

ESTATUTS I BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR SUPP9, MERCAT-CENTRAL

EXPEDIENT 22/2/A (6.2.2.)

DILIGÈNCIA per a fer constar que s'ha aprovat definitivament la modificació dels articles 2 i 30 dels Estatuts d'aquest document, mitjançant Decret de l'Alcaldia número 714/2019, del 7 de juny.

Santiago Blanco Serrano, Secretari gral. actal.
Sant Pere de Ribes, 17/07/2019



Els Estatuts i Bases d'actuació de l'Entitat es van aprovar definitivament en data 19 d'abril de 2004 per Junta de Govern Local d'aquest Ajuntament, publicats en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona número 177, de data 24 de juliol de 2004

El 18 d'abril de 2005 la Junta de Govern Local d'aquest Ajuntament va aprovar la constitució de la Junta, formalitzada en escriptura pública autoritzada en data 24 de gener de 2005, pel notari senyor Francisco Miras Ortiz.

Aquest redactat dels Estatuts i Bases d'actuació, inclou totes les modificacions fetes després de la seva inscripció en el Registre d'entitats urbanístiques Col·laboradores el 27 d'octubre de 2005, identificat amb el número d'expedient 2005 / 018029 / B

Les referències normatives dels Estatuts i de les Bases d'actuació a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, i a l'ordre del Departament de Política Territorial i Obres Públiques pel qual s'aprova la Instrucció que regula els aspectes orgànics i funcionals del Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, s'han d'entendre fetes al Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i al Decret 287/2003 de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR SUPP 9, MERCAT-PARC CENTRAL, DE SANT PERE DE RIBES

Títol I: DENOMINACIÓ, DOMICILI, OBJECTE I FINS

Article 1.- Per a l'execució del Sector abastat per l'àmbit del Pla Parcial S.U.P.P. 9 Mercat-Parc Central de Sant Pere de Ribes s'articula la present Junta de Compensació per a la gestió del citat àmbit municipal.

La Junta de Compensació es regirà pel disposat amb caràcter imperatiu pel la Llei d'urbanisme 2/2002 de 14 de març, articles 157 a 185 del Reglament de Gestió d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores aprovada per Ordre del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de 6 d'agost de 1.982, i així mateix pel Decret 303/97 de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística, amb les modificacions del Decret 166/2002, i amb caràcter supletori, per les disposicions de la Llei de Societats Anònimes.

Article 2.- El domicili de l'Entitat s'estableix a Barcelona (08019), carrer Provençals, número 39 (Edifici Torre Pujades), planta 12ª – Departament de Sòl.

Aquest domicili podrà ésser traslladat a un altre lloc per acord de l'Assemblea General, havent de comunicar-ho a l'òrgan urbanístic de tutela i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 3.- La Junta gaudirà de personalitat jurídica des de la inscripció de l'acord aprovatori de l'Administració actuant en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

No obstant això, una vegada l'Ajuntament adopti acord d'aprovació de la constitució de la Junta, aquesta podrà actuar en gestió, i amb les mateixes facultats previstes en aquests Estatuts, fins a la inscripció de la mateixa en el citat Registre.

La Junta podrà constituir-se de manera provisional, amb una vigència que no podrà excedir d'un any, amb la finalitat de formular la documentació i instar les tramitacions necessàries per a facilitar-ne i agilitar-ne la constitució definitiva.

Les actuacions que es facin seran ratificades en la primera reunió de la Junta, una vegada inscrita.

Article 4.- La Junta de Compensació funcionarà d'acord amb les normes d'economia, celeritat i eficàcia.

Article 5.- Constitueix l'objecte de la Junta de Compensació l'execució de les obres d'urbanització en els termes i condicions que es determinin en el respecteu Pla Parcial i Projecte d'Urbanització, i la distribució de beneficis i càrregues entre els seus components i que es deriven del planejament urbanístic, actuant l'Ajuntament com a Administració fiscalitzadora i com a receptora dels terrenys de cessió obligatòria.

Tanmateix una vegada finalitzades les obres, constituir-ne en entitat de manteniment pel manteniment d'acord amb l'art 62 del Reglament de la Llei 2/2002 de 14 de març, amb una durada de 5 anys a partir de la finalització de les obres i de la recepció de les mateixes per l'Ajuntament.

Article 6.- Són fins primordials d'Entitat els següents:

- 1) Redactar el Pla parcial previst pel sector SUPP9 i proposar la seva tramitació.
- 2) Redactar i impulsar la tramitació del Projecte d'Urbanització.
- 3) L'execució de les obres d'urbanització.

4) La cessió dels terrenys d'ús públic, una vegada urbanitzats, a l'Administració actuant, en concret l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

5) Interessar la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

6) Sol·licitar de l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta, tant respecte dels propietaris que no s'incorporin en temps oportú a la mateixa, com d'aquells que incomplixin les seves obligacions, en els supòsits que es contemplen a les Bases d'Actuació.

7) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts a la Llei.

8) L'exercici dels drets i activitats que corresponguin d'acord amb la legislació vigent.

9) Sol·licitar a l'Ajuntament l'exercici de la via de construyiment pel cobrament de les quantitats degudes per qualsevol membre de la Junta.

10) La gestió i defensa dels interessos comuns dels membres de la Junta davant qualsevol autoritat o organisme públic, Tribunals i particulars.

11) Redacció, aprovació i tramitació del Projecte de parcel·lació.

12) Qualsevol altre previst a la Legislació Urbanística vigent.

13) Realitzar el manteniment de les obres durant un termini de 5 anys a partir de la finalització i recepció de les mateixes per part de l'Ajuntament.

Article 7.- La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

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

1) Donar audiència als Estats i Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'observacions i per a la seva incorporació a la mateixa i donar audiència de les al·legacions d'aquest als promotors.

2) Aprovació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació i de les modificacions que aprovi la Junta.

3) Designació d'un representant a la Junta de Compensació.

4) Aprovació provisional i definitiva 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.

5) Exercici de l'expropiació forçosa a benefici de la Junta respecte als terrenys dels propietaris que no es vulguin incorporar o que incompleixin les seves obligacions, quan així ho prevegin els Estatuts o les Bases d'Actuació.

6) Utilització de la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats degudes per qualsevol membre de la Junta.

7) Resolució dels recursos ordinaris interposats contra els acords de la Junta.

8) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística.

Article 8.- L'àmbit d'actuació de la Junta comprèn la superfície de tots els terrenys compresos dins del Sector S.U.P.-9, previst al vigent P.A.U.M de Sant Pere de Ribes.

Article 9.- Els presents Estatuts contenen les regles d'organització i funcionament de la Junta de Compensació del Sector S.U.P.-9 Mercat Parc Central de Sant Pere de Ribes.

Article 10.- En desenvolupament dels criteris resultants de les Bases es redactarà, en el seu dia, el Projecte de reparcel·lació, en el qual es reflectiran els terrenys a cedir a l'Ajuntament. Aprovat el Projecte per la Junta i per l'Ajuntament, aquest servirà de títol per l'adjudicació dels terrenys.

TÍTOL II.- CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA A.

Article 11.- La Junta es composarà de les persones físiques o jurídiques propietaris dels terrenys, siguin promotors o adheritis a la mateixa.

Els propietaris no promotors de la Junta podran incorporar-se a ella durant el termini d'informació pública o en el termini d'un mes a partir de la notificació pels Ajuntaments de l'acord d'aprovació per aquests dels Estatuts i les Bases. La notificació esmentada es farà personalment i mitjançant la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat.

La incorporació es sol·licitarà per escrit a través del Registre de l'Ajuntament, fent constar expressament l'adhesió als Estatuts aprovats i la superfície i límits de les finques aportades, i adjuntant la documentació justificativa de l'esmentada propietat.

Per a que la incorporació produeixi efectes caldrà que els propietaris adheritis disposin, en el termini d'un mes des que la Junta els requereixi, la quantitat necessària corresponent a les despeses ja realitzades incrementades amb l'import de l'interès legal i les de previsió immediata. Aquesta quantitat no podrà ser superior a la ja satisfeta pels promotors, atesa la proporcionalitat dels terrenys pertanyents a uns i altres.

Article 12.- Aprovats per l'Ajuntament els Estatuts i les Bases, els promotors convocaran a tots els propietaris per a la constitució definitiva de l'Entitat, realitzant-se la convocatòria mitjançant carta certificada al menys set dies naturals abans de la data prevista i assenyalant en ella l'objecte d'aquesta convocatòria.

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

- 1) Relació dels propietaris i, en el seu cas, d'empreses urbanitzadores.
- 2) Relació de les finques de que són propietaris.
- 3) Persones que es designen per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.
- 4) Acord de constitució.

Els propietaris que no atorguin l'escriptura, podran consentir la seva incorporació en escriptura d'adhesió, en el termini que a l'efecte s'assenyali, si no s'adhereixen, se'ls tindrà per no incorporats a la Junta de Compensació.

Còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions es traslladaran a l'Ajuntament, el qual adoptarà, si s'escau, acord aprovatori i elevarà l'acord i còpia autoritzada de l'escriptura al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 13.- La quota de participació dels associats propietaris de terrenys inclosos en el Pla Parcial serà proporcional a la superfície de les finques aportades per cadascun d'ells a la Junta de Compensació.

Article 14.- En qualsevol moment, podran incorporar-se a la Junta de Compensació empreses urbanitzadores per participar amb els propietaris en la execució i gestió urbanística del polígon.

Article 15.- La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles, però la Junta de Compensació actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu.

La Junta de Compensació serà beneficiària de l'expropiació, tants dels terrenys dels propietaris que no s'incorporin oportunament a la Junta, com en cas d'incompliment de les obligacions concretes.

El procediment expropiador serà l'establir a la Llei 6/1998 de 13 d'abril del Règim del Sol i Valoracions i quant a la seva valoració s'estarà a allò que assenyalen les Bases d'actuació.

La Junta podrà gravar i alienar tant els terrenys que s'incorporin al seu patrimoni per expropiació, com els aportats pels seus membres per fer front a les despeses d'urbanització, previ acord adoptat en l'assemblea general.

Article 16.- Els membres de la Junta podran alienar els seus terrenys o la seva participació en la mateixa, en les condicions i amb els efectes següents:

1) El transmetent haurà de notificar en forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquisició i demanar certificat d'estar al corrent de les despeses.

2) L'adquisició quedarà subrogat en el lloc de l'anterior propietari en els compromisos que aquest hagués contraït amb la Junta o amb l'Administració actuant.

TÍTOL III.- DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA.

Article 17.- Els membres de la Junta tindran els drets següents:

- 1) Assistir per si mateixos o per mitjà de representant a les sessions de l'Assemblea General, emetent el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostentïn i presentar proposicions i suggeriments.
- 2) Elegir el membres de l'òrgan de govern i ésser elegits per l'exercici dels càrrecs.
- 3) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, en els termes i condicions establerts a l'article precedent.

4) Rebre informació sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició de rebuts i justificants, tot això en les condicions que estableixi l'Assemblea general.

5) Interposar els recursos que procedixin contra els acords de la Junta de Compensació.

6) I, en general, tots aquells drets derivats de la legislació urbanística i dels presents Estatuts.

Article 18.- Els membres de la Junta tindran 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 expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens.

2) Assenyalar un domicili a efectes de notificacions. En cas de canvi de domicili, haurà de donar constància d'aquest fet a la Secretaria de la Junta.

3) Pagar les despeses d'urbanització i les quotes complementàries que es girin, en proporció al valor de la seva participació.

4) Notificar a la Junta, de forma fefaent, el propòsit de transmetre els seus terrenys o la seva participació en la Junta.

5) Regularitzar la titularitat i la situació registral dels terrenys aportats, en el termini que assenyali el Consell Rector.

6) Permetre l'ocupació de les seves finques per l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.

7) La falta d'ingrés de les quotes ordinàries de gestió o les quotes per a l'execució de les obres d'urbanització, en els terminis establerts i fins a l'ingrés efectiu de les quotes, determinarà la suspensió del dret de vot, llevat del casos d'interposició de recurs d'alçada i consignació de la quota a disposició de la Junta.

8) I, en general totes aquelles obligacions derivades de la legislació vigent i dels presents Estatuts.

TÍTOL IV.- ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 19.- L'òrgan de govern i administració de la Junta serà l'Assemblea General. Per acord de l'Assemblea es podrà anomenar un Gerent amb les facultats que s'aprovin.

Article 20.- L'Assemblea General és l'òrgan suprem de la Junta a la qual corresponen les facultats de govern i administració. Estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació i per un representant de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes o de l'Administració Actuant.

Article 21.- Tots els membres de la Junta, inclos els no assistents a les reunions de l'Assemblea i els dissidents, queden sotmesos als acords vàlidament adoptats, sense perjudici del seu dret a votar en contra i a fer constar en l'acta els motius de la seva oposició, i del seu dret a exercir les accions legals que considerin adients i a formular els recursos pertinents.

Article 22.- L'Assemblea General celebrarà reunió ordinària un cop l'any i reunions extraordinàries quan ho consideri necessari el President o ho sol·licitin per escrit adreçat al President els membres de la Junta que representin, al menys el 30% de les quotes de participació.

En la sessió ordinària anual hauran de figurar preceptivament en l'ordre del dia els següents assumptes: consideració i aprovació, en el seu cas, de la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior i consideració i aprovació, en el seu cas, del pla d'actuació i del pressupost de l'exercici següent, així com de les quotes ordinàries i extraordinàries que s'hagin de satisfer durant l'exercici.

En la sessió extraordinària podrà tractar-se qualsevol altra qüestió.

Article 23.- Correspon a l'Assemblea General les facultats següents:

- 1) La designació i cessament dels membres de l'Entitat.
- 2) Examen de la gestió comú i aprovació, en el seu cas, de la Memòria i comptes de l'exercici anterior.

3) Aprovació del pla d'actuacions i del pressupost, amb la conseqüent determinació dels mitjans econòmics i aportacions, tant ordinàries com extraordinàries, per a cada exercici.

4) Modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament.

5) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els bens i drets de la Junta.

6) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions contres per la Junta de Compensació.

7) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclosa la garantia hipotecària dels terrenys afectats.

8) Acordar la dissolució de la Junta.

9) Aprovar les bases de contractació i l'adjudicació definitiva de les obres d'urbanització del sector.

10) Aprovar el Pla Parcial i el Projecte de reparcel·lació i d'urbanització del Sector, abans de la seva presentació a l'Ajuntament per la seva tramitació.

11) Qualsevol altra facultat que sigui necessària pel normal desenvolupament de l'objecte de la Junta de Compensació.

Article 24.- Els associats no podran ser representats en l'Assemblea General sinó que per altres persones, associades o no, mitjançant apoderament notarial o autorització expressa per cada Assemblea del propietari.

Article 25.- Els membres de la Junta elegiran a les persones que actuaran de President i Secretari. El càrrec de President ha de ser exercit per un propietari.

Article 26.- Els càrrecs de President i Secretari tindran una durada de tres anys si bé poden ser reelegits indefinidament. Aquests càrrecs són els responsables de l'execució dels acords del Ple i com a tal, li correspon al President les més amples facultats de

gestió i representació dels interessos comuns de la Junta de Compensació, tenint en aquells casos que la urgència obligués a adoptar una resolució prèvia a la celebració de l'assemblea General, sotmetre a ratificació i reconeixement de la mateixa els esmentats acords.

Article 27.- El President tindrà les següents atribucions:

1) Convocar, presidir, suspendre i cloure les sessions dels òrgans col·legiats, dirigir les deliberacions i dirimir els empats amb vot de qualitat.

2) Representar a la Junta davant Entitats, Organismes i Autoritats de caràcter públic, o bé davant de persones privades, físiques o jurídiques i, en la seva virtut, representar a la Junta en tota classe de negocis jurídics, podent conferir manaments per l'exercici de l'esmentada representació, fent ús de la signatura de l'Entitat en els contractes i operacions degudament aprovats per l'Assemblea.

3) Vetllar per l'execució dels acords de l'Assemblea General.

4) Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació, podent atorgar poders a terceres persones per l'exercici de la representació esmentada.

5) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.

6) Exercir, qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de la Junta. En la forma que l'Assemblea General determini, obrir, seguir i cancel·lar a nom de la Junta de Compensació comptes corrents i d'estalvi a tota classe d'entitats bancàries o de crèdit, disposar d'aquest comptes, amb la concurrència de la signatura d'un altre propietari designat també per l'Assemblea, i en general desenvolupar totes les operacions i activitats usuals bancàries que exigeixi l'activitat de la Junta. Així com administrar els fons de la Junta, formalitzant la memòria i comptes corresponents a cada exercici econòmic que han de ser sotmeses a l'Assemblea, i proposant-li el pressupost anual d'ingressos i despeses aplicant-lo conseqüentment.

7) Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General.

Article 28.- Actuarà com a Secretari de l'Assemblea la persona que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les seves successives renovacions. El Secretari podrà no ser propietari ni membre de la Junta i, en aquest cas, el seu càrrec retribuirà.

Article 29.- El Secretari aixecarà acta de cada sessió de l'Assemblea i, si no és membre de l'Entitat, assistirà amb veu però sense vot; donarà fe dels assentaments inscrits en els llibres socials, a instància de part interessada; assistirà al President en la convocatòria de les sessions; realitzarà, per ordre del President, els treballs que li encomani l'Assemblea General; serà el dipositari u custodi dels llibres socials i exercitarà les accions corresponents pel cobrament de les quantitats degudes pels membres que hagin estat declarats formalment en mora, instant la via de constrenyiment en el seu cas l'expropiació.

També expedirà amb el vistiplau del President, les certificacions, amb eficàcia executiva, contra els Associats, una vegada venguts els terminis de pagament, sense haver-se ingressat les quotes, als efectes de la via de constrenyiment o l'expropiació que tramitarà l'administració actuant.

TÍTOL V.- FUNCIONAMENT DE L'ENTITAT.

Article 30.- L'Assemblea serà convocada pel Secretari, per ordre del President. La convocatòria expressarà els assumptes a tractar en cada sessió. No podrà deliberar-se ni decidir sobre cap assumpte que no figurei inclòs a l'Ordre del Dia, llevat que, essent presents tots els propietaris, així ho acordin per unanimitat.

La convocatòria de l'Assemblea es farà mitjançant comunicació escrita tramesa als domicilis designats pels associats, per qualsevol dels mitjans admesos en Dret i que permetin acreditar la seva recepció, inclosos els correus electrònics, amb set dies naturals d'antelació.

Article 31.- L'Assemblea quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria, quan concorrin a ella, presents o representats, un nombre d'associats que representin, com a mínim, el 50 per cent de les unitats de valor incorporades a la Junta. En segona convocatòria, que es celebrarà mitja hora després, quedarà vàlidament constituïda qualsevol que sigui el nombre d'unitats o el valor que representin els assistents.

Article 32.- No obstant el que disposen els articles precedents, l'Assemblea s'entendrà convocada i quedarà vàlidament constituïda per tractar de qualsevol assumpte, sempre que es trobin, presents o representats, tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 33.- Seran vàlids els acords que s'adoptin per l'Assemblea per majoria del percentatge computat segons el que es determina a l'article 13 d'aquests Estatuts. No obstant, per elegir el President, modificar els Estatuts, contractar crèdits i acordar la dissolució de la Junta, es requerirà el vot favorable com a mínim el 60 per cent de les unitats de valor incorporades a la Junta.

L'aprovació per la Junta del Projecte de parcel·lació requerirà el vot favorable dels propietaris de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del sector de planejament urbanístic o del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb l'article 124.3 de la Llei 2/2002.

Fins a l'aprovació definitiva del projecte de parcel·lació, el còmput de vots es farà per les quotes corresponents en proporció a la superfície de la finca aportada. Després de l'esmentada aprovació definitiva, el còmput de vots es farà per a les quotes d'adjudicació.

Article 34.- De cada sessió de l'Assemblea s'aixecarà acta, en la qual es farà constar les circumstàncies de lloc, temps, forma i resultats de les votacions i contingut dels acords. Les actes seran redactades el Secretari, aniran signades per ell i pel President i s'aprovaran en la mateixa o posterior sessió. Una vegada aprovades, seran transcrites en el corresponent llibre d'actes - degudament foliat i enquadernat.

TÍTOL VI.- APORTACIONS I MITJANS ECONÒMICS.

Article 35.- Les aportacions dels membres de la Junta estan constituïdes:

- 1) per la totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació a títol fiduciari.
- 2) Per les aportacions inicials dels propietaris
- 3) Per les quotes ordinàries i extraordinàries.
- 4) Per les subvencions, crèdits, donacions ... que s'obtinguin.

Article 36.- La participació en els drets i obligacions comuns, ve determinada pel valor de les finques propietat de cadascun dels propietaris, calculat en la forma que assenyalin les Bases d'Actuació.

Si els terrenys estiguessin gravats amb alguna càrrega real, el propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda. Si no es declara la càrrega o si la declarada no s'ajusta a la realitat, els perjudicats que poguessin resultar seran de càrrec del propietari que hagués incorregut en omissió i del valor de les parcel·les que li corresponguin es deduirà el que resulti de les càrregues omeses.

Article 37.- Son quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, les quals es recolliran en els pressupostos anuals.

Son quotes extraordinàries les que es fixaran en acords específics de l'Assemblea General.

Seran repercutibles com a quotes ordinàries les derivades de l'aplicació de l'art 114 de la llei 2/2002 de 14 de març.

Article 38.- L'import de les quotes serà proporcional a la participació de cada membre en la Junta.

El pagament es realitzarà en el termini màxim d'un mes a comptar des de la notificació corresponent.

La falta de pagament en aquest termini produirà les conseqüències següents:

1) Un recàrrec de l'interès legal del diners, incrementat en tres punts, si es pagués la quota en el termini d'un mes.

2) Passat aquest termini, el President sol·licitarà de l'Ajuntament la utilització de la via de constrenyiment.

3) En cas que la falta de pagament sigui reiterada, el President podrà instar de l'Ajuntament la utilització de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta de Compensació.

TÍTOL VII.- DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ.

Article 39.- La Junta de Compensació es dissoldrà per les causes següents:

1) Per manament judicial o prescripció legal.

2) Per compliment del seu objecte.

En els supòsits dels dos números anteriors, la dissolució haurà de ser aprovada per l'Ajuntament i inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

Article 40.- L'Assemblea General, una vegada finalitzades les obres d'urbanització, d'acord amb el disposat a l'art 62 del reglament de la llei 2/2002 de 14 de març, podrà acordar la transformació de la Junta de Compensació en Entitat Urbanística de Conservació. Aquest acord haurà de ser, així mateix, comunicat al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 41.- Quan s'extingeixi la personalitat jurídica de la Junta, haurà de procedir-se a la seva liquidació en la forma següent:

1) L'Assemblea procedirà a la liquidació, amb observança de les instruccions especialment dictades per aquest fi per ella mateixa.

2) El patrimoni que pugui existir en terrenys, drets o metàl·lic es distribuirà entre els associats en proporció a la seva participació en la Junta.

TÍTOL VIII. RECURSOS.

Article 42.- Els acords dels òrgans de la Junta seran directament executius i no es suspendran per la seva impugnació, llevat que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.

Article 43.- Contra els acords de l'Assemblea General es podrà interposar, en el termini d'un mes a comptar des de la seva notificació, Recurs d'Alçada davant de l'Ajuntament d'acord amb les prescripcions de la Llei 4/1999 de Modificació de la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del procediment Administratiu Comú.

No estaran legítims per impugnar els acords dels òrgans de la Junta de Compensació, aquells que haguessin votat a favor de l'acord, per si o per mitjà de representant.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR S.U.P.P.9 MERCAT- PARC CENTRAL DE SANT PERE DE RIBES.

PRIMERA.- ÀMBIT TERRITORIAL I FINALITATS

Les presents Bases de Compensació es refereixen a la Junta de Compensació del Pla Parcial del S.U.P.P. 9 de Sant Pere de Ribes, la qual desenvolupa el seu àmbit d'actuació sobre els terrenys inclosos en la delimitació de l'esmentat Polígon del Municipi citat.

La finalitat d'aquestes bases és reglamentar la incorporació dels membres de la Junta quan a la valoració de les seves aportacions, a l'execució de l'obra urbanitzadora i a la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant l'assenyalament de les normes referents al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus components, tot això contemplant l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes com a òrgan de fiscalització i com a receptor dels terrenys de cessió obligatòria.

SEGONA.- LES BASES COM A NORMA DE DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.

La funció de les bases és la d'establir un conjunt de regles que permetin el càlcul d'aportacions i adjudicacions.

En el seu moment, i en desenvolupament d'aquestes bases, es formularà un Projecte de reparcel·lació, amb el contingut que assenyalat l'article 172 del Reglament de Gestió Urbanística i l'article 19 del Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística de 25 de novembre de 1.997, que servirà de medi de distribució de beneficis i càrregues de la urbanització i de títol per a l'adjudicació dels terrenys i el Decret 166/2002.

TERCERA.- FORÇA D'OBLIGAR.

L'aprovació de les Bases per part de l'Ajuntament i la incorporació dels propietaris de terrenys a la Junta de Compensació, suposen que els membres de la Junta accepten com a normes d'obligada observança totes les contingudes en les Bases d'actuació, en els termes en els quals foren aprovades.

L'obligatorietat de les Bases no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada en Assemblea General per membres que representin al menys el 50 per cent de la participació de la Junta.

L'esmentada modificació haurà d'ésser tramitada i aprovada per l'Ajuntament i inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

En tot cas, la gestió urbanística s'ajustarà a les determinacions previstes en la normativa urbanística aplicable, concretament, en la llei 2/2002 de 14 de març, d'urbanisme, en el Text Refós de la Legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, en la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions urbanístiques, en el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, així com en el Decret 303/1997, de 25 de novembre.

QUARTA.- VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES.

1.- El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de llurs respectives finques. La determinació de la superfície de la finca de cada membre serà la real que resulti del corresponent amidament.

2.- En el supòsit de que les superfícies que contempli el Projecte de reparcel·lació, com a resultat dels nous amidaments, presentin desajustos respecte a les contemplades en el Pla Parcial, s'ajustaran els quadres i determinacions del Pla Parcial a les noves superfícies.

3.- A cada una de les finques se li assignarà, en conseqüència, un coeficient per al reconeixement de drets i adjudicació de les finques resultants.

4.- En els supòsits de discrepància sobre la propietat d'un terreny, part d'ell o assenyalament de límits, la superfície discutida es considerarà pertanyent per parts iguals als discrepants, fins que es resolgui per acord o per resolució judicial. En cap cas les negociacions o l'exercici d'acions pot ocasionar la interrupció o suspensió del procés d'execució del Polígon d'actuació. En tots cas serà d'aplicació l'article 1º del Decret 333/1997 de 25 de novembre.

CINQUENA.- FINQUES A EXPROPIAR I LA SEVA VALORACIO.

La Junta de Compensació serà beneficiària de les finques que s'expropiïn per l'Ajuntament als propietaris que no s'incorporin a la Junta en el termini assenyalat a l'efecte, o per incompliment de les obligacions per part dels membres de la Junta. En tot cas les expropiacions es regiran per procediment general que estableix la Llei d'expropiació Forçosa.

Les finques expropiades per falta d'incorporació dels seus propietaris a la Junta, es taxaran pel seu valor a efectes urbanístics, d'acord amb allò que assenyalava la Llei 6/1998 de 13 d'abril, del Regim del Sol i Valoracions.

Les finques expropiades com a sanció als membres de la Junta es valoraran en la forma indicada al paràgraf anterior, addicionant les quantitats satisfetes pel pagament d'expropiacions prèvies i per despeses d'urbanització, però sense que hagin de reembossar-ne altres quotes ordinàries o extraordinàries satisfetes.

Les adquisicions de terrenys per la Junta en virtut d'expropiació forçosa estan exemptes, amb caràcter permanent, de l'impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats i tindran la consideració de transmissions de domini als efectes de l'exacció de l'arbitri sobre l'increment del valor dels terrenys.

D'acord amb l'art 116 de la llei 2/2002 de 14 de març, el projecte de reparcel·lació pot determinar com alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la Junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins del polígon d'actuació, respectant el principi de la no discriminació.

SISENA.- ELEMENTS EXISTENTS SOBRE LES FINQUES APORTADES I LA SEVA INDEMNITZACIO.

1.- Les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques tenen el caràcter de valors aportats, però no tindran aquesta consideració per a la definició de les quotes, i les que hagin d'enderrocarse seran indemnitzats amb càrrec al fons de compensació, en concepte de despeses d'urbanització.

2.- S'entendrà necessari l'enderroc quan s'hagin d'eliminar els esmentats elements per a realitzar les obres d'urbanització previstes en el Pla, quan estiguin situats en superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu propietari i quan la seva conservació fos radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.

SETENA.- VALORACIO D'ELEMENTS INDEMNITZABLES.

1.- La valoració es farà, amb independència del sol, segons la Llei 6/1998, de 13 d'abril de Règim del Sol i Valoracions i, en el seu cas, d'acord amb els criteris de la Llei d'expropiació Forçosa.

2.- El valor de les edificacions es determinarà, segons disposa l'article 31.2 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, d'acord amb la normativa cadastral en funció del seu cost de reposició, corregit en atenció a l'antiguitat i estat de conservació de les mateixes.

VUITENA.- EXISTÈNCIA DE CÀRREGUES REALS, CRITERIS DE VALORACIO.

1.- Els drets i càrregues sobre les finques aportades es consideraran, en principi, compatibles amb el planejament urbanístic que s'executa, havent el Projecte de reparcel·lació d'especificar la finca de resultat a la qual es traslladen, per subrogació real, en els termes previstos per la legislació hipotecària i segons el procediment regulat a l'article 7 del Decret 303/1997, de 25 de novembre.

2.- El fet que existeixin càrregues reals sobre alguna de les finques incloses en la zona a urbanitzar no altera la seva valoració com a finca aportada, ni l'adjudicació que correspongui a la mateixa, però sí pot operar la subrogació real, passaran a gravar la finca adjudicada al propietari, convenint-se en altre cas en crèdit sobre la nova finca.

3.- El Projecte haurà de declarar de forma justificada les càrregues que resultin incompatibles amb el planejament que s'executa i fixar la indemnització corresponent d'acord amb la legislació d'expropiació forcosa.

4.- Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i procediment a seguir, s'estarà a allò previst en l'article 123.1 i 3 del Reglament de Gestió Urbanística, relatiu a les parcel·lacions.

5.- Si el afectat no declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis resultants seran pel propietari que hagi omès la declaració o es deduiran del valor de les finques que li corresponguin.

NOVENA.- ALTRES DRETS QUE S'EXTINGEIXEN I LA SEVA VALORACIO.

1.- L'execució de la urbanització suposa la supressió de les servituds predials incompatibles amb el planejament que seran objecte de valoració d'acord amb els criteris establerts per l'expropiació forcosa.

2.- El necessari enderrocament d'edificis i l'execució de la urbanització impliquen l'extinció dels arrendaments rústics i urbans existents sobre les finques, referits a la data d'aprovació del Pla.

3.- Els propietaris incorporats a la Junta hauran de fer-se càrrec de les càrregues i gravàmens que afectin els terrenys de la seva titularitat, així com de les indemnitzacions que resultin del desnonament d'ocupants o llogaters de les seves finques.

4.- Les indemnitzacions per l'extinció de servituds predials incompatibles amb el planejament o amb la seva execució que reuneixin els requisits per a ésser indemnitzables es consideraran despeses d'urbanització i, per tant, aniran a càrrec de la Junta de Compensació.

DESENA.- VALORACIO DE CÀRREGUES I DRETS.

La valoració de servituds predials, de drets reals sobre immobles, així com de drets d'arrendament existents s'ajustarà, segons el dret de que es tracti, a allò establert en la legislació expropiadora, en el Dret Civil o Administratiu i, en el seu defecte, a allò assenyalat pels impostos de Successions, Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

ONZENA.- VALORACIO EN CAS D'INCORPORACIO D'EMPRESSES URBANITZADORES.

1.- L'execució de les obres d'urbanització podrà realitzar-se directament per una empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta de Compensació.

2.- Les aportacions de l'empresa urbanitzadora podran ser en metàl·lic o en obra.

3.- Les aportacions a la Junta de Compensació es valoraran en metàl·lic o per l'import del pressupost d'adjudicació de l'obra urbanitzadora, segons procedeixi, adjudicant-se-li en contrapartida terrenys per convenir de conformitat amb els Estatuts.

4.- La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta, a excepció dels disconformes amb l'esmentada participació.

5.- L'empresa urbanitzadora que executi directament les obres d'urbanització assumirà aquella execució al seu risc i ventura.

6.- En cap supòsit podrà considerar-se com a valor d'aportació de l'empresa urbanitzadora els increments en els costos d'execució que es produïssin per motiu de defectuosa execució de l'obra, dilació o altra causa imputable a la mateixa o en el supòsit previst a l'article 175.3 del Reglament de Gestió Urbanística.

DOTZENA.- CONTRACTACIO DE LES OBRES D'URBANITZACIO.

1.- L'execució de les obres d'urbanització es farà per l'empresa o empreses que designi l'Assemblea General, consignant-se en el contracte d'execució d'obres, a més de les clausules típiques, les circumstàncies següents:

a) El compromís de l'empresa urbanitzadora d'ajustar-se al termini i manera d'execució al Projecte d'Urbanització, així com el compromís de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i de la Junta.

b) Els supòsits d'incompliment que donaran lloc a la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer en cas d'inobservança de les característiques tècniques o terminis d'execució.

c) Manera i terminis de pagament per la Junta de les quantitats a compte de l'obra realitzada.

d) La retenció que pugui efectuar la Junta, o la que correspongui, de cada pagament parcial com a garantia de l'execució de les obres. Aquestes retencions no seran retornades fins que les obres s'hagin rebut definitivament.

2.- En el supòsit de que s'incorporés una empresa urbanitzadora a la Junta de Compensació, l'execució de l'obra es realitzarà directament per aquesta i, de conformitat amb el previst a l'article 176 del Reglament de Gestió Urbanística, haurà de subscriure els corresponents compromisos en els quals es contemplin les clausules típiques d'aquest tipus de contractes, amb les condicions mínimes relacionades en el punt 1 d'aquesta Base.

TREITZENA.- TERMINIS I FORMA DE PAGAMENT DE LES QUOTES.

Les quotes ordinàries i extraordinàries i les derrames que procedeixin seran satisfetes en el termini màxim d'un mes a comptar des del requeriment practicat a l'efecte pel President de l'Assemblea General.

Passat aquest termini, serà d'aplicació el disposat a l'article 38 dels Estatuts.

El pagament es farà normalment en metàl·lic, però per acord amb l'obligat, que s'aprovi en Assemblea General, podrà substituir-se pel lliurament d'una part dels terrenys de la seva aportació a la Junta, en la proporció que correspongui a la quota o quotes, segons el previst a l'article 17 del Decret 303/1997, de 25 de novembre i el Decret 166/2002 en allò que el modifiqui.

CATORZENA.- COSTEJAMENT DE LA URBANITZACIÓ.

1.- Les despeses d'urbanització seran satisfetes pels associats en proporció a les seves respectives quotes de participació.

2.- S'estimaran com a despeses d'urbanització les que estableix l'article 114 Llei d'Urbanisme 2/2002, i, en general, les despeses de tota mena que origini l'adequada execució de la urbanització, segons el projecte aprovat, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per a realitzar les esmentades obres.

3.- L'import dels preus justos o indemnitzacions per expropiació seran satisfets pels associats en proporció a les seves respectives participacions.

4.- La distribució dels costos d'urbanització, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de la quota que correspongui satisfer a cada associat, s'efectuarà en el Projecte de reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament de les presents Bases i en aplicació del criteri de proporcionalitat establert en elles.

5.- Els propietaris podran satisfer les despeses d'urbanització mitjançant la cessió de terrenys edificables situats dins del polígon d'actuació.

QUINZENA.- EXPROPIACIÓ PER INCOMPLIMENT D'OBLIGACIONS.

Amb independència de l'expropiació que procedeix per falta d'incorporació d'algun propietari a la Junta, és també procedent l'expropiació dels terrenys dels membres de la Junta en els casos següents:

a) Per la falta de pagament de les quotes de la Junta en el termini voluntari de pagament, si amb anterioritat ha calgut recórrer a la via de constrènyiment pel cobrament d'una altra quota.

b) En general, per l'incompliment reiterat de les obligacions establertes als Estatuts. Alternativament a l'expropiació s'estarà a la compensació en terrenys establerta a l'art. 16 de la llei 2/2002 de 14 de març.

SETZENA.- RESPONSABILITAT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

La Junta de Compensació serà directament responsable davant de l'Ajuntament de la urbanització completa del polígon, tant pel que fa als terminis d'execució com a la transmissió de les obres i instal·lacions a l'Entitat local respectiva.

Quan la infracció hagués estat comesa per l'empresa urbanitzadora o per algun membre de la Junta les responsabilitats es transferiran a l'esmentada empresa o al propietari responsable.

La Junta de Compensació serà responsable davant cadascun dels seus membres del perjudici patrimonial que poguessin sofrir per la seva actuació.

DISSETENA.- AFECCIÓ REAL DELS TERRENYS.

D'acord amb allò que preveu la Llei 2/2002 de 14 de març, els terrenys queden afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació, la qual cosa es farà constar al Registre de la Propietat a instància de la Junta, amb aportació de la certificació administrativa de la constitució de la Junta i d'ésser inclosa la finca al polígon o unitat d'actuació.

Les finques resultants queden afectes, amb caràcter real, al pagament de les despeses d'urbanització en la proporció que els correspongui segons el Projecte de reparcel·lació. Aquestes afectacions es cancel·laran mitjançant certificació de la Junta de compensació un cop pagades les despeses i emeti el certificat final d'obres i sol·licitada la seva recepció per l'Ajuntament.

DIVITENA.- VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

1.- Per a la distribució entre els associats dels solars resultants, inclosos els corresponents a finques adquirides mitjançant expropiació per l'Entitat, es formarà i aprovarà per aquesta -d'acord amb l'article 174 del Reglament de Gestió Urbanística- el corresponent Projecte de reparcel·lació, que haurà d'elaborar-se i presentar-se a l'Ajuntament per a la seva aprovació definitiva.

2.- Les finques resultants es valoraran d'acord amb la següent fórmula:

$$\text{Valor en venda} - \text{Valor construcció} = \text{Valor repercutissió sol} \times 1,4$$

3.- En cap cas podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima obligatòria o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació segons el Pla Parcial.

4.- Quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que se'ls adjudiquin finques independents a tots ells, els solars resultants s'adjudicaran en proporcions als esmentats propietaris. La mateixa regla s'aplicarà quan els excessos, en el supòsit de que, per exigències de la parcel·lació, el dret de determinats propietaris no quedi esgotat amb l'adjudicació independent que es faci al seu favor.

5.- No obstant si la quantia d'aquests drets no assolís el 15 per cent de la parcel·la mínima obligatòria, l'adjudicació podrà substituir-se per una indemnització en metàl·lic, que es satisfarà amb càrrec al compte de liquidació del Projecte de reparcel·lació. La mateixa regla s'aplicarà quan els excessos als quals es refereix.

DINOVENA.- PROJECTE DE COMPENSACIÓ I TÍTOL INSCRIBIBLE.

Segons el previst a l'article 6 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, serà títol idoni per a la inscripció del Projecte de reparcel·lació la certificació de l'Administració actuant acreditativa de l'aprovació definitiva del projecte, així com l'escriptura pública atorgada per tots els titulars de les finques i aprofitament inclosos en el Polígon, acompanyada de certificació de l'aprovació administrativa de les operacions realitzades. L'esmentat títol haurà de contenir les circumstàncies regulades a l'article 7 de l'esmentat text reglamentari.

VINTENA.- MOMENT DE L'EDIFICACIÓ DELS TERRENYS.

L'edificació de les parcel·les resultants es farà a partir de la finalització de cada fase d'urbanització, es a dir, en quan la parcel·la tingui la consideració de solar. En tot cas s'estarà al que es disposa a l'art 77 del reglament de la llei 2/2002 de 14 de març.

VINT-I-UNENA.- DISTRIBUCIO DE BENEFICIS I PERDUES.

La distribució dels beneficis o pèrdues resultants de l'actuació urbanitzadora de la Junta de Compensació es farà tenint en compte la relació de proporcionalitat en superfície.

La proporcionalitat s'alterarà per l'existència d'al·lineacions o d'expropiacions de les quals sigui beneficiària la Junta.

La proporcionalitat no s'alterarà pel fet d'haver-se satisfet alguna quota amb recàrrec de mora, ja que l'import d'aquest recàrrec queda exclusivament a benefici de la Junta.

VINT-I-DOSENA.- CONSERVACIO DE LA URBANITZACIO FINS LA SEVA ENTREGA A L'AJUNTAMENT.

L'ajuntament, una vegada finalitzades les obres corresponents a cada fase, previstes al planejament aprovat, les rebrà. A partir d'aquest moment, i d'acord amb el document de compromisos del planejament aprovat, la Junta de Compensació, transformada o no, en entitat de manteniment, les conservarà durant cinc anys. A partir d'aquest moment serà l'ajuntament que las mantingui, pugen dissoldre automàticament la dita entitat de manteniment.

Els propietaris promotors, traslladaran aquesta obligació en tots els seus contractes de compravenda futurs.

VINT-I-TRESENA.- TRANSMISSIO A L'AJUNTAMENT DE TERRENYS I SERVEIS.

L'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació produirà la cessió de dret a l'ajuntament de les finques resultants que li corresponguin en pagament del 10 per cent d'aprofitament mig.

El propi acord produirà la cessió dels terrenys que han d'ésser objecte de cessió gratuïta per a la seva afectació als usos previstos al Pla.

L'entrega i recepció de les obres d'urbanització executades per la Junta s'efectuarà seguint les prescripcions dels articles 45 i 46 del Decret 303/1997, de 25 de novembre, i podrà referir-se a 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 urbanitzadora prevista. La recepció de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'ajuntament amb la Junta de Compensació.

L'adjudicació de finques i la realització de les cessions de terrenys a l'Administració actuant es formalitzarà en escriptura pública o en document expedit per la mateixa amb les sol·licitats i requisits de les actes dels seus acords. La cessió de les obres i instal·lacions es reflectirà en l'acta que subscriuran l'Ajuntament i la Junta de Compensació.