

# C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

## ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIO DE L'ALZINETA

### CAPÍTOL I

#### DISPOSICIONS GENERALS

##### Article 1

###### *Denominació i domicili*

1. La Comissió d'Urbanisme de Tarragona en data 1 de desembre de 1999 va acordar aprovar definitivament el Text Refós relatiu a L'Alzineta a l'àmbit municipal de Montferri i va acordar la seva publicació a efectes d'executivitat en data 10 de setembre de 2002 que es gestionarà i executarà pel sistema de reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica. La mateixa Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona va aprobar el Text Refós de la modificació puntual de les Normes subsidiàries pel que fa al sector l'Alzineta de Rodonyà amb data 7 de juliol de 2009.

Per a l'aplicació del sistema de reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica es constituirà la Junta de Compensació amb la denominació de Junta de Compensació de L'Alzineta.

2. S'estableix el domicili de l'entitat al carrer Azucena núm. 27 (parcel·la 14) de la Urbanització L'Alzineta. Aquesta parcel·la es troba al terme Municipal de Montferri.

##### Article 2

###### *Naturalesa i capacitat*

1. La Junta de Compensació tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats. La personalitat jurídica s'entendrà admesa des de la inscripció de la Junta en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.

2. La Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar i vendre tot tipus de béns i drets, segregar i agregar terrenys, celebrar contractes, obligar-se, executar obres, instal·lacions i dotacions als ajuntaments implicats, interposar recursos i exercitar accions. Actuarà com a fiduciari, amb ple poder dispositiu, sobre les finques pertanyents als propietaris que són els seus membres, únicament amb les limitacions establertes en els presents estatuts.

3. La Junta de Compensació, aquests estatuts i les bases d'actuació es registrarà per tot allò que disposa la legislació urbanística pròpia de Catalunya especialment pel Decret Legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament Decret 305/2006 de 18 de juliol i pels

# C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

presentats estatuts i només subsidiàriament les normes estatals. Amb caràcter supletori, pel RDL 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la llei de societats de capital.

## Article 3 *Objecte*

L'objecte de la Junta de Compensació serà l'execució de la urbanització i l'actuació compensatòria sobre els terrenys inclosos a l'àmbit del polígon d'actuació del Text Refós relatiu a L'Alzineta pel que fa a l'àmbit de la urbanització pertanyent al Terme Municipal de Montferri i del Text refós de la modificació puntual de les Normes subsidiàries pel que fa al sector l'Alzineta, de Rodonyà aprovat el 7 de juliol de 2009 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona.

## Article 4 *Finalitats*

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

- a) Redactar i impulsar el projecte de reparcel·lació com a instrument de compensació per a l'equitativa distribució de beneficis i càrregues fixades en el plantejament, així com configurar i adjudicar les noves parcel·les.
- b) Redactar i impulsar el projecte d'urbanització.
- c) Contractar i executar les obres d'urbanització.
- d) Actuar, a tots els efectes, com a entitat urbanística col·laboradora.
- e) Aprovar la constitució de la Junta i interessar la seva inscripció en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.
- f) 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 el temps oportú a la mateixa, com d'aquells que incompleixin les seves obligacions, en els supòsits que es preveuen en les bases d'actuació.
- g) Sol·licitar de l'administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats degudes pels membres de la Junta.
- h) Incorporar els terrenys a la Junta, la qual cosa no pressuposa transmissió de propietat, sinó la facultat de disposició amb caràcter fiduciari i quedant afectats els terrenys al compliment de les obligacions urbanístiques.

## C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

- i) Formalitzar operacions de crèdit per a la urbanització, amb la garantia dels terrenys, per a la qual cosa, si s'emetessin títols, es complirà el que disposa la Llei hipotecària per a la constitució d'hipoteca en garantia de títols transmesos al portador. Tot allò de conformitat amb el que acordi l'assemblea general.
- j) Gestionar i defensar els interessos comuns dels associats a la Junta, davant de qualsevol autoritat, organisme públic, tribunals o particulars.
- k) Exercir el dret a exigir els serveis de les empreses que els presten, llevat en el cas que, segons la seva reglamentació, hagin de contribuir els usuaris al reembossament de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'aigua i energia elèctrica.
- l) Sol·licitar i gestionar els beneficis fiscals que atorguen les lleis tributàries.
- m) Exercir tots els drets i activitats que li corresponguin, en base a la legislació vigent.

### Article 5

#### *Administració actuant*

1. La Junta de Compensació actuarà sota la tutela dels ajuntaments de Montferri i Rodonyà.
2. En exercici de la seva tutela correspon a l'Ajuntament/Administració actuant el control i la fiscalització següents:
  - a) Donar audiència dels estatuts i de les bases d'actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i en el seu cas, per a la seva incorporació a la Junta.
  - b) Tramitar i aprovar els estatuts, les bases d'actuació i les seves modificacions, el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització.
  - c) Aprovar la constitució de la Junta i remetre la documentació necessària per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
  - d) Designar els representant dels Ajuntaments en la Junta de Compensació.
  - e) Exercir l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella, o que incompleixin les seves obligacions, quan així sigui previst en els estatuts o en les bases d'actuació.
  - f) Utilitzar la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol dels membres de la junta.

# C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

g) Resoldre els recursos contra els acords de la Junta, en l'exercici d'actuacions públiques.

h) Totes les altres atribucions que resultin de la legislació urbanística i local.

## Article 6

### *Àmbit*

L'integren tots els terrenys compresos en l'àmbit de L'Alzineta determinada en el Text Refós relatiu a L'Alzineta (Montferri) aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en sessió de data 1 de desembre de 1999 i pel Text Refós de la modificació puntual de les Normes subsidiàries pel que fa al sector l'Alzineta, de Rodonyà aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona el 7 de juliol de 2009.

## Article 7

### *Duració*

La Junta de Compensació tindrà una duració indefinida, des de la seva inscripció en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores i fins al compliment total del seu objecte i finalitats, llevat que es produeixi la dissolució prevista a l'article 38 dels presents estatuts.

## Article 8

### *Estatuts i bases d'actuació*

1. Els presents estatuts són les regles d'organització i funcionament de la Junta de Compensació i les bases d'actuació són les regles d'incorporació, execució i liquidació dels efectes d'actuació de la junta.

2. L'acord d'aprovació definitiva, amb els projectes d'estatuts i de les bases d'actuació, es publicaran en el Butlletí Oficial de la Província de Tarragona i es notificaran individualment a tots els propietaris afectats per a què puguin en el termini de quinze dies adherir-se a la Junta admetent les conseqüències de l'adhesió.

3. La modificació dels estatuts i les bases d'actuació requereix acord adoptat per l'assemblea general, amb el vot favorable dels membres que representen, almenys, el seixanta per cent de la participació en la Junta, i haurà de ser aprovada per els Ajuntaments de Montferri i Rodonyà, havent-se de trametre mitjançant l'administració actuant al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores per a la seva inscripció.

## Article 9

### *Projecte de Reparcel·lació*

Per al desenvolupament dels criteris resultants de les Bases es redactarà el projecte de reparcel·lació, en el qual es reflectiran les determinacions establertes en l'ordenació del polígon d'actuació urbanística, les finques aportades i les resultants, amb els seus adjudicatariis, els terrenys a cedir als Ajuntaments, i l'import de les compensacions en metàl·lic, si fossin procedents. Aprovat el projecte de reparcel·lació per la Junta, i definitivament per les Ajuntaments, la certificació acreditativa servirà de títol per a l'adjudicació de terrenys.

## CAPÍTOL II DE LA CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA I INCORPORACIONS

### Article 10

#### *Requisits per a la incorporació dels propietaris*

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

### Article 11

#### *Constitució de la Junta de Compensació*

# C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

1. Efectuada l'aprovació definitiva i transcorregut el termini d'incorporació, els promotors convocaran tots els propietaris per a la constitució definitiva de la Junta, dins del termini de dos mesos, es realitzarà la convocatòria mitjançant carta certificada, almenys amb deu dies d'antelació i indicant l'objecte de la convocatòria i les relatives a la data, lloc i notari autoritzant.

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

- a) Relació dels propietaris i, en el seu cas, de les empreses urbanitzadores.
- b) Relació de les finques de les quals són titulars.
- c) Persones que es designen per a ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.
- d) Acord de constitució.
- e) Enumeració dels compromisos, si existissin, que assumeix la Junta

3. Els propietaris o interessats que no atorguin l'escriptura d'adhesió, dins del termini que a l'efecte se senyali, que no serà inferior a quinze dies, i si no s'hi afegeixen se'ls tindrà per no incorporats a la Junta de Compensació.

4. Una còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions es traslladarà a l'Ajuntament, el qual adoptarà, si és procedent, l'acord aprovatori en el termini d'un mes, i l'adjuntarà amb còpia autoritzada al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores davant la Direcció General d'Urbanisme.

## Article 12

### *Incorporació d'empreses urbanitzadores*

1. Es podran incorporar a la Junta de Compensació la/es empresa/es urbanitzadora/es que aporten total o parcialment els mitjans necessaris per a la urbanització. En el cas que no s'aprovi per unanimitat la inscripció de l'empresa urbanitzadora serà necessari el compliment de l'art. 171.4 del Reglament.

2. La incorporació podrà instrumentar-se abans de la constitució de la Junta, i es reflectirà en l'acord constitutiu, o bé amb posterioritat, per a la qual cosa serà necessària la convocatòria d'una assemblea general. En l'acord es determinaran les condicions de la incorporació, d'acord amb les bases d'actuació, i, en especial, els compromisos i garanties de la seva gestió, en la forma i quantitat determinades per la Junta. L'acord serà adoptat amb el vot favorable del seixanta per cent de les quotes de la Junta.

3. Per a la valoració de l'aportació de l'empresa urbanitzadora i de les adjudicacions al seu favor, s'estarà a tot el que prescriuen les Bases d'Actuació.

## CAPÍTOL III DELS MEMBRES

### Article 13

#### *Titularitat especial*

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

Si s'adjudiquen quantitats a menors o incapacitats se'ls donarà la destinació que marca la legislació civil i si s'adjudiquen immobles s'inscriuran a favor dels titulars de les finques aprovades.

2. En el cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l'execució de les facultats com a associat, responnent solidàriament davant l'entitat de quantes obligacions es deriven de la seva condició. Si no designessin representant en el termini que a tal efecte s'indiqui per la Junta, serà nomenat per aquesta, entre els cotitulars, amb l'aprovació municipal. La persona nomenada exercirà les seves funcions fins que els interessats es designin una altra, en el seu cas.

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

### Article 14

#### *Transmissió de béns i drets*

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

2. La Junta de Compensació serà beneficiària de l'expropiació dels béns dels propietaris que no s'incorporin oportunament a la Junta, com també en els casos d'incompliment de les obligacions concretes, d'acord amb el que es preveu en les bases d'actuació i la normativa urbanística.

3. La Junta podrà gravar i alienar els terrenys procedents d'expropiació o d'aportació dels seus membres, a fi de satisfer les despeses d'urbanització, previ acord de l'assemblea general.

## C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

4. Els membres de la Junta de Compensació podran alienar terrenys o la participació en la mateixa, sense dividir o segregar la finca objecte de la transmissió, amb les següents condicions i efectes:

a) El transmissor haurà de notificar fefaentment a la Junta les dades de l'adquirent i les condicions de la transmissió, per a tenir constància.

b) L'adquirent, per qualsevol classe de títol, queda subrogat en el drets i en totes les obligacions pendents per raó de la cosa alienada, fent-se constar aquestes circumstàncies en el títol de transmissió.

### Article 15

#### *Drets*

Els membres de la Junta tindran els següents drets:

a) Assistir personalment o a través de representant, a les sessions de l'assemblea general, emetent el vot en proporció al dret o interès econòmic que tingui, i presentar proposicions i suggeriments.

b) Ser elector i elegible pels càrrecs socials.

c) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, en la forma i condicions que es refereix el número 4 de l'article precedent.

d) Rebre els terrenys i les diferències d'adjudicació en metàl·lic en el seu cas que resultin de l'aplicació del sistema, i a participar en els beneficis de la gestió urbanística, d'acord amb les bases d'actuació i en els principis de solidaritat de beneficis i càrregues.

e) Obtenir informació de la Junta i dels seus òrgans, i en especial, conèixer l'estat de comptes i sol·licitar l'exhibició de factures, rebuts i justificants, de la manera que s'estableixi per l'assemblea general.

f) Interposar els recursos que procedeixin contra els acords adoptats pels òrgans de la Junta.

g) Tots els altres que els corresponguin de conformitat amb els estatuts i les disposicions legals aplicables.

### Article 16

#### *Obligacions*

Els membres de la Junta tenen les obligacions següents:



# C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

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

## CAPÍTOL IV DELS ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

### Article 17

#### *Òrgans*

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

- a) L'assemblea general.
- b) La junta de delegats.

2. També ostentaran facultats:

- a) El/La president/a.
- b) El/La secretari/a.
- c) El/La censor/a de comptes.
- d) El gerent, en el seu cas.

### Article 18

# C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

## *L'assemblea general: composició i classes*

1. L'assemblea general estarà constituïda per tots els associats de la Junta de Compensació i els representant de les administracions actuant implicades, designat per aquests.
2. Decidirà sobre els assumptes propis de la seva competència.
3. Actuaran de president i secretari els qui no ho siguin de la junta de delegats.
4. Tindrà caràcter deliberant i es reunirà, en forma ordinària, almenys dues vegades l'any, una en els tres primers mesos de cada exercici per aprovar la memòria, comptes i balanç; i una altra en els tres últims mesos, per aprovar el pressupost de l'exercici següent.
5. L'assemblea general podrà reunir-se, amb caràcter extraordinari, quan ho acordi el seu president, la junta de delegats, o ho sol·licitin per escrit membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, un trenta per cent de les quotes de participació. En aquest últim supòsit s'ha de convocar l'assemblea dintre dels quinze dies següents a la sol·licitud i celebrar-se abans d'uns altres quinze dies.
6. Si estiguessin reunits o representats tots els membres de la Junta podrà celebrar-se l'assemblea si s'acorda, per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.

## Article 19

### *Atribucions de l'assemblea*

Corresponen a l'assemblea general les atribucions següents:

- a) Designar i cessar els membres de la junta de delegats.
- b) Aprovar el pressupost anual d'ingressos, despeses i inversions.
- c) Examinar la gestió comuna, i aprovar, en el seu cas, la memòria i els comptes de l'exercici anterior, previ informe del censor de comptes nomenat a l'efecte.
- d) Distribuir les càrregues i beneficis del plantejament entre els membres, conforme a les bases d'actuació.
- e) Aprovar els projectes de reparcel·lació i urbanització.
- f) Aprovar el projecte de modificació dels estatuts.

## C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

- g) Imposar quotes extraordinàries per atendre despeses no previstes en el pressupost anual.
- h) Autoritzar la formalització d'actes de disposició sobre els béns i drets de la Junta.
- i) Acordar la constitució de les garanties que poden exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions de la Junta de Compensació.
- j) Acordar la formalització de crèdits per realitzar obres d'urbanització i fins i tot amb la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- k) Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores i acordar la constitució de societat amb finalitats d'urbanització o complementàries.
- l) Proposar la dissolució i liquidació de la Junta de Compensació, en la forma prevista en els estatuts.
- m) Totes les necessàries per al normal desenvolupament de la Junta.

### Article 20

#### *Convocatòria de l'assemblea*

1. Les sessions de l'assemblea general, ordinària o extraordinària, seran convocades pel President de la junta de delegats, mitjançant carta certificada remesa als membres de la Junta amb vuit dies d'antelació, com a mínim, a la data en què s'hagi de celebrar.
2. Amb la mateixa antelació anterior es fixarà un anunci en el seu domicili social.
3. La convocatòria fixarà el lloc, dia i hora de reunió, així com els assumptes que s'hagin de sotmetre a coneixement i resolució de l'assemblea, sense que puguin ser objecte d'examen altres assumptes no contemplats a la convocatòria, a excepció que es declari la urgència per majoria de les quotes d'assistència.
4. A la convocatòria de les assemblees ordinàries s'indicarà que en el domicili s'hi troba, a disposició dels socis, la memòria i els comptes de l'exercici anterior, amb l'informe del censor de comptes, o el pressupost de l'exercici següent, segons correspongui.

### Article 21

#### *Constitució de l'assemblea*

# C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

1. L'assemblea general quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria quan hi assisteixin, presents o representats, els membres de la Junta de Compensació que representin almenys el cinquanta per cent de les quotes de participació. S'entendrà vàlidament constituïda l'assemblea, en segona convocatòria, un cop hagi passat mitja hora des de que havia de celebrar-se la primera, qualsevol sigui el nombre d'assistents.

2. Els associats podran designar, per escrit i per a cada sessió, una persona que els representi a l'assemblea. Les persones jurídiques hauran de designar una sola persona en la seva representació.

## Article 22

### *Sessions de l'assemblea*

1. El president de la junta de delegats, 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 delegats, o el seu substitut.

3. Els acords s'adoptaran per majoria de quotes, presents o representades que seran proporcionals al dret de cadascuna de les propietats. Això no obstant, els acords de modificació d'estatuts, les bases d'actuació, la incorporació d'empreses urbanitzadores, l'assenyalament i rectificació de quotes, la imposició d'aportacions extraordinàries i l'alienació de terrenys, requeriran el vot favorable de membres que representen, almenys, el seixanta per cent de les participacions de l'entitat complint qualsevol altre requisit que exigeixi la legislació vigent.

4. Els acords de l'assemblea seran immediatament executius, sempre que s'hagin adoptat respectant el que preveuen aquests estatuts, i sense perjudici dels recursos i accions que siguin precedents.

## Article 23

### *Actes de l'assemblea*

1. De cada sessió de l'assemblea general s'estendrà acta, fent-se constar en aquesta els acords adoptats i el resultat de les votacions celebrades.

2. L'assemblea podrà determinar que la redacció i aprovació de l'acta es porti a terme pel president, el secretari i un interventor designat en la pròpia sessió. El termini per la redacció, aprovació i firma de l'acta serà d'un mes des de la celebració de la sessió.

## C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

3. Les actes figuraran en el seu llibre corresponent, degudament diligenciat, i seran firmades del president, secretari i un associat assistent. Per al cas del punt anterior, l'associat en qüestió serà l'interventor designat.

4. A requeriment dels associats, o dels òrgans urbanístics, el secretari expedirà, amb el visti-plau del president, certificacions del contingut del llibre d'actes.

### Article 24

#### *La junta de delegats*

La junta de delegats estarà constituïda per un president, un secretari, i un (dos) vocal que serà nomenat censor de comptes.

### Article 25

#### *Atribucions de la junta de delegats*

Corresponen a la junta de delegats les atribucions següents:

- a) Proposar els acords an l'assemblea general.
- b) Executar els acords de l'assemblea general.
- c) Contractar l'execució i la gestió econòmica de la Junta de Compensació.
- d) Formular i tramitar els projectes de reparcel·lació i urbanització a la Junta.
- e) Nomenar el gerent, en el seu cas, i el personal administratiu, i assenyalar el seu règim de treball i retribució.
- f) Exercitar totes les altres facultats de govern i administració no reservades expressament a l'assemblea general, i les que aquesta li delegui.

### Article 26

#### *Sessions de la junta de delegats*

1. La junta de delegats es reunirà com a mínim tres cops a l'any; i, a més, sempre que ho estimi oportú el president, o així ho sol·licitin almenys un (dos) dels vocals que la integren.
2. La junta de delegats quedarà vàlidament constituïda mitja hora després de l'assenyalada a la convocatòria.
3. Els acords seran adoptats per majoria d'assistents.

# C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

## Article 27

### *Actes de la junta de delegats*

1. De cada sessió de la junta de delegats s'estendrà acta, en la qual es faran constar els acords adoptats i el resultat de les votacions.
2. Les actes s'inscriuran en el llibre corresponent, degudament diligenciat, i seran signades pel president i el secretari.
3. A requeriment dels associats, o dels òrgans urbanístics, el secretari expedirà amb el vist-i-plau del president, certificacions del contingut del llibre d'actes.

## Article 28

### *Duració dels càrrecs*

1. Els nomenaments dels membres de l'òrgan de govern i administració tindran la duració de dos anys i seran reelegibles.
2. En cas de defunció, renúncia o cessament d'algun càrrec, la junta de delegats proclamarà un suplent d'entre els elegits amb aquest caràcter. A tal efecte, en la renovació que faci l'assemblea dels membres de la junta de delegats es preveuran dos suplents, i es fixarà la seva ordre d'incorporació.

## Article 29

### *El president*

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

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

# C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

- g) Dirigir, inspeccionar i impulsar els serveis i les obres de la Junta.
- h) Disposar que les incidències que es produeixin en la Junta de Compensació siguin notificades a l'administració actuant, i si és el cas al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.
- i) Totes les altres funcions inherents al seu càrrec, o que li siguin encomanades per l'assemblea general o per la junta de delegats.

## Article 30

### *El secretari*

El secretari també serà nomenat en la mateixa forma i pel mateix període que el president. Li corresponen les següents atribucions:

- a) Assistir a les sessions de l'assemblea general i de la junta de delegats. En les assemblees portarà el control de les participacions i donarà constància d'això als efectes de quòrums d'assistència i adopció d'acords.
- b) Redactar l'acta de les sessions de l'assemblea general i de la junta de delegats, autoritzar-les amb el president, i expedir certificacions, amb el vistiplau del president.
- c) Advertir de tota manifesta il·legalitat dels acords que es prenguin.
- d) Portar un llibre registre en el que es relacionaran els membres integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, quota de participació i número de vots, i quantes dades complementàries s'estimin procedents.
- e) Notificar als membres de la Junta de Compensació, quan procedeixi, els acords de l'assemblea general i de la junta de delegats, i, en el seu cas, als òrgans urbanístics corresponents.
- f) Custodiar els fons econòmics, realitzar els pagaments i cobraments de forma conjunta i mancomunada amb el president, portar la comptabilitat, rendir comptes de la gestió pressupostària i econòmica i acomplir les obligacions fiscals, sota la supervisió del president.
- g) Certificar, amb el vistiplau del president, els deutes per quotes i exaccions, als efectes de constrenyiment per l'Ajuntament de Montferri, en la forma prevista a l'article 36 d'aquests estatuts.
- h) Certificar, amb el vistiplau del president, la modificació de nomenaments de la junta de delegats, incorporació d'empreses urbanitzadores, i qualsevol altra incidència que afecti a la composició de la Junta de Compensació, o als seus

# C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

òrgans de govern i administració, als efectes de la notificació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, mitjançant l'administració actuant.

i) Les funcions administratives generals.

## Article 31

### *El censor de comptes*

El censor de comptes té el dret de comprovar en qualsevol moment la documentació de l'entitat. Ha de presentar a l'assemblea general informe sobre la memòria explicativa de la gestió, el balanç, el compte de resultats i altres documents comptables que, preceptivament, han de ser sotmesos a l'assemblea general per a la seva aprovació.

## Article 32

### *El gerent*

El gerent, és un càrrec optatiu, i, en el seu cas, serà designat per la junta de delegats. El nomenament tindrà una duració indefinida, sense perjudici de poder ser mogut del càrrec en qualsevol moment per acord de la pròpia junta de delegats.

Corresponen al gerent les següents atribucions:

- a) Executar els acords de l'assemblea general i de la junta de delegats que no corresponguin al president, o aquells que aquest li delegui.
- b) Assistir a les sessions de l'assemblea general i de la junta de delegats amb veu però sense vot.
- c) Representar la Junta de Compensació a efectes purament administratius.
- d) Organitzar els serveis de règim interior de la Junta de Compensació.
- e) Quantes atribucions li siguin encomanades per l'assemblea general o la junta de delegats.

## CAPÍTOL V

### DEL RÈGIM ECONÒMIC

## Article 33

### *Mitjans econòmics*

Les aportacions dels membres de la Junta estan constituïdes:



# C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

- a) Per la totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació.
- b) Per les quotes ordinàries i extraordinàries.
- c) Per les aportacions de les empreses urbanitzadores, en el cas que es produeixi la seva incorporació a la Junta.
- d) El producte de l'alienació dels béns de la Junta de Compensació.
- e) Les rendes i productes del seu patrimoni.
- f) Les participacions i ingressos que procedeixen de convenis amb d'altres entitats i organismes per a la realització de les seves finalitats urbanístiques.

## Article 34

### *Aportacions de terrenys i existències de drets reals*

1. La participació en els drets i obligacions comuns i la consegüent adjudicació de parcel·les resultants de la compensació, venen determinades pel valor de les finques aportades per cadascun dels propietaris, calculat en la forma que s'assenyala en les bases d'actuació.
2. En el referent a les càrregues s'estarà a les que resultin inscrites al Registre de la Propietat, a més de les que siguin declarades i aprovades pels seus propietaris.

La extinció de càrregues omeses pels propietaris seran al seu càrrec, així com els perjudicis que d'això es poguessin derivar.

3. Quan no existeixi correspondència entre la finca aportada i l'adjudicada seran a càrrec del propietari les extincions de la totalitat de càrregues de la finca.

## Article 35

### *Quotes*

1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, previstes en el pressupost anual.
2. Són quotes extraordinàries les que es determinen per acord de l'assemblea general.

Estan destinades al pagament del cost de la gestió i de l'execució de la urbanització, segons estableixen les bases d'actuació i el projecte d'urbanització.

# C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

3. L'import de les quotes serà proporcional a la participació de cada membre de la Junta.

## Article 36

### *Pagaments i terminis*

El pagament de les quotes es realitzarà en un termini màxim d'un mes des que es practiqui el requeriment individualitzat per la Junta de Compensació. La falta de pagament produirà les conseqüències següents:

a) L'aplicació de l'interès legal anual de demora, incrementat en tres punts, fins que es produeixi el pagament.

b) S'instarà a l'Ajuntament la utilització de la via de constrenyiment, o bé s'utilitzarà la via judicial.

c) Si en una ocasió anterior hagués estat precís utilitzar la via de constrenyiment per cobrar alguna quota, o fóra notòria la negativa de pagament, podrà utilitzar-se l'expropiació forçosa per part de l'Ajuntament, essent beneficiària la Junta de Compensació.

d) Passat el termini voluntari d'exacció i fins el seu pagament, el soci moros quedarà suspès de l'exercici dels seus drets a la Junta de Compensació.

## CAPÍTOL VI

### DEL RÈGIM JURÍDIC

## Article 37

### *Executivitat i recursos*

1. Els acords dels òrgans de govern i d'administració són immediatament executius, i no se suspendran per la seva impugnació, llevat que expressament s'estableixi la suspensió per resolució del propi òrgan.

2. Els acords administratius de l'assemblea general podran ser impugnats mitjançant recurs d'alçada davant l'Ajuntament.

3. Els acords de la junta de delegats podran ser impugnats, mitjançant recurs de reposició davant el propi òrgan. Contra la seva desestimació, expressa o tàcita transcorregut dos mesos, pot interposar-se recurs d'alçada davant l'Ajuntament, en el termini de quinze dies.

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

5. Estan legitimats per impugnar els acords els membres que haguessin votat en contra i els absents.

## CAPÍTOL VII DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

### Article 38 *Dissolució*

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

a) Per manament judicial o per prescripció legal.

b) Pel compliment dels fins pels quals fou creada, i requerirà preceptivament l'acord de l'administració actuant, essent requisit indispensable el compliment de les obligacions pendents.

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

### Article 39 *Liquidació*

Quan s'extingeixi la personalitat jurídica, tindrà lloc la liquidació de la junta, en la forma següent:

1. La junta de delegats procedirà a la liquidació, amb compliment de les instruccions dictades específicament per l'assemblea general.

Acordada la dissolució, la Junta de delegats es transforma en òrgan de liquidació per fer front al pagament dels deutes i al cobrament d'ingressos pendents i per a la distribució del romanent, si escau.

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.

### *Disposició final*

Aquests estatuts entraran en vigor des del moment de la seva inscripció al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya.

## **BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE L'ALZINETA**

### **CAPÍTOL I DE LES DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Base 1a**

##### *Àmbit del sector d'actuació i objecte*

1. Les presents bases d'actuació comprenen l'àmbit del polígon d'actuació de L'Alzineta, la qual s'engloba en els termes municipals de Montferri i Rodonà (Alt Camp).
2. La finalitat de les bases és reglamentar la incorporació dels membres de la Junta per la valoració de les seves aportacions, bé en terrenys, bé en metàl·lic, per a l'execució de l'obra urbanitzadora i a la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant la determinació de les normes referides al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus integrants. Correspon la tutela als ajuntaments de Montferri i Rodonà, com a administracions actuants i com a destinataris dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

#### **Base 2a**

##### *Les bases com a norma de distribució de beneficis de càrregues*

1. En ordre a la distribució de beneficis i càrregues les presents bases d'actuació fan necessària la formulació d'un projecte de reparcel·lació.
2. La funció de les bases és la de contenir un conjunt de regles que permetin, mitjançant la utilització dels seus criteris, el càlcul d'aportacions, i adjudicacions, i això tenint en compte les regles i recursos de possible formulació que es contenen en els estatuts de la Junta de Compensació, com a reguladores de l'organització i funcionament d'aquesta.
3. En el seu moment, i en desenvolupament d'aquestes bases, es formularà un projecte de reparcel·lació que servirà de mitjà de distribució de beneficis i càrregues i de títol per a l'adjudicació de terrenys.

#### **Base 3a**

##### *Obligatorietat*

1. L'aprovació de les bases pels dos ajuntaments implicats i la incorporació dels propietaris dels terrenys a la Junta de Compensació, suposen que els seus membres accepten el seu contingut com a normes d'obligat compliment.
2. L'obligatorietat de les bases no impedeix la seva modificació, sempre que siguin votades en assemblea general pels membres que representin, com a

mínim, el seixanta per cent de la participació a la junta i aprovada per l'Administració actuant.

3. La modificació serà tramitada segons el procediment de l'aprovació. No obstant això, quan l'acord de modificació sigui adoptat per unanimitat dels membres de la Junta i afecti a la pura distribució de beneficis i càrregues, serà vàlid sense necessitat de tramitació, però en la notificació als ajuntaments hauran de provar-se suficientment aquestes circumstàncies.

## CAPÍTOL II DELS CRITERIS DE VALORACIÓ

### Base 4a *Valoració de les finques aportades*

1. El dret dels propietaris sobre les finques aportades serà proporcional a la seva superfície.
2. La determinació de la superfície i el valor de cada finca es farà mitjançant un estudi tècnic practicat a l'efecte, sens perjudici de la comprovació que es realitzi una vegada constituïda la Junta de Compensació.
3. En els supòsits de discrepància sobre la propietat d'una finca, o part d'ella, o en els seus terminals, la superfície en discussió es considerarà, provisionalment, pertanyent en parts iguals als discrepants, fins que no es resolgui la qüestió per mutu acord o per resolució judicial.

### Base 5a *Valoració de les finques a expropiar*

1. La Junta de Compensació serà beneficiària de les finques que expropiï l'Ajuntament als propietaris afectats que no s'incorporin a la Junta en el termini assenyalat, així com de les expropiacions per incompliment de les obligacions de membres de la Junta. Unes i altres es regiran d'acord amb el que estableix la Llei del sòl.
2. Les finques expropiades per falta d'incorporació dels seus propietaris a la Junta, es taxaran pel sistema de valoracions de la legislació urbanística.
3. Les finques expropiades com a sanció als membres de la Junta es valoraran en la forma indicada a l'apartat anterior, addicionant les quantitats satisfetes per al pagament d'expropiacions prèvies i per a despeses d'urbanització, però sense que siguin indemnitzades les quotes ordinàries satisfetes segons l'establert als estatuts.

## C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

4. Les adquisicions de terrenys per la Junta, en virtut d'expropiació forçosa estan exemptes amb caràcter permanent de l'impost general sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentals i no tindran la consideració de transmissions de domini als efectes de l'exacció de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana.

### Base 6a

#### *Valoració dels elements existents sobre les finques aportades*

1. Les edificacions, obres, plantacions i altres elements existents a les finques tenen la consideració de valors aportats, però els que deuen ser objecte de demolició seran indemnitzats amb càrrec al fons de compensació.

2. S'entendrà necessari l'enderroc quan sigui procedent l'eliminació d'un element per realitzar les obres d'urbanització previstes a l'ordenació del sector d'actuació, quan estigui situat en una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament a un propietari, i quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com ús provisional.

3. Per a la determinació dels elements a enderrocar i la seva expropiació, és aplicable el procediment general de la legislació expropiatòria, essent expropiant l'Ajuntament i tenint la Junta de Compensació el caràcter de beneficiària.

### Base 7a

#### *Valoració dels elements indemnitzables*

1. La valoració es farà d'acord amb els criteris de la legislació urbanística vigent.

2. Les edificacions i instal·lacions es taxaran tenint en compte el valor dels materials emprats i el seu possible valor arquitectònic, amb deducció d'un percentatge per estat de vida de l'immoble, o per estat de conservació de l'obra o construcció.

3. En les plantacions es taxarà l'arbrat i altres plantacions, quan se'ls pugui atribuir una valoració pròpia, de necessària compensació, conforme al seu valor agrícola i en base al criteri de reposició.

4. En tots aquests supòsits, ha d'incrementar-se amb cinc per cent de valor d'afecció, i l'Administració aplicarà els criteris estimatiu que cregui més adequats per al l'obtenció del valor real dels elements expropiats.

### Base 8a

#### *Existència de càrregues reals*

## C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

1. 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 li correspongui, però, si són susceptibles de subrogació real, passaran a gravar la finca adjudicada al propietari, convertint-se en un crèdit sobre la nova finca.

2. Cas de no existir correspondència entre la finca aportada i l'adjudicada serà de càrrec del propietari la cancel·lació de totes les càrregues inscrites al Registre de la Propietat.

### Base 9a

#### *Altres drets que s'extingeixen i la seva indemnització*

1. L'execució de la urbanització suposa bàsicament la supressió de les servituds predials incompatibles amb el planejament, si bé el projecte de reparcel·lació les modificarà o determinarà la seva extinció.

2. La necessària demolició d'edificis, en el seu cas, i l'execució de la urbanització impliquen l'extinció dels arrendaments urbans i rústics existents sobre les finques, els quals seran valorats i satisfets pel propietari dintre del projecte de reparcel·lació.

3. Per l'expropiació i valoració s'iniciarà el corresponent procediment conforme a la legislació sobre expropiació forçosa, essent expropiant l'Ajuntament i beneficiària la Junta, indemnitzant-se l'extinció de servituds i d'arrendaments per la Junta.

### Base 10a

#### *Valoració de càrregues i drets*

1. Per a la valoració de servituds predials i de drets reals sobre immobles s'estarà segons correspongui, al que estableix la legislació expropiatòria, el dret civil o administratiu i, en el seu defecte, per les disposicions de l'impost de successions i de transmissions patrimonials i actes jurídics documentals.

2. En els arrendaments urbans es tindran en compte les circumstàncies següents:

a) Dificultat de substitució de l'arrendament en condicions anàlogues i especialment de la derivada de la diferència de rendes.

b) Quantia de les despeses de trasllat.

c) Valor de les millores realitzades a l'immoble, quan la seva percepció correspongui al llogater.

3. En els arrendaments rústics es ponderaran les circumstàncies següents:

- a) Caràcter de l'activitat econòmica principal de l'arrendament.
- b) Dificultat de substitució de l'activitat.
- c) Quantia del benefici del cultivador fixada en el càlcul del rendiment brut.
- d) Valor dels elements mecànics propis del lloguer utilitzat en l'explotació.
- e) Tenir el llogater al seu domicili habitual en la finca arrendada.

4. En els trasllats d'indústries, a part de la major renda o traspàs, són indemnitzables la pèrdua de beneficis, despeses de trasllat, obertura, indemnitzacions al personal i altres conceptes assenyalats per la jurisprudència.

5. En els tres primers supòsits de la present base procedeix també al pagament d'un cinc per cent de valor d'afecció, i, en tots ells, es aplicable la legislació vigent en matèria de valoració de les expropiacions.

### Base 11a

#### *Valoració de l'aportació d'empreses urbanitzadores*

1. La valoració de l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostat al projecte d'urbanització, o dels sectors o partides, que s'hagin d'executar, acordant-se amb la Junta, en el moment de la incorporació si aquesta xifra és definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos, havent-se d'adoptar l'acord aprovatori per l'assemblea general, amb el quòrum del seixanta per cent, com a mínim, de les quotes de la Junta.

2. Per a l'adjudicació de finques o terrenys, d'acord amb l'article 141.1 del Reglament, l'assemblea aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora per mitjà del qual es determinarà la contrapartida de l'aportació de l'empresa, bé mitjançant un quadre d'equivalències entre les possibles xifres d'inversió i els solars que, en cada cas corresponguin, ja es determinen concretament, bé s'indiquen les característiques volumètriques d'ús i l'etapa en què es lliuraran, o bé per referència a preus de mercat, a la decisió adoptada pels tècnics imparcials o a qualsevol altra circumstància o determinació de futur.

3. La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta.

### CAPÍTOL III

#### DE L'EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ



## Base 12a

### *Contractació de les obres d'urbanització*

1. La Junta de Compensació podrà executar part o la totalitat de les obres d'urbanització mitjançant contractes que la mateixa pugui acordar amb empreses especialitzades.

2. L'execució de les obres d'urbanització podran realitzar-se, en tot o en part, per empreses urbanitzadores incorporades a la Junta, amb els requisits i efectes previstos als estatuts i en aquestes bases.

3. En el contracte d'execució d'obres, a més de les clàusules típiques, es consignaran les circumstàncies següents:

a) El compromís de l'empresa d'ajustar-se al termini i forma d'execució al projecte d'urbanització, i facilitar la funció inspectora de l'administració actuant i de la junta de delegats.

b) Els supòsits d'incompliment que donaran lloc a la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer per l'incompliment de les característiques tècniques o termini d'execució.

c) Forma i terminis d'abonament per la Junta de quantitats a compte de l'obra executada.

d) La retenció que pugui efectuar la Junta en cada pagament parcial a l'empresa, com a garantia de l'execució de les obres, la qual no serà retornada fins que no s'hagin acabat definitivament les obres.

## Base 13a

### *Terminis i forma de pagament de les quotes*

1. Les quotes ordinàries i extraordinàries, així com els repartiments que procedeixin conforme als estatuts, seran satisfets en un termini màxim d'un mes des del requeriment que practiqui la junta de delegats.

2. Transcorregut el termini anterior es produiran els efectes que estableix l'article 36 dels estatuts.

3. El pagament s'efectuarà normalment en metàl·lic, però mitjançant conveni amb la persona obligada, podrà substituir-se el pagament per la cessió d'una part dels terrenys de la seva aportació a la junta o en indústria, en la proporció que correspongui a la quota. El conveni haurà de ser aprovat per l'assemblea general.

## C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

4. La transmissió de terrenys en ple domini a la junta implica que aquesta o el futur adquirent, en el seu cas, acreditin la superfície corresponent com a membres de l'entitat, mentre que el transmissor queda en la participació pel terrenys que retingui.

### Base 14a

#### *Expropiació per incompliment d'obligacions*

1. Amb independència de l'expropiació que procedeixi per falta d'incorporació a la Junta, és també procedent com a sanció respecte als terrenys dels membres de la Junta, en els supòsits d'incompliment de les obligacions següents:

a) La manca de pagament de quotes a la Junta, transcorregut el termini de pagament voluntari, si en una ocasió anterior hagués estat precís utilitzar la via de constrenyiment per al cobrament d'alguna quota o fora notòria la seva negativa.

b) En general, l'incompliment reiterat d'alguna o algunes de les obligacions que assenyala l'article 16 dels estatuts, degudament acreditat, amb l'aprovació de la sanció per l'assemblea general i per l'Ajuntament.

c) Respecte del procediment expropiatori, elements personals, valoració dels terrenys i efectes fiscals, s'estarà al que estableix en la base 5a.

2. Seran expropiats el béns de les persones que no s'adhereixin a la Junta en benefici d'aquesta.

### Base 15a

#### *Responsabilitat de la Junta de Compensació*

1. La Junta de Compensació serà directament responsable de la urbanització completa del polígon d'actuació de L'Alzineta, sense perjudici de la seva realització per fases, tant pel que respecta a les característiques de les obres com pel que es refereix als terminis d'execució i transmissió a l'entitat local.

2. En el cas d'execució total o parcial de la urbanització, l'Administració podrà exercitar l'execució forçosa i la via de constrenyiment.

### Base 16a

#### *Afecció real dels terrenys*

1. D'acord amb el previst en la normativa urbanística, els terrenys resten afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació, en el que es farà constar en el Registre de la Propietat a instància de la Junta de Compensació. Haurà d'aportar-se la certificació administrativa de la constitució de la Junta i de la inclusió de la finca en l'instrument planejament.

2. Les finques resultants queden afectades, amb caràcter real, al pagament de les despeses d'urbanització en la proporció que correspongui. Afecció que es cancel·larà mitjançant certificació de la Junta de Compensació i de l'Administració actuant, un cop satisfetes les despeses i rebudes les obres per l'Ajuntament.

## CAPÍTOL IV DE LA DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

### Base 17a

#### *Valoració de les finques resultants*

1. Els terrenys destinats a edificació o susceptibles d'aprofitament privat, adjudicables als membres de la Junta o a l'empresa urbanitzadora, es valoraran en funció de l'aprofitament urbanístic de cada finca, i conforme a l'ordenació i normativa previstes al Pla general d'ordenació urbana i les normes aplicables al polígon d'actuació urbanística.

2. L'estudi tècnic de valoracions serà examinat i aprovat per l'assemblea general i s'incorporarà al projecte de reparcel·lació.

### Base 18a

#### Quotes de participació

1. La distribució de beneficis i les càrregues o pèrdues resultants de l'actuació urbanitzadora de la Junta de Compensació es farà tenint en compte la proporcionalitat del valor de les finques adjudicades a cada membre, de conformitat amb la base anterior.

Aquestes quotes de participació seran les que determinaran els quòrums d'assistència, el còmput de vots per adoptar els acords i la convocatòria de les assemblees, segons s'estableixi als estatuts.

2. La proporcionalitat no s'altera per l'existència d'alienacions o d'expropiacions de les quals sigui beneficiària la junta, o per la incorporació d'empreses urbanitzadores que participaran en la forma indicada en la base 11a., llevat de l'excepció que preveu l'últim número de la base, ja que les quotes complementàries tenen relació directa amb les finques respectivament aportades pels membres de la Junta.

3. La proporció no queda tampoc alterada pel fet d'haver-se satisfet alguna quota amb recàrrec de demora, ja que aquesta quantitat queda exclusivament a benefici de la Junta de Compensació.

## C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

4. Per a l'aportació de quotes futures per part dels adjudicatariis de solars, la primitiva proporcionalitat s'entendrà ara referida a la que suposa el valor de les finques adjudicades al respecte del total dels resultants.

### Base 19a

#### *Valoració i adjudicació de les finques resultants*

1. L'adjudicació de les finques resultants de l'actuació urbanitzadora es farà entre els membres de la Junta de Compensació, igual que la resta de beneficis o càrregues, en proporció a les participacions respectives, d'acord amb l'assenyalat en la base anterior.

2. Els terrenys susceptibles de propietat privada, encara que no siguin edificables, s'adjudicaran juntament amb les parcel·les que ho siguin.

3. Quan per ser inferior el número de solars resultants al de titulars de finques aportades, o per l'escassa quantia dels drets d'alguns membres de la junta no sigui possible l'atribució de la finca independents, s'adjudicarà en proinvidís, expressant-se en el títol la quota corresponent a cada propietari, a no ser que procedeixi l'adjudicació en metàl·lic, d'acord amb el previst a la base 22a.

### Base 20a

#### *Moment i criteris d'adjudicació*

1. L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació per part de l'òrgan administratiu actuant i l'expedició del document administratiu amb les solemnitats i els requisits de les actes dels seus acords l'atorgament d'escriptura pública amb el contingut que assenyala l'article 128 del Decret Legislatiu 1/2010, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme determinarà la inscripció al Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues per les noves parcel·les. Aquestes adjudicacions estan exemptes fiscalment, en el termes que estableix la legislació urbanística vigent.

2. En la formulació del projecte de reparcel·lació es tindran en compte, quan sigui possible, les sol·licituds dels membres de la Junta.

3. Al estar obligats els membres de la Junta a subvenir en el pagament de les despeses d'urbanització en tot l'àmbit del polígon, l'adjudicació de la finca urbanitzada no modifica en absolut l'obligació, subsistint l'afecció real prevista en la base 17a. fins a la seva cancel·lació.

### Base 21a

#### *Compensació en metàl·lic en l'adjudicació*

## C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

1. Quan no sigui possible la correspondència exacta entre la quota de participació d'un membre de la Junta de Compensació i la quota d'adjudicació en terrenys, el defecte o excés es compensarà en metàl·lic, sempre que la diferència no sigui superior al quinze per cent del valor dels terrenys que se li adjudiquen.
2. Per al càlcul de la suma compensatòria de diferències, s'atendrà al preu mitjà dels terrenys adjudicats, referit a l'aprofitament concret percebut en excés o deixat de percebre in natura.
3. L'estudi tècnic que assenyala el preu mitjà dels terrenys a aquests efectes, serà aprovat per l'assemblea general i es reflectirà en el projecte de reparcel·lació les concretes adjudicacions en metàl·lic que es produeixin, en el seu cas.
4. Serà també procedent al pagament en metàl·lic quan el dret d'un membre de la Junta de Compensació no arribi a obtenir el quinze per cent de la parcel·la mínima edificable, estantse per al càlcul de la quantia a pagar i la seva fixació al que s'estableixi en els dos números precedents.
5. En tot cas es procurarà que l'atribució de terrenys i metàl·lic sigui proporcionada i equivalent entre tots els membres de la junta, pel que s'evitaran adjudicacions de terrenys que obliguin a posteriors indemnitzacions substitutòries en diner a altres membres.
6. Als efectes anteriors, quan es redueixin els terrenys adjudicables, per alienació directa per la Junta de Compensació o per la seva atribució a l'empresa urbanitzadora, el dret dels membres de la Junta es transformarà parcialment en dret a una compensació en diners, que suposarà una reducció percentual a l'adjudicació in natura, determinada per la proporció que existeixi entre el valor dels terrenys alienats i en total.

### Base 22a

#### *Moment d'edificació dels terrenys*

L'edificació serà possible en els termes i requisits establerts a l'article 237 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

En tot cas no es preveu que la Junta porti a terme edificacions a l'àmbit del Polígon d'Actuació.

### Base 23a

#### *Béns de domini públic existents*

## C.P. RESIDENCIAL L'ALZINETA DE MONTFERRI

---

Les superfícies de sòl de domini i ús públic, que poguessin existir o descobrir-se en la execució del Polígon, s'estendran compensades amb els nous vials i altres terrenys d'aquesta naturalesa previstos en el planejament.

### Base 24a

#### *Conservació de la urbanització*

1. Fins que no es produeixi la recepció de les obres per part de l'Ajuntament, la conservació de les obres d'urbanització correrà a càrrec de la Junta de Compensació, estant-se per al pagament de les quotes de conservació el criteri de proporcionalitat general entre els membres de la mateixa, aplicable a la distribució dels beneficis i càrregues.
2. Pel que fa als adquirents de terrenys per qualsevol títol, les quotes a satisfer en relació als totals vindran determinades per la proporció que guarden els valors dels terrenys respecte al total de les finques resultants i seran sempre a càrrec de cada un dels adquirents, sense possibilitat de pacte en contrari.

### Base 25a

#### *Transmissió a l'Ajuntament dels terrenys i serveis*

La cessió de les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions, l'execució de les quals està prevista en l'ordenació i en el projecte d'urbanització, s'efectuarà per la Junta a favor de l'administració actuant dintre dels tres mesos següents a la recepció definitiva per la Junta.