

# **ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DE MILLORA 24 – LA SÈQUIA DE MANRESA.**

## **TÍTOL I**

### **DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Article 1. Denominació i règim jurídic.**

1. L'Entitat Urbanística Col·laboradora es constitueix amb la denominació de "Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística de millora 24 – La Sèquia " del terme municipal de Manresa i, abreujadament, "Junta de Compensació".

2. La Junta de Compensació resta subjecta a les determinacions d'aquests estatuts i, en tot el que no hi sigui recollit, a les disposicions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya ("TRLUC"), a les del Decret 305/2006, de 18 de juliol, que aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya ("RLUC") i a la resta de disposicions legals que siguin aplicables.

#### **Article 2. Domicili**

1. El domicili de la Junta de Compensació és situat al Passeig de la República núm. 9, entresol 1a de Manresa (CP-08241).

2. El domicili pot ésser traslladat en virtut d'acord de l'Assemblea, el qual haurà de ser comunicat a l'Ajuntament de Manresa perquè en sol·liciti la inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya.

#### **Article 3. Àmbit territorial**

1. L'àmbit territorial de la Junta de Compensació comprèn els terrenys que formen part de l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística de Millora 24 – La Sèquia, delimitat en virtut del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa vigent des del passat 26 d'octubre de 2017, sense perjudici dels ajustaments i de la precisió de límits que admet la mateixa normativa urbanística del planejament urbanístic.

#### **Article 4. Objecte i finalitats**

1. L'objecte de la Junta de Compensació rau en l'execució de les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa i en la redacció i en l'impuls de la tramitació dels seus projectes d'urbanització i de reparcel·lació a través del sistema d'actuació de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica.

2. La Junta de Compensació és directament responsable, davant de l'Ajuntament de Manresa, de la urbanització completa de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística PAU m 24 – La Sèquia.

#### **Article 5. Naturalesa i capacitat**

1. La Junta de Compensació, en la seva condició d'Entitat Urbanística Col·laboradora, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats.

2. La Junta de Compensació adquirirà la seva personalitat jurídica en el moment de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya.

3. La Junta té capacitat plena per al compliment de les seves finalitats i actua com a fiduciària, amb ple poder dispositiu, sobre les finques aportades pels seus membres, amb les úniques limitacions establertes en aquests Estatuts.

La Junta gaudeix de totes les facultats per al compliment de les seves finalitats, entre d'altres, les d'adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, constituir servituds, vendre tot tipus de béns i de drets, segregar i agregar terrenys, contractar, obligar-se, executar obres, instal·lacions i dotacions, interposar recursos i exercir accions.

#### Article 6. Administració Actuant.

1. La Junta de Compensació té caràcter administratiu i actua, en aquest sentit, sota la tutela de l'Il·lustríssim Ajuntament de Manresa.

2. Correspon a l'Ajuntament de Manresa, en l'exercici de la funció de tutela i de fiscalització de la Junta, entre d'altres:

a) El tràmit d'audiència dels estatuts i de les bases d'actuació als propietaris inclosos en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística de millora que no hagin promogut la constitució de la Junta de Compensació, o bé, no s'hi hagin adherit, per tal que puguin formular les alegacions que considerin adients, el seu trasllat i audiència als promotors de la Junta per tal de contestar-les i, si s'escau, per a la incorporació d'aquests propietaris a la Junta.

b) Aprovar els estatuts i les bases d'actuació i les seves modificacions posteriors.

c) Aprovar la constitució de la Junta i la tramesa de la documentació necessària al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per sol·licitar-ne la inscripció.

d) Designar un representant de l'Administració actuant en l'òrgan rector de la Junta.

e) Aprovar el projecte de reparcel·lació, el projecte d'urbanització i les seves modificacions posteriors

f) Expropiar els terrenys dels propietaris no adherits, quan escaigui, i els de membres de la Junta per raó de l'incompliment de les obligacions i les càrregues imposades pel planejament i per la normativa urbanística, essent beneficiària la Junta de Compensació.

g) Exercir, amb la petició prèvia de la Junta de Compensació, la via de constrenyiment sobre el patrimoni de les persones deutores per al cobrament de les quantitats endeutades a la Junta i per les obligacions incomplertes.

h) Resoldre els recursos d'alçada interposats contra els acords de la Junta.

i) Autoritzar, en favor de la Junta de Compensació, l'ocupació de les finques dels propietaris no incorporats a l'entitat per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

j) Gestionar les quotes d'urbanització així com les bestretes que corresponguin als propietaris no adherits, un cop siguin aprovades a proposta de la Junta, com les derivades de la modalitat de cooperació.

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

#### Article 7. Durada

1. La Junta de Compensació té una durada indefinida fins al compliment total de les seves finalitats i, en tot cas, fins a la recepció definitiva per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització del sector de planejament derivat, tret que es produeixi la seva

dissolució per alguna de causes fixades en aquests estatuts, o bé, per la concurrència d'una causa legalment establerta.

#### Article 8. Afecció de les finques i potestats de la Junta de Compensació

1. Totes les finques incloses dins del polígon d'actuació urbanística de millora 24 – La Sèquia resten afectades, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures inherents a la modalitat de compensació bàsica, encara que llurs propietaris o propietàries no s'hagin adherit a la Junta de Compensació. L'afectació es farà constar adequadament en el Registre de la Propietat.

2. Quan la Junta de Compensació esdevingui propietària de terrenys a causa d'expropiacions o de cessió de finques en pagament de les despeses d'urbanització, resultarà procedent l'adjudicació d'aquestes finques als membres de la comunitat de reparcel·lació que hagin acomplert les seves obligacions en l'execució del planejament. No obstant això, en virtut d'acord de l'Assemblea, les indicades finques es poden alienar a tercers bo i disminuint, en l'import de la transmissió, les quotes d'urbanització a càrrec de la comunitat de reparcel·lació. En aquest darrer cas, l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i de concurrència per tal de garantir l'obtenció del millor preu de venda.

## TÍTOL II

### MEMBRES I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

#### Article 9. Composició

1. La Junta de Compensació és formada pels propietaris de les finques compreses en el polígon d'actuació urbanística de millora 24 – La Sèquia que hagin sol·licitat la seva adhesió a la Junta de Compensació com a propietaris.

2. Les persones propietàries, que no hagin promogut les bases d'actuació i els estatuts de la Junta de Compensació, poden incorporar-s'hi en qualsevol moment durant la tramitació del procés d'aprovació de les dites bases i estatuts una vegada hagin estat aprovats inicialment, mitjançant un escrit presentat davant de l'Ajuntament de Manresa en el qual manifestin la decisió d'adherir-se a la futura entitat i l'acceptació dels estatuts i de les bases d'actuacions i, alhora, hauran de formular les declaracions i aportar la documentació que consta en el paràgraf següent.

Així mateix, aquestes persones també poden adherir-s'hi dins del termini d'un mes a comptar des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta. Aquesta incorporació es sol·licitarà mitjançant l'escrit corresponent presentat davant del Notari actuant tot fent constar expressament l'adhesió a la Junta de Compensació i l'acceptació dels estatuts i de les bases d'actuació i amb la incorporació de les declaracions i de la documentació següent:

- a) L'adreça postal i l'adreça electrònica amb la manifestació expressa de l'acceptació de la tramesa de les notificacions dels actes de la Junta de Compensació a través de qualssevol dels dos mitjans (postal o electrònic).
- b) Els documents acreditatius de les finques de la seva titularitat, de la seva superfície i dels seus límits i hauran de declarar les situacions jurídiques, les càrregues i els gravàmens, l'estat ocupacional i la cessió de la possessió que afectin les seves respectives finques amb la indicació, si s'escau, de la naturalesa del dret, del nom i de l'adreça dels titulars d'aquests drets.

3. Si alguna persona propietària no s'incorpora a la Junta però manifesta, en el tràmit d'audiència dels estatuts i de les bases d'actuació, el seu compromís de participar en l'execució del planejament, ha de prestar la garantia que estableix l'article 136.2 del Decret 305/2006 dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta.

4. Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat poden ser inadmeses per la Junta de Compensació.

Article 10. Supòsits de no incorporació a la Junta de Compensació.

1. Els propietaris no incorporats a la Junta de Compensació també integren la comunitat de reparcel·lació i la Junta ha de formular un projecte de reparcel·lació que reparteixi els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació entre tots els propietaris del polígon d'actuació urbanística.

2. La manca d'incorporació voluntària a la Junta de Compensació no comportarà l'expropiació del propietari no adherit i les seves finques poden ser objecte de reparcel·lació sense prèvia expropiació, sens perjudici de la facultat de la Junta de sol·licitar a l'Ajuntament l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a l'entitat.

3. Les quotes d'urbanització que corresponguin a les persones propietàries no adherides a la Junta, un cop aprovades per l'Ajuntament a proposta de la Junta, són gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació, sens perjudici del que disposa l'article 122.2 del Decret Legislatiu 1/2010.

4. En el cas que les finques dels propietaris no adherits a la Junta siguin objecte de reparcel·lació amb el pagament de les despeses d'urbanització a càrrec de llurs titulars, el projecte de reparcel·lació pot determinar, de conformitat amb las Bases d'actuació i com una alternativa a l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització, la seva satisfacció mitjançant l'adjudicació dels solars situats dins del polígon d'actuació urbanística, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la Junta de Compensació, de l'empresa urbanitzadora -si en forma part-, de l'administració actuant o de la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui. L'adjudicació de les finques de resultat esmentades es fa per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització. L'adjudicació es fa per escreix, sens perjudici de la liquidació que pertoqui a favor del propietari de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.

Article 11. Quotes de participació

1. La superfície computable de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística de millora 24 – La Sèquia serà l'acreditada mitjançant l'aixecament, a instàncies de la Junta de Compensació, d'un plànol topogràfic de l'àmbit.

2. Quan la superfície acreditada en els títols no coincideixi amb la realitat física resultant de l'aixecament del topogràfic prevaldrà, en tot cas, la realitat física determinada en el plànol topogràfic.

3. Les quotes resultants de les regles que precedeixen definiran el vot percentual de cadascun dels membres de la Junta de Compensació en els drets i en les obligacions establerts en els Estatuts.

4. Un cop aprovat el projecte de reparcel·lació, les participacions dels membres de la Junta s'han d'adequar al valor atribuït a les finques resultants, quan es produeixi variació en la participació relativa derivada de les finques aportades.

5. Les persones copropietàries d'una quota de participació han de designar, mitjançant un document fefaent, un representant amb facultats suficients per a l'exercici dels drets i de les obligacions com a associat, les quals respondran solidàriament davant de la junta de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si els copropietaris no designen cap persona representant en el termini que, a l'efecte, assenyali la Junta, el nomenament del representant d'entre els copropietaris serà a càrrec de l'administració actuant a petició de la Junta.

6. En cas d'usdefruit, la representació correspon a la persona nua propietària.

7. Quan les finques pertanyin a menors d'edat o a persones que tenen limitada la capacitat d'obrar, la seva representació en la junta de compensació pertocarà a llurs representants legals.

8. Quan les persones propietàries incorporades a la Junta no siguin adjudicatàries de finques de resultat d'acord amb les determinacions del projecte de reparcel·lació, l'aprovació d'aquest projecte comporta l'exclusió de les persones propietàries corresponents que deixen de ser membres de l'entitat a partir de la percepció o del dipòsit de la indemnització per l'equivalent econòmic. Aquesta exclusió també es produeix en els supòsits d'expropiació per incompliment dels deures de participació en l'execució del planejament.

Article 12. Incorporació d'empreses urbanitzadores.

1. La incorporació a la Junta de Compensació d'empreses urbanitzadores és possible en virtut de l'acord adoptat per l'Assemblea de l'entitat, les quals podran aportar totalment o parcialment els fons necessaris per afrontar les càrregues de la urbanització.

2. La incorporació d'aquestes empreses ha de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic. A aquest efectes, cal garantir la concurrència de diverses ofertes d'incorporació, amb un mínim de tres. En qualsevol cas, la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'ha de determinar, per acord de l'Assemblea, establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

3. Les empreses, si s'escau, estan representades en la Junta de Compensació per una única persona.

Article 13. Constitució de la Junta.

1. La Junta es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, ja siguin promotores, o bé, adherides. La constitució cal formalitzar-la mitjançant escriptura pública, en la qual ha de constar:

a) La relació de les persones propietàries i, si s'escau, de les empreses urbanitzadores.

b) La relació de les finques incloses en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística de millora 24 – La Sèquia amb la indicació dels percentatges de participació provisional en funció de la superfície dels terrenys aportats, de les dades identificadores i de les adreces de les persones o entitats, així com de les descripcions i de les dades registrals i cadastrals de les finques.

c) L'acord de constitució.

d) Les persones designades per a ocupar els càrrecs de la Junta de Compensació.

Article 14. Transmissió de la titularitat.

1. La condició de membre de la Junta és inherent a la titularitat de les finques incloses en l'àmbit d'actuació.

2. La transmissió de la titularitat dels terrenys comporta la subrogació real de l'adquirent en els drets i en les obligacions del causant, de tal forma que l'adquirent resta incorporat a l'entitat des del moment de la transmissió i en substitució del seu drethavent.

3. Les persones propietàries incorporades o adherides a la Junta de Compensació han de comunicar a l'entitat les alienacions, per qualsevol títol, de llurs propietats situades dins de l'àmbit del pla de millora urbana, en el termini de deu dies hàbils següents a la signatura del document corresponent, mitjançant un escrit adreçat al President de la Junta que acompanyi una còpia del dit document.

En aquest document públic ha de constar expressament la subrogació indicada del nou titular en la posició del seu drethavent i cal unir-hi una certificació sobre l'estat dels deutes amb la comunitat de reparcel·lació que sigui coincident amb la declaració del transmissor en el document públic, llevat que la persona adquirent l'exoneri expressament d'aquesta obligació.

El transmetent, o l'adquirent en el supòsits de transmissió mortis causa, ha de notificar de forma fefaent a la Junta de Compensació les condicions de la transmissió i les circumstàncies personals de la persona a qui es transmet la titularitat de les finques amb la indicació del domicili postal i de l'adreça electrònica. La manca de comunicació de la transmissió comporta que tant el transmissor com l'adquirent respondran solidàriament de les obligacions de les finques transmeses, així com dels danys i dels perjudicis que puguin derivar-se de l'incompliment d'aquet precepte.

### TÍTOL III

#### DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 15. Drets.

1. Els membres de la Junta de Compensació tindran els drets següents:

a) Exercir el dret de vot en l'Assemblea, llevat de la concurrència de situacions de morositat en el pagament de les quotes regulades en l'article 24 d'aquests estatuts.

b) Dret a consultar i a disposar de la informació i de la documentació necessàries per debatre l'ordre del dia de l'Assemblea amb una antelació, pel cap baix, de dos dies abans de la sessió.

c) Assistir per si mateixos o per mitjà de representants a les sessions de l'Assemblea General i emetre el seu vot en proporció al dret o a l'interès econòmic de què siguin titulars.

d) Presentar propostes i suggeriments.

e) Ser elector i elegible per a l'exercici dels càrrecs socials.

f) Rebre informació sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat dels comptes, sol·licitar l'exhibició dels rebuts i dels justificants, tot això de conformitat amb les condicions que estableixi l'Assemblea General.

g) Ésser escoltats abans de demanar a l'Ajuntament l'inici d'un procediment de constrenyiment o d'expropiació per l'incompliment dels seus deures o per l'impagament de les quotes d'urbanització i rebre la informació de l'entitat sobre les causes que el fonamenten. L'inici d'aquests procediments ha de ser motivat.

h) Impugnar els acords i les resolucions dels òrgans de govern de la Junta en la forma i amb els requisits establerts per aquests Estatuts.

i) Exercir les facultats de domini sobre els terrenys propis o els que hagin estat fixats per l'Assemblea General en funció de les seves aportacions, sense més limitacions que les establertes a les lleis, en el planejament urbanístic, en aquests estatuts i pels òrgans de govern de la Junta de Compensació.

j) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o les quotes de la seva propietat.

k) Rebre si escau, en el moment de la liquidació definitiva, la part del patrimoni de la Junta que li correspongui en proporció a la seva quota.

l) Tots els que corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.

m) Exercir els drets anteriors ja sigui directament o mitjançant representant o persona autoritzada mitjançant document públic o mitjançant autorització amb signatura legitimada notarialment o bé subscripta davant del Secretari.

## Article 16. Obligacions

1. Amb caràcter general, els membres de la Junta de Compensació resten obligats a observar les prescripcions derivades de les normes legals i del planejament urbanístic, així com els acords dels òrgans de govern i d'administració de la Junta.

Especialment resten obligats a:

a) Posar a disposició de la Junta, com a condició per a la seva incorporació els documents acreditatius de la seva titularitat i, si escau, les càrregues i els gravàmens de la seva finca i a declarar i acreditar les situacions jurídiques que l'afectin i, en particular, les referides a drets limitatius de la propietat, contractes d'arrendament, precaris, ocupacions i activitats existents sobre les finques.

b) Complir fidelment els acords adoptats pels òrgans de la Junta i acatar l'autoritat dels seus representants, sens perjudici dels recursos pertinents.

c) Assenyalar un domicili postal i una adreça de correu electrònic a l'efecte de la pràctica de les notificacions, de tal forma que qualsevol comunicació tramesa al domicili o a l'adreça de correu electrònic facilitats es considerarà ben dirigida, així com notificar a la Junta les modificacions ulteriors. El domicili i l'adreça de correu electrònic constaran en un registre constituït a aquests efectes, que portarà el Secretari.

d) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries de gestió de la Junta de Compensació en funció de la quota que correspongui a cada membre segons la seva quota de participació dins de l'entitat i sense perjudici, si

s'escau, de ser rescabalat d'aquestes despeses mitjançant la seva integració en les despeses d'urbanització del sector.

e) Satisfer les despeses dels actes preparatoris avançades pels promotors de la Junta de Compensació i de les gestions dutes a terme de les qual en resulti un benefici per a la resta de la comunitat reparcel·latòria.

f) Pagar les quotes, bestretes o quantitats que els pertorqui per a l'execució de les obres d'urbanització.

g) Comunicar a la Junta, amb un mes d'antelació, el propòsit de transmetre els terrenys o la participació a l'entitat, sol·licitar el certificat de deutes amb l'entitat a l'efecte de la transmissió i, en el seu moment, acomplir les obligacions documentals fixades en l'article 14 d'aquests estatuts.

h) Satisfer les quotes que els corresponguin. El projecte de Reparcel·lació pot determinar el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins del polígon d'actuació urbanística bo i respectant el principi de no discriminació.

i) Regularitzar la titularitat del domini i la situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la Junta en els terminis indicats per l'Assemblea General o pel President.

j) Designar, en cas de copropietat, la persona que representarà els copropietaris en l'exercici dels seus drets i facultats previstos en els estatuts, sens perjudici de la seva responsabilitat solidària envers l'entitat, d'acord amb l'establert en aquests estatuts.

k) Designar, per escrit, un representant en cas de no assistència a l'Assemblea General o d'ésser el soci d'una persona jurídica.

l) Permetre l'ocupació temporal de les seves finques per a l'execució d'obres d'urbanització, per al dipòsit de materials i instal·lacions complementàries, sense que això impliqui la constitució de cap servitud o càrrega real.

m) Comunicar el desenvolupament de les activitats potencialment contaminants del sòl sobre les finques aportades i, en aquest supòsit, assumir al seu càrrec exclusiu la descontaminació corresponent.

n) Formular la declaració d'activitats potencialment contaminants del sòl sobre les finques aportades a l'efecte de la tramitació del projecte de reparcel·lació.

o) L'incompliment de les obligacions per qualssevol dels membres incorporats a la Junta determina la responsabilitat regulada en els articles 122 del Decret Legislatiu 1/2010 i 136.6 del Decret 305/2006.

#### TÍTOL IV

#### ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 17. Enumeració dels òrgans de govern i administració

Els òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació són:

a) L'Assemblea General.

b) El President.

c) El Secretari.

Potestativament, l'Assemblea podrà designar un gerent o un tresorer amb les facultats que expressament es determinin i també un Consell Rector que estarà format pel President i pel Secretari de l'entitat i per un vocal o els vocals designats per l'Assemblea i el representant de l'Ajuntament.

## CAPÍTOL I

### DE L'ASSEMBLEA GENERAL

#### Article 18. Composició i reunions

1. L'Assemblea General és l'òrgan de govern suprem i de caràcter deliberatiu de la Junta i resta integrada per tots els membres de l'entitat i un representant de l'Administració Actuant designat expressament a l'efecte.

2. L'Assemblea General tindrà caràcter decisor i en les matèries de la seva competència i deliberatiu en tots els assumptes restants.

3. L'Assemblea General es reunirà amb caràcter ordinari, pel cap baix, una vegada a l'any, per a la consideració i l'aprovació de la memòria, dels comptes, del balanç de l'exercici anterior i del pressupost de l'exercici següent, així com per a l'aprovació de les quotes ordinàries i extraordinàries que calgui satisfer durant l'exercici.

4. L'Assemblea General pot reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el President o ho sol·licitin membres de la Junta de Compensació que representin, pel cap baix, el 30 per 100 de les participacions. En aquest supòsit, l'Assemblea s'haurà de celebrar dins del termini d'un mes a comptar des de l'acord o des de la sol·licitud.

5. Tots els membres de la Junta, inclosos els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, resten sotmesos als acords adoptats vàlidament per l'entitat, sens perjudici del dret que els assisteix a interposar els recursos que considerin procedents i a fer constar en l'acta els motius de la seva oposició. A les persones que no hagin assistit a la reunió, la Junta els notificarà els acords adoptats de forma individualitzada.

#### Article 19. Facultats

1. Correspon a l'Assemblea General les facultats següents:

a) La proposta de modificació de les normes de regulació sens perjudici de l'aprovació posterior per part de l'Administració Actuant.

b) El nomenament i el cessament del President.

c) El nomenament i la separació del Secretari. Si el Secretari fos soci de la Junta, la separació serà solament del seu càrrec com a Secretari.

d) L'aprovació dels pressupostos i el nomenament, si fos necessari, de censors de comptes.

e) L'examen de la gestió comuna i l'aprovació, si s'escau, de la memòria i dels comptes de l'exercici anterior.

f) Acordar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i els drets de la Junta.

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

- h) Acordar la formalització de crèdits per a l'execució de les obres d'urbanització, inclosa la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- i) Aprovar i acordar, en el seu cas, la proposta del Projecte de Reparcel·lació i d'Urbanització i/o les seves modificacions a l'efecte de la seva tramitació i aprovació per part de l'administració actuant.
- j) Determinar els mitjans econòmics i les aportacions o les quotes tant ordinàries com extraordinàries o d'urbanització, així com les bestretes.
- k) Sol·licitar l'aplicació de la via de constrenyiment per al pagament de les quotes distribuïdes i no satisfetes per les persones propietàries incorporades.
- l) Sol·licitar la gestió de les quotes d'urbanització que corresponguin a les persones no adherides.
- m) Instar l'expropiació de les finques, tant de les persones propietàries no adherides com de les persones que s'hagin incorporat a la Junta de Compensació i incompleixin llurs obligacions de pagament.
- n) Acordar la incorporació d'empreses urbanitzadores i establir els corresponents requisits i condicions.
- o) L'execució de les obres d'urbanització i l'enderrocament de les construccions incompatibles amb les determinacions del planejament urbanístic.
- p) Proposar el compte de liquidació definitiva i la dissolució de l'entitat.
- q) En general, totes aquelles facultats amb caràcter rellevant que calguin per garantir el funcionament normal de la Junta.

#### Article 20. Convocatòria de les sessions

1. Les reunions de l'Assemblea General, ordinària o extraordinària, seran convocades pel President mitjançant la tramesa de la convocatòria al correu electrònic designat pels interessats a l'efecte de les notificacions, amb 7 dies naturals d'antelació a la data de la celebració.
2. La convocatòria també podrà realitzar-se mitjançant carta certificada. Els mitjans telemàtics (correu electrònic i d'altres) seran preferents a la carta certificada.
3. La convocatòria assenyalerà el lloc, el dia i l'hora de la reunió, així com els assumptes a tractar i a resoldre per l'Assemblea General, sense que puguin ser objecte d'examen altres assumptes no fixats en la convocatòria.
4. No obstant això, els òrgans col·legiats s'entendran convocats i vàlidament constituïts per tractar qualsevol assumpte de llur competència, sempre que estiguin presents o representants tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.
5. És vàlida la reunió de l'Assemblea General de la Junta de Compensació a través de mitjans telemàtics. En aquests supòsits, la convocatòria descriurà els terminis, les formes i els mitjans per a l'assistència dels membres de l'entitat.

#### Article 21. Assistència i representació.

1. Els associats tenen dret d'assistència amb veu i vot a totes les sessions de l'Assemblea General, la qual cosa podran fer acompanyats d'una persona de la seva confiança perquè els assessori en les seves decisions.

2. Tots els associats poden ser representats en l'Assemblea a través d'una altra persona, encara que no formi part de la Junta.

3. La representació, excepte la de les persones jurídiques, ha de conferir-se per escrit i per cada reunió. La representació de les persones jurídiques correspondrà a qui l'exerceixi i haurà de ser degudament acreditada.

4. Així mateix, es requereix un apoderament formalitzat en escriptura pública per tot el que pugui suposar un acte de disposició.

#### Article 22. Constitució

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin, per si o per representació, la majoria dels membres o qualsevol que sigui el nombre si representen, pel cap baix, el 50% de les quotes de participació. En segona convocatòria, que se celebrarà quinze minuts després de la primera, serà vàlida la constitució de l'Assemblea, qualsevol que sigui el nombre d'assistents i de quotes de participació representades.

2. En ambdues convocatòries serà preceptiva la presència del President i del Secretari de la Junta, o de qui els substitueixi, per tal que l'Assemblea es consideri vàlidament constituïda.

#### Article 23. Sessions

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

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

#### Article 24. Adopció d'acords i còmput dels vots

1. Els acords s'adoptaran per majoria simple de les quotes de participació presents o representades.

2. Tanmateix, l'adopció dels acords de modificació dels estatuts, de la constitució d'un Consell Rector, de la fixació i de la rectificació de les quotes de participació, de l'aprovació d'aportacions extraordinàries, de la contractació de crèdits, de la proposta de modificació del planejament, de la incorporació d'empreses urbanitzadores i de la dissolució de l'entitat requeriran del vot favorable de membres que representin, pel cap baix, el 60 per 100 de les quotes de les quotes presents o representades.

3. L'exercici del dret de vot requerirà que el propietari i membre de la Junta estigui al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnades i n'hagi garantit el pagament mitjançant un aval bancari comprensiu de l'import de les quotes més els seus interessos, o bé, que l'hagin consignat notarialment o judicialment. En aquests supòsits, l'acta de la sessió ha de reflectir les persones propietàries privades del dret de vot i que les seves quotes de participació no computen als efectes d'assolir les majories que calguin.

4. El vot de cada membre es computarà en funció de les quotes de participació assenyalades en proporció al dret o interès econòmic de cada associat. Quant a les quotes de participació, inicialment es fixaran en proporció a la superfície de les finques aportades i, una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació, en proporció a les finques adjudicades.

## Article 25. Actes

1. De cada sessió de l'Assemblea General s'aixecarà l'acta corresponent per fer-hi constar les circumstàncies del lloc, del temps, de la forma, dels resultats de les votacions i del contingut dels acords. Les actes seran redactades i signades pel Secretari amb el vistiplau del President ja sigui al final de la sessió, o bé, en els deu dies subsegüents i s'aprovaran en la sessió immediatament posterior.

2. A requeriment dels membres de la Junta, el Secretari de la Junta haurà d'estendre, amb el vistiplau del President, les certificacions del contingut de les actes.

3. Qualsevol correcció de defectes o d'errades en les actes directament apreciades pel President o pel Secretari, o bé, detectades per qualsevol dels membres que hagin assistit a la reunió, ha de ser signada pel President i el Secretari, ha d'expressar inequívocament la sessió de què es tracta i l'assumpte de l'ordre del dia que afecta. Aquesta correcció cal fer-la abans de la sessió següent i sotmetre-la a la seva ratificació.

## CAPÍTOL II

### DEL PRESIDENT

#### Article 26. Nomenament

1. El President serà designat per la majoria dels vots de l'Assemblea i el seu nomenament tindrà una durada indefinida. En cas d'absència o de malaltia, l'Assemblea General designarà el membre que el substitueix interinament en les seves funcions.

Aquest càrrec no serà remunerat.

#### Article 27. Funcions

1. El President té les atribucions següents:

a) Convocar, presidir, suspendre i concloure les sessions de l'Assemblea General, dirigir les deliberacions de l'entitat i dirimir els empats amb vot de qualitat. També li correspon executar i fer complir els acords adoptats.

b) Exercir la representació de la Junta de Compensació i dels seus òrgans davant de l'Administració pública.

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

d) Exercir qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de l'entitat.

e) Correspon al President les més àmplies facultats de gestió i d'administració econòmica, de comptabilitat i de tresoreria de la Junta, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General en aquests estatuts.

f) Representar la Junta de Compensació davant de tercers ja siguin entitats, organismes o autoritats de caràcter públic, o bé, persones i entitats privades, per tal de dur a terme tota mena de negocis jurídics i pot atorgar, a l'efecte, poders a favor de terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació.

g) Fer ús de la signatura electrònica de l'entitat en els contractes i en les operacions degudament aprovats per l'Assemblea i en les facultats de representació de la Junta.

h) Interposar les accions administratives i judicials que pertoquin en nom de l'entitat, atorgar poders a plet a favor d'advocats i de procuradors, desistir de les accions, assentir demandes, oposar-s'hi i transigir-hi en plets, preparar i signar instàncies i peticions amb la firma digital de l'entitat, interposar recursos i desistir-ne davant de les Administracions Estatal, Autonòmica, Local i Institucional i de la resta d'entitats públiques, amb l'aprovació de l'Assemblea, o bé, amb la seva ratificació posterior en casos d'urgència apreciada per ell mateix.

i) Interpretar els estatuts i les bases d'actuació i resoldre els dubtes que plantegi la seva aplicació.

j) Vetllar per l'execució dels acords de l'entitat.

### CAPÍTOL III

#### DEL SECRETARI

##### Article 28. Nomenament

1. El Secretari serà designat per la majoria de vots de l'Assemblea i el seu nomenament tindrà una durada indefinida. En cas absència o malaltia, el càrrec serà assumit de forma accidental per un membre de la Junta designat pel President.

2. Aquest nomenament pot recaure en un soci de la Junta de Compensació, o bé, en una persona aliena a la Junta de Compensació. En aquest cas, assistirà a les reunions sense dret a vot i el càrrec pot ser retribuït.

##### Article 29. Funcions

1. Són funcions del Secretari:

a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General.

b) Aixecar l'acta de les sessions.

c) Estendre les certificacions amb el vistiplau del President.

d) Portar un registre on es relacionaran els membres integrants de la Junta de Compensació, amb la indicació de les seves circumstàncies personals, llur domicili, direcció de correu electrònic, data d'incorporació, quota de participació i número de vots i tots aquelles dades complementàries que s'estimin adients.

e) Notificar a tots els membres de la Junta, preferentment per mitjans telemàtics, la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General i notificar els seus acords als socis i als òrgans urbanístics competents.

### TÍTOL V

#### APORTACIONS I MITJANS ECONÒMICS

##### Article 30. Mitjans econòmics.

1. Els mitjans econòmics de la Junta estan constituïts per:

a) La totalitat dels terrenys i dels drets afectats per l'actuació.

b) Les quotes ordinàries i extraordinàries.

c) Les bestretes que es puguin acordar per al pagament de les quotes d'urbanització tant a càrrec de les persones membres de la Junta com a càrrec dels propietaris que no s'hi hagin adherit.

d) Els crèdits que s'obtinguin de les alienacions de béns propis de l'entitat, les rendes obtingudes de capital d'imposicions en establiments bancaris, les subvencions i els donatius.

#### Article 31. Despeses.

1. Seran despeses de la Junta de Compensació:

a) Les actuacions preparatòries de la tramitació dels estatuts i de les bases d'actuació i de la constitució de la Junta.

b) Les actuacions preparatòries de l'actuació urbanística.

c) Les de l'execució de les obres d'urbanització i les altres a què es refereix el TRLUC.

d) El pagament d'honoraris professionals, administratius, sous, taxes, impostos etc.

e) Les indemnitzacions per expropiació de béns i de drets.

f) Totes aquelles que exigeixi el compliment de les finalitats de la Junta de Compensació.

#### Article 32. Classes de quotes.

1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta que es recullin en els pressupostos anuals.

2. Són quotes extraordinàries les que es fixen en els acords específics de l'Assemblea General.

#### Article 33. Quantia i pagament de les quotes.

1. L'Assemblea General establirà la forma i les condicions de pagament de les quotes.

2. La quantia de les quotes ordinàries serà proporcional al percentatge que cada membre tingui en la Junta de Compensació.

3. El pagament per cada membre de l'import de les aportacions que li corresponguin es realitzarà mitjançant un ingrés en el compte de què sigui titular la Junta en una entitat bancària, o bé, per qualsevol altre mitjà vàlid.

4. La falta de pagament, dins del termini d'un mes des de la recepció de la derrama, produirà les conseqüències següents:

- A comptar des de l'endemà de l'esgotament de l'esmentat termini, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec consistent en l'interès de demora regulat en l'article 26.6 de la Llei General Tributària fins que es faci efectiva.

- Transcorregut un període de quinze dies naturals a comptar des de la notificació al morós de la imposició del recàrrec corresponent, sense que sigui pagada la quota, el Secretari podrà lliurar una certificació de descobert de quotes bo i afegint els interessos de demora vençuts i presentar-la a l'Administració Actuant perquè tramiti la via de constrenyiment sobre el patrimoni del deutor en la qual es computarà l'interès de demora, els recàrrecs i les despeses que comportin aquesta via de recaptació.

- En qualsevol cas, la Junta de Compensació serà beneficiària del principal i dels interessos i l'administració actuant serà la beneficiària de les despeses i dels recàrrecs que comportin la via de constrenyiment.

- Aquest procediment serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el deutor morós, així com amb la possibilitat de sotmetre a l'Assemblea General, si amb anterioritat ja va ser necessari acórrer a la via de constrenyiment o a la judicial, la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'òrgan actuant essent-ne beneficiària la Junta.

5.- En tot cas, tan bon punt finalitzi el període de pagament voluntari de la derrama i fins que el soci morós la faci efectiva, aquest soci quedarà suspès dels seus drets en la Junta de Compensació, en els termes regulats en l'article 24 d'aquests estatuts.

Article 34. Comptabilitat.

1. La Junta portarà la comptabilitat de la gestió en llibres adients perquè, en tot moment, es puguin justificar les operacions efectuades i retre els comptes corresponents, d'acord amb la legislació comptable vigent.

2. La comptabilitat serà a càrrec de la persona o de l'entitat professional que designi la Junta que no ha de ser, necessàriament, membre de la Junta.

TÍTOL VI

RECURSOS, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 35. Impugnació d'acords.

1. Els acords dels òrgans de govern i d'administració de la Junta seran obligatoris i directament executius, sens perjudici dels recursos i de les accions que pertoquin.

2. Els acords que adoptin els òrgans de l'entitat poden ser impugnats mitjançant un recurs d'alçada davant de l'Administració actuant en el termini d'un mes, d'acord amb la legislació de procediment administratiu vigent i la seva interposició no comportarà la suspensió dels acords impugnats tret que l'administració actuant l'acordi.

3. No estaran legitimats per impugnar els acords de l'entitat aquells que, per si o mitjançant representant, n'haguessin votat a favor.

Article 36. Dissolució.

1. La dissolució de la Junta de Compensació pot ser acordada si concorren simultàniament les causes de les lletres a), b) i c) i, en tot cas, si concorre la causa d), el redactat de les quals és el següent:

a) Si la Junta ha complert les obligacions per als quals va ser creada i ha lliurat les obres d'urbanització a l'administració actuant de conformitat amb el projecte aprovat.

b) Si l'administració ha rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

c) Si la Junta ha complert les obligacions que restin pendents i sempre que no hi hagi procediments judicials pendents de sentència ferma.

d) Per mandat judicial o prescripció legal.

2. La Junta també es dissoldrà si, una vegada emès el certificat del projecte de reparcel·lació regulat en l'article 152 del RLUC, la propietat de totes les finques resultants d'aprofitament privat recaigués en un únic propietari.

3. La dissolució requereix l'acord de l'administració actuant i ha de ser inscrit en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya.

4. En qualsevol cas, acordada la dissolució, cal que totes les persones propietàries incorporades, en la seva qualitat de propietaris, es subroguin individualment quant a les finques que els pertanyin, en els compromisos pendents de qualsevol caràcter que l'entitat hagués contret amb l'Administració actuant, o bé, amb tercers.

#### Article 37. Liquidació.

1. Els òrgans de gestió de l'entitat, una vegada acordada vàlidament la dissolució de la Junta de Compensació, romandran mentre durin les operacions liquidadores i fins que quedi acomplida la fase liquidadora, moment en el qual es convocarà l'Assemblea General per a l'aprovació del balanç final i la distribució entre els socis del patrimoni comú, si n'hi hagués, en proporció a les quotes de participació de cadascun dels membres en la Junta de Compensació.

#### Disposició Final

Aquests estatuts, una vegada aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya, tindran naturalesa obligatòria per a l'administració actuant i per als membres de la Junta. Qualsevol modificacions dels estatuts acordada per l'Assemblea general requerirà l'aprovació de l'administració actuant i la seva inscripció en el registre esmentat.

## **BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DE MILLORA 24 – LA SÈQUIA DE MANRESA**

BASE 1ª.- Objecte, finalitats i caràcter obligatori.

Aquestes bases estableixen els criteris i les normes que han regir el projecte de reparcel·lació que redacti la Junta de Compensació amb plena subjecció a la normativa urbanística.

Les finalitats d'aquestes bases rau en regular la incorporació dels membres de la Junta, la valoració de les seves aportacions, l'adjudicació de les parcel·les resultants, la indemnització dels béns i dels drets afectats per l'actuació urbanística, l'execució de l'obra urbanitzadora i la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant l'establiment de les normes sobre el repartiment dels beneficis i de les càrregues entre els seus membres, tot plegat sota la tutela de l'Ajuntament de Manresa que és l'administració actuant.

L'aprovació d'aquestes bases per part de l'Ajuntament i la incorporació dels propietaris dels terrenys inclosos en l'àmbit territorial de la Junta de Compensació comporta que els membres de l'entitat les accepten com a normes d'obligat compliment i observança.

L'obligatorietat de les Bases no impedeix la seva modificació sempre que sigui votada en assemblea general per membres que representin, pel cap baix, el 60% de les quotes de participació de la Junta de Compensació. Aquesta modificació haurà de ser aprovada per l'Ajuntament de Manresa i haurà de ser inscrita en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya.

BASE 2ª.- Criteris del projecte de reparcel·lació.

El projecte de reparcel·lació que ha de formular la Junta de Compensació s'ajustarà als criteris establerts en l'article 126 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC) aprovat pel Decret-Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i en els articles 130 al 163 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, (RLUC) aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de Juliol, i/o a la normativa que sigui aplicable.

Les valoracions urbanístiques s'ajustaran a les determinacions del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el Text refós de la llei estatal del sòl i rehabilitació urbana (TRLSRU) i del Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, que aprova el Reglament de Valoracions de la llei estatal del sòl (RVLS), i/o a la normativa que sigui aplicable.

BASE 3ª.- Criteris per determinar els drets de les persones propietàries.

Els drets dels propietaris serà proporcional a la superfície de les seves respectives finques incloses en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística de millora 24 – La Sèquia, la qual pot restar determinada inicialment en virtut de les seves superfícies cadastrals, de les seves superfícies registrals, o bé, de la superfície amidada en el plànol topogràfic de què es disposi.

Quant a les superfícies del projecte de reparcel·lació de les finques que tinguin desajustos amb la cartografia cadastral prevaldrà la realitat física del terreny que resultin d'amidaments topogràfics.

Cadascuna de les finques comptarà amb un coeficient per al reconeixement dels seus drets i per a l'adjudicació de les finques de resultat.

El sòl es taxarà a l'efecte del repartiment dels beneficis i de les càrregues i de l'adjudicació de les finques de resultat, si no hi ha acord entre els propietaris afectats per a la valoració de les aportacions del sòl, per a la ponderació d'aquest valor entre les finques aportades o amb les aportacions del promotor o de l'Administració, com si l'actuació urbanística estigués finalitzada.

En el cas de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una actuació d'urbanització arran de la insuficiència de la seva aportació, el sòl es taxarà com si l'actuació urbanística estigués finalitzada i amb el descompte de les despeses d'urbanització corresponents incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

Si l'aprofitament de la parcel·la que resulta de l'edificació i de l'ús existent és superior a l'aprofitament corresponent al dret de participació derivat de la superfície de la finca, caldrà aplicar les regles següents:

- a) Si cal enderrocar l'edificació, l'aprofitament diferencial s'ha d'indemnitzar, però no donarà lloc a una major adjudicació d'aprofitament.
- b) Si l'edificació i/o l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament, la reparcel·lació l'adjudicarà preferentment a la persona titular originària, que participa en la reparcel·lació, amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament objecte d'execució atribueixi al sòl de la finca en què es troba l'edificació. També podrà ser adjudicada, en idèntics termes, a d'altres propietaris que participin en la reparcel·lació amb el consentiment del propietari originari si aquest s'ha adherit a la Junta.

**BASE 4ª.-** Criteris de valoració de drets reals i les servituds predials que puguin estar constituïts sobre les finques.

El projecte de reparcel·lació ha de declarar la compatibilitat, o bé, la incompatibilitat, dels drets i de les càrregues preexistents amb l'ordenació urbanística. En el primer cas, hi haurà el seu trasllat a les finques de resultat per subrogació real i, en el segon cas, la seva extinció, si escau, amb la indemnització corresponent.

La valoració de les concessions administratives i dels drets reals sobre immobles es farà d'acord amb les disposicions sobre expropiació que, específicament, determinin llur preu just i, subsidiàriament, segons les normes del dret administratiu, civil o fiscal que resultin aplicables.

Les indemnitzacions per aquests conceptes seran a càrrec, si escau, del compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació.

La fermesa de l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació comportarà l'extinció de totes els drets i de totes les càrregues que siguin incompatibles amb el planejament urbanístic objecte d'execució.

**BASE 5ª.-** Tractament de les edificacions, de les obres, de les plantacions, de les activitats i de les instal·lacions que calgui enderrocar o traslladar.

Les edificacions, les obres, les plantacions, les instal·lacions, les activitats i els altres elements existents sobre les finques que no es puguin conservar o que calgui enderrocar o traslladar es valoraran en el projecte de reparcel·lació, amb independència del valor del sòl, de conformitat amb els criteris de valoració del TRLSRU i del seu Reglament de Valoracions (RVLS) i, específicament, d'acord amb el que determina la base 6ª següent.

Les indemnitzacions que puguin pertocar per aquests conceptes seran objecte de compensació amb les quantitats de les quals resulti deutor l'interessat per aportacions que hagi de realitzar a la Junta.

Cal l'enderrocament quan les edificacions, les obres, les plantacions, les instal·lacions, les activitats i els altres elements sobre les finques siguin incompatibles amb el planejament urbanístic objecte d'execució, quan estiguin situats en una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu propietari i quan la seva conservació sigui incompatible amb l'ordenació urbanística, fins i tot com a ús provisional.

BASE 6ª.- Criteris per valorar els drets personals, les construccions, les obres, les plantacions, les activitats i les instal·lacions que calgui enderrocar o traslladar.

El Projecte de Reparcel·lació s'haurà d'ajustar als criteris de valoració següents bo i tenint en compte la data legalment establerta a la qual cal referir les valoracions, que és la data de l'aprovació inicial del dit projecte.

6.1. Criteris de valoració de les edificacions, de les obres, de les plantacions i de les instal·lacions.

Les plantacions, les obres, les edificacions i les instal·lacions incompatibles amb el planejament que calgui enderrocar han de ser valorades d'acord amb els criteris establerts en el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el Text Refós de la Llei estatal del sòl i de la rehabilitació urbana (TRLSRU).

El valor de les construccions i de les obres serà el valor de reposició segons els valors actuals, corregit en virtut dels coeficients d'ús, d'antiguitat i de conservació, d'acord amb el que estableix el TRLSRU i el seu Reglament de Valoracions (RVLS).

Les edificacions, les obres, les instal·lacions i els altres elements existents que no estiguin legalitzats o que disposin de llicències a precari no tindran dret a cap indemnització. Tampoc hi tenen cap dret les aixecades o les implantades amb llicència de data posterior a l'aprovació inicial del planejament objecte d'execució.

El valor de reposició dels habitatges es calcularà tenint en compte la superfície destinada actualment a l'ús d'habitatge, de tal forma que a la resta de construccions auxiliars no adscrites a l'ús d'habitatges se'ls aplicarà els valors de reposició d'acord amb els valors actuals de cadascuns d'aquests usos, corregits en virtut dels coeficients d'ús, d'antiguitat i de conservació.

L'import resultant es comptabilitzarà com a despesa d'urbanització i caldrà pagar-lo al propietari o al titular afectat, tot això sens perjudici de les compensacions que puguin pertocar.

6.2. Dret de reallotjament.

El projecte de reparcel·lació reconeixerà del dret de reallotjament, exclusivament, als ocupants legals d'habitatges que constitueixin la seva residència habitual i que acreditin mitjançant la documentació fefaent l'ocupació de l'habitatge amb anterioritat a la data de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.

El projecte de reparcel·lació definirà el reallotjament dels ocupants legals d'habitatges en edificis a construir en règim de protecció dins del mateix sector, tant si es tracta de propietaris com d'arrendataris amb dret de reallotjament. Quant als propietaris, tenen dret de reallotjament sempre que no resultin adjudicatariis d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima

establerta per l'esmentada legislació d'habitatges de protecció oficial. El projecte de reparcel·lació establirà una quantitat alçada en concepte de trasllat.

### 6.3. Indemnització d'activitats econòmiques i d'instal·lacions industrials.

Aquestes activitats es valoraran tenint en compte el valor de substitució. La indemnització per aquestes conceptes inclourà, en tot cas, les despeses de trasllat i la pèrdua de beneficis en el cas d'activitats.

Les activitats que no estiguin legalitzades o que disposin de llicències concedides a precari no tenen dret a cap indemnització.

Tampoc no tenen dret a indemnització les implantades amb llicència de data posterior a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.

### 6.4. Indemnitzacions per l'extinció d'arrendaments.

Els titulars de drets d'arrendament vigents en el moment de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació tenen dret a la indemnització en concepte de diferència de rendes, la qual consisteix en la diferència de renda de més que hagin de pagar durant el temps de vigència del contracte si bé, a tot estirar, fins a un màxim de deu anys.

El projecte de reparcel·lació haurà d'acreditar, per a l'estimació objectiva del preu per metre quadrat de lloguer de reposició de locals d'activitats econòmiques, el valor de reposició tenint en compte la tipologia dels locals afectats, la qual cosa permetrà l'aplicació d'un factor corrector a la renda de mercat per a locals nous que resulti de publicacions especialitzades.

### BASE 7ª.- Descontaminació dels possibles sòls contaminats.

Els causants de l'alteració de la descontaminació del sòl respondran solidàriament de les operacions de neteja i de la recuperació dels sòls que hagin estat declarats contaminants. Subsidiàriament i, en aquest ordre, respondran del sanejament d'aquests sòls els posseïdors dels sòls contaminats i els propietaris no posseïdors.

Aquelles finques que, dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística, hagin suportat o suporten activitats potencialment contaminants del sòl en els termes definits normativament, hauran de ser objecte d'una auditoria amb caràcter previ a la incorporació d'aquestes parcel·les al procés reparcel·latori amb la finalitat de determinar les condicions actuals d'aquests sòls, tot plegat a l'efecte d'acreditar la concurrència o no dels criteris i dels estàndards establerts en el barem del Reial Decret 9/2005, de 14 de gener, que regula la relació de les activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i els estàndards per a la declaració de sòls contaminats.

Aquesta obligació caldrà fer-la efectiva en el termini màxim de 3 mesos d'ençà l'inici de la tramitació del projecte de reparcel·lació.

En cas contrari, l'Administració actuant podrà subrogar-s'hi, supòsit en el qual totes les despeses corresponents a l'auditoria i, si s'escau, de la descontaminació del sòl seran a càrrec dels subjectes obligats d'acord amb la legislació sectorial esmentada i així constarà i es repercutirà en el projecte de reparcel·lació.

Així mateix, la Junta de Compensació executarà subsidiàriament l'auditoria a càrrec de l'aprofitament urbanístic de les parcel·les d'aquells propietaris que no atenguin l'obligació establerta en els punts anteriors. Les despeses de descontaminació del sòl hauran de ser incorporades en el compte de liquidació del projecte de reparcel·lació en

concepte de despeses d'urbanització, tot i que aquestes despeses hauran de ser assumides individualment pels propietaris del sòl contaminat.

BASE 8ª.- Criteris de selecció de les empreses urbanitzadores que es puguin incorporar a la junta de compensació i per valorar llurs aportacions.

L'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostat del projecte d'urbanització i el de l'oferta formulada per part de l'empresa seleccionada, amb l'especificació de si la xifra així fixada és definitiva, o bé, si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o bé d'estabilització de costos.

A aquests efectes, caldrà l'atorgament d'un conveni entre la Junta de Compensació i l'empresa seleccionada en el qual s'establirà el percentatge de participació d'aquesta empresa com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització que assumirà sobre el valor de les finques resultants ja urbanitzades.

La participació de l'empresa suposarà una disminució de les càrregues econòmiques dels propietaris que no hagin assumit directament el cost de les obres d'urbanització.

Els drets polítics corresponents al coeficient de participació de l'empresa o de les empreses urbanitzadores es farà efectiu en la mesura i de manera proporcional a l'import de les certificacions d'obra acceptades, excepte que les dites empreses lliurin un aval bancari per la totalitat dels costos assumits per l'empresa urbanitzadora, supòsit en el qual la Junta atorgaria de forma immediata la plenitud dels drets econòmics i polítics.

Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els pertorqui no quedaran afectats per la dita incorporació a l'efecte de les adjudicacions que els correspongui de conformitat amb les bases d'actuació.

La selecció de les empreses urbanitzadores s'ajustarà a les regles de la BASE 9ª següent.

BASE 9ª.- Procediment per contractar l'execució de les obres d'urbanització i, si s'escau, de les edificacions de les finques de resultat adjudicades a la Junta de Compensació, així com els criteris per a la selecció dels contractistes que garanteixin l'adjudicació en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista de la major eficàcia, qualitat, economia i garanties de l'execució.

D'acord amb el que estableixen els articles 172.1, 175.f i 179.4 del RLUC, cal la concurrència d'un mínim de tres empreses per a l'adjudicació de l'execució de les obres d'urbanització de l'àmbit.

Els criteris objectius de solvència per triar els empresaris que seran convidats a presentar proposicions seran els següents:

- Solvència econòmica i financera: a acreditar mitjançant les declaracions d'entitats financeres, o bé, mitjançant els justificants de l'existència d'assegurança d'indemnització per riscos professionals, o bé, a través d'altres mitjans que puguin determinar els plecs de clàusules tècniques.

- Solvència tècnica: a acreditar mitjançant la relació de les obres executades en el curs dels darrers deu anys, amb la certificació de bona execució per a les dues obres de més entitat, o bé, a través d'altres mitjans que puguin determinar els plecs de clàusules tècniques.

La selecció de la millor oferta tècnica i econòmica presentada, d'entre les formulades per les empreses convidades a participar, es farà atenent als criteris següents i a llur ponderació relativa, sens perjudici de les valoracions addicionals que puguin determinar els plecs de clàusules tècniques:

- Criteri de preu: ponderació: fins a un 40%.
- Criteri de garantia i/o de garanties addicionals: fins a un 10%.
- Criteri de termini d'execució: fins a un 10%.
- Criteri d'oferta tècnica: fins a un 40%.

En l'aplicació del criteri del preu es considerarà, entre d'altres, el preu global més baix i la inexistència de clàusules de revisió de preus unitaris.

En l'aplicació del termini de garantia es considerarà el termini més llarg.

En l'aplicació del criteri del termini d'execució, es considerarà el termini que respongui més proporcionalment a la magnitud i a les característiques de les obres.

En l'aplicació del termini d'oferta tècnica es considerarà, entre d'altres, el pla de treball, la coherència de la planificació de l'obra, la qualitat de l'estudi del procés constructiu, les propostes de millora i el criteri d'assistència en l'esmena de vicis i de defectes esmenables valorant el compromís de més rapidesa en l'execució de les obres adients.

En el contracte d'execució de les obres es farà constar especialment, a banda de les clàusules que constitueixen el seu contingut típic, les determinacions següents:

- a) El compromís de l'empresa contractista d'executar les obres d'urbanització amb plena subjecció i conformitat amb les determinacions del planejament aplicable i del projecte d'urbanització aprovat per l'administració actuant.
- b) El compromís de l'empresa contractista de facilitar l'acció inspectora de l'Ajuntament de Manresa i de la Junta durant els treballs preparatoris i en el decurs de l'execució de les obres d'urbanització.
- c) Els supòsits d'incompliment que puguin donar lloc a la resolució del contracte, així com les indemnitzacions que corresponguin per la inobservança de les característiques tècniques o dels terminis d'execució de les obres.
- d) La forma i els terminis del pagament per la Junta a l'empresa contractista de quantitats a compte en funció de l'obra executada.
- e) Les retencions que pugui practicar la Junta de cada pagament parcial a compte en garantia l'execució correcta de les obres d'urbanització, les quals no seran retornades a l'empresa contractista fins que l'Ajuntament de Manresa no les hagi rebudes definitivament.
- f) El termini de garantia, en funció de la naturalesa i de la complexitat de l'obra, que no pot ser inferior a un any, llevat de supòsits especials. Aquest termini de garantia començarà a comptar tant bon punt es formalitzi l'acta en virtut de la qual l'Ajuntament de Manresa doni per recepcionades les obres d'urbanització en bon estat i d'acord amb les prescripcions establertes.

BASE 10<sup>a</sup>.- Actuacions a dur a terme en relació a les persones propietàries que no s'adhereixin a la Junta de Compensació, amb especificació de si es preveu l'expropiació

o el pagament de les despeses d'urbanització amb terrenys, així com les que s'han de dur a terme en relació amb els membres de la Junta de Compensació que no compleixin les seves obligacions.

Per a l'aplicació d'una de les diverses alternatives que l'article 136 del RLUC regula quant a les persones propietàries que s'incorporin o s'adhereixin a la Junta de Compensació i de les persones propietàries que comprometin llur participació en l'execució, correspon a la Junta de Compensació proposar a l'Administració actuant l'alternativa més adient.

I pel que fa a les alternatives regulades en l'article 170 del RLUC per als propietaris que no s'incorporin a l'entitat, correspon a la Junta de Compensació proposar a l'administració actuant l'alternativa més adient i, en aquest sentit, cal restar al resultat de la tramitació tant d'aquestes Bases i dels Estatuts com de la constitució de la Junta de Compensació i, fins i tot, a les determinacions del projecte de reparcel·lació de conformitat amb el que disposa l'article 122.2 del TRLUC.

Nogensmenys, en qualsevol cas, la preferència de la Junta de Compensació és l'alternativa consistent en la reparcel·lació de les finques amb el pagament de les quotes corresponents bé voluntàriament, o bé, per la via de constrenyiment, de tal forma que la decisió per alguna de les altres dues alternatives restants (expropiació o pagament de les despeses d'urbanització mitjançant cessió de finques de resultat) es configura com una alternativa subsidiària, l'aplicació de la qual exigirà un raonament justificatiu addicional per part de l'Assemblea General.

**BASE 11<sup>a</sup>.**- Regles per valorar els immobles que es construeixin quan la Junta de Compensació estigui facultada per edificar i criteris per a la fixació del preu de venda a terceres persones.

Els immobles que, si s'escau, es construeixin per la Junta de Compensació, es valoraran afegint al valor del sòl, determinat en el projecte de reparcel·lació d'acord amb la taxació de les finques de resultat, la totalitat de les despeses de construcció i de les d'urbanització, més les despeses financeres i el marge habitual en el mercat immobiliari del benefici industrial.

Per a la fixació del preu de venda a terceres persones, la Junta de Compensació haurà de demanar una taxació d'una empresa especialitzada que garanteixi, alhora, un preu no especulatiu i la cobertura del valor abans detallat sense pèrdua o dèficit per a la Junta de Compensació.

**BASE 12<sup>a</sup>.**- Despeses d'urbanització.

Les despeses d'urbanització seran satisfetes pels membres de l'entitat de conformitat amb aquestes bases i estatuts.

L'import del preu just i les indemnitzacions que calgui satisfer en el supòsit que la Junta sol·liciti l'expropiació forçosa per manca de pagament de les quotes d'urbanització, també tindran la consideració de despeses d'urbanització i hauran de ser satisfetes pels membres de l'entitat en proporció a les seves participacions respectives.

Les despeses regulades en l'article 127.3 del RLUC són uns costos d'urbanització que han de ser assumits per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat de reparcel·lació.

BASE 13ª.- Forma i termini en què les persones propietàries de terrenys o titulars d'altres drets han de fer aportacions en metàl·lic per al pagament de les despeses d'urbanització i per atendre el sosteniment i el funcionament de l'entitat.

Les quotes han de ser aprovades per l'Assemblea de la Junta de Compensació, que pot exigir l'ingrés, amb una antelació de sis mesos, de les aportacions necessàries per satisfer les despeses previstes per al semestre.

Les quotes aprovades per l'Assemblea general, que han d'atendre les persones propietàries adherides o incorporades a la Junta de Compensació, són objecte de notificació i requeriment de pagament per tal que siguin ingressades en el compte corrent bancari de la Junta de Compensació en el termini d'un mes, sense perjudici que hom pot decidir l'ajornament i/o fraccionament en llur pagament, sempre per raons justificades i amb el corresponent aval bancari o garantia suficient que cobreixi tant el principal com els interessos legals.

Un cop vençut el termini de pagament sense que aquest s'hagi produït, el Secretari emetrà el corresponent certificat de descobert, amb el vistiplau del President, i es demanarà a l'Ajuntament l'aplicació de la via de constrenyiment. En qualsevol cas, la Junta de Compensació serà la beneficiària del principal i dels interessos i per la seva banda l'Ajuntament serà el beneficiari de les despeses i dels recàrrecs que comporti la via de constrenyiment.

Aquest procediment serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el propietari deutor, així com amb la possibilitat de sotmetre a l'Assemblea General, si amb anterioritat ja va ser necessari acórrer a la via de constrenyiment o a la judicial, la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'òrgan actuant essent beneficiària la Junta.

En el cas que el propietari que incompleixi la seva obligació de pagament de les quotes d'urbanització hagués garantit la seva participació en l'execució del planejament, la Junta pot optar per executar la fiança constituïda en la part suficient per cobrir la quota o les quotes impagades i, si s'escau, els interessos corresponents. Si la fiança no fos suficient per cobrir els imports i els interessos deguts, les quantitats pendents podran ser exigides a través dels mecanismes establerts.

BASE 14ª.- Regles per a la distribució de beneficis i càrregues

A partir de la determinació dels percentatges per aportació de sòl, el projecte de reparcel·lació atribuirà a cada persona propietària les finques resultants, degudament valorades d'acord amb el criteri establert per l'article 126.1.b del TRLUC.

Els percentatges emprats pel Projecte de reparcel·lació han d'expressar la relació del valor de les finques resultants adjudicades a les persones propietàries envers el valor total de les finques resultants de l'àmbit d'actuació.

Aquest percentatges finals seran els que s'aplicaran en la distribució dels beneficis i de les càrregues en el decurs de la gestió de la Junta de Compensació.

BASE 15ª.- Forma i terminis de pagament de les quotes de conservació, fins a la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament.

El lliurament i la recepció de les obres d'urbanització resta subjecte al que disposa l'article 169 del RLUC i a la resta de disposicions que siguin aplicables.

Mentre no tingui lloc la recepció de les obres d'urbanització, la Junta restarà obligada a conservar-les i a mantenir-les adequadament i, en aquest sentit, la Junta de Compensació determinarà les quotes corresponents i les recaptarà amb subjecció al que disposa la BASE 13<sup>a</sup> d'aquestes Bases d'Actuació.