

Dilluns, 7 de gener de 2013

ADMINISTRACIÓ LOCAL

Ajuntament d'Alella

EDICTE

La Junta de Govern Local, en sessió celebrada el dia 18 d'octubre de 2012, ha aprovat definitivament els Estatuts i les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Sector Can Calderó, Can Serra i Canonge 52, presentats pels Srs. Ramón Agenjo Bosch, en representació de Fincas Sarfina, S.L., José Luis Ruiz Valeta, i Alberto Ferrer Bernad, mitjançant l'escrit R.E. 2614, de 19 de juliol de 2012. El que es fa públic de conformitat amb l'article 190.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR DE CAN CALDERÓ, CAN SERRA I CANONGE 52 D'ALELLA.

DISPOSICIÓ PRÈVIA.

En data 23 de maig de 2007 la totalitat dels propietaris dels terrenys inclosos al Sector de Can Calderó, Can Serra i Canonge 52, objecte de la Modificació puntual del Pla General d'Alella a l'àmbit discontinu de Can Calderó, Can Serra i Canonge 52, aprovada definitivament en sessió del 2 de març de 2006, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona; varen formular i protocol·litzar el Projecte de Reparcel·lació Voluntària a l'empara de l'article 164 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol. En virtut del citat article, es varen constituir en comunitat de reparcel·lació i varen atorgar poder especial a favor d'un dels propietaris per tal de desenvolupar les tasques que la Llei d'Urbanisme i el seu reglament confereixen a les Juntes de Compensació, aprovant-se el Projecte d'Urbanització així com el Projecte de Reparcel·lació, que es va inscriure en el Registre de la Propietat número 1 de Mataró. El termini de l'apoderament es troba exhaurit, i els propietaris han considerat que la millor manera de dur endavant el desenvolupament del Sector és a partir de la constitució d'una Junta de Compensació que es regularà per aquests Estatuts.

TÍTOL I.- Disposicions generals.

Article 1.- Denominació.

1.1. Per la materialització del Sector de Can Calderó, Can Serra i Canonge 52, del Pla d'Ordenació Urbanística municipal (POUM) del municipi d'Alella, pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, es constitueix la que es denomina Junta de Compensació del Sector de Can Calderó, Can Serra i Canonge 52, d'Alella.

1.2. La Junta de Compensació es regirà per aquests Estatuts i, en tot allò que no sigui recollit en els mateixos, per les normes següents: Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya; Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Sòl; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya; i de manera supletòria, el Real Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Societats de Capital. Quant als aspectes procedimentals, serà d'aplicació supletòria la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i de Procediment Administratiu Comú.

Article 2.- Naturalesa.

1. La Junta, en la seva qualitat d'Entitat Urbanística Col·laboradora, tindrà caràcter jurídic-administratiu, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

2. La Junta podrà adquirir, posseir, alienar, permutar i gravar béns del seu patrimoni per qualsevol títol, inclús per expropiació forçosa, actuant en aquest cas com a entitat beneficiària de l'expropiació. Així mateix, podrà segregar, agregar tota classe de béns, celebrar contractes, obligar, executar obres, reivindicar, interposar recursos establerts i exercitar les accions previstes legalment. A més, actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents als seus membres, sense mes limitacions que les establertes en aquests Estatuts, quedant aquests terrenys afectats al compliment de les càrregues i deures urbanístics.

Dilluns, 7 de gener de 2013

3. La capacitat s'exercirà amb subjecció al DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i el seu Reglament, aquests Estatuts i la resta de la normativa urbanística vigent a Catalunya en cada moment.

Article 3.- Domicili.

1. El domicili de la Junta es fixa al carrer Balmes 191 7è-3ª, 08006-Barcelona.
2. El domicili podrà ser traslladat a un altre lloc per acord de l'Assemblea General, donant-ne compte a l'Ajuntament d'Alella i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 4.- Objecte.

L'objecte de la Junta de Compensació és l'execució de la urbanització i l'actuació reparcel·latòria sobre els terrenys compresos en el Sector de Can Calderó, Can Serra i Canonge 52, del Pla d'Ordenació Urbanística municipal (POUM) del municipi d'Alella.

Article 5.- Finalitats.

Són finalitats primordials de l'Entitat, per a la consecució de l'objectiu proposat, els següents:

- a) Impulsar la tramitació del Projecte d'Urbanització.
- b) L'execució de les obres d'urbanització.
- c) La seva actuació, a tots els efectes, com a Entitat Urbanística Col·laboradora.
- d) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, tant respecte dels propietaris que no s'hi incorporin en temps oportú, com d'aquells que incompleixin les seves obligacions, en els supòsits que es contemplen en la legislació urbanística i les Bases d'Actuació.
- e) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes pels membres de la Junta.
- f) La disposició amb caràcter merament fiduciari dels terrenys del referit Sector a efectes del compliment de les obligacions urbanístiques.
- g) L'execució dels acords de l'Assemblea General i del Consell Rector.
- h) La gestió i defensa dels interessos comuns de la Junta i dels associats, davant de qualsevol autoritat o organisme públic, tribunals i particulars.
- i) L'exercici del dret a exigir de les empreses que prestin serveis el reemborsament de les despeses d'instal·lació de les xarxes, tret de la part que, segons la seva reglamentació, hagin de contribuir els usuaris.
- j) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts o que es puguin establir en relació amb l'activitat que desenvolupi.
- k) Vetllar per al correcte ús dels elements de la urbanització, fixant els drets i les obligacions dels seus partícips.
- l) Atendre la conservació de la xarxa viària i a la prestació i el manteniment dels serveis urbanístics en els termes establerts en aquests Estatuts.
- m) Suportar les despeses produïdes pel manteniment dels serveis i les instal·lacions comunes.
- n) L'exercici de quants drets i activitats corresponguin, en base a la legislació vigent.

Article 6.- Òrgan urbanístic sota el control del qual actua.

1. La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament d'Alella.
2. En l'exercici d'aquesta funció de control i fiscalització, correspon a l'Ajuntament:

Dilluns, 7 de gener de 2013

- a) Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, per la formulació d'al·legacions i, si escau, per la seva incorporació a la Junta.
- b) L'aprovació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació i de les modificacions que s'acordin per la Junta, així com dels Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització.
- c) La designació d'un representat a la Junta de Compensació.
- d) L'aprovació de la constitució de la Junta i remissió de l'acord i de l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per a la seva inscripció.
- e) L'exercici de la potestat d'expropiació forçosa, a benefici de la Junta de Compensació, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a la Junta o que incompleixin les seves obligacions, quan aquests Estatuts, les Bases o les disposicions legals prevegin l'expropiació per tal incompliment.
- f) La utilització per la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats endeutades per qualsevol dels membres de la Junta.
- g) La resolució dels recursos d'alçada contra els acords de la Junta.
- h) Quantes altres atribucions resultin de la legislació urbanística vigent.

3. Mentre que no es produeixi la recepció definitiva de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament d'Alella, s'atorgarà a la Junta de Compensació la condició d'interessada en tots els procediments que s'instin per a la concessió de llicències d'edificació en l'àmbit del Sector de Can Calderó, Can Serra i Canonge 52, d'Alella, amb la qual finalitat l'Ajuntament li atorgarà la corresponent audiència.

Article 7.- Durada.

La Junta de Compensació estarà habilitada per començar les seves funcions des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Col·laboradores i durarà fins que siguin complerts totalment el seu objecte i finalitats, tret que es produeixi la seva dissolució en els termes assenyalats en aquests Estatuts.

TÍTOL II.- Associats i Constitució de la Junta.

Article 8.- Associats i normes d'incorporació dels propietaris a la Junta. Coeficient de participació de cada associat.

1. La Junta de Compensació es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys que demanin la seva inclusió com a promotors, de conformitat amb l'article 130.5 del DL 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

També podrà formar part de la Junta de Compensació l'empresa encarregada de les obres d'urbanització, condicionant tal incorporació a l'acord de l'Assemblea General segons els criteris establerts a la base setena.

2. Els propietaris no promotors de la Junta podran sol·licitar la seva incorporació a la Junta durant el termini d'informació pública o en el període posterior que transcorri fins el compliment del termini d'un mes a partir de la notificació que l'Ajuntament els faci personalment de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i les Bases.

En tot cas, es podrà autoritzar l'adhesió de propietaris de finques en l'àmbit del Sector, un cop finalitzats els terminis indicats, per acord de l'Assemblea General i abans de finalitzar l'expedient d'expropiació per manca d'incorporació, si estigués incoat, o de sotmetre's per a la seva aprovació a la Junta el Projecte de Reparcel·lació.

Un cop adquirida la condició d'associat, que sempre ho és "propter rem", serà irrenunciable. Tots els associats, siguin promotors o adherits, tindran, un cop incorporats a la Junta, els mateixos drets i obligacions.

3. La incorporació se sol·licitarà per escrit a l'Ajuntament d'Alella, o bé a la Junta de Compensació quan estigui ja constituïda, fent constar expressament l'adhesió als Estatuts aprovats i la superfície i lindars de les finques propietat del sol·licitant, i adjuntant el Certificat de Domini i Càrregues del Registre de la Propietat.

En el segon dels supòsits anteriors, perquè la incorporació tingui plens efectes, caldrà que els propietaris adherits abonin a la Junta en la forma que aquesta disposi, en els deu dies següents a la seva incorporació, la quantitat necessària corresponent a les despeses ja suportades i de previsió immediata, que no podrà ser superior a la satisfeta pels promotors atenent a la proporcionalitat de les finques aportades per uns i altres.

Dilluns, 7 de gener de 2013

4. La participació dels components de la Junta de Compensació en els drets i les obligacions comunes vindrà definida en funció de les superfícies de les finques aportades al Projecte de Reparcel·lació Voluntària protocol·litzada davant del Notari de Barcelona, senyor Andrés A. Sexto Presas, en data 23.05.2007, segons les superfícies recollides en dit Projecte de Reparcel·lació.

Article 9.- Constitució de la Junta de Compensació.

1. Determinats en forma definitiva els elements personals, els promotors i adherits constituïran la Junta de Compensació.

2. La constitució es farà mitjançant escriptura pública, en la qual es farà constar:

- a) Relació dels propietaris i, si escau, empreses urbanitzadores.
- b) Relació de les finques de les quals són titulars.
- c) Persones que es designin per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.
- d) Acord de constitució.

3. Els propietaris que no atorguin l'escriptura podran consentir la seva incorporació en l'escriptura d'adhesió, dins el termini d'un mes comptador des de la data en què se'ls notifiqui la seva formalització, i si no s'hi adhereixen se'ls tindrà per no incorporats.

4. Còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions es traslladarà a l'Ajuntament qui adoptarà, si procedeix, acord aprovatori i elevarà l'acord i còpia autoritzada de l'escriptura per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

5. Amb independència de la designació d'un representant com a òrgan de control que és, l'Ajuntament tindrà el caràcter de membre de la Junta sense necessitat de cap acord d'incorporació.

Article 10.- Incorporació d'empreses urbanitzadores.

1. Podran incorporar-se a la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin totalment o parcialment els fons o medis necessaris per a la urbanització.

2. La incorporació podrà instrumentar-se abans de la constitució de la Junta reflectint-se en l'acord constitutiu, o bé amb posterioritat, per al qual serà necessari la convocatòria d'una Assemblea General, l'assumpció en aquesta Assemblea per l'empresa dels compromisos al respecte i l'adopció de l'acord amb el quòrum assenyalat en l'article 20.

3. Per a la validesa de la incorporació d'empreses urbanitzadores caldrà, a més, que aquestes empreses garanteixin la seva gestió en la forma i quantia que determini, si escau, la Junta de Compensació.

4. Si s'acordés, per part de la Junta i de l'empresa urbanitzadora, la contraprestació de les despeses efectuades per aquesta empresa mitjançant l'adjudicació de terrenys resultants de la urbanització, aquests terrenys es valoraran bé per la remissió als preus de mercat o bé d'acord amb el valor urbanístic en base a un quadre d'equivalències que s'aprovi en el moment de l'acord d'incorporació.

5. Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora, que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin, no resultaran afectats per aquesta incorporació quant a l'adjudicació que els correspongui conforme a les Bases d'Actuació.

Article 11.- Titularitats especials.

1. Quan les finques pertanyin a menors que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar o a incapacitats, formaran part de la Junta els seus representants legals. Si s'adjudiquen quantitats als menors o incapacitats, se'ls donarà la destinació que la legislació civil assenyali, i, si s'adjudiquen immobles, s'inscriuran a favor dels titulars registrals de les finques aportades.

2. En cas d'existir una cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l'exercici de les facultats com a associat, de conformitat a l'establert a l'article 197.d del Reglament de la Llei d'Urbanisme, responen solidàriament davant de la Junta de Compensació de les obligacions que dimanin de la seva condició. Si no designessin representant en el termini que a l'efecte s'indiqui per la Junta, es nomenarà per aquesta Junta, amb l'aprovació municipal.

Dilluns, 7 de gener de 2013

3. En el cas que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, tenint qualsevol altra persona un dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera persona, sense que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.

TÍTOL III.- Drets i Obligacions dels membres de la Junta.

Article 12.- Drets.

1. Són drets dels associats a la Junta de Compensació els següents:

- a) Assistir per si mateixos o per medi d'un representant a les sessions de l'Assemblea General, amb veu i vot, que serà proporcional al dret o interès econòmic que ostenti.
- b) Presentar proposicions i suggeriments.
- c) Triar els membres dels òrgans de govern i ser elegible per al desenvolupament de càrrecs.
- d) Participar en els resultats de la gestió urbanística duta a terme d'acord amb les Bases d'Actuació i amb els principis de solidaritat de beneficis i càrregues.
- e) Obtenir informació de la Junta i dels seus òrgans sobre l'actuació que es du a terme i conèixer l'estat de comptes, i sol·licitar l'exhibició de rebuts i justificants en el termini previ a la celebració de l'Assemblea a la qual es sotmeti la seva aprovació, en les condicions que s'acordin per aquesta Assemblea.
- f) Exercitar els recursos que els correspongui contra els acords de la Junta.
- g) Tots els altres drets que els correspongui d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.

2. Per a l'exercici dels seus drets, els membres de la Junta hauran d'acomodar-se al que s'assenyali en els Estatuts i acords d'aquesta entitat.

Article 13.- Obligacions.

1. Els associats estan sotmesos a les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i del planejament urbanístic vigent, i d'aquests Estatuts, així com als acords adoptats pels òrgans de govern i administració de la Junta.

2. A més, i especialment, seran obligacions dels associats a la Junta de Compensació les següents:

- a) Posar a disposició de la Junta els documents acreditatius de la seva titularitat i, si escau, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals o d'arrendaments, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens.
- b) Assenyalar un domicili i els seus canvis a efectes de notificacions per a constància a la Secretaria de la Junta. El canvi de domicili no comunicat a temps a la Junta, no perjudicarà a aquesta Junta.
- c) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries de gestió de la Junta i pagar les quotes i derrames que els corresponguin per l'execució de les obres d'urbanització que es girin en proporció al valor de la seva participació i en els terminis establerts.
- d) Notificar fefaentment a la Junta de Compensació qualsevol transmissió de terrenys o participació.
- e) Atorgar els documents necessaris per a la formalització de les cessions obligatòries i gratuïtes fixades pel planejament vigent, així com regularitzar la titularitat i situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació en els terminis que aquesta Junta assenyali.
- f) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries i, en general, el compliment de l'objecte i els fins de la Junta de Compensació.
- g) Garantir davant l'administració pública, en qualsevol de les formes establertes en la normativa sectorial, i segons el seu percentatge de participació en el Sector, la part que li correspongui de la garantia del 12% de les obres d'urbanització.
- h) Suportar la liquidació de les despeses anticipades pels promotors del Sector, a partir de la constitució de la Junta de Compensació, en proporció al seu percentatge de participació.

Dilluns, 7 de gener de 2013

i) Complir, encara que no hi assisteixi, els acords de l'Assemblea General.

3. L'incompliment de les obligacions per part de qualsevol associat, legitimarà la Junta de Compensació per a promoure l'expropiació conforme a la normativa vigent, o a instar el procediment de constrenyiment, un cop transcorregut un mes des del requeriment efectuat per la Junta a l'associat.

4. La mora a satisfer les quotes liquidades per la Junta i altres obligacions de caràcter econòmic, deixarà en suspens els drets de vot.

Article 14.- Transmissió de béns i drets.

1. La incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles, però la Junta actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu.

2. La Junta serà beneficiària de l'expropiació, tant dels béns els quals propietaris no s'hi incorporin oportunament, com en cas d'incompliment de les obligacions establertes en els Estatuts i les Bases d'Actuació, així com en les disposicions legals vigents. El procediment expropiatori i la valoració dels béns s'efectuarà conforme a l'establert en la legislació urbanística vigent.

3. La Junta de Compensació podrà gravar i alienar terrenys, incorporats a la Junta bé per expropiació, bé aportats pels seus membres, per fer front a les despeses d'urbanització, previ acord adoptat en l'Assemblea General.

4. Els membres de la Junta podran alienar els seus terrenys, amb les següents condicions i efectes:

a) El transmetent haurà de notificar de forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de la seva transmissió a efectes de la seva necessària constància, en els deu dies següents de l'acte translatiu. La manca de comunicació generarà en el transmetent l'obligació de rescabalar a la Junta de Compensació per les despeses que li ocasioni la localització i identificació de l'adquirent i per tots els perjudicis que li originin.

b) L'adquirent per qualsevol classe de títol quedarà subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la parcel·la o participació alienada, i s'haurà de fer menció expressa d'això en el títol de transmissió.

TÍTOL IV.- Òrgans de Govern i d'Administració.

Article 15.- Enumeració dels òrgans de govern i administració de la Junta.

1. Els òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació seran:

- a) L'Assemblea General.
- b) El President.
- c) El Vicepresident.
- d) El Secretari.

2. Potestativament, quan ho estimi convenient l'Assemblea General, podrà designar-se un Gerent amb les facultats que expressament es determinin, i un Tresorer.

CAPÍTOL 1.- De l'Assemblea General.

Article 16.- Composició i reunions.

1. L'Assemblea General és l'òrgan suprem deliberant de la Junta de Compensació i estarà formada per tots els associats i un representant de l'Ajuntament d'Alella. Seran President i Secretari els que ho siguin de la Junta de Compensació, podent ser el Secretari una persona aliena als socis, nomenada per l'Assemblea General.

2. Tindrà caràcter deliberant i es reunirà de forma ordinària, almenys, dos cops l'any, una dins del primer trimestre de l'any natural i l'altra durant l'últim; i de forma extraordinària quan ho estimi convenient el President o ho sol·licitin per escrit associats que representin un deu per cent de les quotes de participació. En aquest cas, el President haurà de convocar la reunió extraordinària sol·licitada dins dels quinze dies següents a la sol·licitud.

3. En les citades reunions, a més dels assumptes que assenyali el President, o els associats que ho hagin sol·licitat, es tractarà especialment, en l'ordinària del primer trimestre, de l'aprovació de la memòria i els comptes de l'exercici anterior, i en l'ordinària de l'últim trimestre de l'any natural, del pressupost de despeses i inversions per a l'exercici següent i de les quotes provisionals o complementàries a satisfer durant el mateix any.

Dilluns, 7 de gener de 2013

4. Tots els membres de la Junta, inclús els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, quedaran sotmesos als acords adoptats vàlidament, sense perjudici d'interposar els recursos que legalment procedeixin.

Article 17.- Facultats.

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) L'aprovació del pressupost de cada exercici i el nomenament d'interventors per a l'aprovació dels seus actes i censors de comptes.
- b) Examen de la gestió comuna i aprovació, si escau, de la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior.
- c) La imposició de derrames extraordinàries per atendre les despeses no previstes en el pressupost anual o que excedeixin de les seves previsions.
- d) La distribució dels beneficis i les pèrdues segons l'establert en les Bases d'Actuació.
- e) Autoritzar la formalització d'actes dispositius sobre béns i drets de la Junta.
- f) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclús amb garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- g) Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores i acordar la constitució de societats amb finalitats d'urbanització o complementàries.
- h) Aprovar els Projectes de Parcel·lació i Urbanització prèviament a la seva presentació a l'Ajuntament per a la seva tramitació.
- i) La modificació dels Estatuts, sense perjudici de la seva aprovació posterior per l'Ajuntament.
- j) Acordar la dissolució de la Junta de Compensació, d'acord amb allò previst en aquests Estatuts.
- k) Acordar la constitució de les garanties que exigeixen els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- l) Contractació de les obres d'urbanització, conforme al que està previst en l'article 172 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- m) Qualsevol altra que afecti amb caràcter rellevant a la Junta de Compensació i que no estigui atribuïda a un altre dels seus òrgans.

Article 18.- Convocatòria de les seves sessions.

1. Les reunions de l'Assemblea General, ordinària i extraordinària, es convocaran pel President, mitjançant carta certificada o qualsevol altre mitjà que permeti acreditar-ne l'enviament, remesa als socis de la Junta amb almenys quinze dies naturals d'antelació a la data en què s'hagin de celebrar.

2. La convocatòria assenyalará el lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes a què s'hagin de circumscriure les deliberacions i els acords de l'Assemblea, sense que puguin ser objecte de discussió altres assumptes no recollits en la convocatòria, tret que hi assisteixin tots els membres de l'òrgan col·legiat i es declari la urgència de l'assumpte amb el vot favorable de la majoria, d'acord amb el que preveu l'article 26.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i Procediment Administratiu Comú. La convocatòria expressarà, a més, el lloc on es troba la documentació relativa als assumptes que segons l'ordre del dia es sotmetin al coneixement i examen de l'Assemblea i l'horari per a la seva consulta pels seus membres fins al dia anterior a la reunió.

3. Si estan reunits tots els membres de la Junta, es podrà celebrar l'Assemblea si s'acorda per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.

Article 19.- Constitució.

1. L'Assemblea general quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi concorrin, per si o per representació, associats de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 50 per cent de les quotes. En segona

Dilluns, 7 de gener de 2013

convocatòria, que es celebrarà mitja hora després de la primera, s'entendrà vàlidament constituïda l'Assemblea qualsevol que sigui el nombre d'assistents i el número de quotes de participació que representin els assistents.

2. Els associats podran designar, per escrit i per a cada reunió, a altres persones que els representin en l'Assemblea. Les persones jurídiques han de designar una sola persona en la seva representació. Als efectes d'establir la validesa de dita representació, el Secretari haurà de comprovar les delegacions i poders presentats.

Article 20.- Sessions.

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

2. Actuarà com a Secretari el que ho sigui de la Junta de Compensació, o el seu substitut.

3. Els acords s'adoptaran per majoria simple de quotes presents o representades. No obstant això, l'adopció d'acords referents a la modificació dels Estatuts i les Bases d'Actuació i transmissió de terrenys, requerirà el vot favorable d'associats que representin el 60 per cent de les quotes de participació de la Junta de Compensació, essent necessari el 80 per cent de les quotes de participació per acordar la dissolució de la Junta de Compensació.

4. El còmput dels vots es farà per les quotes de participació en proporció al dret o interès econòmic de cada associat.

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

6. Els acords de l'Assemblea seran immediatament executius, sense perjudici dels recursos i les accions que s'interposin contra aquests acords.

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

Article 21.- Actes.

1. De cada reunió de l'Assemblea General s'aixecarà acta pel Secretari, que a decisió del President, es podrà aprovar en la mateixa reunió o posteriorment. En aquest segon supòsit, podrà aprovar-se a l'Assemblea General següent, o en el termini màxim de deu dies des de la seva celebració, pel President, el Secretari i dos interventors designats en la pròpia sessió, si així s'aprova pels assistents.

2. A cada acta es farà constar: els assistents, l'ordre del dia de la reunió, les circumstàncies del lloc i temps en què s'han celebrat, els punts principals de les deliberacions, i el contingut dels acords adoptats amb el quòrum aconseguit.

3. Les actes se signaran pel President i el Secretari i es transcriuran en el respectiu llibre d'actes, degudament foliat, enquadernat i legalitzat.

4. A requeriment dels membres que estiguin al corrent de les seves obligacions o dels òrgans urbanístics, el Secretari, amb el vistiplau del President, haurà d'expedir certificacions del contingut del llibre d'actes.

Del President.

Article 22.- Nomenament.

1. El President es nomenarà per l'Assemblea General entre els membres de la Junta de Compensació. El seu nomenament tindrà una durada de cinc anys i podrà reelegir-se indefinidament. Ostentarà també la presidència de la Junta de Compensació.

2. El President podrà ser substituït pel membre en qui delegui, per poder notarial o poder atorgat davant del Secretari.

3. En cas que ostenti la presidència una persona jurídica, la desenvoluparà el seu legal representant, de conformitat a la normativa i les regles que li siguin pròpies. Per a la seva substitució serà suficient que per part de la persona jurídica que ostenti la presidència es notifiqui de forma fefaent al Secretari de la Junta de Compensació, el qual en donarà compte a l'Assemblea General en la primera reunió que es celebri.

Dilluns, 7 de gener de 2013

Article 23.- Funcions.

Són funcions del President:

- a) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els seus acords, i decidir els empats amb el seu vot de qualitat.
- b) Representar a la Junta en tota classe de negocis jurídics, podent conferir poders a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com en l'extrajudicial.
- c) Donar el vistiplau a les actes de l'Assemblea General i a les certificacions que s'expedeixin, així com a tots aquells documents que els calgui la seva autorització.
- d) Controlar la comptabilitat i exercir qualsevol activitat bancària que s'exigeixi per al funcionament de la Junta.
- e) Previ acord de l'Assemblea, obrir un compte corrent o d'estalvi a nom de la Junta, amb signatura mancomunada del Secretari, podent exercir, a més, qualsevol altra activitat bancària encarregada per la Junta.
- f) Totes les funcions que siguin inherents al seu càrrec o que l'Assemblea General li deleguin.

Del Secretari.

Article 24.- Nomenament.

1. El designarà l'Assemblea General en la sessió constitutiva o en les successives renovacions i actuarà com a Secretari de l'Assemblea General i de la Junta de Compensació.

Podrà ser una persona aliena a la Junta de Compensació contractada a tal efecte.

2. En cas d'absència o malaltia, substituirà el Secretari la persona en qui delegui, la qual podrà ser una persona aliena a la Junta de Compensació, exclòs el representant municipal.

3. Assistirà amb veu i sense vot a les reunions dels òrgans col·legiats.

Article 25.- Funcions.

Són funcions del Secretari:

- a) Efectuar la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General, així com les citacions als seus membres per ordre del President.
- b) Assistir a les reunions de l'Assemblea General.
- c) Aixecar acta de les sessions, transcrivint-la en el llibre d'actes corresponent, fent-hi constar el resultat de les votacions i dels acords adoptats.
- d) Expedir certificacions, amb el vistiplau del President.
- e) Portar un registre en el qual es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, finques de les quals són titulars, i tots aquells complements que s'estimin procedents.
- f) Realitzar, per ordre del President, els actes de gestió i d'administració dels fons socials.
- g) Realitzarà els pagaments i cobraments que corresponguin als fons de la Junta de Compensació, així com la seva custòdia; rendirà comptes de la gestió pressupostària de l'entitat i complirà tota la resta d'obligacions que, respecte a aquesta funció, s'estableixin per disposicions legals o acords de la Junta de Compensació.
- h) Tindrà signatura mancomunada, juntament amb el President, en el compte corrent o d'estalvi de l'entitat.
- i) Notificar a tots els membres de la Junta, quan per la seva naturalesa o entitat procedeixi, els acords de l'Assemblea General i, si escau, als òrgans urbanístics competents.

Dilluns, 7 de gener de 2013

CAPÍTOL 2.- Del Tresorer i del Gerent.

Article 26.- Nomenament i funcions del Tresorer.

El Tresorer es designarà, si escau, per l'Assemblea General entre els membres de la Junta de Compensació, i les seves funcions consistiran en la realització de pagaments i cobraments que corresponguin al fons de la Junta, així com en la seva custòdia, en la rendició de comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat i en el compliment de totes les altres obligacions que, respecte de les seves funcions, estableixi la Junta.

Article 27.- Nomenament i funcions del Gerent.

A proposta del President, quan s'estimi necessari pel volum de treball d'aquest òrgan, l'Assemblea General podrà designar un Gerent. En l'acord del seu nomenament s'assenyalaran les funcions que específicament se li assignen, així com els poders que se li atorguen per al compliment de dites funcions.

CAPÍTOL 3.- Medis personals.

Article 28.- De la contractació de personal.

1. La Junta funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus associats.
2. No obstant això, si la prestació esmentada fos injustificada o massa onerosa per qui ostenti càrrecs socials, podrà procedir-se, per acord de l'Assemblea General, a la contractació del personal que s'estimi necessari, el qual es retribuirà amb càrrec a recursos econòmics i pressupostaris autoritzats a l'efecte per l'Assemblea.

TÍTOL V.- Aportacions i medis econòmics.

Article 29.- Medis econòmics.

Els medis econòmics de la Junta estaran constituïts per les aportacions dels seus membres, els crèdits que se li atorguin, les subvencions i donacions que, si escau, rebí, i les rendes i els productes del seu patrimoni.

Article 30.- Classes d'aportacions.

Les aportacions seran fetes a través de les quotes dels seus associats.

Article 31.- Classes de quotes.

1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses de la Junta que es recullen en els pressupostos anuals aprovats per l'Assemblea General, inclosos els avals corresponents al 12 per cent del valor de les obres d'urbanització previstes en els articles 106.3 i 107.3 de la Llei d'Urbanisme.
2. Són quotes extraordinàries les destinades al pagament del preu just amb motiu d'expropiacions i al cost de la gestió i execució de la urbanització segons l'establert en les Bases d'Actuació en relació amb la forma i terminis d'aquestes aportacions i les que es fixin en acords específics de l'Assemblea General.

Article 32.- Quantia i pagament de les quotes.

1. L'import de les quotes serà proporcional a la participació de cada membre de la Junta.
2. La seva quantia i moment en què meriten es fixarà per l'Assemblea General amb el quòrum marcat para cada cas en aquests Estatuts, a excepció de la corresponent a les garanties referides en els articles 106.3 i 107.3 de la Llei d'Urbanisme que serà exigible a cada propietari segons la seva quota de participació, des del moment de l'atorgament de l'escriptura pública de constitució de la Junta.
3. Transcorregut el termini fixat per a l'abonament de les quotes o de presentació de les garanties corresponents a l'aval del 12 per cent de les obres d'urbanització, el soci morós es requerirà pel Secretari amb el vistiplau del President perquè, en un nou termini de quinze dies, faci efectives les obligacions pendents.

Un cop transcorregut aquest nou termini sense saldar-se aquestes obligacions, la quantitat exigible quedarà augmentada automàticament en un 10 per cent, sense perjudici de meritar interès de demora i dels recàrrecs de la via de constrenyiment, si procedeixen. Per exigir el compliment d'aquestes obligacions es podrà optar per:

Dilluns, 7 de gener de 2013

- Expedir la corresponent certificació de descobert i lliurar-la a l'Ajuntament d'Alella perquè expedeixi providència de constrenyiment.

- Reclamar el deute-obligació mitjançant la jurisdicció civil.

- Utilitzar la via d'expropiació forçosa a favor de la Junta de Compensació prèvia aprovació per part de l'Assemblea General.

4. Finalitzat el termini voluntari de pagament, el soci morós quedarà en suspens en l'exercici dels seus drets a la Junta de Compensació fins al moment en què quedin complides les seves obligacions econòmiques.

5. Els fons de la Junta de Compensació es custodiaran en establiments bancaris, designats per l'Assemblea General, a nom de la Junta de Compensació. Per disposar-ne, caldrà la firma conjunta del President i del Secretari de l'Assemblea General o de qualsevol altre membre de la Junta dels que la pròpia Assemblea hagi habilitat al respecte.

TÍTOL VI.- Recursos, Dissolució i Liquidació.

Article 33.- Impugnació dels acords de la Junta de Compensació.

1. Els acords dels òrgans de la Junta són executius i no es suspendran per la seva impugnació, tret que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.

2. Recursos: Contra els acords de l'Assemblea General es pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament d'Alella en el termini d'un mes des de la seva notificació i transcorreguts tres mesos sense haver rebut contestació, s'entendrà desestimat.

3. No estaran legitimats per a la seva impugnació qui hagués votat a favor de l'acord, per si o per medi del seu representant.

4. Els membres de la Junta de Compensació no podrán promoure interdictes front l'actuació d'aquesta Junta quan exerceixi les seves facultats de disposició fiduciària o ocupi béns per executar les obres d'urbanització.

5. En matèria civil, els membres de la Junta de Compensació queden expressament sotmesos als Jutjats i Tribunals corresponents i als seus superiors jeràrquics, per les qüestions que es derivin de les seves relacions amb la Junta de Compensació, amb renúncia expressa de qualsevol altre fur personal que els pugui correspondre.

Article 34.- Dissolució de la Junta de Compensació.

1. La Junta de Compensació es dissoldrà i quedarà en període de liquidació voluntària o legal per algun dels següents motius:

a) Pels establerts a l'article 195 del Decret 305/2006.

b) Per impossibilitat manifesta o causa de força major o impossibilitat legal de complir l'objecte social.

c) Quan ho decideixi l'autoritat competent i sense perjudici dels recursos establerts contra dita decisió.

2. En tot cas, la dissolució requerirà per a la seva efectivitat l'aprovació de l'òrgan sota el control del qual actua la Junta de Compensació.

Article 35.- Liquidació de la Junta de Compensació.

1. Acordada la liquidació de la Junta de Compensació, a l'extingir-se la seva personalitat jurídica, l'Assemblea General procedirà a la liquidació de la Junta mitjançant el cobrament dels crèdits i al pagament dels deutes.

2. El romanent que pugui existir en terrenys, drets o metàl·lic, es distribuirà entre els associats en proporció al dret i interès econòmic de cadascun d'ells, segons les respectives quotes de participació a la Junta de Compensació.

DISPOSICIONS FINALS.

Primera.- Estatuts: obligatorietat i modificació.

1. Aquests Estatuts, un cop s'hagin inscrit en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran naturalesa obligatòria per a l'Administració i per als membres de la Junta.

Dilluns, 7 de gener de 2013

2. Qualsevol modificació dels Estatuts que s'acordi per l'Assemblea General requerirà, per tenir ple efecte, l'aprovació de l'Administració i la seva inscripció en l'esmentat Registre.

Segona.- Normativa complementària.

En tot allò no expressament contemplat en aquests Estatuts, s'estarà a l'establert, amb caràcter supletori, a l'ordenament urbanístic vigent.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR DE CAN CALDERÓ, CAN SERRA I CANONGE 52 D'ALELLA.

DISPOSICIÓ PRÈVIA.

En data 23 de maig de 2007 la totalitat dels propietaris dels terrenys inclosos al Sector de Can Calderó, Can Serra i Canonge 52, objecte de la Modificació puntual del Pla General d'Alella a l'àmbit discontinu de Can Calderó, Can Serra i Canonge 52, aprovada definitivament en sessió del 2 de març de 2006, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona; varen formular i protocol·litzar el Projecte de Reparcel·lació Voluntària a l'empara de l'article 164 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol. En virtut del citat article, es varen constituir en comunitat de reparcel·lació i varen atorgar poder especial a favor d'un dels propietaris per tal de desenvolupar les tasques que la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament confereixen a les Juntes de Compensació, aprovant-se el Projecte d'Urbanització així com el Projecte de Reparcel·lació, que es va inscriure en el Registre de la Propietat número 1 de Mataró. El termini de l'apoderament es troba exhaurit, i els propietaris han considerat que la millor manera de dur endavant el desenvolupament del Sector és a partir de la constitució d'una Junta de Compensació que es regularà pels seus Estatuts i, si escau, sota els criteris establerts en aquestes Bases.

TÍTOL I.- Disposicions generals.

Base Primera.- Àmbit d'actuació i finalitat.

1. Les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del Sector de Can Calderó, Can Serra i Canonge 52, es formulen a l'empara d'allò establert en el Títol 4t del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC en endavant) i els articles 198 i concordants del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu Reglament (RLUC en endavant) i, si no n'hi ha, per la legislació urbanística que resulti d'aplicació.

2. La tramitació, aprovació i, si escau, la modificació de les Bases d'Actuació s'ajustarà a allò establert a l'article 119.2 del TRLUC i l'article 23 del RLUC.

3. L'àmbit territorial al qual es refereixen aquestes Bases és el corresponent a l'àmbit del Sector de Can Calderó, Can Serra i Canonge 52 d'Alella.

4. Els criteris de valoració de les finques aportades i els criteris d'adjudicació de les finques resultants, així com l'assignació de les despeses derivades de la reparcel·lació i de la urbanització són els que resulten del Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament i que s'esmenta en la Disposició Prèvia. Per la qual cosa, les Bases resulten innecessàries quant a tots aquests extrems. Per tant, aquestes Bases tenen com a finalitat regular els criteris de valoració de les aportacions d'empreses urbanitzadores, expropiació forçosa, execució de les obres d'urbanització, distribució de beneficis i càrregues excepte les despeses derivades de la reparcel·lació i urbanització previstes en el Projecte de Reparcel·lació, les eventuais majors despeses d'urbanització i les de conservació de la urbanització; edificació, alienació i constitució de gravàmens per la Junta.

Base Segona.- Obligtorietat de les Bases.

1. Les Bases obliguen els membres i òrgans de la Junta de Compensació en els termes aprovats.

2. Les seves determinacions es podran modificar per acord de l'Assemblea General de la Junta de Compensació, especialment convocada a l'efecte, amb el vot favorable del 60 per cent de les quotes de participació. Les Bases així modificades es sotmetran a l'aprovació de l'Administració actuant.

Base Tercera.- Drets i obligacions anteriors a les Bases.

a) La Junta de Compensació és coneixedora de la reparcel·lació voluntària que varen constituir els propietaris del Sector mitjançant escriptura de protocol·lització del Projecte de Reparcel·lació Voluntària del Sector de Can Calderó, Can Serra

Dilluns, 7 de gener de 2013

i Canonge 52 d'Alella, de data 23 de maig de 2007, així com de la seva inscripció en el Registre de la Propietat número 1 de Mataró, amb les càrregues i afeccions que afecten les finques resultants del Projecte esmentat, descrites en aquest Projecte.

b) Aquestes Bases s'incorporen a la reparcel·lació com a document annex, amb els drets i les obligacions que en aquestes Bases s'expressen. D'acord amb la reparcel·lació referida, les finques resultants són les que a continuació es relacionen amb les següents càrregues o afeccions al compte de liquidació provisional:

- Finca resultant A (CC) es troba afecta a la quota de liquidació provisional, per un import de 490.249,30 EUR corresponents a despeses d'urbanització.

- Finca resultant B (CC) es troba afecta a la quota de liquidació provisional, per un import de 1.279.341,70 EUR; dels quals 344.951,70 EUR corresponen a despeses d'urbanització i 934.390 EUR corresponen a compensació per diferències d'adjudicació.

- Finca resultant C (CC) lliure de càrregues urbanístiques.

- Finca resultant D (CS) es troba afecta a la quota de liquidació provisional, per un import de 895.380,00 EUR; dels quals 364.799 EUR corresponen a despeses d'urbanització, 346.525 EUR corresponen a compensació per diferències d'adjudicació, 171.056 EUR corresponen a compensació habitatge protegit i 13.000 EUR a altres compromisos.

- Finca resultant E (AJ) lliure de càrregues urbanístiques.

- Finca resultant F (AJ) lliure de càrregues urbanístiques.

- Finca resultant G (AJ) lliure de càrregues urbanístiques.

- Finca resultant H (AJ) lliure de càrregues urbanístiques.

- Finca resultant I (AJ) lliure de càrregues urbanístiques.

c) La Junta de Compensació té coneixement de l'existència del Conveni urbanístic signat en data 9 de desembre de 2004 entre l'Ajuntament i els propietaris inclosos en l'àmbit de Can Calderó i Can Serra, així com la modificació que es va fer de dit Conveni a través d'una Addenda acordada el 16 de novembre de 2005; que vinculen les parts signants d'aquests documents en tots els seus drets i obligacions en virtut del contingut de les clàusules d'aquest Conveni i Addenda.

TÍTOL II.- Criteris de Valoració.

Base Quarta.- Criteris de valoració de les aportacions d'empreses urbanitzadores.

1. En el supòsit que s'incorpori a la Junta de Compensació una empresa urbanitzadora, la valoració de la seva aportació es determinarà tenint en compte el cost pressupostat en el Projecte d'Urbanització o el cost dels sectors o partides que s'hagin d'executar, i en el moment de la incorporació es convindrà amb la Junta si aquesta xifra és definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos. L'acord d'aprovació s'haurà d'adoptar per l'Assemblea General.

2. Per a l'adjudicació de terrenys, l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora, en el qual es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa, bé mitjançant un quadre d'equivalències entre les possibles xifres d'inversió i els solars que en cada cas corresponguin, bé per remissió a preus de mercat o a qualsevol altra circumstància o determinació de futur.

3. La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta, a excepció dels disconformes amb aquesta participació que actuïn en la forma assenyalada en els Estatuts.

TÍTOL III.- Expropiació Forçosa.

Base Cinquena.- Supòsits d'Expropiació.

La Junta de Compensació, que tindrà la condició jurídica de beneficiària, podrà sol·licitar al seu favor l'expropiació forçosa dels terrenys inclosos en el Sector per part de l'Ajuntament d'Alella, en els següents supòsits:

Dilluns, 7 de gener de 2013

- a) No incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació en els terminis establerts a l'efecte.
- b) Incompliment pels membres de la Junta de les seves obligacions i càrregues imposades per la legislació urbanística.
- c) Impagament de comptes a la Junta dins del termini de pagament voluntari.
- d) Incompliment de prestació de les garanties relatives al 12 per cent del cost de les obres d'urbanització.

Base Sisena.- Criteris de valoració de les finques a expropiar.

1. Les finques que, si escau, hagin de ser objecte d'expropiació es valoraran conforme el que estableix el Reial Decret 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl, addicionant les quantitats satisfetes per pagament d'expropiacions prèvies i per despeses d'urbanització, però sense que s'hagin de reemborsar altres quotes pagades.
2. Les edificacions i altres elements existents en les finques es valoraran conforme al que disposa aquesta base.

TÍTOL IV.- Execució de les Obres d'Urbanització.

Base Setena.- Contractació de les obres d'urbanització.

1. L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per una empresa urbanitzadora o per un contractista idoni elegit per l'Assemblea General, mitjançant el procés de selecció que consideri més adequat, i s'haurà de fer constar en el contracte d'execució d'obres que es subscriu les circumstàncies següents:

a) El compromís del contractista de complir els terminis i les determinacions del Projecte d'Urbanització i de facilitar el control de les obres per part de l'Administració actuant, de l'Assemblea General i del personal designat a l'efecte per una o altra entitat.

b) Els supòsits de resolució del contracte per incompliment, així com les indemnitzacions a satisfer pel contractista com a conseqüència de dita resolució o de la inobservança dels terminis d'execució o de les característiques tècniques de l'obra fixades en el projecte.

c) Forma i terminis de pagament per part de la Junta de Compensació de les certificacions d'obra realitzada, que, en tot cas, s'entendran sempre a bon compte.

d) Retenció que pugui fer la Junta de Compensació en cada pagament parcial com a garantia de la correcta execució de les obres, la qual no haurà de retornar-se fins que les obres no hagin estat rebudes provisionalment i se substitueixi, si escau, per aval bancari suficient fins a la seva recepció definitiva.

e) Controls de qualitat dels materials empleats a l'obra.

2. En el cas que s'hagués incorporat a la Junta alguna empresa urbanitzadora que aporti, totalment o parcialment, els recursos necessaris per a l'execució de la urbanització, l'execució es realitzarà directament per aquesta empresa.

3. Tant en el procés per contractar les obres d'urbanització, com en el propi contracte d'execució, i inclús en el cas de la possible participació de les empreses urbanitzadores per realitzar obres d'urbanització amb permuta de terrenys urbanitzats, es garantirà sempre el compliment de les circumstàncies exigides en els articles 171.4, 172.1 i 198.1.d) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, per qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Base Vuitena.- Conservació de la urbanització.

Mentre que no es produeixi la recepció de les obres d'urbanització per l'Ajuntament d'Alella, la conservació de la urbanització i instal·lacions que s'hagin construït en el Sector serà a càrrec de la Junta de Compensació, essent el criteri general de repartiment entre els seus membres per al pagament de quotes de conservació, el que s'aplica per a la distribució de beneficis i càrregues.

Un cop rebudes les obres d'urbanització, la Junta de Compensació es transformarà en Junta de Conservació, a la qual s'hauran d'adherir tots els propietaris del Sector (presents i futurs) i estarà obligada a la conservació de totes les obres d'urbanització, serveis viaris i zones comunes, tant públiques com privades, fins a un termini màxim de quatre anys a comptar des de la indicada recepció.

Dilluns, 7 de gener de 2013

TÍTOL V.- Distribució de Beneficis i Càrregues.

Base Novena.- Quotes de participació.

1. La participació de cada propietari a la Junta, tant en la distribució de beneficis com en les càrregues o pèrdues, excepció feta de les despeses derivades de la reparcel·lació i urbanització recollides al Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament, que es distribuïran tal com s'hi preveu expressament conforme a la Base Primera 4., així com les eventuais majors despeses d'urbanització i les de conservació de la urbanització, que recauran només sobre les finques que segons l'esmentat Projecte de Reparcel·lació han de suportar les despeses d'urbanització, i en les mateixes proporcions, serà proporcional a la superfície dels terrenys respectius dintre del Sector.

2. En el cas d'incorporació a la Junta d'empreses urbanitzadores, es procedirà, en el moment de la seva integració, al reajustament de les participacions dels propietaris i s'assignaran les quotes corresponents a l'empresa urbanitzadora.

Base Desena.- Termini i forma de pagament de les quotes.

1. Totes les despeses que ocasioni l'execució del sistema se sufragaran per la Junta mitjançant aportacions en metàl·lic que a l'efecte faran els interessats, qualsevol que sigui el seu origen i naturalesa de la despesa.

2. Les quotes aprovades per l'Assemblea General per fer front al pagament de les despeses d'urbanització, indemnitzacions i preu just, s'hauran de satisfer en el termini que s'acordi des de la data en què es practiqui la notificació del requeriment de pagament.

3. Transcorregut aquest termini sense fer efectiu l'abonament, entraran en joc els efectes establerts en els Estatuts, a efectes del recàrrec, de l'interès legal, de l'exacció per via de constrenyiment o l'expropiació de la finca.

Base Onzena.- Distribució de beneficis i pèrdues.

Atesa la naturalesa de la Junta de Compensació, no es preveu l'existència ni de pèrdues ni de beneficis, sinó només despeses d'urbanització, i, si escau, d'edificació, a suportar pels membres de la Junta. En el supòsit de donar-se, la distribució de beneficis i pèrdues es realitzarà segons les següents regles:

a) El President de la Junta formularà una liquidació que sotmetrà a l'aprovació definitiva de l'Assemblea General.

b) La liquidació comprendrà tant els beneficis o les pèrdues com la participació que correspongui a cadascun dels membres de la Junta.

c) La determinació de beneficis i pèrdues es realitzarà d'acord amb els criteris de valoració establerts en aquestes Bases d'Actuació.

d) La distribució de beneficis i pèrdues es realitzarà a prorrata entre tots els membres de la Junta adjudicataris de finques resultants, segons el seu valor.

TÍTOL VI.- Edificació, Alienació i Constitució de Gravàmens per la Junta.

Base Dotzena.- Edificació dels solars adjudicats.

La Junta de Compensació i/o les persones propietàries adjudicatàries estaran facultades per a procedir a l'edificació total o parcial de les parcel·les resultants en el moment en què estigui aprovat definitivament el Projecte de Reparcel·lació, i esdevingui ferm en via administrativa, i estiguin executades les obres d'urbanització bàsiques, llevat que l'Ajuntament autoritzi l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació per ser compatible la simultaneïtat d'ambdues execucions, prèvia obtenció de la corresponent llicència municipal, en les condicions i terminis que s'hi determinin, i, en qualsevol cas, es garantirà el pagament de l'import de les quotes corresponents a la parcel·la en què s'hagi de dur a terme l'edificació, de conformitat amb el que preveu l'article 237 del RLUC.

Base Tretzena.- Alienació de terrenys i constitució de gravàmens per la Junta de Compensació.

1. La Junta podrà reservar-se parcel·les en el Projecte de Reparcel·lació, per alienar-les directament, amb la finalitat de sufragar les despeses previstes d'urbanització. Igualment podrà constituir gravàmens reals sobre les parcel·les que es reservi.

Dilluns, 7 de gener de 2013

2. La competència a efectes de la venda de parcel·les o constitució de gravàmens correspondrà a l'Assemblea General i requerirà previsió pressupostària o acord d'oportunitat i de determinació del preu mínim. En el cas de constitució de gravàmens, es requerirà igualment previsió pressupostària o acord específic de l'Assemblea General.

En el supòsit de venda de parcel·les, les obligacions de l'adquirent respecte de les despeses d'urbanització s'hauran de determinar de forma expressa en el document de compravenda.

Alella, 7 de novembre de 2012

El secretari general, Félix-José Valdés Conde