per la junta, havent presentat la sol·licitud prèviament, o bé mitjançant un procediment negociat, en el qual el contracte s'adjudica a l'empresari elegit per la junta, havent-ho consultat amb un mínim de tres empreses i havent negociat els termes del contracte amb l'empresa o empreses que hagin respost afirmativament a la consulta.

Tant en el procediment obert com el restringit, l'adjudicació es pot fer per subhasta o per concurs.

En la subhasta es fixarà un tipus expressat en diners, amb l'adjudicació al licitador que, sense excedir-lo, ofereixi el preu més baix.

En el concurs l'adjudicació es farà a favor del licitador que, en conjunt, presenti l'oferta més avantatjosa, en funció dels criteris que estableixi l'assemblea, sense tenir en compte exclusivament el preu ofert i sense perjudici del dret de la junta de declarar desert el concurs.

Els contractes s'han de formalitzar per escrit dins del termini dels deu dies següents a l'adopció de l'acord d'adjudicació, una vegada l'adjudicatari hagi constituït una garantia que cobreixi, com a mínim, el 4% de l'import total de les obres d'execució, segons el pressupost de les obres.

d) Les contractacions seran comunicades a l'Ajuntament, que podrà designar un tècnic supervisor de les obres, sense perjudici de les funcions de direcció de les mateixes.

e) Els contractes d'execució de les obres d'urbanització hauran de garantir, en tot cas, les facultats de vigilància de l'administració actuant i de la Junta de Compensació, i de contenir, en tot cas, les següents clàusules: (I) Compromís de l'empresa constructora de fer les obres de total conformitat amb els projectes d'execució d'obres d'urbanització degudament aprovats; (II) supòsits d'incompliment que puguin donar lloc a la resolució del contracte, així com les indemnitzacions que corresponguin per inobservança de les

característiques tècniques de l'obra o dels terminis d'execució; (III) La retenció que, de cada pagament, hagi de fer la junta de Compensació com a garantia de la correcta execució de les obres. Aquestes garanties no es retornaran fins que s'hagi rebut definitivament l'obra; El mode i terminis de pagament per a l'abonament de quantitats a compte en funció de l'obra feta; (IV) El termini de garantia que no pot ser inferior a un any, llevat de supòsits especials. Aquest termini de garantia comença quan s'atorga l'acta mitjançant la qual l'Ajuntament dóna per rebudes les obres en bon estat i d'acord amb les prescripcions establertes.

f) Acordada per l'Assemblea General la recepció de les obres d'urbanització, i dins del termini no superior a tres mesos, es sol·licitarà a l'Ajuntament de La Llacuna la incoació de l'expedient de recepció amb la presentació de la documentació establerta per l'article 169 del Decret 305/2006 i la certificació emesa pel Secretari de la Junta de compensació de l'acord adoptat per l'assemblea General de recepció de les obres d'urbanització

L'Ajuntament comprovarà en el termini de tres mesos que l'obra realitzada ha estat executada de conformitat amb les previsions del projecte d'urbanització i dels projectes complementaris, si és el cas, i, si escau, s'actuarà d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de contractació administrativa aplicable, sobre recepció d'obres i terminis de garantia.

En el cas que s'haguessin constatat deficiències, una vegada esmenades aquestes es procedirà de conformitat amb les normes anteriors. L'Ajuntament no pot, en aquesta fase, assenyalar altres deficiències diferents que els apreciades amb anterioritat.

Si l'òrgan actuant no resol expressament sobre la recepció de les obres en el termini de tres mesos, s'entendrà estimada la petició.

g) Sense perjudici de tot l'anterior, podran atorgar-se llicències d'obres de conformitat amb el que estableix l'article 237 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme, si les obres d'urbanització i edificació s'emprenen de manera unitària, sempre que s'hagi inscrit en el Registre de la Propietat el projecte de reparcel·lació, que l'interessat es comprometí per escrit en el moment de sol·licitar la llicència a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres d'urbanització que atorguin als terrenys la condició de solar, d'acord amb l'article 29.a del Decret Legislatiu 1/2005, així com a fer constar aquest compromís tant en les transmissions de la propietat com en les cessions de l'ús de tota l'edificació o de part d'aquesta, condicionant-la a la subrogació per part de l'adquirent o cessionari, i que l'interessat presti la fiança que li exigeixi l'Ajuntament per garantir: (I) la reposició de les obres d'urbanització ja executades; i (II) l'execució simultània de les obres d'urbanització que li corresponguin, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractació del sector públic i en una quantia mínima del 12% del pressupost de les obres d'urbanització que corresponguin a la finca objecte d'edificació.

Altrament, serà necessari, a més, que estiguin executades les obres d'urbanització bàsiques que defineix l'article 70.2 del Decret Legislatiu 1/2005, llevat que l'Ajuntament autoritzi la simultaneïtat de les obres d'urbanització i d'edificació, si són compatibles, amb l'audiència prèvia a l'empresa contractista.

h) Mentre no es produeixi la recepció de les obres i serveis per l'Ajuntament, la Junta tindrà cura de la seva conservació, sense perjudici del període de garantia i de les obligacions que això impliqui pel contractista. A

aquests efectes, s'aplicaran quotes de conservació als propietaris segons els criteris assenyalats en aquestes bases.

#### BASE CINQUENA

**Supòsits d'incompliment de les obligacions dels membres de la Junta de Compensació que donaran lloc a l'expropiació dels seus béns i actuacions a dur a terme amb relació a les persones propietàries que no s'adhereixin.**

1. La Junta de Compensació, per acord de l'Assemblea General podrà sol·licitar de l'Ajuntament l'inici de l'expedient d'expropiació dels béns dels seus membres, en els següents supòsits:

a) En el supòsit de negativa o retard en el pagament de les quotes ordinàries o extraordinàries endeutades pels membres de la Junta. En aquest supòsit, l'expropiació s'iniciarà pel retard de tres mesos des de la data en què acabava el termini ordinari de pagament. També podrà optar la Junta per sol·licitar a l'Ajuntament el cobrament de les quantitats endeutades per la via de constrenyiment, amb els recàrrecs exigibles segons la legislació de règim local i amb embargament i execució de les finques per les que es generi el deute, en cas d'impagament.

b) En cas d'impagament de les multes imposades als membres de la Junta responsables d'actes sancionats per l'Administració quan es tractés de repercussió sobre els mateixos de les multes aplicades a la pròpia Junta, si bé en aquest cas també podrà optar-se pel cobrament pel procediment de constrenyiment.

c) En el supòsit d'incompliment pels membres de la Junta de les obligacions i càrregues imposades per la Llei i els seus Reglaments.

2. Quan les persones propietàries no s'incorporen a la Junta de Compensació, i no garanteixin la seva participació conforme estableix l'article 136.2 del Decret 305/2006, les seves finques podran ser expropiades, mitjançant els procediments relatius a l'actuació aïllada pel procediment de taxació conjunta; se seran objecte de reparcel·lació, i en aquest cas 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.

#### BASE SISENA

**Determinacions complementàries.**

Les actuacions per a la constitució de la Junta de Compensació i per a l'efectivitat de totes les previsions legals i reglamentàries que li corresponen, es seguiran amb els propietaris que apareguin com a tal en registres públics que produeixin presumpció de titularitat, o, en el seu defecte, que apareguin amb aquest caràcter en registres fiscals, tot això segons l'article 3.2 de la Llei d'Expropiació Forçosa. A aquests efectes, els propietaris hauran d'aportar els títols corresponents davant l'administració actuant quan siguin requerits als efectes de la constitució de la Junta i de la redacció del Projecte de reparcel·lació.

En el supòsit de finques que pertanyin a propietaris desconeguts o de domicili desconegut, les notificacions dels actes que els hi hagin de ser comunicats en el procediment d'aprovació d'Estatuts i Bases, constitució de la Junta i aprovació i execució dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, així com en les actuacions expropiatòries, en el seu cas, es practicaran mitjançant edicte inserit en el taulell d'anuncis de l'Ajuntament i en el Butlletí Oficial de la Província. En aquest cas, la titularitat es qualificarà de "dubtosa", als efectes de que l'Ajuntament assumeixi la representació dels drets i interessos d'aquests titulars exclusivament en quant a la tramitació dels expedients citats i per garantia de legalitat del procés.

En el supòsit de finques de propietaris desconeguts i de les que no constin títols inscrits, en la formalització notarial de la reparcel·lació es relacionaran les propietats aportades per descripció de les finques respectives, amb indicació de "títol desconegut". En el seu cas s'indicarà el propietari, el seu últim domicili conegut i el registre públic o fiscal on aparegui com a tal. Si no s'expropien aquestes finques, l'escriptura de formalització de la reparcel·lació constituirà títol per a la immatriculació d'aquestes finques.

La Llacuna, gener de 2008.

Signat: Concepció Casas Solé  
Promotora majoritària

ESTATUTS DE L'ENTITAT URBANÍSTICA "JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ  
NÚMERO III DE LA LLACUNA CAPÍTOL PRIMER Disposicions

**Generals Article 1.- Denominació:**

L'entitat es constitueix amb la denominació de Junta de Compensació de la Unitat d'Actuació número III de LA LLACUNA.

**Article 2.- Naturalesa:**

1. La Junta, en la seva qualitat d'entitat urbanística col·laboradora, tindrà caràcter jurídic-administratiu i depèn en aquest ordre de l'Ajuntament de La Llacuna. Sense perjudici de la intervenció d'una altra administració urbanística actuant.
2. Formaran part de la Junta els propietaris als quals es refereix l'article 10 dels presents Estatuts.

**Article 3.- Personalitat jurídica:**

La Junta tindrà personalitat jurídica pròpia i capacitat plena per al compliment de les seves finalitats. Adquirirà la personalitat jurídica en el moment de fer-ne la inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, en la forma que preveu 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 de la Junta es fixa a l'Ajuntament de la Llacuna, Plaça Major, 1
2. Aquest domicili es podrà traslladar a qualsevol altre lloc per acord de l'Assemblea General, donant compte a l'òrgan de control i al Registre d'Entitats Col·laboradores, i publicant aquest en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya o en el Butlletí Oficial de la Província.

**Article 5.- Objecte i finalitats:**

La Junta tindrà per objecte gestionar i executar la urbanització completa de la Unitat d'Actuació número III, delimitat pel Pla Especial i les Normes Subsidiàries de Planejament de La Llacuna, establert en l'article 8 d'aquests Estatuts.

També li correspon la conservació de les obres i serveis d'urbanització fins que l'Ajuntament els rebi tots.

**Article 6.- Capacitat:**

1. La Junta tindrà plena capacitat jurídica amb subjecció a les previsions del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i dels presents Estatuts.
2. La Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregat o agregar tota classe de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar els recursos establerts i exercitar les accions previstes legalment.
3. La incorporació dels propietaris a la Junta no pressuposa la transmissió a la mateixa dels immobles inclosos en l'àmbit d'actuació.

**Article 7.- Òrgan sota el control del qual actua:**

1. L'ens urbanístic sota la tutela legal del qual actua la Junta és l'Ajuntament de La Llacuna, que controlarà la seva gestió.
2. La citada Corporació serà competent per a conèixer dels recursos previstos en aquests Estatuts.

**Article 8.- Polígon d'actuació:**

L'àmbit d'actuació i de competència de la Junta és el delimitat pel Pla Especial de la Unitat d'Actuació número III, de les Normes Subsidiàries de Planejament de La Llacuna.

**Article 9.- Durada:**

La Junta estarà habilitada per iniciar les seves funcions des del moment de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

La duració de la Junta serà indefinida, fins al compliment de la totalitat de les seves finalitats.

**CAPÍTOL SEGON Membres Article 10.- Membres:**

1. Formaran part de la Junta els propietaris de finques (persones físiques i jurídiques) incloses en l'àmbit d'actuació que promouen la seva constitució i els que s'adhereixin duran el procés d'aprovació dels estatuts i bases d'actuació, així com també dins del termini d'un mes des de la notificació fefaent de l'aprovació de la constitució de la Junta de compensació, d'acord amb l'article 171 del Decret 305/2006, de 18 de Juliol.

2. Tanmateix formarà part de la Junta un representant de l'Administració designat per l'Ajuntament.

3. La transmissió de la titularitat que fonamenti la pertinença a la Junta implicarà la subrogació en els drets i obligacions del causant, i s'entendrà que l'adquirent s'incorpora a l'entitat des del moment de la transmissió substituïnt al seu causant. A aquest efecte, en l'escriptura pública d'alienació el transmetent ha de manifestar expressament que està al corrent del pagament de les quotes aprovades i notificades per l'entitat, tant ordinàries com extraordinàries, que hagin vençut, o bé ha d'expressar les que deu, i ho ha d'acreditar aportant en l'acte de formalització de l'escriptura una certificació sobre l'estat de deutes amb la comunitat coincident amb la seva declaració, llevat que hagi estat exonerat expressament d'aquesta obligació per l'adquirent.

4. Quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta però manifesten en el tràmit d'audiència de les bases el seu compromís de participar en l'execució del planejament han de prestar la garantia que estableix l'article 136.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, dins del termini d'un mes des de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta.

**Article 11.- Drets:**

1. Els membres de la Junta tindran els següents drets: a) Assistir a les sessions de l'Assemblea,

participar en les deliberacions i formular suggeriments,

objeccions i alternatives respecte dels assumptes debatuts. b) Exercir el dret de vot en l'Assemblea. c) A

consultar i disposar de la informació i documentació necessàries per debatre l'ordre del dia de

l'Assemblea almenys quaranta-vuit hores abans de la sessió.

- d) Ser electors i elegibles per formar part dels òrgans de govern i d'administració de la Junta.
- e) Rebre informació sobre les activitats que porta a terme la Junta en relació amb el seu objecte social, així com sobre la composició dels òrgans de govern i administració i sobre l'estat dels comptes de l'entitat, i obtenir certificacions acreditatives dels assentaments als llibres socials en el termini màxim de quinze dies des de la sol·licitud.
- f) Ser escoltats abans de demanar a l'Ajuntament l'inici d'un procediment de constrenyiment o d'expropiació per l'incompliment dels seus deures o per l'impagament de quotes d'urbanització, i rebre informació per part de la Junta de les causes que ho fonamenten. L'inici d'aquests procediments ha de ser motivat.
- g) Impugnar els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de la Junta.
- h) Tenir un exemplar dels estatuts de la Junta i de les bases d'actuació, si escau, i rebre la notificació dels acords adoptats pels òrgans col·legiats als quals pertanyin, a l'efecte d'informació i d'interposició de recursos.
- i) Participar en els beneficis que s'obtinguessin per la Junta, com a resultat de la seva gestió urbanística en la mesura en què haguessin contribuït en les despeses.
- j) Alienar, gravar o realitzar qualsevol altre acte de disposició sobre els terrenys de la seva propietat, si bé el transmetent notificarà fefaentment a la Junta les condicions i altres circumstàncies de la transmissió, i especialment les dades referides a l'adquirent, el qual quedarà subrogat en tots cas als drets, deures i obligacions de l'anterior titular, subrogació que haurà de mencionar-se expressament en el títol de transmissió.
1. Els cotitulars d'una finca hauran de designar, en document fefaent, a una única persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta, responen solidàriament davant d'ella de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no es designés cap representant en el termini que s'assenyali per a aquest efecte, el nomenarà l'administració actuant. El designat en aquest cas exercirà les seves funcions interinament mentre els interessats no en designin un altre. Sense perjudici de tot l'anterior, els cotitulars tindran dret a assistir i participar en les deliberacions de les Assemblees, si bé el dret de vot recaurà únicament en el representant designat. En cas d'usdefruit la representació correspon al nu propietari.
  2. Quan les finques pertanyin a menors d'edat o a persones que tinguin limitada la capacitat d'obrar, estaran representats en la Junta de compensació pels seus representants legals.

#### **Article 12.- Deures:**

Els membres de la Junta tindran els següents deures:

- a) Pagar les quotes que contribueixen al sosteniment i funcionament de la Junta.
- b) Facilitar la documentació i exhibir els títols de propietat que es tenen sobre les finques de l'àmbit d'actuació, quan sigui oportú, així com declarar les situacions jurídiques que coneguin i les afectin.
- c) Notificar a la Junta 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 la Junta. A aquests efectes, en 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 els canvis de domicili a efectes 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 escau, exercir els càrrecs per els quals se'ls hagi nomenat amb lleialtat i responsabilitat.
- h) Complir la resta d'obligacions que estableixen la legislació i el planejament urbanístics. i)
- Complir els compromisos assumits mitjançant convenis urbanístics, si escau.

### CAPÍTOL TERCER

#### Govern de la

#### Article 13.- Òrgans:

#### Junta

1. Preceptivament la Junta es regirà pels següents òrgans:
- a) Assemblea General
  - b) President c)
  - Secretari d) Tresorer

2. Tots els membres de l'òrgan col·legiat podran delegar la seva assistència a les reunions, amb veu i vot, a favor de tercers, tant si són membres de la Junta com si no, sent necessari en aquest últim cas l'atorgament de la representació per apoderament davant del Secretari de la Junta.

#### Article 14.- Assemblea General:

1. L'Assemblea General estarà constituïda per tots els membres i un representant de l'Administració actuant, designat per aquesta, i decidirà sobre els assumptes propis de la seva competència.
2. Tots els membres, inclòs els dissidents i els no hagin assistit a la reunió, quedaran sotmesos als acords vàlidament adoptats.

#### Article 15.- Reunions:

1. L'Assemblea General celebrarà com a mínim una reunió ordinària a l'any, i reunions extraordinàries quan ho estimi necessari el President o ho sol·liciti per escrit una tercera part dels membres propietaris.
2. En aquesta reunió ordinària, a més dels assumptes que assenyali el President o un terç dels associats, es tractarà especialment de l'aprovació de comptes de l'exercici anterior, del pressupost de despeses i inversions per a l'exercici següent i de les quotes provisionals o complementàries a satisfer durant el mateix.

#### Article 16.- Facultats:

- Correspondran a l'Assemblea General les facultats següents: a) El Govern i l'Administració de la Junta segons el que estableixen les Lleis i aquests Estatuts. b) Modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació de l'òrgan tutelar, quan procedeixi. c) Nomenament i cessament del President i del Secretari i del Tresorer de la Junta de compensació i fixació de les seves retribucions, en el seu cas.
- d) Distribució de les càrregues i beneficis del planejament entre els membres, d'acord amb el Projecte de Reparcel·lació i d'acord amb les Bases d'Actuació de la Junta.
- e) Establir i proposar a l'Ajuntament, per a la seva aprovació, les quotes d'urbanització que corresponguin als propietaris no adherits.

- f) Encàrrec i aprovació dels projectes pertinents. g) La contractació de l'execució de les obres d'urbanització, serveis i subministraments així com la seva recepció.
- h) Aprovació dels pressupostos de despeses i inversions.
- i) Fixació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries.
- j) Sol·licitar de l'Ajuntament el cobrament de les quotes d'urbanització, tant dels seus membres com dels no adherits, per via de constrenyiment.
- k) Contractació de crèdits per a realitzar les obres d'urbanització, amb garantia, inclòs hipotecària, dels terrenys inclosos en el polígon. Per a la contractació de crèdits amb garantia s'exigirà unanimitat en la corresponent Assemblea.
- l) Execució per la pròpia Junta de les obres d'urbanització.
- m) Aprovació de la memòria anual i dels comptes.
- n) Acordar la dissolució de la Junta.
- o) Acordar la recepció de les obres d'urbanització.
- p) Qualsevol altre assumpte que afecti amb caràcter rellevant a la vida de la Junta.

**Article 17.- President:**

1. La Presidència de l'entitat correspondrà al propietari de terrenys elegit per l'Assemblea General.
2. El seu càrrec tindrà una durada indefinida sempre i quan no sigui revocat per l'Assemblea General.
3. La Presidència tindrà les següents atribucions: a) Convocar, presidir, dirigir les deliberacions i dirimir els empats amb vot de qualitat. b) Representar a la Junta en tota classe de negocis jurídics, podent conferir mandats per a l'exercici

d'aquesta representació.

- c) Realitzar els actes de gestió ordinària de la Junta, dins de les directrius generals de l'Assemblea.
- d) Executar la gestió econòmica conforme a les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió. e) Executar totes les altres facultats de govern i administració ordinària de la Junta no reservades expressament a l'Assemblea General.

**Article 18.- Secretari:**

1. Actuarà de Secretari de l'Assemblea la persona física, associada o no, que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les de les successives renovacions.
2. El seu càrrec tindrà una durada indefinida sempre i quan no sigui revocat per l'Assemblea General. Les funcions del Secretari seran: a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General i aixecar acta de les sessions, transcrivint-les en el

Llibre d'Actes corresponent. b) Expedir certificacions, amb

el vist i plau del President.

- c) Portar un Llibre-Registre en el que es relacionaran els socis integrants de la Junta de compensació, amb expressió de les seves circumstàncies socials, domicili, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i les dades complementàries que s'estimin procedents.
  - d) Notificar a tots els membres de la Junta els acords de l'Assemblea General.
1. En casos d'absència o malaltia, el Secretari serà substituït per la persona que designi l'Assemblea General.
  2. El Secretari podrà delegar les seves funcions i assistència a les Assemblees a favor de terceres persones, sent necessària la formalització de la delegació mitjançant un escrit de delegació, quan els designats no fossin membres de la Junta.

#### **Article 19.- Tresorer:**

El Tresorer serà la persona física, associada o no, designada per l'Assemblea General, el nomenament del qual tindrà la mateixa durada màxima assenyalada en els presents Estatuts pels càrrecs de la Junta; serà designat per l'Assemblea General per majoria simple de les quotes de participació. De no ser soci, tindrà veu però no vot. Les seves funcions seran les següents:

- a) Portar la comptabilitat.
- b) Signar, juntament amb el President, l'obertura, seguiment i tancament de tota classe d'operacions bancàries i lliurament de xecs i transferències.
- c) Recaptar les aportacions econòmiques dels associats.

#### **CAPÍTOL QUART Convocatòria i règim de sessions Article 20.-**

##### **Requisits de la convocatòria:**

1. L'Assemblea General serà convocada pel Secretari, per ordre del President.
2. La convocatòria expressarà els assumptes a què s'han de circumscriure les deliberacions i els acords.
3. La convocatòria per a l'Assemblea General es farà mitjançant carta, remesa per correu certificat, amb deu dies hàbils d'antelació, almenys, als domicilis designats pels membres.

Si s'acorda per l'Assemblea General, la convocatòria es podrà dur a terme mitjançant fax o correu electrònic, sempre que hi hagi constància de la seva recepció.

##### **Article 21.- Constitució:**

L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria, quan concorrin en ella, presents o representats, la majoria dels vots.

En segona convocatòria, que es celebrarà mitja hora després de la primera, serà vàlida la constitució de l'Assemblea, qualsevol que sigui el número d'associats concurrents a la mateixa i el número de vots que ostentin.

##### **Article 22.- Assistència social:**

Malgrat el que es disposa en els articles anteriors, l'Assemblea General s'entendrà convocada i quedarà vàlidament constituïda per tractar qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que es trobin presents o representats tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

#### **Article 23.- Adopció dels acords:**

1. L'adopció dels acords dels òrgans col·legiats es farà en funció dels drets o interessos de cada membre. En situacions de proindivís hauran de nomenar un sol representant, i en cas d'usdefruit, aquest representant en serà el nu propietari.

L'adopció d'acords requerirà el vot favorable dels associats que representin la majoria de unitats de valor o d'aprofitament segons la determinació que en faci el projecte de reparcel·lació dels membres que assisteixin a la sessió corresponent de l'òrgan col·legiat.

2. L'adopció dels acords de modificació dels Estatuts, contractació de crèdits, proposta de modificació dels plans, propostes d'aprovació de projectes de reparcel·lació i d'urbanització, i substitució dels delegats nomenats abans del venciment del termini de mandat, requeriran el vot favorable dels associats que representin, almenys, dues terceres parts de les unitats de valor totals de la Junta de Compensació.

#### **Article 24.- Quòrum extraordinari:**

La contractació de crèdits per la Junta amb garantia hipotecària sobre els terrenys del polígon requerirà el vot unànim dels associats.

#### **Article 25.- Càlcul de vots:**

El càlcul de vots s'efectuarà proporcionalment a la superfície aportada mentre no s'hagi aprovat el projecte de reparcel·lació de forma definitiva, moment en el que s'ajustaran al valor de les finques adjudicades, configurat com a unitats de valor o d'aprofitament segons la determinació que en faci el projecte de reparcel·lació, sense considerar les indemnitzacions econòmiques substitutòries per excessos o defectes d'aprofitament.

Per a l'exercici del dret a vot, els propietaris hauran d'estar al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o bé que l'hagin consignat notarialment o judicialment. En aquests supòsits, l'acta de la sessió ha de reflectir els propietaris privats del dret de vot; tant aquests propietaris com les seves quotes de participació no seran computades als efectes d'assolir les majories que calgui.

### **CAPÍTOL CINQUÈ**

#### **Règim econòmic**

#### **Article 26.- Mitjans econòmics:**

1. Estaran constituïts per les aportacions dels membres i els crèdits que es concertin.
  2. Les aportacions seran de dues classes:
    - a) Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals de l'Entitat conforme al pressupost aprovat per l'Assemblea.
    - b) Extraordinàries, destinades al pagament de justipreus i indemnitzacions de finques pertanyents a propietaris no incorporats i de les despeses d'urbanització a què es refereixen les Bases d'Actuació.
1. Les aportacions ordinàries i extraordinàries es fixaran per l'Assemblea.
  2. La distribució de les aportacions s'efectuarà en proporció al dret o interès econòmic de cada associat, definit d'acord amb l'article 23 d'aquests Estatuts i d'acord amb les Bases d'Actuació.

#### **Article 27.- Recaptació:**

1. La Junta podrà recaptar dels associats les aportacions aprovades per l'Assemblea per atendre les despeses socials, ordinàries i extraordinàries, inclòs la constitució de garanties o fiances per assegurar l'assumpció de compromisos per part de la propietat en l'execució directa de les obres.

2. Quant a les aportacions dels propietaris no adherits, una vegada fixat el seu import, s'haurà de sol·licitar de l'Ajuntament la seva aprovació i el seu cobrament es realitzarà d'acord amb el previst a l'apartat següent.

3. Aquestes quotes d'urbanització seran gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació, sense perjudici del que s'estableix en l'article 116.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

4. La Junta, per acord de l'Assemblea General, podrà sol·licitar de l'Ajuntament, previ requeriment a l'interessat, bé l'exacció per via de constrenyiment per a percebre les aportacions fixades per l'Assemblea, bé la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització, o bé l'expropiació de la finca adjudicada.

5. Els fons de la Junta seran custodiats en establiments bancaris, designats per l'Assemblea General, a nom de l'Entitat.

6. Per a disposar dels fons serà necessària, per un costat, la firma del Tresorer o de la persona en qui hagi delegat les seves funcions, i per un altre, la firma del President.

#### **Article 28.- Funcionament:**

1. La Junta funcionarà segons el que estableixen les normes d'economia, celeritat i eficàcia i mitjançant la prestació personal dels seus associats, excepte que aquesta prestació fos insuficient o massa onerosa pels que ostenten càrrecs socials.

2. També podran ser retribuïts els càrrecs de President, Secretari i Tresorer de la Junta de Compensació.

### **CAPÍTOL SISÈ**

#### **Actes i comptabilitat**

#### **Article 29.- Actes:**

1. Els acords de l'Assemblea es transcriuran en el llibre d'actes, que estarà a càrrec del Secretari.

Les actes de les sessions dels òrgans col·legiats s'han de tancar, amb les signatures del president i del secretari, en acabar la reunió o bé dins dels deu dies naturals següents a la seva celebració, i des d'aleshores seran executives.

En les actes s'han de fer constar els acords presos per l'òrgan col·legiat, el sentit dels vots i, a petició dels interessats, una explicació succinta del seu parer.

Les actes s'han de notificar als membres de l'òrgan col·legiat, en un termini màxim d'un mes des del seu tancament.

Qualsevol correcció de defectes o errades en les actes directament apreciades pel president i pel secretari o bé posades de relleu per qualsevol membre que ha assistit a la sessió, ha de ser signada pel president i pel secretari, ha d'expressar inequívocament la sessió de què es tracta i l'assumpte de l'ordre del dia que afecta, s'ha de fer abans de la següent sessió de l'òrgan col·legiat i s'ha de sotmetre a la seva ratificació.

A requeriment dels socis o dels òrgans urbanístics, el Secretari, amb el vist i plau del President, haurà d'emetre certificacions del contingut del llibre d'actes.

#### **Article 30.- Comptabilitat:**

1. La Junta portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats perquè en cada moment pugui saber-se les operacions efectuades i es dedueixin d'ells els comptes que han de rendir-se.
2. Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, de llibres d'ingressos, despeses i caixa.
3. La comptabilitat de la Junta estarà a càrrec del Tresorer, sota la inspecció del President.

### **CAPÍTOL SETÈ**

#### **Règim jurídic**

#### **Article 31.- Recursos:**

1. Contra els acords i resolucions dels òrgans socials de caràcter administratiu es podrà interposar recurs d'alçada davant de l'Ajuntament, d'acord amb el que estableix l'article 114 de la Llei 30/92, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, reformada per la Llei 4/99, de 13 de gener.
2. El recurs d'alçada s'haurà d'interposar en el termini d'un mes comptat des de la notificació de l'acta corresponent. Tant en la notificació de les actes com la dels altres acords i actes de la Junta, inclòs les quotes d'abonament, s'indicaran els recursos procedents i el termini per a la seva interposició.
3. Els acords, sense perjudici dels recursos procedents, seran executius des de la seva adopció, excepte la suspensió acordada pel President de l'òrgan tutelant o per l'òrgan jurisdiccional si s'acudís a aquesta via.
4. El representant de l'Ajuntament advertirà de la il·legalitat dels acords dels òrgans socials, donant compte immediat a l'Alcalde per la resolució que procedeixi.
5. Els membres de la Junta no podran promoure interdictes de retenir o recobrar la possessió enfront a resolucions de la Junta adoptades en virtut de la facultat fiduciària de disposició sobre les finques d'aquells. Tampoc procedirà l'acció interdictal quan la Junta ocupi béns que siguin precisos per a l'execució de les obres d'urbanització, de conformitat amb el Projecte d'Urbanització que s'executi.

### **CAPÍTOL VUITÈ**

#### **Dissolució i liquidació**

#### **Article 32.- Dissolució:**

1. La Junta es dissoldrà quan hagi complert les seves obligacions i l'Ajuntament hagi recepcionat les obres d'urbanització, instal·lacions, dotacions i els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta, d'acord amb la legislació urbanística.
2. En tot cas la dissolució requerirà per a la seva efectivitat l'aprovació de l'Ajuntament.

#### **Capítol 33.- Liquidació:**

Acordada vàlidament la dissolució de l'entitat, l'Assemblea es transformarà en òrgan de liquidació per fer front al pagament de deutes i al cobrament d'ingressos pendents i per a la distribució del romanent, si escau, que es distribuirà entre els membres en proporció al dret i interès econòmic de cada un d'ells.

#### DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Per tot allò que no estigui previst en aquests Estatuts, s'aplicarà el que disposi Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i la resta de disposicions vigents en matèria urbanística i, en el seu defecte, la Llei de Societats Anònimes.

La Llacuna, gener de 2008. Signat: Concepció Casas Solé Promotora majoritària