

Núm. 10378

AJUNTAMENT DE RIUDELLOTS DE LA SELVA*Anunci d'aprovació definitiva del projecte d'estatuts i bases d'actuació d'una junta de compensació*

Núm. expedient 381 - 01 11 006 115 / 2017 MF

La Junta de govern local, en sessió celebrada el dia 21 de novembre proppassat, i per unanimitat del nombre de regidors que la componen, va acordar el següent:

PRIMER.- Aprovar definitivament el projecte d'Estatuts i les bases d'actuació de la Junta de compensació a constituir per a la gestió del Polígon d'actuació PAU-15 AMPLIACIÓ FRIGORÍFICS COSTA BRAVA, mitjançant el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica; presentada per la companyia mercantil Frigorífics Costa Brava, SA, com a propietària de més del 50% de la superfície del Polígon d'actuació esmentat.

SEGON.- Publicar aquest acord, juntament amb el text íntegre dels Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de compensació a constituir, en el BOP de Girona, al tauler d'anuncis de la Corporació i a la seu electrònica del web municipal (<https://www.seu-e.cat/web/riudellotsdelaselva>).

TERCER.- Notificar individualitzadament el present acord a les persones propietàries de finques incloses en el Polígon d'actuació, perquè, de conformitat amb l'establert a l'article 190 del RLUC, puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura Junta de compensació durant el termini de 15 dies hàbils, amb l'avertiment formal que si no ho fan, es poden derivar les conseqüències de l'article 136.4 del RLUC i 122.2 del TRLU i de les bases d'actuació.

QUART.- Requerir a les persones propietàries incorporades a la Junta de compensació que, un cop transcorregut el termini de quinze dies expressat en el punt anterior, es constitueixin formalment mitjançant escriptura pública, de conformitat amb l'establert a l'article 190.2 del RLU i lliurin a aquest Ajuntament el document públic de constitució, per a procedir, si s'escau, a l'aprovació de la Junta de compensació en el termini màxim d'un mes des de la recepció del document públic.

La qual cosa es fa pública per a general coneixement, de conformitat amb l'establert a l'article 119.2.c) del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost).

Contra la present resolució, que posa fi a la via administrativa, procedeix interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Girona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent de la seva notificació.

Alternativament i de forma potestativa, es pot interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes a comptar des del dia següent de la seva notificació.

ANNEX.- ESTATUTS I BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ A CONSTITUIR PER A LA GESTIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-15 AMPLIACIÓ FRIGORÍFICS COSTA BRAVA**ESTATUTS JUNTA DE COMPENSACIÓ****CAPÍTOL I – Disposicions generals.****Article 1er.- Denominació.**

L'Entitat Urbanística Col·laboradora es constitueix amb la denominació de Junta de Compensació del PAU-15 AMPLIACIÓ FRIGORÍFICS COSTA BRAVA" delimitat en la modificació puntual de les Normes Subsidiàries del municipi de Riudellots de la Selva, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 14 d'abril de 2015 i publicada en el DOGC de 22 de juliol de 2015.

Article 2n.- Naturalesa.

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

Es regirà segons allò establert en els presents Estatuts i Bases d'Actuació, i, en tot el que no estigui recollit en el mateixos, pel que disposen els arts. 130 a 134 del Decret Legislatiu 1/2010, i Decret 305/2006, que aprova el Reglament que desenvolupa la Llei d'Urbanisme, i Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de octubre.

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. Així mateix, per a la gestió d'interessos propis que no suposin exercici directe de funcions públiques, la Junta es sotmetrà al Dret Privat (art. 193.1 Decret 305/06).

La Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregat, tota classe de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar recursos establerts i exercitar les accions previstes legalment. A més actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents als propietaris que són els seus membres, sense més limitacions que les establertes en aquests estatuts. La capacitat s'exercirà amb la subjecció als textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i als presents Estatuts.

Article 3r.- Domicili.

El domicili de la Junta es fixa a Riudellots de ls Selva, carretera Cassà de la Selva-Riudellots, 3 (CP 17457). Aquest domicili podrà ser traslladat per acord de l'Assemblea General donant compte a l'Ajuntament i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 4art.- Objecte i finalitat.

L'Entitat tindrà per objecte l'execució pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica del PAU-15 AMPLIACIÓ FRIGORÍFICS COSTA BRAVA al terme municipal de Riudellots de la Selva, i amb aquesta finalitat durà a terme totes les operacions necessàries per tal de distribuir entre els associats els beneficis i càrregues fixats pel planejament i urbanitzar el polígon, podent amb aquest objectiu, encarregar la redacció de projectes de planejament, reparcel·lació i d'urbanització, executar les obres, contractar-les, constituir servituds i totes aquelles activitats que siguin necessàries, com a entitat urbanística col·laboradora, per a la defensa dels interessos comuns de l'entitat i els seus associats i tots els altres objectius previstos al Decret Legislatiu 1/2010, Decret 305/06 i Real Decreto 1093/97.

D'acord amb el que disposa l'art. 126.1.d) DL 1/2010, i al contemplar el planejament vigent una única finca de resultat, les Bases preveuran la indemnització als propietaris minoritaris, al no ser possible l'adjudicació de finques independents a cadascun d'ells.

Article 5é.- Administració actuant.

1.- La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva.

2.- En l'exercici de la tutela esmentada, correspon a l'Ajuntament:

- Donar audiència dels Estatuts i les Bases d'actuació de la junta de Compensació als propietaris no promotors de la Junta, per la formulació d'al·legacions i, en el seu cas, per a la incorporació a la junta.
- Aprovar els Estatuts, les Bases d'actuació i les modificacions que siguin acordades per la Junta.
- Designar un representant a la Junta de Compensació.
- Aprovar la constitució de la Junta i remetre l'acord i l'escriptura de constitució al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, per a la seva inscripció.
- Aprovar el projecte de reparcel·lació d'acord amb el procediment previst en l'art. 119 del DL 1/2010.
- L'exercici de l'expropiació forçosa, a benefici de la junta, respecte dels terrenys dels propietaris que incompleixin llurs obligacions, d'acord amb el que disposa el Decret 305/2006.
- Utilitzar la via del constreyniment per al cobrament de les quantitats adeudades per qualsevol dels membres a la Junta.
- Resoldre en alçada els recursos contra els acords de la Junta.

- Autorització en favor de la Junta per a l'ocupació de les finques dels propietaris no incorporats a la mateixa per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.
- Quantes altres atribucions en resultin de la legislació urbanística vigent.

Article 6è.- Durada.

La Junta tindrà una durada indefinida fins l'acompliment total del seu objecte i finalitats, a excepció que es produeixi la seva dissolució, d'acord amb allò que estableix l'article 30è, dels presents Estatuts.

CAPÍTOL II – Associats

Article 7è.- Associats.

Els propietaris de les finques incloses en el sector i que han promogut el sistema i que representin més del 50% de la propietat total del polígon d'actuació. En el supòsit de titulars de finques parcialment situades en l'àmbit d'actuació es determinarà la part concreta afectada precisant el límit per on es practica la segregació respecte de la finca matriu, així com la reducció de la seva cabuda i sol·licitud de segregació, en els termes establerts en l'art. 146 Decret 305/06.

La resta de propietaris de finques incloses en el polígon d'actuació que sol·licitin l'ingrés a la Junta en el període d'informació posterior a l'aprovació inicial dels Estatuts i Bases d'Actuació o en el termini d'un mes a partir de la notificació personal per l'Ajuntament de l'acord d'aprovació definitiva dels esmentats documents i escriptura de constitució. La incorporació es sol·licitarà per escrit a través del Registre de l'Ajuntament o davant Notari, fent constar expressament l'acceptació dels presents Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta, de conformitat amb el que disposen els arts. 136 i 171 del Decret 305/06. Les sol·licituds que es formulin amb posterioritat poden ser inadmeses per la Junta.

En qualsevol cas, els propietaris incorporats a la Junta hauran d'aportar, en el termini de deu dies des de la seva incorporació, els títols i documents acreditatius de la seva titularitat. També hauran de declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques, amb expressió, en el seu cas, de la naturalesa, nom i adreça dels titulars dels drets.

Tots els associats, siguin fundadors o adherits tindran, un cop incorporats a la Junta, els mateixos drets i obligacions, sens perjudici del que es disposa en les Bases d'Actuació.

En relació als propietaris no adherits es procedirà, de conformitat amb el que disposen les Bases, a la reparcel·lació de llurs finques, i a establir la corresponent indemnització a favor dels propietaris no adjudicataris de la única finca de resultat.

En cas de titularitat desconeguda s'estarà al que disposa l'art. 132.4 Decret 305/06.

Article 8è.- Empreses urbanitzadores.

No es preveu la incorporació d'empreses urbanitzadores.

Article 9è.- Drets.

Els membres de la Junta gaudeixen dels drets següents:

- a) Participar amb veu i vot a l'Assemblea General.
El vot serà ponderat amb les respectives quotes de participació.
- b) Ser elector i elegible pels càrrecs socials.
- c) Presentar propostes i suggerències.
- d) Participar en el resultat de la gestió, d'acord amb les Bases d'actuació i amb els principis de solidaritat de beneficis i càrregues.
- e) Obtenir informació de la Junta i dels seus òrgans.
- f) Rebre la corresponent indemnització per part dels propietaris minoritaris, d'acord amb el que disposa l'art. 126. 1 d) DL 1/2010.
- g) Tots els altres drets que els corresponguin d'acord amb els presents
- h) Estatuts i les disposicions legals aplicables.

Els cotitulars d'una quota de participació hauran de designar, mitjançant document feient, un representant amb facultats suficients per l'exercici dels drets i obligacions com a associat, responant solidàriament de les obligacions derivades de la seva condició. Si no designen representant en el termini que designi la Junta, ho farà, a petició d'aquesta, entre els cotitulars, l'Ajun-

tament. El designat en aquest cas exercirà les seves funcions mentre els interessats no en designin un altre.

Pel cas que sobre alguna finca hi figuri constituït algun dret real, la qualitat de soci correspondrà al titular del domini, sense perjudici dels drets econòmics del titular del dret real, en els termes que procedeixin, d'acord amb el que disposa l'article 11 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol i 197 del Decret 305/06.

Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar estaran representants en la Junta de Compensació pels que ostentin la seva representació legal.

Cas que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, havent-n'hi una altra que gaudeixi de qualsevol dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sens perjudici que el titular del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.

Article 10è.- Obligacions.

Els associats estan sotmesos a les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i de planejament urbanístic vigent, així com dels acords adoptats per òrgan de govern i d'administració de la junta.

Els associats estan especialment obligats a:

- a) Atorgar els documents necessaris per a la formalització de les cessions obligatòries i gratuïtes fixades pel planejament vigent, així com a regularitzar la titularitat i situació registral dels terrenys de la seva propietat aportats a la junta de compensació en el termini que aquesta assenyali.
- b) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries de gestió de la junta, així com les quotes complementàries que es girin, si s'escau. A aquest efecte l'Assemblea General fixarà la quantia corresponent a cada membre, en funció de la quota de participació que tingui atribuïda.
- c) Pagar les quotes, bestretes o quantitats que els correspongui per a l'execució de les obres d'urbanització, d'acord amb allò que estableix els arts. 120 i 122 del DL 1/2010.
- d) Comunicar a la junta, amb un mes d'antelació, el propòsit de transmetre els terrenys o la participació en la junta.
- e) Permetre l'ocupació de les finques per a l'execució de les obres d'urbanització o altres activitats inherents als objectius i finalitats de la Junta. L'aprovació del projecte de reparcel·lació implicarà que els propietaris deixaran de ser propietaris i posseïdors de les finques inicials.
- f) Els propietaris incorporats a la Junta hauran de fer-se càrrec de les càrregues i gravàmens que afectin els terrenys de la seva titularitat, en els termes que consta en la legislació vigent, a excepció de les indemnitzacions corresponents a obres o instal·lacions afectades per l'execució de la urbanització.
- g) L'incompliment de les seves obligacions per qualsevol dels associats incorporats a la Junta determinarà la responsabilitat definida a l'article 122 del DL 1/2010 i 136.6 del Decret 1/2005.
- h) La incorporació dels propietaris a la junta no pressuposa la transmissió a aquesta dels immobles afectats als resultats de la gestió comuna, però en tot cas, els terrenys resten directament afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació, amb anotació al Registre de la Propietat en la forma assenyalada al Reglament de gestió urbanística.
- i) Determinar, en el moment de la seva incorporació a la Junta un domicili a efectes de notificacions, així com les modificacions posteriors del mateix per a constància de la Secretaria de la Junta.

Article 11è.- Transmissions.

Els membres de la junta podran alienar els seus terrenys o participació en ells, amb les següents condicions i efectes:

- a) El transmissor haurà de notificar de manera fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de la transmissió.
- b) L'adquirent, per qualsevol títol, resta subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la participació

alienada, havent-se de fer constar aquesta circumstància en el títol de transmissió, mitjançant l'aportació d'una certificació sobre l'estat de deutes amb la Junta coincident amb la seva declaració, llevat que hagi estat exonerat expressament d'aquesta obligació per l'adquirent (art. 194 Decret 305/06).

CAPITOL III – Òrgans de Govern i Administració.

Article 12è. Òrgans de govern i administració.

D'acord amb el que disposa l'art. 197 f) Decret 305/06, regeixen la junta els següents òrgans:

- Assemblea General
- President
- Secretari

No es preveu el nomenament de Gerent ni de Consell Rector.

Article 13è.- L'Assemblea.

Estarà constituïda per tots els associats i un representant de l'Ajuntament, designat expressament per aquest, i serà presidida pel President,

Tots els membres de la junta, àdhuc als dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, restaran sotmesos als acords vàlidament adoptats. A aquests darrers els hi seran convenientment notificats els acords adoptats de forma individualitzada.

Article 14è.- Reunions.

L'Assemblea General es reunirà en sessió ordinària una vegada l'any i, en sessió extraordinària quan ho estimin necessari el President, el consell Rector o ho sol·licitin per escrit associats que representin, com a mínim, el 40% de les quotes de participació. En aquest darrer supòsit, el President haurà de convocar la reunió sol·licitada dins els quinze dies següents a la sol·licitud.

Article 15è.- Facultats.

Correspon a l'Assemblea General les facultats següents:

- Proposta de modificació dels Estatuts i Bases.
- Nomenament i cessament del President i Secretari.
- Aprovació de la Memòria i dels comptes.
- Proposta de dissolució de la junta.
- Distribució de beneficis i pèrdues segons l'establert en les Bases d'Actuació.
- Aprovació del projecte de reparcel·lació.
- Contractació de les obres d'urbanització d'acord amb el que disposa el Decret 305/06.
- Acordar la realització de qualsevol classe d'acte de domini tal com adquisicions, alineacions, segregacions, divisions, agrupacions, permutes, obres, plantacions, declaracions d'obra nova, etc, relatius als béns i drets que pertanyin a la Junta de Compensació.
- Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- Sol·licitar de l'Ajuntament el cobrament de les quotes d'urbanització, tant dels membres com dels no adherits, per via de constrenyiment..
- Qualsevol altre assumpte que afecti amb caràcter rellevant la vida de l'Entitat.

Article 16è.- President.

La presidència de l'Entitat i dels seus òrgans col·legiats correspondrà al propietari que designi l'Assemblea General.

Tindrà les atribucions següents:

- a) Convocar, presidir i dirigir les deliberacions dels òrgans col·legiats de l'Entitat i dirimir els empats amb vot de qualitat.
- b) Representar a la junta en tota la classe de negocis jurídics, podent conferir poders a terceres persones per l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit administratiu, el judicial i l'extrajudicial.
- c) Donar el vist-i-plau a les actes de l'Assemblea General i el Consell Rector, si s'escau, i a les certificacions que s'expedeixin i a tots aquells documents que necessitin la seva autorització.
- d) Exercir qualsevol activitat bancària que s'exigeixi pel funcionament de l'Entitat.

Totes les altres funcions inherents al seu càrrec que li delegui l'Assemblea General.

En el moment del seu nomenament, es designarà a la persona que l'haurà de substituir en cas de malaltia o absència.

Article 17è.- Secretari.

Actuarà de Secretari aquella persona que designi l'Assemblea General, no essent necessari que sigui un associat de la Junta, en quin supòsit assistirà amb veu i sense vot a les reunions dels òrgans col·legiats.

Aixecarà acta de cada sessió dels òrgans col·legiats, que serà signada per ell mateix i pel President. Les actes s'han de tancar en acabar la reunió o bé dins els deu dies naturals següents a la seva celebració, i des d'aleshores seran executives, llevat que hi hagi una previsió estatutària en sentit contrari. En les actes hi haurà de constar el resultat de les votacions i els acords adoptats, i a petició dels interessats, una explicació succinta del seu parer. Les certificacions s'expediran amb el vist-i-plau del President.

Les actes s'hauran de notificar als membres de l'òrgan col·legiat. La notificació es podrà efectuar per mitjans telemàtics (correu electrònic, fax, etc).

Advertirà de tota manifesta il·legalitat en els acords que es pretenguin adoptar. Si, malgrat aquesta advertència, fos pres l'acord, el Secretari ho comunicarà a l'Ajuntament en la seva qualitat d'Administració actuant.

En l'acte de designació del Secretari, es designarà un substitut pels supòsits d'absència o malaltia. Aquesta designa la podrà fer l'Assemblea o el Consell Rector, cas de constituir-se.

Article 18è.- Mitjans personals.

La Junta funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus associats. Tanmateix, si la prestació esmentada fos injustificada o massa onerosa per a qui ostenti càrrecs socials, podrà procedir-se, per acord de l'Assemblea, a la contractació del personal que s'estimi necessari, el qual serà retribuint amb càrrec als recursos econòmics autoritzats a l'efecte. En funció de la seva complexitat es podrà contractar externament les gestió comptable de l'entitat.

CAPITOL IV – Funcionament de l'Entitat

Article 19è.- Convocatòria de sessions.

Els òrgans col·legiats de l'Entitat seran convocats pel Secretari, d'ordre del President. La convocatòria expressarà els assumptes a tractar, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, a excepció d'allò que es disposa en l'article 20 dels presents Estatuts, i que es declari la urgència per unanimitat de les quotes d'assistència.

Les convocatòries es realitzaran mitjançant carta per correu certificat als domicilis designats per a notificacions pels interessats i amb vuit dies natural d'antelació a la data de la reunió.

Així mateix es podrà utilitzar per a notificar mitjans telemàtics.

Article 20è.- Quòrum de constitució.

L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi assisteixin presents o degudament representats (per escrit i per cada reunió) la majoria dels membres o qualsevol que sigui el nombre, si representen almenys el 50% de quotes de participació. En segona convocatòria, que se celebrarà mitja hora després de la primera, serà vàlida la constitució de l'Assemblea, qualsevol que sigui el nombre d'assistents o quotes de participació representades, essent preceptiva la presència del President i del Secretari o de qui els substitueixi.

En cas de constituir-se, el Consell Rector quedarà vàlidament constituït en primera convocatòria, sempre que el nombre d'assistents sigui superior a la meitat dels components i, en segona convocatòria mitja hora després, qualsevol que sigui el nombre d'assistents, essent preceptiva la presència del President i del Secretari o de les persones que els substitueixin.

No obstant l'expressat en els paràgrafs anteriors, els òrgans col·legiats s'entendran convocats i vàlidament constituïts per a tractar qualsevol assumpte de llur competència, sempre que estiguin presents o representats tots els seus membres i així ho acordin per unanimitat.

Article 21è.- Adopció d'acords.

Quòrum ordinari. Els acords dels òrgans col·legiats s'adoptaran per majoria simple de quotes de participació, amb les excep-

cions que es determinen a l'apartat següent.

Quòrum especial. L'adopció d'acords, per part de l'òrgan col·legial que correspongui, referents a modificació dels Estatuts i Bases d'Actuació, proposta de modificació del planejament, incorporació d'empreses urbanitzadores, i proposta de dissolució, requeriran el vot favorable dels membres que representin el 60% de les quotes de participació.

Còmput de vots. Es farà per quotes de participació en proporció al dret o interès econòmic de cada associat (coeficient proporcional a la superfície fins a l'aprovació del projecte de reparcel·lació). A partir de l'aprovació del projecte, d'acord amb el coeficient que consti en el projecte.

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

Article 22è.- Assistència de personal especialitzat.

Previ acord del President o Consell Rector, podran assistir a les reunions de l'Assemblea General, amb veu i sense vot, els tècnics i personal especialitzat que es consideri necessari per a informar sobre els diversos assumptes.

Els membres de la Junta es poden fer representar a l'assemblea per altres propietaris, aportant un document d'apoderament subscrit pel representat, en el que s'ha de fer constar la data de l'assemblea i la facultat d'intervenir en la mateixa i votar els punts de l'ordre del dia.

Article 23è.- Actes.

Dels acords de l'Assemblea i del Consell Rector s'aixecarà acta d'acord amb el que s'ha indicat en l'art. 18 que es transcriurà en el respectiu Llibre d'Actes, el qual haurà d'estar degudament foliat, enquadernat i legalitzat.

Qualsevol correcció de defectes o errades en les actes directament apreciades pel President i pel Secretari o be posades de relleu per qualsevol membre que ha assistit a la sessió, ha de ser signada pel President i pel Secretari, ha d'expressar inequívocament la sessió de què es tracta i l'assumpte de l'ordre del dia que afecta i s'ha de fer abans de la següent sessió i s'ha de sotmetre a la seva ratificació.

CAPÍTOL V – Règim econòmic.

Article 24è. Ingressos i despeses.

Els mitjans econòmics estaran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que es concertin amb garantia dels terrenys inclosos en el Polígon

Seràn ingressos de la Junta de Compensació:

- Les aportacions inicials dels membres.
- Les aportacions o quotes abonades pels membres amb caràcter ordinari o extraordinari.
- Els crèdits que s'obtinguin.
- Productes de les alineacions de béns propis de l'entitat.
- Rendes de capital d'imposicions en establiments bancaris.

Seràn despeses de la Junta:

- La promoció de l'actuació urbanística.
- Els costos d'urbanització.
- L'abonament d'honoraris professionals i administratius.
- Justpreu per expropiació de béns i drets que en sigui beneficiària.
- Remuneracions o dietes del President, Sotspräsident i Secretari, en la quantia que acordi l'Assemblea General.
- Quantes vinguin exigides pel compliment de l'objecte de l'entitat, incloses les quotes de conservació.

La quantia i terminis per efectuar les aportacions del associats seràn acordades per l'assemblea general o, en el seu cas, Consell Rector.

Article 25è. Recaptació.

L'execució d'aportacions en la quantia i termini acordats, precisarà requeriment individual.

Transcorregut un mes d'ençà del venciment del pagament en període voluntari, quan algun membre incompleixi la seva obligació, la Junta, podrà optar entre sol·licitar a l'Ajuntament que s'apliqui l'expropiació al membre morós o que procedeixi al cobrament per la via de constrenyiment. Les quantitats percebudes aplicant aquest procediment es lliuraran a la Junta, i seran les equivalents al principal del deute més els interessos de demora vigents en cada moment.

A part de sol·licitar la via d'apressament, la Junta podrà optar per reclamar judicialment les quotes impagades

Article 26è. Comptabilitat.

La Junta portarà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats, perquè en tot moment pugui donar-se raó de les operacions fetes i es dedueixin d'aquestes els comptes que s'han de rendir, d'acord amb la legislació comptable vigent.

La comptabilitat serà a càrrec de la persona o entitat que designi la Junta, no essent necessari que sigui membre de la mateixa. La persona entitat responsable participará en els òrgans de govern amb vot però sense veu.

CAPÍTOL VI- Règim Jurídic

Article 27è.- Executivitat.

Els acords dels òrgans de govern i administració de la Junta seran executius, sense perjudici dels recursos i accions que procedixin.

Article 28è.- Recursos i suspensió.

Contra els actes i acords de la Junta, els interessats podran interposar recurs d'alçada davant l'Administració actuant, en el termini d'un mes. Sens perjudici dels recursos o accions que puguin interposar els associats contra els acords adoptats pels òrgans de l'entitat, el representant de l'Ajuntament advertirà dels acords adoptats pels òrgans socials quan consideri que no s'ajusten a la legalitat, donant compte immediatament al President de l'òrgan tutelar per a la resolució que procedeixi.

L'Alcalde podrà revisar d'ofici els actes nuls de naturalesa administrativa (no simplement anul·lables) de la Junta i serà en el si del procés de revisió on, en el seu cas, s'adoptarà la decisió de suspensió.

La interposició del recurs no suspendrà l'execució dels acords impugnats.

No estaran legitimats per interposar recurs els propietaris que hagin votat a favor de l'acord.

CAPÍTOL VII – Dissolució i liquidació

Article 29è. Dissolució.

La dissolució es produirà pel compliment dels fins per els quals fou creada la Junta i es requerirà, en tot cas, acord de l'Ajuntament, i el compliment del que disposa l'art. 131.3 del Decret 1/2010 i 195 Decret 305/06..

En tot cas, s'hauran d'haver produït les següents circumstàncies:

- Que la Junta hagi realitzat l'objectiu pel qual fou creada, havent complert les seves obligacions i havent lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.
- Que la Junta hagi fet cessió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.
- Que la Junta hagi pagat el preu just, un cop sigui ferm a tots els efectes, si la Junta és la beneficiària de l'expropiació.

Article 30è. Liquidació.

Quan s'extingeixi la personalitat jurídica, tindrà lloc la liquidació de la Junta. El patrimoni que pogués existir en terrenys, drets o metàl·lic es distribuirà entre els associats de la Junta de Compensació en proporció a la participació que hagi tingut. L'assemblea general nomenarà una Comissió Liquidadora. En cas d'haver-se constituït el Consell rector, aquest es constituirà automàticament en òrgan de liquidació

El procediment de liquidació es regirà per allò que estableix la legislació de societats mercantils.

DISPOSICIÓ FINAL

Els presents Estatuts, una vegada aprovats i inscrits en el Registre d'entitats Urbanístiques col·laboradores, tindran naturalesa obligatòria per l'Administració i per als membres de la Junta.

Qualsevol modificació dels Estatuts que s'acordi per l'Assemblea General requerirà l'aprovació de l'Administració actuant i la seva inscripció en el Registre esmentat.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

En tot el que no estigui previst en aquests Estatuts s'aplicarà allò que disposi el DL 1/2010, el Reglament aprovat per Decret 305/2006, Real Decreto 1093/97 i la resta de disposicions generals sobre urbanisme, la Llei 39/2015 i, en el seu defecte, la Llei de Règim Jurídic de les Societats de Capital.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

I.- DISPOSICIONS GENERALS.

Primera – Objecte.

Les presents Bases de Compensació es refereixen a la Junta de Compensació del PAU-15 AMPLIACIÓ FRIGORÍFICS COSTA BRAVA delimitat en la modificació puntual de les Normes Subsidiàries del municipi de Riudellots de la Selva, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 14 d'abril de 2015 i publicada en el DOGC de 22 de juliol de 2015.

La finalitat de les Bases és reglamentar la incorporació dels membres de la Junta, quant a la valoració de les aportacions, bé de terrenys, bé en metàl·lic, per a l'execució de l'obra urbanitzadora i a la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant la determinació de les normes referides al repartiment de beneficis i càrregues, entre els seus integrants, i sota la tutela de l'Ajuntament com a Administració actuant i com a destinatari dels terrenys de cessió obligatòria.

D'acord amb el que disposa l'art. 170.2 del Decret 305/2006, els propietaris que no s'adhereixin i, per tant, no s'integrin en la Junta de Compensació, es procedirà a la reparcel·lació de les finques no incorporades, amb el pagament de les corresponents despeses d'urbanització a càrrec de llurs titulars, el que es tindrà en compte en el moment de fixar-se la corresponent indemnització als propietaris minoritaris.

Al preveure la referida modificació puntual una única finca de resultat, s'aplicarà el que disposa l'art. 126.1 d) de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010), i, per tant, s'indemnitzarà als propietaris minoritaris al no ser possible l'adjudicació de finques independents a tots ells.

Segona.- Subjectes interessats.

- 1.- Un cop aprovades definitivament les presents Bases i els Estatuts de la Junta de Compensació, es constituirà la Junta esmentada, amb efectes des de la inscripció de l'acord aprovatori al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- 2.- Formaran part de la Junta els propietaris i, en el seu cas, les empreses urbanitzadores que s'incorporin.
- 3.- Així mateix, es designarà un representant de l'Ajuntament en l'acord d'aprovació definitiva de les presents Bases i els Estatuts de la Junta, el qual formarà part tant del Consell Rector, en el supòsit que es constitueixi, com de l'Assemblea General de l'Entitat.

Tercera. Actuacions que compren.

L'actuació pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica comprendrà:

- a) La cessió gratuïta a l'Ajuntament en ple domini i lliures de càrregues dels terrenys de cessió obligatòria i de les obres i instal·lacions que s'hagin d'executar conforme el planejament vigent.
- b) El pagament de les obres urbanització i altres despeses inherents, fixades en el planejament i en el Projecte d'Urbanització d'obres d'infraestructura bàsiques i en el complementari que en el seu cas s'aprovés, incloses les obres d'urbanització exteriors al polígon de conformitat amb el que disposa la modificació puntual de les Normes Subsidiàries indicades en la Base Primera. Concretament la substitució del Pont sobre la C-25.

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

II.- CRITERIS DE VALORACIÓ.

Quarta.- Criteris per a la valoració de les finques aportades.

- 1.- Els drets dels propietaris seran proporcionals a la superfície global de les seves finques inicials respecte al conjunt de superfície de la comunitat reparcel·latòries del polígon.
- 2.- La superfície de cada finca inicial serà la que realment s'acrediti.
- 3.- En el cas de discrepància sobre la propietat d'una finca, part d'ella, o en els seus termenals, la superfície en discussió es considerat pertanyent en parts iguals als litigants, de manera provisional, fins que sigui resolta la discussió per conveni entre els interessats o per resolució judicial, d'acord amb la legislació vigent.
En tot cas el projecte únicament tindrà en compte les situacions litigioses quan s'acrediti l'existència d' anotació preventiva de demanda corresponent, en els termes previstos en l' art. 10.3 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de novembre i Decret 305/2006.
- 4.- El béns de domini públic inclosos en l'àmbit del Pla els hi serà d'aplicació el que disposen els apartats 4 i 5 de l'art. 126 del DL 1/2010, en relació a l'art. 135 del Decret 305/2006.
- 5.- En cas de propietaris desconeguts i altres supòsits de discrepàncies, s'aplicarà el que disposa l'art. 132 del Decret 305/2006.

Cinquena.- Criteris de valoració de drets reals.

Els titulars dels drets reals que no s'extingeixin amb la compensació, seran adjudicatari en el mateix concepte en què ho foren anteriorment, pel principi de subrogació real. El propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda.

La valoració d'altres drets reals i de les servituds predials que es declari incompatibles, es farà d'acord amb les disposicions sobre expropiació que, específicament, determina la taxació dels mateixos i subsidiàriament d'acord amb les normes de Dret Administratiu o Civil que regula la institució i, en el seu defecte, per les establertes per als impostos de Successions, Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats. Aquesta indemnització es farà constar en el projecte, però amb càrrec al respectiu propietari, sens perjudici del que, si s'escau, resolgui sobre la incompatibilitat i indemnització la jurisdicció competent. En tot cas, els drets i càrregues incompatibles es consideraran extingits en virtut de l'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació.

També quedaran extingits els arrendaments existents incompatibles, la valoració dels quals es realitzarà amb càrrec al projecte de reparcel·lació i d'acord també amb els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa i RDL 7/2015, a compte de tots els propietaris. No obstant, els arrendaments ulteriors a l'aprovació inicial del Pla Parcial no tindran dret a indemnització per part de la Junta.

Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i procediment a seguir, s'estarà a allò previst en l'art. 12 del Reial Decret 1093/97

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

Sisena.- Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions o Instal·lacions que s'hagin d'enderrocar.

El valor de les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents sobre les finques i que s'han d'enderrocar, sempre que no formin part de l'aportació dels drets dels propietaris incorporats relacionats amb els terrenys, se determinarà amb independència del sòl i d'acord amb els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa i RDL 7/2015 i Reglament de Valoracions.

S'entendrà necessari l'enderroc quan sigui procedent l'eliminació de l'element per realitzar obres urbanització previstes al Pla i quan estigui situada a una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament a un propietari, i quan la seva conservació fos radicalment incompatible amb l'ordenació.

Setena.- Taxacions.

Les taxacions a que fa referència les dues bases anteriors, s'efectuaran en el Projecte de reparcel·lació.

Vuitena.- Criteris de valoració de les aportacions d'empreses urbanitzadores.

Les presents Bases no preveuen la incorporació d'empreses urbanitzadores.

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

Novena.- Forma de contractació.

- 1.- L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per una empresa urbanitzadora o un contractista idoni, per adjudicació de la Junta de Compensació. Al tractar-se dels sistema de reparcel·lació per compensació bàsica, el procediment s'ajustarà al que disposa l'art. 172 del Decret 305/2006, i cal garantir la concurrència de diverses ofertes, amb un mínim de tres.
- 2.- Si a la Junta de Compensació s'hagués incorporat alguna empresa urbanitzadora que aportí, totalment o parcialment, els fons necessaris per l'execució de la urbanització, l'execució es realitzarà directament per l'empresa esmentada.
- 3.- En el contracte d'obres es garantirà les facultats de vigilància de l'Administració actuant, així com es preveuran les garanties que haurà de presentar l'empresa urbanitzadora i els terminis de recepció provisional i definitiva de les obres i les garanties de la seva correcta execució.

Desena.- Costos d'Urbanització.

- 1.- Els costos urbanització se satisfaran pels associats en proporció a les seves quotes de participació.
- 2.- S'estimaràn com a costos urbanització les obligacions previstes en la referida modificació de les Normes Subsidiàries i, en concret, els següents:
 - a) Totes les obres de vialitat necessàries i fixades d'acord amb el planejament.
 - b) Les obres de sanejament que afectin el Polígon.
 - c) Subministrament d'aigua potable.
 - d) Subministrament d'energia elèctrica, incloses la conducció i distribució i l'enllumenat públic, i la resta de serveis previstos en el projecte d'urbanització principal o complementari
 - e) Jardineria, mobiliari i arbrat en els parcs, jardins y vies públiques.
 - f) Costos de redacció i tramitació del estatuts i bases, i dels projectes de reparcel·lació i urbanització, i totes les altres despeses de la reparcel·lació, dels projectes d'urbanització. Es tindran en compte les despeses pagades pels propietaris que siguin d'utilitat pel sector, el que es contemplarà en el projecte de reparcel·lació.
 - g) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats i les procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i instal·lacions que siguin exigits per a l'execució del projecte d'urbanització, així com les derivades de l'extinció de drets real o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions.
 - h) Les despeses de formalització i d'inscripció en el registres públics corresponents dels acords i de les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
 - i) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.
 - j) Les despeses generades per l'efectivitat del dret a real·lotjament d'acord amb el que disposa l'art. 120.2 del Decret 1/2010 i 128 Decret 305/2006.
 - k) Les despeses que estableix l'art. 120.1 del DL 1/2010
 - l) L'Import del preu just o indemnitzacions per expropiació seran satisfets pels associats en proporció a les seves respectives participacions.
 - m) Les obres d'urbanització exteriors al polígon previstes en la modificació de les Normes Subsidiàries, i el pagament del cost d'adquisició dels terrenys necessaris per a la seva execució.
- 3.- La distribució dels costos urbanització es fixaran en el projecte de reparcel·lació d'acord amb els principis establerts a les presents Bases.

IV - DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

Onzena.- Cessions obligatòries de terrenys i obres d'urbanització.

- 1.- Els terrenys de cessió obligatòria seran transmesos a l'Ajuntament, en ple domini i lliures de càrregues, en virtut de l'acord

aprovatori del projecte de reparcel·lació amb els efectes previstos a l'art. 127 del DL 1/2010.

No obstant, la Junta o el contractista designat per ella, podrà ocupar els terrenys cedits per a la realització de les obres urbanització.

2.- La cessió de les obres urbanització i de les instal·lacions, l'execució de les quals estigués prevista, es produirà a favor de l'Ajuntament d'acord amb el que disposa el DL 1/2010 i Decret 305/2006. La recepció de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'Ajuntament amb la Junta de Compensació.

3.- Com sigui que la modificació puntual de les Normes Subsidiàries preveu la configuració d'una única parcel·la de resultat, la cessió del 15 % de l'aprofitament es formalitza per equivalència. Per part de FRIGORIFICOS COSTA BRAVA, SA s'ha procedit a avançar a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva l'import del referit valor de la cessió d'aprofitament per equivalència, el que es tindrà en compte en el moment de redactar-se i aprovar-se el projecte de reparcel·lació. Per tant, la cessió corresponent a l'aprofitament urbanístic s'efectuarà a favor de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva de conformitat amb els pactes acordats en el Conveni Urbanístic subscrit amb l'Ajuntament en data 9 de gener de 2015.

Dotzena.- Quotes de participació.

La participació de cada propietari en l'Entitat, tant en la distribució de beneficis com en les càrregues o pèrdues, serà proporcional a la superfície dels terrenys respectius dins del polígon d'acord amb el que disposa l'art. 126 1 a) del DL 1/2010.

Al regular les presents Bases que de conformitat amb el que disposa l'art. 126.1 d) DL 1/2010, s'indemnitzarà als propietaris minoritaris al preveure el planejament una única finca de resultat, la totalitat de la finca de resultat s'adjudicarà a FRIGORIFICOS COSTA BRAVA, SA, que passarà a ostentar el 100 % de la finca de resultat.

Es practicarà l'afecció registral de la càrrega urbanística en la finca adjudicada d'acord amb el que disposa l'art. 127 b) del DL 1/2010, sens perjudici del que disposa l'art. 159 del Decret 305/2006 sobre concentració de responsabilitats.

Tretzena.- Valoració i adjudicació de les finques resultants.

1.- La única finca de resultat que preveu el planejament per l'àmbit del polígon d'actuació es valorarà de la manera que decideixin per unanimitat els propietaris afectats, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit del polígon i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament urbanístic al polígon d'actuació o sector. Si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions. En qualsevol cas, la valoració de la parcel·la resultant ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37 del DL 1/2010.

2.- Al contemplar el planejament una única finca de resultat, no cal establir criteris d'adjudicació en funció de la situació de la finca inicial.

Catorzena.- Moment de l'adjudicació i inscripció.

L'Aprovació definitiva per part de l'Ajuntament del projecte de reparcel·lació, determinarà l'adjudicació de les finques de resultat (art. 127 DL 1/2010) i la seva posterior inscripció en el Registre de la Propietat.

Segons el previst a l'article 6 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, serà títol idoni per a la inscripció del projecte d'equidistribució la certificació de l'Administració actuant acreditativa de l'aprovació definitiva del projecte. L'esmentat títol haurà de contenir les circumstàncies regulades a l'art. 7 de l'esmentat text reglamentari.

La inscripció del projecte comportarà la cancel·lació automàtica de la fiança prestada pels promotors (art. 101.3 DL 1/2010), en compliment d'allò previst a l'article 161 del Decret 305/2006.

Quinzena.- Edificació.

El solar adjudicat per la Junta podran edificar-se des del moment en que hagués esdevingut ferm, en via administrativa, l'acte d'aprovació del Projecte de reparcel·lació, sens perjudici que en la sol·licitud de llicència davant l'Ajuntament s'haurà de presentar un escrit en el que el peticionari haurà de comprometre's a no utilitzar la construcció fins que no sigui conculsa l'obra d'urbanització i a establir aquesta condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es portin a efecte per tot o part de l'edifici, a més de les altres condicions establertes en el Decret 305/2006 i 64/2014, sens perjudici de les altres condicions que es puguin establir.

Setzena.- Regim econòmic.

1.- Els membres de la Junta han de realitzar les seves aportacions en el termini que assenyali l'òrgan competent de la Junta de Compensació.

2.- La liquidació definitiva es formularà per part de l'òrgan competent i serà comprensiva de la totalitat d'ingressos i despeses. Tindrà la mateixa tramitació que el projecte de reparcel·lació i haurà d'aprovar-se per part de l'Ajuntament.

Dissetena.- Conservació de la urbanització.

La conservació de la urbanització fins a la recepció de les obres per part de l'Ajuntament, anirà a càrrec dels propietaris de les finques resultants, amb una quota de participació equivalent a la del saldo de liquidació definitiva, i la forma i termini de pagament serà el que aprovi l'òrgan competent de la Junta.

Riudellots de la Selva, 23 de novembre de 2017

Montserrat Roura i Massaneda
Alcaldeessa