

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR 2

"NOVES ACTIVITATS ECONÒMIQUES" DE LA JONQUERA

T Í T O L I

DENOMINACIÓ, COMPOSICIÓ, CARACTERÍSTIQUES I NORMATIVA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

Article 1.- DENOMINACIÓ.

1.- Per a l'execució del Sector 2 "Noves Activitats Econòmiques" delimitat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de la Jonquera (en endavant, "el Sector"), que conforma un únic polígon d'actuació urbanística, es constitueix l'entitat urbanística col·laboradora amb el nom de **JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR 2 "NOVES ACTIVITATS ECONÒMIQUES" DE LA JONQUERA**.

Article 2.- NATURALESA.

1.- La Junta de Compensació tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per a l'acompliment de les seves finalitats. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

2.- La Junta de Compensació podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, segregar i vendre tota classe de béns i portar a terme qualsevol tipus d'acte de disposició o administració, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar recursos i exercitar accions legals sense restricció.

3.- La Junta de Compensació exercirà la seva capacitat amb subjecció a allò establert en els presents Estatuts, al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i a la resta de disposicions generals vigents en matèria d'urbanisme.

Article 3.- COMPOSICIÓ.

1.- La present Junta de Compensació estarà integrada pels propietaris de les finques compreses en el Sector o pels titulars de l'aprofitament urbanístic, que es constitueixin per a participar en la gestió urbanística de l'àmbit en els termes establerts per l'ordenament jurídic o que s'adhereixin a la junta prèviament constituïda. També podran integrar aquesta Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que hagin de participar en l'execució del polígon d'actuació, de conformitat amb el que preveuen aquests Estatuts, i els ens públics com a titulars dominicals de finques incloses en el polígon en tant que

participen del repartiment de beneficis i càrregues. Així mateix, també integrarà la Junta de Compensació l'Administració actuant.

Article 4.- DOMICILI.

1.- A efectes fiscals i de notificacions, s'estableix el domicili de la Junta de Compensació a l'Avinguda Arriate, 36, La Jonquera (Girona), CP 17700.

2.- Aquest domicili podrà ser traslladat per acord de l'Assemblea General, havent de comunicar el canvi a tots els membres de la Junta de Compensació, a l'Ajuntament de La Jonquera i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 5.- OBJECTE I FINALITAT.

1.- L'objecte de la Junta de Compensació és l'execució, per mitjà del sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, del Sector 2 "Noves activitats econòmiques", del terme municipal de La Jonquera, i amb aquesta finalitat podrà encarregar la redacció de projectes de planejament, reparcel·lació i urbanització, executar les obres, contractar-les i, en general, l'exercici de tots aquells drets i activitats que corresponguin, com a entitat urbanística col·laboradora, de conformitat amb els textos legals vigents.

Article 6.- ADMINISTRACIÓ ACTUANT.

1.- La Junta de Compensació actuarà sota el control de l'Ajuntament de La Jonquera, que serà l'Administració actuant.

2.- En exercici de la funció de control i fiscalització, correspon a l'Ajuntament de La Jonquera:

a) Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, en el seu cas, per a la formulació d'observacions i al·legacions i per a la seva incorporació a la mateixa, i donar audiència en les al·legacions d'aquests als promotors, per a que puguin efectuar observacions sobre les mateixes.

b) Aprovació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació i de les modificacions que s'acordin per la Junta de Compensació.

c) Designació de representants en la Junta de Compensació.

d) Aprovació de la Constitució de la Junta i remissió de l'Acord i de l'Escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció, juntament amb la resta de documentació necessària a l'efecte.

e) Comunicar al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores els Estatuts i Bases d'Actuació, així com les modificacions dels mateixos que s'aprovin.

f) Exercici de les expropiacions forçoses, a sol·licitud i en benefici de la Junta de Compensació, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella o que incompleixin les seves obligacions, quan aquests Estatuts o les Bases preveuen l'expropiació en cas d'incompliment.

g) Utilització de la via de constrenyiment a petició de la Junta de Compensació, per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol dels membres de la mateixa.

h) Resolució dels Recursos contra el acord de la Junta.

i) Les altres atribucions que resultin de la legislació urbanística i local vigent.

Article 7.- DURADA.

1.- La Junta de Compensació tindrà una durada indefinida, fins al compliment total del seu objecte i finalitats, tret que es produeixi la dissolució en els termes assenyalats en aquests Estatuts.

Article 8.- RÈGIM JURÍDIC.

1.- La Junta de Compensació es regirà pel que disposen aquests Estatuts i Bases d'Actuació així com per el que assenjala la legislació urbanística aplicable, en concret, pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

2.- Els actes i contractes que celebri la Junta abans de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores s'ajustaran al règim establert per la legislació aplicable en matèria de societats anònimes sobre societats en formació, de conformitat amb l'article 193.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

3.- Supletòriament, resultarà d'aplicació la regulació dels òrgans col·legiats que estableix la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic i, en defecte seu, la normativa de les societats de capital.

4.- Els actes i acords de l'Assemblea i del President de la Junta de Compensació seran immediatament executius, llevat dels casos expressats en aquests Estatuts.

5.- Per a l'exercici per part dels membres de la Junta d'accions civils o mercantils contra la Junta de Compensació, serà necessària la prèvia formalització, en el seu cas, dels recursos administratius previstos en l'article 37 dels presents estatuts.

T Í T O L I I

INCORPORACIÓ I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA. TITULARITATS ESPECIALS.

TRANSMISSIÓ DE BÉNS I DRETS

Article 9.- INCORPORACIÓ A LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

1.- La Junta es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries de terrenys ubicats en l'àmbit del Sector 2 "Noves activitats econòmiques", delimitat en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de La Jonquera, que hagin promogut la constitució o s'hagin incorporat amb posterioritat. Tots els membres, siguin promotors o adherits, un cop incorporats a la Junta, tindran els mateixos drets i obligacions, quedant vinculats pels acords de la Junta i de l'Administració actuant.

2.- Si és el cas, els propietaris no promotors de la Junta podran incorporar-s'hi durant el termini d'informació pública que es convoqui per a l'aprovació d'Estatuts i Bases d'Actuació o en el termini de 15 dies hàbils des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'Actuació, notificació que haurà d'indicar les conseqüències de la manca d'adhesió de conformitat amb el que disposen les bases.

3.- L'adhesió s'ha d'efectuar mitjançant escrit a la Junta de Compensació dins del termini esmentat, en el qual el propietari assenyali que accepta les Bases d'Actuació i aquests Estatuts, amb indicació de les seves dades personals, adreça per notificacions i descripció de la seva finca.

4.- Els propietaris no promotors de la Junta de Compensació que no s'hagin adherit durant el procés d'aprovació d'aquests Estatuts i Bases d'Actuació, podran adherir-s'hi en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta, mitjançant un escrit dirigit al notari o fedatari que hagi autoritzat l'escriptura o document públic de constitució, a fi que protocol·litzi o incorpori les adhesions que es rebin, o mitjançant compareixença davant del mateix notari o fedatari. En tot cas, haurà de manifestar que accepta les Bases d'Actuació i aquests Estatuts, amb indicació de les seves dades personals, adreça per notificacions i descripció de la seva finca.

5.- Al marge dels moments d'adhesió esmentats, la incorporació només serà possible si així ho aprova l'Assemblea General de la Junta per majoria simple de les quotes de participació.

6.- En qualsevol cas, per incorporar-se a la Junta de Compensació, els propietaris hauran d'aportar els títols o documents acreditatius de la seva titularitat i hauran de declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens tant reals com personals que els afecten, especialment arrendaments o altres títols que permetin ocupar terrenys, amb expressió, si escau, de la naturalesa, nom i adreça dels titulars dels esmentats drets. El propietari serà responsable

davant de la Junta de totes les despeses que es poguessin ocasionar per no haver declarat oportunament qualsevol informació rellevant per a la gestió.

7.- Podran també incorporar-se a la Junta de Compensació, segons el que estableix l'article 35 i les Bases d'Actuació, empreses urbanitzadores que hagin de participar amb els propietaris en la gestió del polígon.

8.- En el cas de finques en proindivís, cada un dels comuners podrà adherir-se a la Junta de Compensació pel percentatge que tingui en la comunitat indivisa.

9.- La condició de membre de la Junta de Compensació és inherent a la titularitat dels immobles inclosos en l'àmbit de l'actuació. En cas de transmetre la propietat per actes *inter vivos* o *mortis causa*, operarà automàticament la subrogació de l'adquirent, de conformitat amb el principi de subrogació regulat en l'article 27 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana. El transmissor o, si no, l'adquirent, hauran de comunicar al President de la Junta les circumstàncies personals del nou propietari, així com el seu domicili a efecte de notificacions. Mentre no sigui complert aquest requisit, la Junta de Compensació només reconeixerà com a membre al primitiu propietari.

Article 10.- CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

1.- Determinats en forma definitiva els elements personals i aprovats definitivament els estatuts i bases d'actuació, els promotors convocaran a tots els propietaris de l'àmbit que hagin manifestat la seva voluntat d'adhesió i, si s'escau, a l'empresa urbanitzadora, per a la constitució definitiva de l'Entitat, realitzant-se la convocatòria mitjançant carta certificada, burofax o qualsevol altre mitjà que acrediti la seva recepció per l'interessat, almenys set dies hàbils abans de la data prevista i assenyalant en ella l'objecte d'aquesta convocatòria, notari, dia i lloc on s'atorgarà l'escriptura pública de constitució.

2.- Per a l'efectiva constitució de la Junta serà necessària la concurrència dels propietaris de finques la superfície dels quals representi com a mínim el 50% de la superfície del Sector.

3.- La constitució es farà mitjançant escriptura pública, en la qual, com a mínim han de constar:

a) Relació dels propietaris i, si s'escau, empreses urbanitzadores, així com les dades identificatives i adreces de tots ells.

b) Relació de les finques incloses en el Sector, especificant els percentatges de participació en funció de la superfície de terrenys aportada, així com les descripcions i dades registrals.

c) Domicili de la Junta de Compensació.

d) Acord de constitució.

e) Estatuts i Bases d'Actuació.

f) Persones designades per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.

4.- Un cop atorgada l'escriptura pública, es traslladarà a l'Ajuntament de La Jonquera, perquè procedeixi a la seva aprovació definitiva en el termini màxim d'un mes des de la recepció, i ho comuniqui al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per a la seva inscripció.

5.- Un cop aprovada la constitució de la Junta de Compensació, caldrà donar compte de l'acord a la resta de persones afectades a efectes de que es puguin adherir a la mateixa en els termes establerts en aquests Estatuts.

Article 11.- INCORPORACIÓ DE L'AJUNTAMENT.

1.- L'Ajuntament s'integrarà automàticament a la Junta de Compensació i ha de designar un representant en la mateixa. Si en el moment de l'aprovació de la constitució de la Junta no ha designat encara un representant, s'entendrà que aquesta representació correspon a l'Alcalde.

Article 12.- COMPROMÍS DE PARTICIPACIÓ EN L'EXECUCIÓ.

1.- Els propietaris de les finques afectades que no s'incorporin a la Junta de Compensació poden comprometre la seva participació en l'execució del planejament durant el tràmit d'audiència dels estatuts i bases d'actuació o, en el seu cas, una vegada aprovada la constitució de la Junta de Compensació.

2.- A aquest efecte, les persones propietàries han de constituir fiança en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques, per una quantia del 12% de les despeses estimades d'urbanització corresponents a la finca de què es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte a la del total del sector, en el termini d'un mes des de la comunicació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta.

Article 13.- TITULARITATS ESPECIALS.

1.- Quan les finques pertanyin a menors o a persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, formaran part de la Junta els seus representants legals i la disposició de tals finques per la Junta de Compensació no estarà subjecta a limitacions de caràcter civil.

Si s'adjudiquen quantitats als menors o incapacitats, se'ls donarà el destí que assenyalava la legislació civil, i si s'adjudiquen immobles s'inscriuran a favor dels titulars registrals de les finques aportades.

2.- En el cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, cadascun dels cotitulars tindrà un representant que es distribuirà el vot en funció del seu

percentatge de cotitularitat. No obstant això, sempre que acreditin un acord al respecte, els copropietaris podran designar formalment a un d'ells com a representant amb facultats suficients per l'exercici dels drets i obligacions derivats de la incorporació a la Junta. En qualsevol cas, tots els cotitulars respondran solidàriament davant la Junta de Compensació.

3.- En el cas que alguna finca estigui gravada amb algun dret real limitat titularitat de tercer diferent al propietari, la qualitat de membre de la Junta correspon al propietari, sense perjudici que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.

Article 14.- TRANSMISSIÓ DE BÉNS O DRETS.

1.- La incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles afectats als resultats de la gestió comuna, però en tot cas els terrenys quedaran directament afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació, amb la corresponent anotació al Registre de la Propietat en la forma establerta reglamentàriament.

2.- La junta podrà gravar, oferir en garantia, hipotecar i vendre terrenys la propietat dels quals hagi adquirit per expropiació o per cessió en pagament de les obres d'urbanització, per tal de fer front a les despeses d'urbanització, previ acord adoptat per l'assemblea general per majoria simple de quotes de participació.

3.- Els membres de l'Entitat Urbanística podran alienar terrenys, amb la seva participació en aquesta, amb les següents condicions i efectes:

a) El transmissor notificarà en forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de la transmissió, als efectes de la seva necessària constància. Fins que no es produeixi aquesta notificació el transmissor no quedarà alliberat de les seves obligacions amb la Junta.

b) L'adquirent, per qualsevol classe de títol, queda subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la participació alienada, fent expressa menció d'això en el títol de transmissió.

T Í T O L I I I

DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 15.- QUOTES DE PARTICIPACIÓ.

1.- La participació dels membres de la Junta de Compensació en els drets i obligacions comuns es determinarà a partir de la quota proporcional corresponent en funció dels béns aportats.

2.- Per a determinar les respectives quotes de participació abans de l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, el dret dels propietaris incorporats a la Junta de Compensació serà proporcional a la superfície de les respectives finques aportades, incloses a l'àmbit d'actuació, en relació a la totalitat de les finques que participen en el repartiment de beneficis i càrregues. Després de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació, les quotes de participació es determinaran en proporció a l'aprofitament urbanístic adjudicat a cada propietari. No obstant això, els propietaris, per unanimitat, podran adoptar un altre criteri diferent.

3.- La propietat s'acreditarà mitjançant certificació registral o per qualsevol altre mitjà de prova vàlid en dret. En el cas d'existir discordança entre la superfície escripturada i la realment existent prevaldrà aquesta última.

4.- El valor dels altres béns i drets diferents del sòl, afectats pel Projecte de Compensació, no influiran en el coeficient de participació dels membres. Els drets indemnitzatoris que, si s'escau, s'originen es satisfaran amb càrrec al Projecte de Compensació, com a despeses d'urbanització.

5.- En el supòsit d'incorporació de nous membres o d'empreses urbanitzadores, en el moment de la seva integració a la Junta es procedirà al reajustament de les participacions percentuals dels membres de la Junta, segons determinen els Estatuts i les Bases d'Actuació.

Article 16.- DRETS DELS SEUS MEMBRES.

1.- Els drets dels membres de la Junta de Compensació són els següents:

a) Assistir per si, o per mitjà de representant, a les sessions de l'Assemblea General, emetent el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que tingui, i presentar proposicions i suggeriments. La representació haurà de constar per escrit i ser-ho per a cada reunió o amb caràcter general.

b) Elegir els membres dels Òrgans de Govern i ser elegits per a l'exercici de càrrecs.

c) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat en els termes i condicions assenyalats en aquests Estatuts.

d) Ser adjudicatari de les finques que, com a resultat de l'aplicació del sistema reparcel·latori, els corresponen, i de les diferències d'adjudicació en metàl·lic.

e) Obtenir informació sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, demanant l'exhibició de rebuts i justificants, tot això en les condicions que s'acordin en l'Assemblea General.

f) Impugnar els acords i resolucions dels òrgans rectors de la Junta de Compensació, en la forma i els requisits establerts en aquests Estatuts.

g) Tots els altres drets que corresponguin d'acord amb els presents Estatuts i les disposicions legals aplicables.

2.- Per a l'exercici dels seus drets, els membres de la Junta han d'estar al que assenyalen els Estatuts i Acords de l'Entitat, i han d'estar al corrent del compliment de les obligacions, incloses les econòmiques.

Article 17.- OBLIGACIONS DELS SEUS MEMBRES.

1.- Els membres de la Junta estan sotmesos a les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions, normes legals i de planejament urbanístic vigents, així com dels acords adoptats pels òrgans de govern i administració de la Junta.

2.- Especialment, són obligacions dels membres de la Junta de Compensació les següents:

a) Posar a disposició de la Junta els títols acreditatius de la seva titularitat i, si escau, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals i arrendataris, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens, així com informar sobre l'existència de béns i drets aliens. A falta d'aquests títols, el propietari haurà de presentar declaració jurada amb descripció del predi i títol d'adquisició, acompanyant un croquis i tots els altres documents que puguin acreditar la condició de propietari.

Si els terrenys estiguessin gravats, haurà d'acompanyar una relació amb els noms i domicilis dels titulars dels drets reals i personals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens, identificació d'arrendataris, beneficiaris de servituds, etc., acompanyant alhora els títols o documents acreditatius d'aquests gravàmens.

b) Complir els acords adoptats pels òrgans de govern de la Junta de Compensació, sense perjudici dels recursos que fossin pertinents.

c) Pagar les despeses d'urbanització i les quotes complementàries que es girin, de conformitat amb els criteris establerts en les Bases de la Junta de Compensació, i en els terminis establerts.

d) Atorgar els documents necessaris per a la formalització de les cessions obligatòries i gratuïtes fixades pel planejament vigent, així com regularitzar la titularitat i situació registral dels terrenys aportats, dins dels terminis que assenyalï l'Assemblea General.

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

f) Assenyalar un domicili i comunicar per escrit a la Secretaria de la Junta els eventuais canvis que posteriorment es vulguin fer, sent vàlides totes les notificacions que es tramitin a l'adreça que consti a la Secretaria de la Junta en

cas de falta de comunicació. En el cas que el membre de la Junta resideixi a l'estranger, ha de designar un representant seu en territori nacional.

g) Aportar els avals bancaris que siguin exigits per l'Administració actuant en garantia dels costos d'urbanització, inclosos els avals necessaris a efectes de l'executivitat del Pla Parcial i del projecte d'urbanització, en el percentatge de participació que correspongui a cada un dels membres de la Junta de Compensació.

h) Observar les prescripcions del planejament urbanístic vigent.

i) Les altres obligacions que es deriven dels presents Estatuts i Bases d'Actuació, plans, projectes aprovats i altra legislació aplicable.

2.- L'incompliment d'aquests deures, amb l'abast assenyalat en les Bases d'actuació, legitima a la Junta per promoure l'expropiació forçosa de la finca del propietari reticent.

Article 18.- EXCLUSIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

1.- Les persones incorporades a la Junta que no esdevinguin adjudicatàries de finques resultants, d'acord amb les determinacions del projecte de reparcel·lació, deixen de ser membres de la Junta de Compensació en el moment en que percebin o es disposi la indemnització per l'equivalent econòmic dels seus drets reparcel·latoris, un cop aprovat el projecte de reparcel·lació.

2.- L'exclusió també pot tenir lloc en els supòsits d'expropiació per incompliment dels deures de participació en l'execució del planejament.

T Í T O L I V

ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ

Article 19.- ENUMERACIÓ.

1.- Els òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació, quedaran constituïts pels següents:

- A) L'Assemblea General.
- B) El President.
- C) El Secretari.
- D) El Tresorer.

2.- El President haurà de ser membre de la Junta de Compensació, no així el Secretari i el Tresorer, que no hauran de ser necessàriament membres de la mateixa. En aquest últim cas, actuaran amb veu però sense vot.

3.- La designació d'un Tresorer serà potestativa per acord de l'Assemblea General, i podrà recaure en la mateixa persona del President.

Article 20.- ASSEMBLEA GENERAL: COMPOSICIÓ I CLASSES.

1.- L'Assemblea és l'òrgan decisor principal de la Junta, i està constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació i per un representant de l'Ajuntament de La Jonquera, i es reunirà de forma ordinària una vegada l'any, en els últims tres mesos de l'any, per tal d'aprovar la memòria, els comptes, el balanç i el pressupost de l'exercici següent, amb l'actualització de quotes i derrames.

2.- L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho decideixi el president o ho sol·licitin membres de la Junta de Compensació que representin com a mínim el 20% de les quotes de participació. En aquest darrer supòsit l'Assemblea s'ha de convocar en els 10 dies hàbils següents a la sol·licitud.

3.- Estant presents tots els membres de la Junta, es podrà entendre constituïda l'Assemblea General sense necessitat de convocatòria prèvia, si així ho acorden per unanimitat.

4.- Tots els membres de la Junta, inclosos els dissidents i els que no assisteixin a l'Assemblea, quedaran vinculats pels acords vàlidament adoptats a la mateixa, sens perjudici de la interposició dels recursos procedents, que en cap cas interrompran l'execució dels acords adoptats.

Article 21.- ASSEMBLEA GENERAL: FACULTATS

1.- Seran facultats de l'Assemblea General, les següents:

- a) Designació i cessament del President, Secretari i Tresorer de la Junta i fixació, en el seu cas, de les retribucions del Secretari i del Tresorer.
- b) Examen i aprovació de la Memòria, els Comptes, el Balanç de l'exercici anterior, i el Pressupost i Projectes del següent.
- c) Contractació de les obres d'urbanització.
- d) Determinació dels mitjans econòmics de conformitat amb el que estableixen les Bases d'Actuació i disposicions legals i amb allò que proposi el President, fixació de les aportacions ordinàries, així com imposició de derrames extraordinàries per atendre a despeses no previstes en el Pressupost anual.
- e) Autorització de la formalització d'actes dispositius sobre béns i drets de la Junta, tals com adquisicions, vendes, segregacions, divisions, agrupacions, agregacions, permutes, obres, edificacions, declaracions d'obra nova i divisió en propietat horitzontal, constitució de drets reals, cancel·lació dels

mateixos, i demés actes d'administració i disposició relatius als béns i drets pertanyents a la Junta de Compensació.

- f) Determinar la prioritat en l'execució de les obres d'urbanització i edificació, en el seu cas, a proposta del President, dins de les previsions del Pla d'Etapes, així com, en el seu cas, acordar les fases en les que es procedirà a l'execució i urbanització del polígon d'actuació.
- g) Encarregar la redacció dels Projectes de planejament, urbanització i reparcel·lació i aprovar-los per a la seva tramitació administrativa.
- h) Adjudicar les parcel·les i pisos o locals en els que hagin de fer efectius els seus drets els propietaris integrants del Sector i, a aquests efectes, aprovar la redacció de les escriptures de declaració d'obra nova, divisió horitzontal i adjudicació, així com aquelles altres que resultin necessàries.
- i) Acordar la constitució de garanties que puguin sol·licitar els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- j) Acordar la formalització de crèdits o préstecs per realitzar les obres d'urbanització, inclòs amb garantia personal i/o hipotecària dels terrenys afectats, estant els propietaris obligats a constituir la garantia.
- k) Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores.
- l) Resoldre sobre la incorporació de propietaris no adherits en els moments establerts a l'efecte.
- m) Acordar la sol·licitud de l'inici del procediment d'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la Junta o dels membres que incompleixin les seves obligacions, de conformitat amb el que es disposa en els presents Estatuts i a les Bases d'Actuació, i acordar la sol·licitud a l'Ajuntament de La Jonquera de l'exercici de la via de constrenyiment en cas d'impagament de quotes.
- n) Acordar l'admissió de la cessió de finques de resultat en pagament de les obres d'urbanització, de conformitat amb el que disposen aquests Estatuts i Bases d'Actuació.
- o) Aprovar el compte de liquidació definitiu.
- p) Acordar la interposició d'accions judicials en defensa dels interessos de la Junta de Compensació o dels seus membres.
- q) Acordar la modificació dels preceptes d'aquests Estatuts o de les Bases d'actuació, amb el vot favorable de les quotes de participació que superin el 50% de la superfície del polígon d'actuació, per a la seva posterior presentació i tramitació administrativa davant de l'Ajuntament.

- r) Acordar la dissolució de la Junta de Compensació, d'acord amb allò previst en aquests Estatuts, o la seva transformació en Junta de Conservació.

2.- Totes aquestes competències podran ser delegades per l'Assemblea General en el President, amb excepció de les d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, les de Modificació dels Estatuts i Bases d'Actuació i les de la dissolució de la Junta o la seva conversió en Junta de Conservació.

Article 22.- ASSEMBLEA GENERAL: CONVOCATÒRIA.

1.- Les reunions de l'Assemblea General, ordinària o extraordinària, seran convocades pel President o el Secretari, mitjançant carta certificada amb acusament de rebuda, burofax o qualsevol altre mitjà que deixi constància de la seva recepció per l'interessat, remesa als socis de la Junta, amb 7 dies naturals d'antelació, com a mínim, respecte la data en la que s'hagi de celebrar. La convocatòria podrà efectuar-se per correu electrònic sempre que el membre de la Junta autoritzi expressament la comunicació per aquest mitjà i designi una direcció de correu electrònic a l'efecte.

2.- La convocatòria assenyalarà el lloc, dia i hora de la reunió, així com l'ordre del dia dels assumptes que s'hagin de sotmetre a coneixement i resolució de l'Assemblea, sense que puguin ser objecte d'examen altres assumptes diferents dels recollits a la convocatòria, excepte que estiguin presents tots els membres de la Junta i sigui declarada la urgència de l'assumpte per vot favorable de la majoria de les quotes de participació.

3.- En la convocatòria de l'Assemblea General Ordinària corresponent s'indicarà que en el domicili social es troben a disposició dels socis la memòria, compte i balanç de l'exercici anterior, o el pressupost de l'exercici següent.

Article 23.- ASSEMBLEA GENERAL: CONSTITUCIÓ.

1.- L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin a la mateixa, per si o per representació, socis de la Junta que superin el 50% de les quotes de participació. S'entendrà vàlidament constituïda l'assemblea en segona convocatòria, qualsevol que sigui el número d'assistents, transcorreguda una hora des de la primera. En tot cas, es requerirà la presència del President i del Secretari o, en el seu cas, d'aquells que els substitueixin.

2.- Els membres podran designar, per escrit i per cada reunió o amb caràcter general, a altres persones que els representin a l'Assemblea, havent de designar les persones jurídiques una sola persona en la seva representació.

Article 24.- ASSEMBLEA GENERAL: FORMA D'ADOPCIÓ D'ACORDS, CÒMPUT DELS VOTS I QUÒRUM DE VOTACIÓ:

- 1.- El president o aquell que el substitueixi, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats.
- 2.- Els acords s'adoptaran per majoria simple de les quotes de participació en la Junta presents o representades, excepte l'aprovació del projecte de Reparcel·lació, la modificació dels Estatuts o Bases d'Actuació, la modificació o reajustament de les quotes de participació i la dissolució de la Junta o la seva conversió en Junta de Conservació, que requeriran majoria absoluta de les quotes de participació en la Junta, i excepte aquells acords pels que aquests Estatuts o les Bases d'Actuació estableixin una majoria diferent.
- 3.- Els acords de l'assemblea seran immediatament executius, sempre que hagin estat adoptats de conformitat amb el que preveuen els Estatuts i sens perjudici dels recursos i accions procedents.
- 4.- En cas d'empat en la votació, el vot del president tindrà qualitat diriment.

Article 25.- ASSEMBLEA GENERAL: ACTES.

- 1.- De cada reunió de l'Assemblea General s'aixecarà acta per part del Secretari, en la que es farà constar els assistents, els acords adoptats i el resultat de les votacions celebrades.
- 2.- Les actes figuraran en el Llibre d'Actes i estaran signades pel President i el Secretari de la Junta.
- 3.- Les actes es comunicaran a tots els membres de la Junta a efectes que puguin efectuar les observacions a les mateixes, entenent-se aprovades automàticament per la Junta si no es formula cap objecció en el termini de 5 dies naturals des de la seva recepció.
- 4.- Els membres que discrepin de l'acord majoritari podran formular vot particular per escrit en el mateix termini atorgat per efectuar observacions a les actes, que s'incorporarà pel Secretari al text aprovat.
- 5.- A requeriment dels membres o dels òrgans urbanístics, el Secretari haurà d'expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes, amb el vist-i-plau del President.

Article 26.- PRESIDENT: NOMENAMENT.

- 1.- El President serà designat per l'Assemblea General i el seu nomenament tindrà la duració de 4 anys, si bé pot ser reelegit indefinidament. El càrrec de president ha de recaure en una persona física o jurídica pertanyent a la Junta de Compensació.

Article 27.- PRESIDENT: FACULTATS.

1.- El càrrec de President podrà ser ocupat per persona física o jurídica. En cas que el càrrec sigui ocupat per persona jurídica, el seu exercici necessàriament haurà de ser efectuat per una persona física, degudament apoderada. No serà necessari que la persona física apoderada tingui la condició de membre o associat de la Junta.

2.- Les funcions del President seran les següents:

- a) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords.
- b) Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació o dels seus òrgans de govern, podent atorgar poders a terceres persones per l'exercici d'aquesta representació.
- c) Autoritzar les Actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i quants documents ho requereixin.
- d) Realitzar les operacions de gestió ordinària o extraordinària amb les Hisendes Públiques, entitats creditícies, societats, empreses i particulars, amb respecte de les competències de l'Assemblea General i rendint comptes de la seva actuació.
- e) Efectuar i exigir pagaments, cobraments i liquidacions, qualsevol que sigui la seva causa jurídica i la persona o entitat obligada.
- f) Autoritzar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes.
- g) Executar i fer complir els acords adoptats per l'Assemblea General.
- h) Obrir, seguir, cancel·lar, en nom de la Junta de Compensació, comptes corrents o d'estalvi en tota classe d'entitats creditícies i disposar dels mateixos, efectuant pagaments i cobraments, rendint comptes a l'Assemblea General; podrà igualment lliurar, acceptar, endossar, renovar, anul·lar, descomptar o protestar tota classe d'efectes mercantils, i, en general, desenvolupar totes les operacions bancàries exigides per l'activitat de la Junta de Compensació, rendint igualment comptes a l'Assemblea General.
- i) Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o a l'administració de la Junta, que li siguin delegades per l'Assemblea General, o que així es reconeixin a les Bases d'Actuació.

3.- En el supòsit que es nomeni un Tresorer, les facultats descrites en els apartats e) i h) seran realitzades de forma mancomunada pel President i el Tresorer, de manera que es requerirà la firma de tots dos.

Article 28.- SECRETARI: NOMENAMENT.

- 1.- El Secretari serà nomenat per l'Assemblea General per un període de temps màxim de 4 anys, sens perjudici de la seva possible reelecció.
- 2.- El Secretari podrà ser una persona física o jurídica i, en cas de no ser propietari, participarà en els debats amb veu però sense vot.
- 3.- El càrrec de Secretari podrà ser remunerat si així ho acorda l'Assemblea General per majoria simple i en la quantia que així s'estableixi.
- 4.- El càrrec de Secretari, en cas de vacant, absència o malaltia, serà dut a terme per la persona que l'Assemblea General designi, podent el President encomanar provisionalment aquelles funcions a qualsevol dels seus membres.

Article 29.- SECRETARI: FUNCIONS.

- 1.- Les funcions del Secretari seran les següents:
 - a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General.
 - b) Aixecar actes de les reunions, incorporant les mateixes en el llibre d'actes, una vegada degudament aprovades i signades.
 - c) Expedir certificacions, amb el vist-i-plau del President.
 - d) Portar un Llibre-Registre en el que es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, quota de participació i totes les dades complementàries que s'estimin procedents.
 - e) Notificar a tots els membres de la Junta les actes de les reunions de l'Assemblea General i, en el seu cas, donar compte dels acords adoptats als òrgans urbanístics competents.

Article 30.- DURACIÓ DELS CÀRRECS.

- 1.- Els nomenaments dels càrrecs designats per la Junta tindrà una duració màxima de 4 anys, si bé resulta admissible la possibilitat de reelecció.
- 2.- En cas de defunció, renúncia o acord de cessament d'alguns càrrecs, l'Assemblea General designarà un substitut fins la data de renovació dels càrrecs.

T Í T O L V

APORTACIONS I MITJANS ECONÒMICS

Article 31.- APORTACIONS I DESPESES DE LA JUNTA.

1.- Les aportacions dels membres de la Junta estaran constituïdes:

- a) Per la totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació.
- b) Per les quotes ordinàries i extraordinàries.
- c) Pel producte de la venda d'immobles efectuada per la Junta de Compensació.
- d) Pels terrenys expropiats, si la Junta en resultés beneficiària.
- e) Per les subvencions, crèdits, donacions i altres mitjans econòmics que s'obtinguin.
- f) Per les aportacions de les empreses urbanitzadores, en el cas de la seva incorporació a la Junta.

2.- Les despeses de la Junta de Compensació seran les següents:

- a) Les despeses derivades de la promoció de l'actuació urbanística, entre altres, les despeses de redacció dels instruments de planejament i de gestió urbanístics o les despeses de constitució i inscripció de les entitats urbanístiques col·laboradores.
- b) Les despeses d'execució de les obres d'urbanització.
- c) Les despeses d'honoraris de professionals i administratius que prestin serveis en benefici de la Junta de Compensació.
- d) El justipreu per l'expropiació de béns i drets en la que la Junta de Compensació sigui beneficiària, així com les despeses derivades de la formulació, en el seu cas, del projecte d'expropiació.
- e) Les indemnitzacions que s'hagin de satisfer per extinció de drets, construccions, plantacions o trasllat d'activitats, amb càrrec al Projecte de Reparcel·lació.
- f) Les despeses derivades de l'efectiu compliment dels deures de real·lotjament.
- g) Les remuneracions de dietes i altres despeses del President i Secretari, en exercici de les seves funcions, així com les remuneracions del Secretari en la quantia que acordi l'Assemblea General.

- h) Altres despeses que vinguin exigides pel compliment de l'objecte de la Junta de Compensació.

3.- La participació en les aportacions i despeses ve determinada pel percentatge de participació de cada propietari en funció del que estableixen aquests Estatuts i les Bases d'Actuació.

Article 32.- QUOTES: CLASSES.

1.- Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, que es recullen i aproven en els pressupostos anuals de la Junta, tals com les de promoció de l'actuació d'urbanització, execució de les obres d'urbanització, abonament d'honoraris professionals per l'elaboració de plans i projectes, direcció d'obres, assessoraments tècnics i jurídics, despeses de la secretaria de la Junta, indemnitzacions per expropiacions de béns i drets, i aquelles altres que vinguin exigides pel compliment de l'objecte de la Junta de Compensació i estiguin recollits en el pressupost anual.

2.- Són quotes extraordinàries les que se decideixin i fixin en acords específics de l'Assemblea General.

Article 33.- QUOTES: QUANTIA I PAGAMENT

1.- L'import de les quotes serà proporcional al percentatge de participació de cada membre de la Junta.

2.- El termini de pagament voluntari serà d'un mes des de la data de notificació del requeriment que efectuarà el President o aquell en qui delegui a l'efecte, o, en el seu cas, del termini superior que s'hagi acordat.

3.- En el supòsit en que el requeriment resultés rebutjat o retornat per qualsevol causa, la notificació i el requeriment es publicaran en el taulell d'anuncis de l'Ajuntament i en el Butlletí Oficial de la Província, distribuint-se les despeses exclusivament entre els membres que no haguessin designat una direcció correcta per rebre notificacions o rebutgessin la recepció de les mateixes.

4.- A partir del dia següent d'esgotar-se el termini d'un mes sense que l'obligat hagi fet efectiu el pagament d'una quota, la quantitat deguda s'incrementarà automàticament amb un recàrrec del 5%, si es pagués la quota en el termini del mes següent al venciment del termini assenyalat en el requeriment.

5.- Una vegada finalitzat el termini anterior, l'Assemblea General podrà optar entre sol·licitar a l'Ajuntament el cobrament per la via de constrenyiment o, alternativament, podrà reclamar el pagament davant de la jurisdicció ordinària pel procediment que correspongui. A aquests efectes, la certificació entregada pel Secretari de la Junta, amb el vist-i-plau del President, que determini la quantitat deguda pel membre morós, serà títol suficient per exercir l'acció civil

executiva o l'especial pel cobrament de quotes de les comunitats de propietaris que es regeixen per la normativa reguladora de la Propietat Horitzontal.

6.- Així mateix, l'Assemblea General podrà sol·licitar a l'Ajuntament la utilització de l'expropiació forçosa, essent beneficiària la Junta, una vegada transcorregut el termini d'un mes des de la finalització del termini de pagament voluntari, si en anterior ocasió ha estat necessari recórrer a la via de constrenyiment pel cobrament d'alguna quota, segons es disposa a les Bases d'Actuació, per cobrir l'import de totes les quotes degudes.

7.-Finalitzat el termini de pagament voluntari, i fins que es facin efectives les quotes degudes, el membre morós quedarà en suspens en l'exercici dels seus drets en la Junta de Compensació, excepte que presti aval bancari que garanteixi el seu pagament, en el supòsit d'impugnació de les quotes liquidades.

8.- En cas que les obres d'urbanització es desenvolupin per fases, es seguiran les regles següents:

8.1 Es farà constar en el Projecte de reparcel·lació:

- i. El percentatge de participació de cadascun dels propietaris a la totalitat del sector. Alhora, es farà constar el percentatge de participació de cadascun dels propietaris a les diferents fases d'execució de les obres d'urbanització del sector, calculat en funció de l'aprofitament que s'adjudiqui a cadascun dels propietaris en l'àmbit material corresponent a cadascuna de les fases.
- ii. El compte de liquidació provisional corresponent a tots els propietaris del sector, conforme al seu percentatge de participació en la totalitat del sector.
- iii. Els comptes de liquidació provisionals parcials següents:
 - a) Un compte de liquidació provisional parcial corresponent a les despeses derivades de la redacció de planejament i projectes, gestions administratives, tramitacions, indemnitzacions, etc., és a dir, totes aquelles despeses d'urbanització diferents del cost d'execució de les obres d'urbanització. Aquestes despeses es distribuïran entre els propietaris en funció del percentatge de participació en la totalitat del sector. Aquestes despeses es giraran mitjançant una primera quota d'urbanització (quota zero).
 - b) Un compte de liquidació provisional parcial corresponent a les despeses de les obres d'urbanització de la primera fase. Aquestes despeses es distribuïran entre els propietaris en funció del percentatge de participació dins la fase d'execució d'obres corresponent, és a dir, només es distribuïran inicialment entre els propietaris que rebin aprofitament a la primera fase. Les quotes corresponents a aquestes despeses es giraran mitjançant les derrames corresponents que aprovi la Junta.
 - c) Un compte de liquidació provisional parcial corresponent a les despeses de les obres d'urbanització de la segona fase. Aquestes despeses es distribuïran entre els propietaris en funció del percentatge de participació dins la fase d'execució d'obres corresponent, és a dir, només es distribuïran inicialment entre els propietaris que rebin

aprofitament a la segona fase. Les quotes corresponents a aquestes despeses es giraran mitjançant les derrames corresponents que aprovi la Junta.

8.2 Malgrat l'exposat a l'apartat anterior, tant en el projecte de reparcel·lació com durant l'execució de les obres d'urbanització es podrà acordar per la Junta que determinades despeses corresponents a partides d'obres d'urbanització comunes a tot el sector o que siguin necessàries per la totalitat del sector, es distribueixin entre tots els propietaris en funció del seu percentatge de participació en la totalitat del sector, excloent-les de la seva distribució per fases.

8.3 En el moment en què s'iniciïn les obres d'urbanització de la segona fase es realitzarà una liquidació final parcial de les obres d'urbanització executades durant la primera fase, distribuint aquestes despeses en funció del percentatge de participació dels propietaris en la totalitat del sector, i es realitzarà una regularització dels pagaments efectuats durant la primera fase en base a la liquidació final parcial que s'aprovi. A efectes de dur a terme aquesta regularització de pagaments, a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització de la segona fase es girarà una quota de regularització.

8.4 Un cop finalitzades totes les obres d'urbanització del Sector s'efectuarà la liquidació definitiva total de les obres d'urbanització en funció dels percentatges de participació dins la totalitat del sector, efectuant, en el seu cas, les regularitzacions dels pagaments efectuats mitjançant una quota de regularització final.

Article 34.- PAGAMENT DE QUOTES ANTERIORS A LA CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA.

1.- Atès que els pagaments efectuats pels promotors de la Junta previs a la constitució de la Junta de Compensació definitiva, constitueixen despeses d'urbanització, es procedirà a la seva incorporació en forma a la comptabilitat de la Junta, degudament acreditat el seu import amb els efectes procedents.

2.- Les despeses assumides pels promotors de la Junta poden ser objecte de regularització entre tots els membres de la Junta de Compensació definitiva, mitjançant l'aprovació de la corresponent quota de regularització.

Article 35.- INCORPORACIÓ D'EMPRESSES URBANITZADORES.

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

2.- La incorporació es podrà instrumentar abans de la constitució de la Junta, reflectint-se en l'acord constitutiu. Així mateix, la incorporació també es podrà instrumentar amb posterioritat a la constitució de la Junta de Compensació,

mitjançant acord adoptat per l'Assemblea General amb el vot favorable del 60% de les quotes de participació en la Junta.

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

4.- Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'Empresa Urbanitzadora, que es comprometin, presentant aval bancari, a cobrir les despeses d'urbanització que els corresponguin, no seran afectats per les adjudicacions a l'Empresa Urbanitzadora.

5.- Per a la valoració de l'aportació de l'Empresa, i de les adjudicacions al seu favor, s'estarà al que disposen les Bases d'Actuació.

Article 36.- COMPTABILITAT

1.- La Junta portarà la comptabilitat de la gestió econòmica amb els mitjans que siguin adequats perquè en tot moment pugui donar-se raó de les operacions efectuades i rendir comptes de les mateixes de conformitat amb la legislació comptable vigent.

T Í T O L V I

RECURSOS, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 37.- IMPUGNACIÓ DELS ACORDS DE LA JUNTA.

1.- Els acords dels òrgans de la Junta de Compensació són executius i en principi no es suspendran per la seva impugnació -llevat que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs- en els termes establerts per la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.

2.- Podran ser objecte de recurs d'alçada davant l'Ajuntament de la Jonquera els acords subjectes al dret administratiu que emeti la Junta de Compensació en exercici de les seves funcions públiques, en els terminis establerts en la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.

3.- Els acords de l'Assemblea o del president seran considerats fermes amb caràcter general si no són impugnats en els terminis assenyalats.

4.- No estaran legitimats per a la impugnació d'un acord aquells que hagin votat a favor del mateix, per si o mitjançant representant.

Article 38.- NORMES SOBRE LA SEVA DISSOLUCIÓ.

1.- La dissolució de la Junta de Compensació es produeix pel compliment de les finalitats per les que va ser creada i requereix, en tot cas, acord de l'administració actuant. No obstant, no procedeix l'aprovació de la dissolució de l'entitat mentre no consti el compliment de les obligacions que estiguin pendents, ni quan aquesta tingui procediments judicials pendents de sentència ferma.

2.- A més a més, la Junta de Compensació es dissoldrà per alguna de les causes següents:

a) Per la variació o modificació substancial de l'àmbit d'actuació com a conseqüència de la modificació o revisió del planejament. En aquest cas, s'entendrà com a modificació substancial aquella que comporti un increment o reducció de l'àmbit d'actuació en més d'un 10% de la seva superfície.

b) Per impossibilitat material o econòmica de realitzar el seu objecte.

c) Per manament judicial o per prescripció legal.

d) Mitjançant la seva transformació en Entitat de Conservació.

e) Per resolució ferma de l'Administració municipal substituint el sistema d'actuació per un altre dels reconeguts en la legislació urbanística vigent.

En tots aquests casos, la dissolució haurà de ser aprovada per l'Ajuntament.

3.- El procediment de dissolució de la Junta de Compensació s'iniciarà mitjançant acord de l'òrgan competent de l'Ajuntament de La Jonquera, a petició d'aquella, que es publicarà en el Butlletí Oficial de la Província i en un dels diaris de major tirada a la província.

4.- Durant el termini de vint dies hàbils, comptats des de l'última de les publicacions esmentades, es podran formular al·legacions davant l'Ajuntament i, transcorregut aquest termini, es dictarà resolució per l'òrgan competent de l'Ajuntament aprovant o denegant la dissolució de la Junta de Compensació, amb el mateix tràmit de publicitat.

5.- L'Ajuntament, en el supòsit d'haver estat acordada la dissolució, donarà trasllat de la resolució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Generalitat de Catalunya per tal de procedir a la cancel·lació de la inscripció de la Junta en l'esmentat Registre.

Article 39 .- NORMES SOBRE LA SEVA LIQUIDACIÓ.

1.- Acordada la dissolució, l'Assemblea General designarà un òrgan de liquidació entre els seus membres o, en el seu cas, podrà encarregar la seva gestió externa, a efectes de fer front al pagament dels deutes i al cobrament d'ingressos pendents, i per a la distribució del romanent, si s'escau. En defecte d'aquesta designació, les funcions de liquidació correspondran al President.

2.- L'Assemblea General determinarà les regles de dissolució per dur a terme el pagament dels deutes i la distribució o realització del patrimoni. En defecte d'aquesta determinació, amb caràcter general, els drets i obligacions es distribuïran entre els membres de la Junta de Compensació en proporció a les seves quotes de participació en la mateixa.

Article 40.- TRANSFORMACIÓ.

1.- La Junta de Compensació podrà acordar transformar-se en Entitat Urbanística de Conservació. Amb aquesta finalitat l'Assemblea aprovarà els estatuts de la nova Entitat Urbanística, i la seva legalització i seguirà posteriorment el procediment corresponent fins l'aprovació per l'Administració urbanística actuant.

DISPOSICIONS FINALS

DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA.

En allò no previst en els presents Estatuts, s'aplicarà la legislació urbanística vigent, especialment el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i en el seu cas, la legislació sobre Societats de capital vigent.

DISPOSICIÓ FINAL SEGONA.

Aquests Estatuts entraran en vigor una vegada aprovats definitivament per l'Ajuntament de La Jonquera i siguin publicats íntegrament en el Butlletí Oficial de la Província de Girona.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

DEL SECTOR 2 "NOVES ACTIVITATS ECONÒMIQUES" DE LA JONQUERA

CAPÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS

PRIMERA.- ÀMBIT D'APLICACIÓ.

1.- Aquestes bases regulen l'actuació de la Junta de Compensació constituïda per a la correcta execució de la gestió urbanística i de les obres d'urbanització dels terrenys integrats en l'àmbit del Sector 2 "Noves activitats econòmiques", delimitat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de La Jonquera.

2.- La finalitat de les Bases d'Actuació és reglamentar (i) les conseqüències de la falta d'incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació, (ii) la valoració de les aportacions dels seus membres, (iii) la incorporació de les empreses urbanitzadores, (iv) la contractació de les obres d'urbanització, (v) les contribucions econòmiques de les persones propietàries i (vi) la forma de distribució de beneficis i càrregues, sota la tutela de l'Ajuntament actuant com destinatari dels terrenys de cessió obligatòria.

SEGONA.- OBLIGATORIETAT I MODIFICACIÓ DE LES BASES.

1.- El que disposen aquestes Bases d'Actuació vincula els membres de la Junta de Compensació, especialment pel que fa al contingut del Projecte de Compensació que hauran de redactar i aprovar.

2.- L'aprovació de les Bases per l'Ajuntament i la incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació suposa que tots els membres les accepten com normes d'obligada observança.

3.- L'obligatorietat de les Bases no impedeix la seva modificació, per acord de l'Assemblea General, adoptat amb els requeriments establerts als Estatuts, que haurà de ser aprovada per l'Ajuntament i inscrita en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

TERCERA.- FORMULACIÓ DEL PLA PARCIAL, PROJECTE D'URBANITZACIÓ I PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

1.- Per al desenvolupament d'aquestes Bases d'Actuació, la Junta tramitarà un Pla Parcial, un Projecte d'urbanització i un Projecte de reparcel·lació, que servirà de mitjà de distribució de beneficis i càrregues i de títol per a l'adjudicació de les noves parcel·les als membres de la Junta i per a l'adjudicació a l'Ajuntament dels terrenys de cessió obligatòria, d'acord amb l'ordenació establerta en el Pla Parcial.

2.- Mentre no sigui aprovat definitivament el Projecte de Reparcel·lació, la distribució de les obligacions a càrrec dels membres de la Junta es farà, amb

caràcter provisional, en funció de la quota de participació que correspongui a cada propietari, que serà proporcional a la superfície de les respectives finques aportades incloses a l'àmbit d'actuació, en relació a la totalitat de les finques que participen en el repartiment de beneficis i càrregues, sense perjudici dels abonaments a favor o en contra que faci falta realitzar quan siguin aprovades les quotes definitives.

QUARTA.- ALTRES ACTUACIONS COMPLEMENTÀRIES.

1.- A més de la formulació del Pla parcial, Projecte d'urbanització i Projecte de reparcel·lació, l'actuació de la Junta de Compensació abastarà:

- a) La formulació de les operacions jurídiques complementàries que resultin necessàries o, en el seu cas, les modificacions del Projecte de reparcel·lació pertinents.
- b) L'expressió de les finques dels propietaris no incorporats, que haurien de ser expropiades si així s'acorda, sent beneficiària la Junta de Compensació.
- c) La contractació i pagament de les obres d'urbanització i altres despeses inherents, segons el Pla Parcial i el Projecte d'Urbanització.
- d) La cessió gratuïta a l'Ajuntament de les obres i instal·lacions executades conforme al Projecte d'urbanització aprovat.
- e) La justa distribució de tots els beneficis i càrregues que resultin de la gestió urbanística entre tots els membres de la Junta en proporció a les seves quotes de participació.

CAPÍTOL II - PARTICIPACIÓ DE LES PERSONES PROPIETÀRIES

CINQUENA.- PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ I SITUACIONS CONTROVERTIDES.

1.- El dret dels propietaris de l'àmbit d'actuació serà, excepte acord unànimе en sentit contrari, proporcional a la superfície real de les seves respectives parcel·les aportades, en relació amb la superfície total del sector que participa en el repartiment de beneficis i càrregues.

2.- En cas de titularitat desconeguda, l'administració actuant té la condició de titular fiduciària de la finca i, a aquests efectes, pot dur a terme totes les operacions pròpies de la reparcel·lació, i en especial, la cessió de la finca per al pagament de les despeses d'urbanització i l'adjudicació fiduciària al seu favor, de les finques resultats. Posteriorment, efectuarà l'entrega a qui acrediti millor dret sobre la mateixa.

3.- En el supòsit que existeixin conflictes de titularitat o supòsits de doble immatriculació, les finques hauran de constar com a litigioses en el projecte de reparcel·lació. No obstant, en el supòsit que es tracti de finques inscrites, només

es considerarà que existeix conflicte de titularitat quan s'acrediti l'anotació preventiva de la demanda corresponent. En aquests supòsits, resultaran d'aplicació les regles establertes a la legislació hipotecària.

4.- En cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física. Les qüestions de límits es podran resoldre en el propi expedient d'equidistribució, si hi ha la conformitat dels interessats, acreditada mitjançant compareixença o de qualsevol altra forma fefaent.

SISENA.- PROPIETARIS NO INCORPORATS A LA JUNTA.

1.- Les finques incloses en l'àmbit d'actuació d'aquells propietaris que no s'incorporin a la Junta de Compensació o que no garanteixin la seva participació de conformitat amb l'article 136.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, seran objecte de reparcel·lació sense prèvia expropiació, efectuant el pagament de les despeses d'urbanització corresponents mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la Junta de Compensació, d'algun dels seus membres o de l'empresa urbanitzadora, si forma part de la Junta. Aquesta adjudicació s'efectuarà per títol de cessió en pagament de les despeses d'urbanització, i s'haurà d'efectuar per excés, sense perjudici de la liquidació que correspongui a favor del propietari, de manera que cobreixi les despeses d'urbanització necessàries.

No obstant això, mitjançant acord de l'Assemblea General es podrà procedir a l'expropiació de la finca de conformitat amb el que s'estableix en aquestes bases d'actuació.

CAPÍTOL III - FINQUES APORTADES I CRITERIS DE VALORACIÓ

SETENA.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES.

1.- S'assignarà a cadascuna de les finques un percentatge expressat en quotes de participació d'acord amb el criteri assenyalat a la base d'actuació cinquena. Aquestes quotes de participació constituïran el coeficient per a l'adjudicació de les finques resultants de la Reparcel·lació, tenint en compte l'obligació legal de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic a l'administració actuant.

2.- Les superfícies computables seran les que resultin dels mesuraments efectuats sobre el terreny. En cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, sent d'aplicació el que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

3.- En els supòsits d'immatriculació de finques, represa del tracte successiu, titular en parador desconegut o titular desconegut, s'estarà al que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 132 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

4.- En cas de discrepància sobre la propietat d'una finca, part de la mateixa o sobre els seus l·lindars, la superfície en discussió estarà subjecta a allò que estableix l'article 146 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

5.- Les superfícies de domini i ús públic que puguin existir o descobrir-se com a tals dins del Sector, participen en la reparcel·lació només en els termes establerts en l'article 135 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

VUITENA. - FINQUES A EXPROPIAR I VALORACIÓ.

1.- De les finques que s'expropien per l'Ajuntament a petició de la Junta, per falta d'incorporació o per incompliment d'obligacions, serà beneficiària la Junta de Compensació, o algun dels seus membres o l'empresa urbanitzadora, si forma part de la Junta, sempre que satisfacin el justipreu corresponent.

En tot cas, es taxaran com actuació aïllada o mitjançant el procediment de taxació conjunta, de conformitat amb les normes contingudes en la legislació de sòl estatal.

2.- L'expropiació també es pot portar a terme com a sanció per incompliment de les obligacions de l'article 17 dels Estatuts, degudament acreditat en Assemblea General i aprovada la sanció per la mateixa Assemblea i per l'Ajuntament. En aquest supòsit les finques es valoraran en la forma indicada a l'apartat anterior, afegint les quantitats satisfetes per al pagament d'expropiacions prèvies i, en el seu cas, per a despeses d'urbanització diferents a les obres d'urbanització, sempre que aquestes despeses no s'hagin tingut en compte a l'hora de la fixació del justipreu.

3.- Són causes d'expropiació dels terrenys per sanció, les següents:

a) L'impagament de quotes ordinàries i extraordinàries en els terminis establerts en l'art. 33 dels estatuts, si almenys en una ocasió anterior va ser necessari acudir a la via judicial o de constrenyiment pel cobrament d'alguna quota.

b) En general, l'incompliment reiterat d'alguna o algunes de les altres obligacions assenyalades en l'art. 17 dels Estatuts, prèvia constatació i aprovació per l'Assemblea General i l'Ajuntament. A aquests efectes, s'entén per reiteració l'incompliment d'aquestes obligacions en un mínim de tres ocasions.

4.- Al valor de les finques expropiades per incompliment de les obligacions se li restarà la quantitat deguda pel seu titular en concepte de quotes o derrames meritades per la Junta de Compensació per al pagament de despeses ja concretes.

5.- La tramitació de l'expedient contradictori del preu just expropiatori no serà obstacle per l'enderrocament, per part de la Junta de Compensació, de les

edificacions, instal·lacions i altres construccions, ni per a l'ocupació per la mateixa Junta del sòl, subsòl o vol i el desallotjament del seus ocupants, en els termes legalment establerts segons el procediment expropiatori emprat.

NOVENA.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES EDIFICACIONS, OBRES, PLANTACIONS O INSTAL·LACIONS QUE HAGIN DE SER ENDERROCADES.

1.- Les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements materials existents en el sòl, vol o subsòl de les finques preexistents, que no s'acomodin al planejament urbanístic hauran de ser enderrocades o arrencades i hauran de ser indemnitzades. També serà necessari la seva indemnització quan sigui necessària l'eliminació dels elements esmentats per realitzar les obres d'urbanització previstes en el planejament i en el Projecte d'Urbanització, quan estiguin situades en una superfície que no s'hagi adjudicar íntegrament al seu mateix propietari o la seva conservació sigui incompatible amb l'ordenació prevista, fins i tot com a ús provisional.

2.- Les edificacions, construccions o instal·lacions, d'acord amb el que disposa el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, sempre que s'ajustin a la legalitat en el moment de la seva valoració, es valoraran o taxaran pel mètode de cost de reposició tenint en compte el seu estat i antiguitat en el moment a què s'hagi d'entendre referida la valoració. De manera supletòria, resultarà d'aplicació el procediment general establert a la legislació d'expropiació forçosa.

3.- La corresponent indemnització es determinarà i reflectirà en el Projecte de Compensació. No obstant això, l'aprovació definitiva del mateix constituirà títol suficient per a l'ocupació dels immobles que corresponguin, una vegada que es constitueixi en dipòsit o s'efectuï el pagament de les indemnitzacions a què es refereix aquest número.

4.- Les despeses de les demolicions i enderrocs, així com les indemnitzacions que corresponguin, tindran la consideració de despeses d'urbanització a càrrec de la comunitat reparcel·latòria, sens perjudici del que disposa l'article 127 del Decret 305/2006, en relació a les despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries de forma individualitzada.

5.- En les plantacions es taxarà l'arbrat i la resta de plantes, quan la seva substantivitat els atribueixi una valoració pròpia, de necessària compensació, en atenció al seu valor agrícola i sobre la base del criteri de reposició.

DESENA. - CRITERIS DE VALORACIÓ DE DRETS.

1.- El fet que existeixin càrregues reals sobre alguna de les finques incloses a l'àmbit d'actuació, no altera la seva valoració com a finca aportada, ni l'adjudicació que correspongui a la mateixa. Si els drets reals són susceptibles de subrogació real, passaran a gravar la finca adjudicada al propietari.

2.- Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i del procediment a seguir, s'estarà a allò disposat per la legislació urbanística en vigor.

3.- El necessari enderrocament d'edificis i l'execució de la urbanització impliquen l'extinció dels arrendaments urbans i rústics existents sobre les finques en el moment de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

4.- La valoració de servituds, arrendaments i drets reals sobre immobles que s'hagin d'extingir per la reparcel·lació, s'efectuarà conforme allò que estableixi la legislació civil o administrativa, i en defecte d'això, la fiscal reguladora dels Impostos sobre Béns Immobles (IBI), Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats (ITP), i Successions i Donacions (ISiD).

5.- En els trasllats d'indústries, també seran indemnitzables els perjudicis que es puguin justificar pel tancament i nova obertura, reconversió del personal i altres.

6.- L'acord aprovatori del Projecte de Reparcel·lació declararà l'extinció d'aquests drets i fixarà la indemnització corresponent a càrrec del propietari respectiu o de la Junta de Compensació, d'acord amb la legislació aplicable. No obstant això, l'aprovació definitiva del mateix constituirà títol suficient per a l'ocupació dels immobles que corresponguin, un cop es constitueixi el dipòsit o s'efectuï el pagament de les indemnitzacions a què es refereix aquest número.

CAPÍTOL III - EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

ONZENA.- CONTRACTACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

1.- Les obres d'urbanització es realitzaran per l'empresa o empreses que es designin per acord de l'Assemblea General. Per l'elecció d'aquesta empresa caldrà garantir l'adjudicació en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic i, a aquests efectes, llevat acord unànim dels membres de la junta cal garantir la concurrència de diverses ofertes, amb un mínim de 3.

2. En el supòsit de concurrència de més d'una oferta, a més a més del preu ofertat, es podran tenir en compte altres factors com els següents:

- a) L'experiència i solvència tècnica i econòmica de l'empresa urbanitzadora.
- b) Els plans de seguretat, els programes de treball, les determinacions de mitjans humans i materials i els calendaris per conceptes o parts d'obra.
- c) El compromís de conèixer i acceptar les bases del concurs i de comprometre's al seu compliment.
- d) El coneixement i acceptació de la funció inspectora i de control que es reserva l'Ajuntament de La Jonquera.

e) El compromís de dur a terme tots aquells controls de qualitat que siguin legalment obligatoris, o que ordeni la direcció tècnica o els tècnics municipals, en les condicions econòmiques que s'hagin establert amb els propietaris.

f) El règim de responsabilitats, penalitzacions, retencions que assumeixi l'empresa urbanitzadora així com els terminis de garantia.

g) Les circumstàncies que es consideri convenient establir, sobre la comprovació i replanteig previs al començament de les obres.

3. En els contractes d'execució d'obres, a més de les clàusules típiques, caldrà consignar les circumstàncies següents:

a) L'obligació de l'Empresa d'ajustar-se en terminis i manera d'execució al projecte d'urbanització, i de facilitar l'acció inspectora de l'administració actuant i la del President de la Junta de Compensació o de la persona que a aquest efecte designi l'Assemblea General, respecte de les obres.

b) La procedència de la resolució del contracte i de les indemnitzacions a satisfer per la inobservança de les característiques tècniques o terminis d'execució.

c) La forma i terminis d'abonament per la Junta de quantitats a compte de l'obra realitzada.

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

DOTZENA.- INCORPORACIÓ DE L'EMPRESA URBANITZADORA A LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

1.- En el supòsit d'incorporació de l'empresa urbanitzadora a la Junta de Compensació, la seva participació en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'ha de determinar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants de conformitat amb els valors establerts en el Projecte de Reparcel·lació.

2.- La valoració de l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà considerant el cost del pressupost dels projectes i obres de les quals assumeixi la seva realització.

3.- La incorporació es podrà produir en els termes expressats en l'article 35 dels Estatuts. L'Assemblea General, si escau, podrà acordar les condicions i garanties d'incorporació, amb determinació de les contrapartides a l'aportació de l'empresa urbanitzadora. En el projecte de reparcel·lació es podran concretar les aportacions i compromisos econòmics que ha d'assumir l'empresa urbanitzadora, els costos d'urbanització al seu càrrec, la quota de participació a la Junta de Compensació, i les adjudicacions de sòl resultant que hagin

d'atribuir-se en compensació, sens perjudici de la seva concreció mitjançant les corresponents operacions jurídiques complementàries.

4.- L'adquisició de drets polítics annexos al coeficient de participació de l'empresa o empreses urbanitzadores, s'efectuarà en la mesura i en proporció a l'import de les certificacions d'obres acceptades excepte cas d'aval bancari per la totalitat dels costos assumits per l'empresa urbanitzadora, que concediria immediatament la plenitud dels drets econòmics i polítics.

5.- La quota de participació que hagi d'assignar a les empreses urbanitzadores disminuirà proporcionalment la dels restants membres de la Junta.

6.- Les regles establertes en aquestes bases d'actuació en relació a la incorporació a la Junta de Compensació de les empreses urbanitzadores no són vinculants, de manera que s'entenen sens perjudici de la possibilitat que l'Assemblea General adopti acords al respecte en un sentit diferent a l'establert.

TRETZENA - TERMINIS I FORMES DE PAGAMENT DE LES QUOTES.

1.- Les quotes ordinàries i extraordinàries i les derrames que procedeixin d'acord amb els Estatuts, seran satisfetes en el termini màxim d'un mes des de la notificació del requeriment que practiqui, a aquest efecte, el President o aquell en qui delegui a l'efecte.

2.- Transcorregut aquest termini, s'aplicarà allò que estableix l'article 33 dels Estatuts.

3.- El pagament es farà normalment en metàl·lic, però mitjançant acord amb l'obligat, que s'aprovi en Assemblea General, podrà substituir-se per l'adjudicació de terrenys en pagament de les despeses d'urbanització.

4.- L'adjudicació de finques de resultat en pagament de despeses d'urbanització s'establirà en el projecte de reparcel·lació, establint la participació en l'aprofitament urbanístic de qui faci front al pagament de les despeses d'urbanització de l'article 120 de la Llei d'urbanisme, participació que es concretarà en el percentatge de repercussió del cost de les càrregues d'urbanització assumides sobre el total valor dels solars resultants ja urbanitzats. L'adjudicatari podrà ser la pròpia Junta de Compensació, un dels seus membres o l'empresa urbanitzadora, en el supòsit de ser membre de la Junta de Compensació, que passarà a fer-se càrrec de les quotes que corresponguin als obligats al pagament.

5.- Si la cessió de finques de resultat en pagament de les obres d'urbanització s'efectua una vegada aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació, la corresponent adjudicació s'efectuarà mitjançant una operació jurídica complementària.

6.- Una vegada efectuada la cessió de finques es produeix la liquidació total o parcial, segons correspongui, de les despeses d'urbanització imputables a la resta de finques resultants adjudicades al propietari cedent, les quals no queden

afectes als saldos de la liquidació provisional i definitiva en tot allò que hagi estat abonat mitjançant la cessió de finques.

CATORZENA - INCOMPLIMENT D'OBLIGACIÓ DE PAGAMENT DE LES QUOTES.

1.- Quan els membres de la Junta de Compensació incompleixin la seva obligació de pagament de les quotes, esgotat el termini de pagament voluntari al que fa referència l'article 33 dels Estatuts, l'administració competent, a instància de la Junta de Compensació pot acordar:

(i) L'exigència del pagament de les quotes urbanístiques per mitjà de constrenyiment.

(ii) La cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització, per al que cal la formulació i tramitació de la corresponent operació jurídica complementària.

(iii) L'expropiació de la finca adjudicada, si en anterior ocasió ha estat necessari acudir a la via de constrenyiment o reclamació judicial per al cobrament d'alguna quota.

QUINZENA - ALIENACIÓ DE TERRENYS PER LA JUNTA.

1.- La Junta de Compensació podrà alienar algun o alguns dels immobles que hagi rebut com beneficiària per motiu d'expropiació o com adjudicatària en pagament de despeses d'urbanització, previ acord de l'Assemblea General sobre l'oportunitat de fer-ho i del preu, i de la mateixa manera pot constituir gravàmens reals sobre aquestes finques. En aquestes alienacions tindrà prioritat el membre de la Junta de Compensació que manifesti el seu interès en l'adquisició del mateix. No obstant això, si l'immoble interessés a més d'un membre de la Junta es procediria a la seva venda pel mètode de subhasta.

2.- L'adquirent queda subrogat en tots els drets i obligacions que correspondrien al titular primitiu del terreny en relació amb la Junta de Compensació, segons la quota de participació que li correspongui, respecte de la total dels membres de la Junta, excepte de les obligacions extingides en cas d'expropiació.

3.- Si l'adquisició es verifica una vegada que el terreny ha adquirit la condició de solar, mitjançant alienació per la Junta, es pactarà allò procedent sobre l'atribució del pagament de quotes i despeses futures, i si es deixa a càrrec de l'adquirent, la seva quantia es determinarà per la proporció que guardi el valor de la finca amb el total de les resultants segons l'establert en el Projecte de Reparcel·lació.

SETZENA - RESPONSABILITAT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

- 1.- La Junta de Compensació serà directament responsable davant de l'Ajuntament de la urbanització completa del sector, tant pel que fa a les característiques tècniques de les obres com als terminis d'execució i transmissió a l'entitat local.
- 2.- En cas d'incompliment de l'obligació d'urbanitzar, l'administració actuant podrà exercitar l'execució forçosa i la via de constrenyiment, tal com ho preveu la normativa urbanística de Catalunya.
- 3.- Si a més s'hagués comès alguna infracció urbanística, l'Ajuntament podrà tramitar expedient de disciplina amb la finalitat d'imposar la sanció corresponent, sense perjudici que la Junta de Compensació pugui repercutir l'import de la sanció en aquells dels seus membres que haguessin intervingut de forma directa en la comissió de la infracció.
- 4.- Quan l'anomalia o infracció hagués estat comesa per l'empresa urbanitzadora, les responsabilitats correspondran a l'esmentada empresa.
- 5.- La Junta de Compensació serà responsable davant de cadascun dels seus membres pel perjudici patrimonial que poguessin sofrir per l'actuació d'aquella.
- 6.- Els membres de la Junta de Compensació seran responsables davant de la mateixa dels danys i perjudicis que puguin ser causats per la seva actuació en el marc de la Junta.

DISSETENA.- AFECCIÓ REAL DELS TERRENYS.

- 1.- D'acord amb el que preveu la normativa urbanística, els terrenys queden afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació, el que es farà constar en el Registre de la Propietat a instància de la Junta de Compensació, adjuntant la certificació administrativa de la constitució de la Junta i d'estar inclosa la finca dintre del Sector.
- 2.- Totes les parcel·les resultants queden afectes, amb caràcter real, al pagament del saldo de la liquidació definitiva, l'import que els correspongui en el saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació i de la quota de participació que se'ls atribueixi en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització, sens perjudici de la compensació procedent per raó de les indemnitzacions que poguessin tenir lloc.
- 3.- L'afecció real es cancel·larà abans de la seva data de caducitat, a instància de qualsevol de les persones titulars del domini o altres drets reals, acompanyant certificació de la Junta de Compensació o de l'administració actuant, expressiva d'haver estat satisfet el compte de la liquidació definitiva referent a la finca de que es tracti i certificació de l'administració actuant expressiva d'haver estat rebuda l'obra d'urbanització en la forma legalment prevista.

4.- No és necessària la pràctica de l'afecció quan del projecte de reparcel·lació resulta que l'obra d'urbanització ha estat realitzada i pagada, així com degudament complertes la resta de càrregues d'urbanització. Es pot efectuar la concentració de responsabilitat a la qual estan subjectes les finques de conformitat amb el que disposa l'article 159 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

DIVUITENA.- LLIURAMENT I RECEPCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

1.- Una vegada finalitzades les obres d'urbanització, s'ha d'efectuar la seva cessió a favor de l'Ajuntament en el termini màxim de 3 mesos, essent possible la cessió parcial si l'àrea urbanitzada constitueix una unitat funcional directament utilitzable.

2.- La cessió s'ha de formalitzar en un acta signada per l'administració actuant i la persona responsable de l'execució de la urbanització.

CAPÍTOL IV - DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

DINOVENA.- VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

1.- Les finques de resultat es valoraran en funció del seu aprofitament urbanístic, ponderant els usos i tipologies mitjançant l'aplicació dels coeficients de ponderació determinats en base al valor de repercussió del sòl dels diferents usos, que hagin estat aprovats, obtinguts segons les regles de valoració establertes a la normativa aplicable. El valor de les finques de resultat s'exposarà en unitats de valor.

VINTENA. - DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

1.- La determinació de les unitats de valor teòriques corresponent a cadascun dels titulars de terreny s'efectuarà tenint en compte el percentatge de participació calculat de conformitat amb els Estatuts. La distribució de les unitats de valor teòriques s'efectuarà sobre el 85% de les unitats de valor totals del sector, donada l'obligació de cessió a l'Ajuntament del 15% de l'aprofitament urbanístic lliure de càrregues d'urbanització.

2.- Els percentatges de participació en la reparcel·lació no queden alterats pel fet d'haver-se satisfet alguna quota amb recàrrec i/o interessos per demora, ja que aquests últims conceptes queden exclusivament a benefici de la Junta.

3.- El percentatge de participació en les despeses d'urbanització per part dels membres de la Junta de Compensació adjudicatari de finques, una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació, s'entendrà referida al percentatge que suposi el valor de les finques adjudicades respecte del total de les resultants que participin en l'equidistribució de beneficis i càrregues.

VINT-I-UNENA.- MOMENT I CRITERIS D'ADJUDICACIÓ.

1.- L'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació feta per l'òrgan administratiu actuant, i l'expedició del document públic que així ho acrediti, determinaran la inscripció en el Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real, de les parcel·les aportades per les parcel·les resultants.

2.- En la formulació del Projecte de Reparcel·lació es tindran en compte, en la mesura que sigui possible, les peticions dels membres de la Junta, si bé seran d'aplicació els següents criteris per a l'adjudicació de finques:

a) S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc pròxim al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars, sense perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.

b) S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin a un mateix titular estiguin situades en un lloc pròxim les unes a les altres.

c) No poden adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.

d) La superfície enclavada entre dues edificacions que hagin de mantenir-se, pot adjudicar-se com finca independent edificable, encara que no tinguin les dimensions de parcel·la mínima, sempre que la diferència no excedeixi del 15% d'aquesta última i es compleixin la resta de determinacions de planejament.

e) No es poden efectuar adjudicacions que excedeixin el 15% dels drets de les persones adjudicatàries, excepte confirmació de la titularitat de finques amb edificacions conforme al planejament que s'executa o excepte acord entre les persones propietàries afectades.

f) Sempre que ho permetin les determinacions del planejament urbanístic, l'adjudicació de finques independents al major nombre possible de persones propietàries és preferent a l'adjudicació en proindivís, i aquesta última a la indemnització en metàl·lic.

g) En l'adjudicació en proindivís s'ha de procurar la creació de comunitats amb el menor nombre de copropietaris.

h) Quan la quantia dels drets de les persones propietàries no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, excepte acord unànim de la comunitat de reparcel·lació.

VINT-I-DOSENA.- COMPENSACIONS EN METÀL·LIC.

1.- Si no fos possible la correspondència exacta entre la quota de participació d'un membre en la Junta i la d'adjudicació de terrenys, el defecte o l'excés es compensaran en metàl·lic. Per al càlcul de la suma compensatòria de diferències, s'estarà l'import de les unitats de valor, descomptats els costos d'urbanització, rebudes en excés o en defecte. 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 en terrenys que comportin posteriors indemnitzacions substitutòries a altres membres.

VINT-I-TRESENA.- CESSIÓ DE SÒL AMB APROFITAMENT URBANÍSTIC.

1.- El Projecte de reparcel·lació ha d'establir l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic que s'hagi de cedir obligatòria i gratuïtament a l'administració actuant.

2.- Quan s'ha d'efectuar la cessió de terrenys fora del sector, aquesta cessió es produeix amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació, que incorpora els referits terrenys a l'únic efecte d'adjudicar-los a favor de l'administració actuant.

3.- Quan procedeix el pagament total o parcial de l'equivalent econòmic del sòl de cessió amb aprofitament, l'import de l'equivalent es fixa també en el projecte de reparcel·lació i el seu pagament a favor de l'administració actuant és preferent al pagament de la resta de càrregues urbanístiques.

VINT-I-QUATRENA.- CONSERVACIÓ DE LA URBANITZACIÓ FINS AL SEU LLIURAMENT A L'AJUNTAMENT.

1.- Fins que es produeixi la recepció dels terrenys i serveis per part de l'Ajuntament, la conservació de la urbanització anirà a càrrec de la Junta de Compensació, d'acord amb el criteri de proporcionalitat general entre els membres de la mateixa, aplicable a la distribució de beneficis i càrregues i al pagament de quotes.

2.- En relació a la participació en les despeses de conservació dels adquirents de terrenys per qualsevol títol, les quotes a satisfer, en relació amb les totals, vindran determinades per la proporció que guardi el valor del seu terreny pel que fa al total valor de les finques resultants de conformitat amb el projecte de reparcel·lació, i seran sempre a càrrec de cadascun dels adquirents.

3.- En cas que les obres d'urbanització s'executin per fases, les despeses de conservació de la urbanització de la primera fase que es meritin durant l'execució de la segona fase a causa de la manca de recepció de les obres per part de l'Ajuntament, seran assumides pels propietaris de la primera fase en funció dels percentatges de participació de la referida fase, sens perjudici de la seva regularització a la finalització total de les obres d'urbanització del sector.

**VINT-I-CINQUENA.- TRANSMISSIÓ DELS SISTEMES A
L'ADMINISTRACIÓ.**

1.- L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació produirà la cessió de dret a l'Ajuntament de La Jonquera, de forma gratuïta, de les finques destinades a sistemes urbanístics.