

corregida la correlació de l'art. 41-43

**ESTATUTS I BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL
PAU 18 DE VILAFRANCA DEL PENEDÈS**

ESTATUTS

CAPÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Denominació i domicili

1. La denominació serà de JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU-18 DE VILAFRANCA DEL PENEDÈS, i efectuarà l'execució o la gestió del planejament urbanístic del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 18 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilafranca del Penedès.
2. S'estableix el domicili de l'entitat a Plaça Estació, núm. 5, 1r – 1a de 08720 Vilafranca del Penedès.

Article 2.- Naturalesa i capacitat

1. La Junta de compensació és una entitat urbanística col·laboradora i en la modalitat de compensació bàsica, té naturalesa administrativa i personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. La personalitat jurídica s'entendrà admesa des de la inscripció de la Junta en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
2. La Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar i vendre tot tipus de béns i drets, segregar i agregar terrenys, celebrar contractes, obligar-se, executar obres, instal·lacions i dotacions a l'Ajuntament, interposar recursos i exercitar accions. Actuarà com a fiduciària, amb ple poder dispositiu, sobre les finques pertanyents als propietaris que són els seus membres, únicament amb les limitacions establertes en els presents estatuts.
3. La Junta de Compensació, aquests estatuts i les bases d'actuació es regiran per tot allò que disposa la legislació urbanística pròpia de Catalunya, especialment pel Decret Legislatiu 1/2005 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament, Decret 305/2006, de 18 de juliol, i pels presents estatuts, i només subsidiàriament les normes estatals. Amb caràcter supletori, per la Llei de règim jurídic de les societats anònimes.

Article 3.- Objecte

L'objecte de la Junta de Compensació serà l'execució de la urbanització i l'actuació compensatòria sobre els terrenys inclosos al Polígon d'Actuació

Urbanística núm. 18 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilafranca del Penedès.

Article 4.- Finalitats

Per a la consecució de l'objectiu proposat, són finalitats primordials les següents:

- a) Gestionar, elaborar o encarregar als tècnics competents la redacció del projecte d'urbanització i de reparcel·lació, fins a la seva aprovació i plena validesa jurídica.
- b) Repartir equitativament els beneficis i càrregues de la unitat.
- c) Executar el projecte d'urbanització fins a la recepció de les obres i terrenys de cessió obligatòria i gratuïta per a l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès.

Per a la realització dels seus fins podrà realitzar quants actes siguin necessaris o convenients en dret, fins i tot, la compravenda d'immobles, l'obtenció de crèdits amb la garantia de finques de la unitat d'execució i de l'edificació sobre les mateixes.

Article 5.- Administració actuant

1. La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès.
2. En exercici de la seva tutela correspon a l'Ajuntament el control i la fiscalització següents:
 - a) Donar audiència dels estatuts i de les bases d'actuació als propietaris no promotors de la Junta si existissin, per a la formulació d'al·legacions i en el seu cas, per a la seva incorporació a la Junta.
 - b) Aprovar els estatuts, les bases d'actuació i les seves modificacions, dins els terminis establerts per la normativa urbanística. En cas d'incompliment, pot subrogar-s'hi la comissió territorial d'urbanisme, a instància dels particulars un cop requerida l'adopció de l'acord corresponent en el termini d'un mes.
 - c) Aprovar la constitució de la Junta i remetre la documentació necessària per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
 - d) Designar un representant de l'Ajuntament en la Junta de Compensació.
 - e) Exercir l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella, o que incompleixin les seves obligacions, quan així sigui previst en els estatuts o en les bases d'actuació.
 - f) Utilitzar la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol dels membres de la Junta.
 - g) Totes les altres atribucions que resultin de la legislació urbanística i local.

Article 6.- Àmbit

L'integren tots els terrenys compresos en el Polígon d'Actuació Urbanístic 18 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilafranca del Penedès.

Article 7.- Duració

La Junta de Compensació tindrà una duració indefinida, des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores i fins al compliment total del seu objecte i finalitats, llevat que es produeixi la dissolució prevista a l'article 43 dels presents estatuts.

Article 8.- Estatuts i bases d'actuació

1. Els presents estatuts són les regles d'organització i funcionament de la Junta de Compensació i les bases d'actuació són les regles d'incorporació, execució i liquidació dels efectes d'actuació de la Junta.
2. L'acord d'aprovació inicial, es publicarà en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i es notificaran individualment a tots els propietaris afectats per a què puguin en el termini d'informació pública puguin adherir-se a la Junta, o bé, incorporar-s'hi en el termini de quinze dies, comptats des de la notificació de l'Ajuntament, de l'acord d'aprovació definitiva dels estatuts i les bases d'actuació, admetent les conseqüències de l'adhesió.
3. La modificació dels estatuts i les bases d'actuació requereix acord adoptat per l'assemblea general, amb el vot favorable dels membres que representen, almenys, el seixanta per cent de la participació en la Junta, i haurà de ser aprovada per l'Ajuntament, havent-se de trametre mitjançant l'administració actuant al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per a la seva inscripció.

Article 9.- Projecte de Reparcel·lació

Per al desenvolupament dels criteris resultants de les bases es redactarà el projecte de reparcel·lació, en el qual es reflectiran les determinacions establertes en l'ordenació del Polígon d'Actuació, les finques aportades i les resultants, amb els seus adjudicataris, els terrenys a cedir a l'ajuntament, i l'import de les compensacions en metàl·lic, si fossin procedents. Aprovat el projecte de reparcel·lació per la Junta, i definitivament per l'Ajuntament, servirà de títol per a l'adjudicació de terrenys.

CAPÍTOL II.- DE LA CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA I INCORPORACIONS

Article 10.- Requisits per a la incorporació dels propietaris

1. La Junta és formada per les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, bé siguin les que hagin promogut la modalitat de compensació bàsica o les incorporades durant el tràmit.
2. Els propietaris no promotors de la Junta s'hi podran incorporar durant el termini d'informació pública o en el termini de quinze dies comptats des de la notificació per l'Ajuntament de l'acord d'aprovació definitiva dels estatuts i bases d'actuació. A aquests efectes es publicaran els acords, amb el text íntegre dels estatuts i bases d'actuació, al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i notificació individualitzada als propietaris afectats.
3. La incorporació se sol·licitarà per escrit a través del Registre de l'Ajuntament, fent constar expressament la voluntat d'adhesió a la Junta i l'acceptació dels estatuts i les bases d'actuació. S'haurà d'acompanyar la documentació acreditativa de la propietat que s'indica en el següent apartat.
4. Els propietaris incorporats a la Junta hauran d'aportar, en el termini de deu dies hàbils des de la seva incorporació, els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així mateix hauran de declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afecten les seves respectives finques, amb expressió, en el seu cas, de la naturalesa, nom i adreça dels titulars de drets.
5. Per a l'efectivitat de la incorporació serà precís que els propietaris afegits disposin en el termini d'un mes, des del requeriment per la Junta i a la seva disposició, la quantitat necessària corresponent a despeses ja realitzades i els de previsió immediata, quantitat que no podrà ser superior a la ja satisfeta pels promotors, atesa la proporcionalitat dels terrenys pertanyents a uns i altres.
6. Els propietaris no adherits se'ls procedirà a expropiar els terrenys en benefici de la Junta, o bé l'ocupació de les esmentades finques a favor seu d'acord amb el que estableix l'article 150 de la Llei d'urbanisme, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

Article 11.- Constitució de la Junta de Compensació

1. Efectuada l'aprovació definitiva i transcorregut el termini d'incorporació, els promotors convocaran tots els propietaris per a la constitució definitiva de la Junta, dins del termini de dos mesos, es realitzarà la convocatòria mitjançant carta certificada, almenys amb deu dies d'antelació i indicant l'objecte de la convocatòria i les relatives a la data, lloc i notari autoritzant.
2. La constitució es farà mitjançant escriptura pública, en la qual haurà de constar:
 - a) Relació dels propietaris i, en el seu cas, de les empreses urbanitzadores.
 - b) Relació de les finques de les quals són titulars, especificant els percentatges de participació en funció de la superfície de terrenys aportada.
 - c) Persones que es designen per a ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.

- d) Acord de constitució dels propietaris que representin més del 50% de la superfície de l'àmbit.
 - e) Enumeració dels compromisos, si existissin, que assumeix la Junta, dels acordats pel promotor amb l'Ajuntament.
3. Els propietaris o interessats que no atorguin l'escriptura d'adhesió, dins del termini que a l'efecte s'assenyali, que no serà inferior a quinze dies, i si no s'hi afegeixen se'ls tindrà per no incorporats a la Junta de Compensació.
 4. Una còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions es traslladarà a l'Ajuntament, el qual adoptarà, si és procedent, l'acord aprovatori en el termini d'un mes, i l'adjuntarà amb còpia autoritzada de l'escriptura al Servei Territorial d'Urbanisme de Barcelona, per al tràmit d'inscripció en el Registre d'Entitats Col·laboradores davant la Direcció General d'Urbanisme.

Article 12.- Incorporació d'empreses urbanitzadores

1. Es podran incorporar a la Junta de Compensació la/es empresa/es urbanitzadora/es que aporten total o parcialment els mitjans necessaris per a la urbanització. En el cas que no s'aprovi per unanimitat la inscripció de l'empresa urbanitzadora serà necessari el compliment de l'article 171.4 del Reglament.
2. La incorporació podrà instrumentar-se abans de la constitució de la Junta, i es reflectirà en l'acord constitutiu, o bé amb posterioritat, per a la qual cosa serà necessària la convocatòria d'una assemblea general. En l'acord es determinaran les condicions de la incorporació, d'acord amb les bases d'actuació, i en especial, els compromisos i garanties de la seva gestió, en la forma i quantitat determinades per la Junta. L'acord serà adoptat amb el vot favorable del seixanta per cent de les quotes de la Junta.
3. Per a la valoració de l'aportació de l'empresa urbanitzadora i de les adjudicacions al seu favor, s'estarà a tot el que prescriuen les bases d'actuació.

CAPÍTOL III.- DELS MEMBRES

Article 13.- Titularitat especial

1. Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats formaran part de la Junta els seus representants legals i la disposició de les finques no estarà subjecta a limitacions de caràcter civil.

Si s'adjudiquen quantitats a menors o incapacitats se'ls donarà la destinació que marca la legislació civil i si s'adjudiquen immobles s'inscriuran a favor dels titulars de les finques aprovades.
2. En el cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l'execució de les facultats com a associat, responent solidàriament davant l'entitat de quantes obligacions es deriven

de la seva condició. Si no designessin representant en el termini que a tal efecte s'indiqui per la Junta, serà nomenat per aquesta, entre els cotitulars, amb l'aprovació municipal. La persona nomenada exercirà les seves funcions fins que els interessats en designin una altra, en el seu cas.

3. En cas que alguna finca pertanyi en propietat a una persona, i posseint un altre qualsevol dret limitador del domini, la qualitat d'associat correspondrà a la primera sense perjudici que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.

Article 14.- Terrenys amb situacions arrendatícies

Si la Junta allibera els arrendaments existents sobre la finca, la quota del propietari es reduirà en l'equivalent a l'import invertit per la Junta en la redempció de la càrrega, excepte que el propietari reemborsi l'import invertit per la Junta.

Article 15.-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 de Compensació actuarà com a fiduciària amb ple dret dispositiu.
2. La Junta de Compensació serà beneficiària de l'expropiació dels béns dels propietaris que no s'incorporin oportunament a la Junta, com també en els casos d'incompliment de les obligacions concretes, d'acord amb el que es preveu en les bases d'actuació.
3. La Junta podrà gravar i alienar els terrenys procedents d'expropiació o d'aportació dels seus membres, a fi de satisfer les despeses d'urbanització, previ acord de l'assemblea general.
4. Els membres de la Junta de Compensació podran alienar terrenys o la participació en la mateixa, sense dividir o segregar la finca objecte de la transmissió, amb les següents condicions i efectes:
 - a) El transmissor haurà de notificar fefaentment a la Junta les dades de l'adquirent i les condicions de la transmissió, per a tenir constància.
 - b) L'adquirent, per qualsevol classe de títol, queda subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la cosa alienada, fent-se constar aquestes circumstàncies en el títol de transmissió.

Article 16.- Drets

Els membres de la Junta tindran els següents drets:

- a) Assistir personalment o a través de representant, a les sessions de l'assemblea general, emetent el vot en proporció al dret o interès econòmic que tinguin.

- b) Presentar proposicions d'assumptes per l'ordre del dia de les assemblees, havent-se d'incloure necessàriament si ho sol·licita un 10% dels socis que representin com a mínim un 20% de la superfície del Polígon d'Actuació Urbanístic.
- c) Ser elector i elegible per als càrrecs socials.
- d) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, en la forma i condicions que es refereix l'apartat 4 de l'article precedent.
- e) Rebre els terrenys i les diferències d'adjudicació en metàl·lic, en el seu cas, que resultin de l'aplicació del sistema, i a participar en els beneficis de la gestió urbanística, d'acord amb les bases d'actuació i en els principis de solidaritat de beneficis i càrregues.
- f) Obtenir informació de la Junta i dels seus òrgans, i en especial, conèixer l'estat de comptes i sol·licitar l'exhibició de factures, rebuts i justificants, de la manera que s'estableixi per l'assemblea general.
- g) Interposar els recursos que procedeixin contra els acords adoptats pels òrgans de la Junta.
- h) Tots els altres que els corresponguin de conformitat amb els estatuts i les disposicions legals aplicables.

Article 17.- Obligacions

Els membres de la Junta tenen les obligacions següents:

1. Posar a disposició de la Junta els documents acreditatius de la seva titularitat, i en el seu cas, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals, amb l'expressió de naturalesa i quantitat de les càrregues i gravàmens.
2. Senyalar un domicili i modificar els canvis a efectes de notificacions, per a constància en la secretaria de la Junta.
3. Satisfer les despeses d'urbanització i les quotes complementàries que es girin, en proporció al valor de la seva participació i en els terminis establerts.
4. Notificar a la Junta amb un mes d'antelació, com a mínim, el propòsit de transmetre els terrenys o la participació en la Junta.
5. Regularitzar la titularitat i situació registral dels terrenys aportats, dins dels terminis que fixi el consell rector.
6. Permetre l'ocupació de les finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
7. Les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions legals i del planejament urbanístic, així com els acords adoptats pels òrgans de govern i d'administració de la Junta.

Article 18.- Quotes socials

1. La participació dels socis en els drets i obligacions, en els pagaments i en l'exercici del vot, així com la determinació de les parcel·les resultants de l'ordenació que seran adjudicades a cadascun d'aquells, individualment o en règim de copropietat, vindran definides per la quota que a cadascun li correspongui.
2. Per fixar les respectives quotes es tindran en compte la superfície de cadascuna de les finques del polígon d'actuació urbanística en relació amb la totalitat de la superfície de la mateixa.
3. La superfície computable s'haurà d'acreditar mitjançant document públic acompanyat del plànol de la finca actualitzat, declarant els gravàmens que afecten a la finca i si existeix o no procediment judicial sobre la mateixa. Dita acreditació es podrà efectuar igualment de la forma establerta en la base d'actuació cinquena, mitjançant certificat del registre de la propietat.
4. Quan la superfície acreditada en els títols no coincideixi amb la realitat física de la finca, tindrà preferència aquesta última.
5. Si els terrenys estiguessin gravats amb una càrrega real, aquesta, excepte que sigui incompatible amb el plantejament, es traslladarà a la finca que li sigui atribuïda al propietari que tingui la propietat gravada. I en el supòsit de no declarar-se alguna càrrega o gravamen, o que de les declarades no s'ajustin a la realitat, els perjudicis que pogueren resultar en el moment de la reparcel·lació seran a càrrec del propietari que hagués comès la omissió, deduint-se del valor de les parcel·les que li corresponguin les càrregues omeses.
6. El valor dels demés béns i drets, diferents del sòl, afectats pel Projecte de Reparcel·lació no influirà en la participació dels socis i es determinarà, a efectes de la reparcel·lació subsegüent, per conveni amb els interessats, i en el seu defecte, per aplicació del que disposi la legislació d'expropiació forçosa.
7. En el supòsit d'incorporació a la Junta de Compensació d'empreses urbanitzadores, en el moment de la integració d'aquestes, es procedirà al reajustament de les participacions percentuals dels socis, assignant-se la quota corresponent a l'empresa urbanitzadora incorporada.

CAPÍTOL IV.- DELS ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 19.- Òrgans

Els òrgans de govern i administració de la Junta de compensació seran l'Assemblea General, el Consell Rector, el President, el Vice-president, el Secretari i el Tresorer. Així mateix, el Consell Rector podrà crear i designar de forma facultativa un gerent de la Junta de Compensació.

Article 20.- L'assemblea general: composició i classes

1. L'assemblea General és l'òrgan suprem de la Junta de compensació. En ella hi podran participar tots els socis de la mateixa i el representant de l'Administració, decidint sobre els assumptes propis de la seva competència.
2. Actuaran de president i secretari els qui ho siguin al Consell Rector.
3. Tindrà caràcter deliberant i es reunirà, en forma ordinària, almenys dues vegades l'any, una en els tres primers mesos de cada exercici per aprovar la memòria, comptes i balanç; i una altra en els tres últims mesos, per aprovar els pressupost de l'exercici següent.
4. L'assemblea general podrà reunir-se, amb caràcter extraordinari, quan ho acordi el Consell Rector o ho sol·licitin per escrit membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, un 20% de les quotes de participació, havent d'expressar-se en la sol·licitud els assumptes a tractar. En aquest últim supòsit s'ha de convocar l'assemblea dintre dels quinze dies següents a la sol·licitud i celebrar-se abans d'uns altres quinze dies.
5. Si estiguessin reunits o representats tots els membres de la Junta, aquesta podrà celebrar-se si s'acorda, per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.

Article 21.- Atribucions de l'assemblea

Corresponen a l'assemblea general les atribucions següents:

- a) Designar i cessar els membres del Consell Rector.
- b) Aprovar el pressupost anual d'ingressos, despeses i inversions.
- c) Examinar la gestió comuna, i aprovar, en el seu cas, la memòria i els comptes de l'exercici anterior, previ informe del censor de comptes nomenat a l'efecte.
- d) Aprovació dels projectes de reparcel·lació i urbanització.
- e) Aprovació del projecte de modificació dels estatuts.
- f) Imposar quotes extraordinàries per atendre despeses no previstes en el pressupost anual.
- g) Autoritzar la formalització d'actes de disposició sobre els béns i drets de la Junta.
- h) Acordar la constitució de les garanties que poden exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions de la Junta de Compensació.
- i) Acordar la formalització de crèdits per realitzar obres d'urbanització, fins i tot amb la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- j) Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores i acordar la constitució de societat amb finalitats d'urbanització o complementàries.
- k) Proposar la dissolució i liquidació de la Junta de Compensació, en la forma prevista en els estatuts.

l) Totes les necessàries per al normal desenvolupament de la Junta.

Article 22.- Convocatòria de l'assemblea

1. Les sessions de l'assemblea general, ordinària o extraordinària, seran convocades pel president de la Junta del Consell Rector, mitjançant carta certificada remesa als membres de la Junta amb quinze dies d'antelació, com a mínim, a la data en què s'hagi de celebrar.
2. La convocatòria fixarà el lloc, dia i hora de reunió, així com els assumptes que s'hagin de sotmetre a coneixement i resolució de l'assemblea, sense que puguin ser objecte d'examen altres assumptes no contemplats a la convocatòria, a excepció que es declari la urgència per majoria de les quotes d'assistència.
3. La convocatòria de l'Assemblea General en la que sotmetran a aprovació les despeses, ingressos, comptes, informes de censor, memòries, derrames, projectes o pressupost, hauran d'estar els mateixos a disposició del soci, durant les hores d'oficina en el local social els 10 dies hàbils anteriors a l'assemblea, a disposició dels socis per el seu anàlisi o per el seu fotocopiats.

Article 23.- Constitució de l'assemblea

1. L'assemblea general quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria, quan hi assisteixin, presents o representats, els membres de la Junta de Compensació que representin almenys el 51% de les quotes de participació. Es podrà iniciar en segona convocatòria, una hora més tard, si es troba present un mínim de socis que representin el 30% de les quotes.
2. Els associats podran designar, per escrit i per a cada sessió, una persona que els representi a l'assemblea. Les persones jurídiques hauran de designar una sola persona en la seva representació.

Article 24.- Sessions de l'assemblea

1. El president del Consell Rector, o qui estatutàriament el substitueixi, presidirà l'assemblea general i dirigirà els debats.
2. Actuarà com a secretari el qui ho sigui del Consell Rector, o el seu substitut.
3. Els acords s'acordaran per majoria simple de quotes, excepte quan la legislació vigent exigeixi un altre quòrum.
4. Els acords de l'assemblea seran immediatament executius, sempre que s'hagin adoptat amb el que preveuen aquests estatuts, i sense perjudici dels recursos i accions que siguin precedents.

Article 25.- Actes de l'assemblea

1. De cada reunió d'Assemblea General, el secretari, aixecarà acta, fent-se constar en aquesta els acords adoptats i el resultat de les votacions, que serà enviada, dintre dels trenta dies següents a tots els socis. Si algun soci no la rep en el termini indicat, podrà sol·licitar certificació de la mateixa que li serà lliurada en els 5 dies següents a la petició.
2. Les actes es transcriuran al llibre d'actes, signades i legalitzades pel president i el secretari.
3. Qualsevol soci podrà demanar al secretari, que amb el vist i plau del president, expedeixi certificacions en el termini de 10 dies de qualsevol acte.

Article 26.- El Consell Rector

1. El Consell rector estarà compost per un màxim de 3 vocals a determinar per l'Assemblea, entre els quals escolliran per majoria un president i un secretari. Aquest darrer no serà imprescindible que ostenti la condició de soci de la Junta. L'Assemblea podrà designar, si ho considera oportú, un o varis vice-presidents i un tresorer.
2. Formarà part del consell Rector, com a vocal, el representant de l'Administració, la qual endemés podrà com a propietària de quotes votar en l'elecció de vocals o designar els que li correspongui d'acord amb el paràgraf següent.

Article 27.- Atribucions del Consell Rector

Correspon al Consell Rector l'execució i gestió amb les més àmplies facultats, dels acords adoptats en l'Assemblea General, podent per aquest motiu, subscriure els documents necessaris i atorgar tota classe de poders a través del seu president.

Igualment correspondrà al consell Rector les competències per la contractació dels treballs necessaris per l'acompliment de l'obligació d'urbanitzar.

Així mateix, podrà exercitar totes aquelles altres facultats de govern i administració no reservades expressament a l'assemblea general i les que aquesta li delegui.

Article 28.- Sessions del Consell Rector

1. El consell Rector es reunirà, a iniciativa del president o a petició de més d'un terç dels seus membres, prèvia convocatòria per carta certificada remesa amb un mínim de vuit dies d'antelació, quantes vegades sigui necessari pels interessos de la Junta de Compensació.
2. La sessió serà vàlida quan concorrin a la reunió, presents o representats, un mínim de tres dels seus membres. La representació s'atorgarà, en algun dels vocals, per escrit i per a cada sessió.

3. Els acords del Consell Rector seran adoptats per majoria dels vots dels vocals presents i representats. En cas d'empat el President farà valer el seu vot de qualitat.

Article 29.- Actes del Consell Rector

De cada sessió del consell rector s'aixecarà acta, en la qual es farà constar els acords que han estat aprovats i el resultat de les votacions, transcrivint-se en aquell mateix acte al llibre d'actes pel secretari, amb el vist i plau del president. El secretari expedirà certificats de les actes a petició dels socis en un termini de 15 dies a partir de la petició.

Article 30.- Duració dels càrrecs

1. Els membres del consell Rector tindran una duració de dos anys i seran reelegibles.
2. Vençut el termini del nomenament i fins que es designi per l'Assemblea General substituït o es procedeixi a la reelecció, s'entendrà automàticament prorrogada la vigència del càrrec vençut.
3. En el cas de defunció o renúncia d'un o més components del consell Rector, el propi Consell Rector podrà designar entre els socis aquells que hagin de substituir-lo fins la celebració de la primera Assemblea General.
4. El primer nomenament i les posteriors modificacions de càrrecs serà inscrita en el Registre d'Entitats Urbanístiques col·laboradores.

Article 31.- El president

El president serà designat per l'assemblea general i li correspondran les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'assemblea general i el consell rector, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords.
- b) Dirimir els empats amb el vot de qualitat.
- c) Representar la Junta de Compensació en tota classe de negocis jurídics, podent conferir poders a terceres persones en l'exercici d'aquesta representació en l'àmbit judicial.
- d) Autoritzar les actes de l'assemblea general i el consell rector, juntament amb el secretari, i les certificacions que s'expedeixin i quants documents ho requereixin.
- e) Executar els acords de l'assemblea general i la junta de delegats.
- f) Exercir, en la forma que el Consell Rector determini, qualsevol activitat bancària necessària per al funcionament de l'entitat.
- g) Dirigir, inspeccionar i impulsar els serveis i les obres de la Junta.

h) Totes les altres funcions inherents al seu càrrec, o que li siguin encomanades per l'assemblea general o pel Consell Rector.

Les relacions i comunicacions entre l'Administració i la Junta es mantindran a través del President.

Article 32.- Facultats del vicepresident

Són facultats del vice-president les mateixes que les del president, en l'absència o malaltia d'aquest.

Article 33.- Facultats del secretari

Són facultats del Secretari, assistir a totes les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector i aixecar acta de les mateixes; així com expedir certificacions de les actes i guardar sota la seva responsabilitat els llibres d'actes i documents de la Junta. Tanmateix, assumirà les facultats del Tresorer en el supòsit que no s'acordi el seu nomenament.

En cas d'absència, el Secretari serà substituït pel vocal més jove del Consell Rector.

Article 34.- Facultats del tresorer

Les facultats del tresorer són les de portar la comptabilitat i juntament amb el President signar l'obertura, seguiment i tancament de tota classe d'operacions bancàries.

CAPÍTOL V.- DEL RÈGIM ECONÒMIC

Article 35.- Mitjans econòmics

Seràn ingressos de la Junta de compensació, les quotes dels socis, ordinàries i extraordinàries, que aprovi l'Assemblea General; les aportacions de les empreses urbanitzadores en el cas que es produeixi la seva incorporació a la Junta; les subvencions, crèdits i donacions que s'obtinguin; els ingressos obtinguts per les vendes de béns i serveis de la Junta i les rendes i productes del seu patrimoni.

Article 36.- Despeses de la Junta

Seràn despeses de la Junta de compensació, les establertes a l'article 114.1 de la Llei d'Urbanisme i totes les necessàries per la constitució i administració de la mateixa, i la realització de les gestions i prestació de serveis que prescrivui el planejament vigent.

Article 37.- Despeses dels membres del Consell Rector

Els membres del consell rector tindran dret a que la Junta els reemborsi les despeses ocasionades en l'exercici del seu càrrec, podent l'Assemblea General adoptar acords al respecte, retribuint el temps usat en les gestions realitzades.

Article 38.- Quotes

1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, previstes en el pressupost anual.
2. Són quotes extraordinàries les que es determinen per acord de l'assemblea general i estan destinades al pagament del cost de la gestió i l'execució de la urbanització, segons estableixen les bases d'actuació i el projecte d'urbanització.
3. L'import de les quotes serà proporcional a la participació de cada membre a la Junta.

Article 39.- Pagaments i terminis

1. L'Assemblea General a l'aprovar les derrames que han de satisfer els socis que formen part de la Junta de Compensació, definirà la forma i les condicions de pagament de les mateixes. A falta d'acord exprés hauran d'ingressar-se dintre del mes següent a que els fos notificat per carta certificada les quantitats i terminis a ingressar.
2. Transcorregut el termini atorgat pel pagament, el soci morós incorrerà en el recàrrec de l'interès legal més dos punts de la quantitat deguda. Aquest interès se li aplicarà des del dia en què va acabar el termini de pagament fins el dia en què ingressi l'import en els comptes de la Junta.
3. No efectuat el pagament, el Consell Rector procedirà contra el soci morós per via de constrenyiment, formulant la petició corresponent a l'Ajuntament. Amb aquesta finalitat, el secretari del Consell Rector, amb el vist i plau del President, expedirà la corresponent certificació de descobert. Si l'impagament ocasionés greus perjudicis a la Junta per no poder realitzar els seus fins, podrà aquesta sol·licitar a l'Ajuntament la incoació de l'expedient expropiatori contra els béns del soci morós.
4. Passat el termini voluntari d'exacció i fins el seu pagament, el soci morós quedarà suspès en l'exercici dels seus drets a la Junta de Compensació.

CAPÍTOL VI.- DEL RÈGIM JURÍDIC

Article 40.- Executivitat

Els acords dels òrgans socials de la Junta de compensació seran executius sense perjudici dels recursos que contra ells poden procedir. Els acords que han de ser ratificats o aprovats per l'Administració o inscrits en el Registre

d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, no tindran efectivitat fins la seva ratificació, aprovació o inscripció.

Article 41.- Exercici d'accions

Els acords de l'assemblea general i del consell rector podran ser impugnats mitjançant recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès, en el termini d'un mes des de la seva notificació. Contra la desestimació d'aquests recurs els interessats podran interposar recurs contenciós-administratiu, dins els terminis i davant els òrgans judicials que estableixin les respectives lleis de procediment.

En tot cas, el règim de recursos contra els acords dels òrgans de la Junta serà el previst a la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener.

CAPÍTOL VII.- DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 42.- Dissolució

1. La dissolució de la Junta de Compensació es produirà per les causes següents:

- a) Per manament judicial o per prescripció legal.
- b) Pel compliment de les finalitats pels quals fou creada, i requerirà preceptivament l'acord de l'administració actuant, essent requisit indispensable el compliment de les obligacions pendents.

2. La dissolució de la Junta de Compensació no podrà acordar-se fins que aquesta no hagi subscrit amb l'administració actuant les actes de les quals es formalitzen les cessions d'obres, instal·lacions i dotacions.

Article 43.- Liquidació

Acordada vàlidament per l'Assemblea General la dissolució de la Junta de Compensació, facultarà al Consell Rector o a tres liquidadors per tal que per majoria procedeixin a portar a terme tots els tràmits necessaris per la seva liquidació amb la corresponent cancel·lació de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques col·laboradores.

Article 44.- Destí del patrimoni comú

En els supòsits que existeixi patrimoni comú, es distribuirà entre els socis en proporció a les aportacions efectivament realitzades pels mateixos.

- - - - -

BASES D'ACTUACIÓ

I.- DE LES DISPOSICIONS GENERALS

PRIMERA: OBJECTE

- 1) Les presents Bases d'Actuació comprenen l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 18 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilafranca del Penedès.
- 2) La finalitat d'aquestes Bases és reglamentar la incorporació dels membres de la Junta, en quant a la valoració de les aportacions, bé de terrenys, bé en metàl·lic, per a l'execució de l'obra urbanitzadora i a la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant la determinació de les normes referides al repartiment de beneficis i càrregues, entre els seus integrants, i sota la tutela de l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès com Administració actuant i com a destinatari dels terrenys de cessió obligatòria.

SEGONA: SUBJECTES INTERESSATS

- 1) Una vegada aprovades definitivament les presents bases i els Estatuts de la Junta de Compensació, es constituirà l'esmentada, amb efectes des de la inscripció de l'acord aprovatori al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- 2) Formaran part de la Junta els propietaris.
- 3) Així mateix es designarà un representant de l'Ajuntament en l'acord d'aprovació definitiva de les presents Bases i els Estatuts de la Junta, el qual formarà part tant del consell Rector com de l'Assemblea General de l'entitat.

TERCERA: ACTUACIONS QUE COMPRÈN

L'actuació pel sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació i modalitat de compensació bàsica comprendrà:

- L'expropiació, si s'escau, de les finques dels propietaris no incorporats, de la qual serà beneficiària la Junta de compensació.
- La cessió gratuïta a l'Ajuntament dels terrenys de cessió obligatòria i de les obres i instal·lacions que s'hagin d'executar conforme al plantejament vigent.
- El pagament de les obres d'urbanització o altres despeses inherents, al desenvolupament urbanístic especificades a l'article 36 i 37 dels Estatuts de la Junta de Compensació.

- La justa distribució dels terrenys susceptibles d'edificació provada, d'acord amb allò que disposa la normativa urbanística, entre els propietaris i altres membres, en proporció a les seves respectives quotes de participació.

QUARTA: OBLIGATORIETAT

1. L'aprovació de les bases per l'ajuntament i la incorporació dels propietaris dels terrenys a la Junta de Compensació, suposen que els seus membres accepten el seu contingut com a normes d'obligat compliment.
2. L'obligatorietat de les bases no impedeix la seva modificació, sempre que siguin votades en assemblea general pels membres que representin, com a mínim, el seixanta per cent de la participació de la Junta.
3. La modificació serà tramitada segons el procediment de l'aprovació. No obstant això, quan l'acord de modificació sigui adoptat per unanimitat dels membres de la Junta i afecti a la pura distribució de beneficis i càrregues, serà vàlid sense necessitat de tramitació, però en la notificació a l'Ajuntament hauran de provar-se suficientment aquestes circumstàncies.

II.- DELS CRITERIS DE VALORACIÓ

CINQUENA: CRITERIS PER A LA VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

1. El dret dels propietaris, si no hi ha acord unànime, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació dels polígons d'actuació urbanística.
2. A cadascuna de les finques s'assignarà un percentatge expressat en quotes de participació, d'acord amb el criteri assenyalat en el punt anterior. Aquestes quotes de participació constituïran el coeficient per a l'adjudicació de les finques resultants de la reparcel·lació.
3. Les superfícies computables s'acreditaran mitjançant certificat del registre de la Propietat o en el seu defecte, amb document notarial acreditatiu del títol d'adquisició, d'acord amb allò que estableix l'article 18 dels Estatuts de la Junta.
4. En cas de discrepàncies entre la propietat d'una finca, part d'ella, o en els seus terminals, la superfície de discussió es considerarà pertanyent en part iguals als litigants, de manera provisional, fins que sigui resolta la discussió per conveni entre els interessats o per resolució judicial.

SISENA: CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES A EXPROPIAR

1. La Junta de Compensació serà beneficiària de les finques que expropiï l'Ajuntament als propietaris afectats que no s'incorporin a la Junta en el termini assenyalat, així com de les expropiacions per incompliment de les obligacions de membres de la Junta. Unes i altres es regiran d'acord amb el que estableix la Llei sobre règim del sòl i valoracions.

La Junta de Compensació també pot acordar la reparcel·lació de les finques no incorporades amb el pagament de les corresponents despeses d'urbanització a càrrec de llurs titulars.

2. Les finques expropiades per falta d'incorporació dels seus propietaris a la Junta, es taxaran pel sistema de valoracions de la legislació urbanística, i referit a la data d'aprovació del projecte de reparcel·lació.
3. Les finques expropiades com a sanció als membres de la Junta es valoraran en la forma indicada a l'apartat anterior, addicionant les quantitats satisfetes per al pagament d'expropiacions prèvies i per a despeses d'urbanització, però sense que siguin indemnitzades les quotes ordinàries satisfetes segons l'establert als estatuts.
4. Les adquisicions de terrenys per la Junta, en virtut d'expropiació forçosa estan exemptes amb caràcter permanent de l'impost general sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentals i no tindran la consideració de transmissions de domini als efectes de l'exacció de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana.

SETENA: CRITERIS DE VALORACIÓ DELS DRETS REALS, SERVITUDS I DRETS PERSONALS

1. Els titulars dels drets reals, servituds i drets personals que no s'extingeixin amb la reparcel·lació, seran adjudicatari en el mateix concepte en que ho foren anteriorment, pel principi de subrogació real. El propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda.
2. La valoració dels drets reals i servituds predials es farà d'acord amb les disposicions sobre expropiació que, específicament determini la taxació dels mateixos, i subsidiàriament d'acord amb les normes de Dret Administratiu o Civil que regulin la institució. En el seu defecte, per les establertes per als Impostos de Transmissions i Actes Jurídics Documentats.

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

1. Les plantacions, les obres, les edificacions i les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import als propietaris interessats del sòl i amb càrrec al projecte de reparcel·lació i en concepte de despeses d'urbanització. El projecte ha de justificar els casos en que les despeses necessàries per a deixar els terrenys lliures i preparats per a fer-ne la urbanització són únicament a càrrec dels propietaris, d'acord amb el que sigui establert pel reglament de la Llei d'Urbanisme.

S'entendrà necessari l'enderroc, quan sigui procedent l'eliminació dels elements per realitzar les obres d'urbanització previstes en el Pla, quan estigui situada en una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament a un propietari, i quan la seva conservació sigui incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.

2. El valor de les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques i que s'han d'enderrocar, sempre que no formin part de l'aportació dels drets dels propietaris incorporats es determinarà amb independència del sòl i d'acord amb els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa, o tal i com disposa l'article 18 dels Estatuts per conveni amb els interessats.

NOVENA: TAXACIÓ DELS DRETS REALS, SERVITUDS, EDIFICACIONS, PLANTACIONS, OBRES, ETC.

1. Les taxacions a què es fa referència en les dues bases anteriors, s'efectuaran en el projecte de reparcel·lació i aniran a càrrec del propietari de la finca aportada que gravaven o que els contenia.
2. Si el titular no interposa l'acció per a l'alliberament de càrregues incompatibles amb el plantejament urbanístic, un cop transcorregut un mes des del requeriment per la Junta de Compensació, podrà aquesta i per si mateixa, incoar el procés oportú tot repercutint les despeses sobre el propietari, fins i tot la indemnització si resultés necessari i convenient pels interessos de la Junta, la qual podrà entrar en transacció per compte del propietari amb qualsevol ocupant, arrendatari o titular de drets sobre la finca de què es tracti.

DESENA: CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES APORTACIONS D'EMPRESSES URBANITZADORES.

1. En el supòsit previst en l'article 18 dels Estatuts de la Junta de compensació, l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostat en el projecte d'urbanització o dels sectors o partides que s'hagin d'executar, convenint-se amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos. L'acord aprovatori l'haurà d'adoptar l'Assemblea General.
2. Per l'adjudicació de terrenys, l'Assemblea General aprovarà el Conveni amb l'empresa urbanitzadora, procedint-se d'acord allò establert en l'article 18.7 dels Estatuts.
3. La participació de l'empresa disminuirà proporcionalment la dels membres de la Junta.

III. DE L'EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

ONZENA: FORMA DE CONTRACTACIÓ

1. L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per una empresa urbanitzadora o un contractista idoni, per adjudicació directa de la Junta de Compensació.

2. Si a la Junta de Compensació s'hagués incorporat alguna empresa urbanitzadora que aporti total o parcialment els fons necessaris per a l'execució de la urbanització, l'execució es realitzarà directament per l'empresa esmentada, previ acord de l'Assemblea General.
3. En el contracte d'obres es faran constar, a més de les clàusules que constitueixen el seu contingut típic, les següents circumstàncies:
 - a) El compromís de l'empresa constructora de realitzar les obres amb total conformitat amb els projectes aprovats.
 - b) L'obligació de l'empresa de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant.
 - c) Els supòsits d'incompliment que puguin donar lloc a la resolució del contracte, així com les indemnitzacions que corresponguin per inobservància de les característiques tècniques de les obres o dels terminis d'execució.
 - d) La retenció que, de cada pagament parcial a compte, hagi d'efectuar la Junta, en garantia de la correcta execució de les obres. Aquestes retencions no seran retornades fins que s'hagi rebut definitivament l'obra.
 - e) La forma i terminis per a l'abonament per la junta de les quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.

DOTZENA: EXPROPIACIÓ PER INCOMPLIMENT D'OBLIGACIONS

1. Amb independència de l'expropiació que procedeixi per falta d'incorporació a la Junta, és també procedent com a sanció respecte als terrenys dels membres de la Junta, en els supòsits d'incompliment de les obligacions següents:
 - a) La manca de pagament de quotes a la Junta, transcorregut el termini de pagament voluntari, si en una ocasió anterior hagués estat precís utilitzar la via de constrenyiment per al cobrament d'alguna quota o fora notòria la seva negativa.
 - b) En general, l'incompliment reiterat d'alguna o algunes de les obligacions que assenyalava l'article 17 dels estatuts, degudament acreditat, amb l'aprovació de la sanció per l'assemblea general i per l'Ajuntament.
 - c) Respecte del procediment expropiatori, elements personals, valoració de terrenys i efectes fiscals, s'estarà al que estableix en la base 6a.

TRETZENA: COSTOS D'URBANITZACIÓ

1. Els costos d'urbanització seran els establerts a l'article 114.1 de la Llei d'Urbanisme i es satisfaran pels associats en proporció a les seves quotes de participació.
2. A títol enunciatiu, s'estimaràn com a costos d'urbanització els següents:

- a) Totes les obres de viabilitat necessàries i fixades d'acord amb el planejament i el projecte d'urbanització.
 - b) Costos de redacció i tramitació del Projecte d'Urbanització i del Projecte de reparcel·lació i totes les altres despeses de la reparcel·lació, assessorament, gestió i administració necessaris.
3. La distribució dels costos d'urbanització es fixarà en el projecte de reparcel·lació d'acord amb els principis establerts en aquestes Bases.

CATORZENA: RESPONSABILITAT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

1. La Junta de Compensació serà directament responsable davant l'Ajuntament de la urbanització completa del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 18 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilafranca del Penedès.
2. En el cas d'execució total o parcial de la urbanització, l'Administració podrà exercitar l'execució forçosa i la via de constreyniment.
3. Quan l'incompliment o la infracció haguessin estat comesos per l'empresa urbanitzadora, bé estigui incorporada a la Junta, o bé sigui contractista de les obres, les responsabilitats es transferiran a aquesta.

QUINZENA: AFECCIÓ REAL DELS TERRENYS

1. D'acord amb el previst en la normativa urbanística, els terrenys resten afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació, el que es farà constar en el Registre de la Propietat a instància de la Junta de Compensació.
2. Les finques resultants queden afectades, amb caràcter real, al pagament de les despeses d'urbanització en la proporció que correspongui. Afecció que es cancel·larà mitjançant certificació de la Junta de Compensació, un cop satisfetes les despeses i rebudes les obres per l'Ajuntament.

IV. DE LA DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

SETZENA: CESSIONS OBLIGATÒRIES DE TERRENYS, LLIURAMENT I RECEPCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

1. Els terrenys de cessió obligatòria seran transmesos a l'Ajuntament en virtut de l'acord d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació. No obstant, la Junta o el contractista designat per ella, podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres d'urbanització.
2. La cessió de les obres d'urbanització i de les instal·lacions, l'execució de les quals estigués prevista, es produirà seguint les següents directrius:
 - a) Concloua l'obra es notificarà aquest fet en forma fefaent a l'Ajuntament, amb sol·licitud de que s'incoï el seu expedient de recepció.

- b) El que disposa el numero anterior serà aplicable a la urbanització realitzada sobre fases determinades previstes en el projecte d'urbanització o a serveis complets, encara que no s'haguessin executat les obres corresponents a la totalitat de l'obra prevista.
- c) A la sol·licitud, s'acompanyarà, si s'escau, còpia de les actes de recepció de l'obra realitzada pel contractista de què es tracti i descripció dels serveis a que es refereix. A aquests efectes, també s'acompanyarà: A.- Documentació gràfica on es precisi l'obra realment executada amb memòria justificativa de les possibles modificacions que s'hagin hagut de realitzar respecte el projecte aprovat, i B.- Valoració econòmica dels diferents serveis a cedir a l'Ajuntament.
- d) L'Ajuntament comprovarà en el termini de tres mesos que l'obra realitzada ha estat executada conforme el projecte d'urbanització, i si s'escau, notificarà al sol·licitant la totalitat de les deficiències observades en relació amb el contingut del projecte citat, per que les esmeni en el termini que s'assenyali.
- e) Esmenades les deficiències, es procedirà conforme al que estableixen les normes anteriors, sense que l'Ajuntament en aquesta fase pugui assenyalar altres diferents de les contemplades en la notificació a que es refereix el número anterior.
- f) Si l'òrgan actuant no resol expressament sobre la recepció de les obres en el termini de tres mesos, s'entendrà estimada la petició i el sol·licitant podrà actuar d'acord amb el que es disposa a la normativa sobre actes administratius presumptes.
- g) A partir de la recepció de les obres d'urbanització per l'Ajuntament, aniran al seu càrrec les despeses de la seva conservació, llevat que de les determinacions del Pla o de la normativa urbanística en resultés que l'obligació de conservar ha de recaure sobre altres subjectes.

DISSETENA: QUOTES DE PARTICIPACIÓ

1. La participació de cada propietari en l'Entitat, tant en la distribució de beneficis com en les càrregues o pèrdues, serà proporcional a la superfície dels terrenys respectius dins el polígon d'actuació urbanística, sense perjudici d'allò que disposa la base novena.
2. En el supòsit d'incorporació d'empreses urbanitzadores a la Junta, es procedirà, en el moment de la seva integració, al reajustament de les participacions dels associats, d'acord amb allò establert a la base desena, assignant les quotes corresponents a l'empresa urbanitzadora.

DIVUITENA: VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

1. Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat els propietaris afectats, sota criteris objectius i generals per al PAU-18 i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament

urbanístic del polígon d'actuació urbanística de que es tracti, o bé, si no hi ha acord es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions. En qualsevol cas la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37 de la Llei d'Urbanisme.

2. La valoració es podrà fer en punts o unitats convencionals, que hauran de ser taxades amb diners, per poder determinar les indemnitzacions que procedeixin per diferències d'adjudicació o per homogeneïtzar-les amb les aportacions que es facin en metàl·lic.
3. L'adjudicació de les finques que resultin als membres de la junta es farà en proporció als béns o drets aportats. Es procurarà que les finques adjudicades estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars, sens perjudici que si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.
4. Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o alternativament, l'adjudicació de parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.
5. 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 hauria correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

DINOVENA: MOMENT DE L'ADJUDICACIÓ

1. L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació per part de l'òrgan administratiu actuant i l'expedició del document administratiu o l'atorgament d'escriptura pública, amb el contingut assenyalat en l'article 122 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, determinarà la inscripció al Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues per les noves parcel·les.
2. A l'estar obligats els membres de la Junta a subvenir en el pagament de les despeses d'urbanització en tot l'àmbit del polígon, l'adjudicació de la finca urbanitzada no modifica en absolut l'obligació, subsistint l'afecció real prevista en la base 17a, fins a la seva cancel·lació.

VINTENA: EDIFICACIÓ

El moment, els termes i els requisits d'edificació dels terrenys, es determinarà de conformitat amb la legislació urbanística vigent, tot i que en qualsevol cas caldrà garantir el pagament de l'import de les quotes d'urbanització corresponents a la parcel·la que s'hagi de dur a terme l'edificació.

VINT-I-UNENA: RÈGIM ECONÒMIC

1. Els membres de la Junta han de realitzar les seves aportacions, ja sigui en metàl·lic, ja sigui en terrenys, no més tard del venciment dels terminis fixats per l'Assemblea General.
2. La distribució de guanys i pèrdues, es farà d'acord amb les següents regles:
 - a) El President i el Tresorer formularan una liquidació que sotmetrà a l'aprovació definitiva de l'Assemblea General.
 - b) La liquidació comprendrà tant el benefici o pèrdua com la participació que correspongui a cadascun dels membres de la Junta.
 - c) La fixació del guany o de la pèrdua es farà d'acord amb els criteris de valoració establerts en les presents Bases d'Actuació.
 - d) La distribució dels beneficis o pèrdues es farà a prorrata entre tots els membres de la Junta, adjudicatariis de finques resultants, d'acord amb el valor d'aquestes.

- - - - -