

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR "PLA DE PONENT", DE GAVÀ

Article 1. Denominació.

1. Per a l'execució del sector "Pla de Ponent" de Gavà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, s'articula la que s'anomena "*Junta de Compensació del Sector Pla de Ponent, de Gavà*".
2. La Junta de Compensació es regirà pel que estableix la legislació urbanística, els presents Estatuts i les normes jurídiques d'aplicació supletòria.

Article 2. Naturalesa.

1. En la seva qualitat d'entitat urbanística, la Junta de Compensació tindrà caràcter jurídic-administratiu, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat pel compliment de les seves finalitats. La personalitat jurídica s'entendrà adquirida des de la inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
2. La Junta podrà adquirir, posseir, vendre, permutar i gravar béns del seu patrimoni per qualsevol títol, fins i tot per expropiació forçosa, actuant en aquest cas com a entitat beneficiària de l'expropiació. Així mateix, podrà segregar, agregar tota classe de béns, subscriure contractes, obligar, executar obres, reivindicar, interposar recursos i exercitar les accions previstes legalment. A més, actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents als seus membres, sense més limitacions que les establertes en aquests Estatuts, quedant els esmentats terrenys afectats al compliment de les càrregues i deures urbanístics.
3. La capacitat s'exercitarà amb subjecció a la legislació aplicable i als presents Estatuts.

Article 3. Domicili.

1. El domicili de la Junta es fixa en [...].
2. El domicili podrà ser traslladat a un altre lloc de la mateixa població per acord del Consell Rector. Si es pretén canviar el domicili a una altra població, es precisarà acord de la Junta General.

En ambdós supòsits s'haurà d'adonar compte del canvi a l'Ajuntament de Gavà i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 4. Objecte.

L'objecte de la Junta de Compensació és l'execució de la urbanització i l'actuació compensatòria sobre els terrenys compresos en el Sector Pla de Ponent, de Gavà, delimitat per la Modificació puntual del Pla General Metropolità al sector Pla de Ponent, aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya en data 20 de juliol de 2006; i definit pel Pla Parcial de sector Pla de Ponent, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 25 de maig de 2006.

Article 5. Fins.

Són fins primordials de l'Entitat, per a la consecució de l'objectiu proposat, els següents:

- a) L'execució de les obres restants d'urbanització, fins a la seva finalització.
- b) La seva actuació, a tots els efectes, com a Entitat Urbanística Col·laboradora.
- c) Demanar de l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, tant pel que fa als propietaris que no s'incorporin en temps oportú a la mateixa, com d'aquells que incompleixin les seves obligacions, en els supòsits que es contemplen en la legislació urbanística i en les Bases d'Actuació.
- d) Demanar de l'Administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats degudes pels membres de la Junta.
- e) La disposició amb caràcter merament fiduciari dels terrenys del polígon d'actuació a efectes del compliment de les obligacions urbanístiques.
- f) Formalització d'operacions de crèdit per a la urbanització amb la garantia dels terrenys, per a la qual cosa, si s'emeten títols, es complirà el que disposa l'article 154 de la Llei Hipotecària i els seus concordants, per a la constitució d'hipoteca en garantia de títols transmissibles per endossament o al portador. No obstant això, no podrà recaure cap càrrega real sobre els terrenys dels qui ofereixin i garanteixin el pagament de la totalitat de les seves quotes d'urbanització.
- g) La gestió i defensa dels interessos comuns de la Junta i dels associats, davant qualsevol autoritat o organisme públic, tribunals i particulars.

h) L'exercici del dret a exigir de les Empreses que prestin els serveis el reemborsament de les despeses d'instal·lació de les xarxes, llevat de la part que, segons la seva reglamentació, hagin de contribuir els usuaris.

i) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts o que puguin establir-se en relació amb l'activitat que desenvolupi.

j) Adjudicar les parcel·les resultants en els projectes de reparcel·lació i d'urbanització als qui correspongui, podent reservar-se les finques que estimi procedents per alienar-les directament a fi de sufragar les despeses d'urbanització.

k) L'exercici de tots els drets i les activitats que corresponguin, sobre la base de la legislació vigent.

Article 6. Entitat sota la tutela del qual s'actua.

1. La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Gavà.

2. En l'exercici d'aquesta funció de control i fiscalització, correspon a l'Ajuntament:

a) Donar audiència dels Estatuts i Bases de Compensació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'al·legacions i, si s'escau, per a la seva incorporació a la Junta.

b) L'aprovació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació i de les modificacions que s'acordin per la Junta, així com de les modificacions que es puguin formular tant del Projecte d'Urbanització com del Projecte de Reparcel·lació del sector.

c) La designació d'un representant a l'Òrgan rector.

d) L'aprovació de la constitució de la Junta i remissió de l'acord i de l'escriptura de constitució, juntament amb la documentació gràfica i la certificació corresponent, al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per a la seva inscripció.

e) L'exercici de la potestat d'expropiació forçosa, a benefici de la Junta de Compensació, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella o que incompleixin les seves obligacions, quan aquests Estatuts, les Bases o les disposicions legals prevegin l'expropiació per aquest incompliment.

f) La utilització de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats endeutades per qualsevol dels membres de la Junta.

g) La resolució dels recursos d'alçada contra acords de la Junta.

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

Article 7. Durada.

La Junta de Compensació estarà habilitada per començar les seves funcions des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores i durarà fins que siguin complets totalment el seu objecte i finalitats, llevat que es produeixi la seva dissolució en els termes assenyalats en aquests Estatuts.

TÍTOL II

ASSOCIATS I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 8. Associats i normes d'incorporació dels propietaris a la Junta.

1. La Junta de Compensació es compon de les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, siguin promotores o adherides a la mateixa i dels titulars d'aprofitaments urbanístics en virtut d'acord municipal.

2. Les persones, propietàries no promotores de la Junta podran demanar la seva incorporació a la mateixa durant el termini d'informació pública o en el període posterior que transcorri fins al compliment del termini d'un mes a partir de la notificació que l'Ajuntament els faci personalment de l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases.

3. La incorporació es demanarà per escrit a l'Ajuntament de Gavà, fent constar expressament l'adhesió als Estatuts aprovats i la superfície i partions de les finques propietat del sol·licitant, adjuntant la documentació justificativa de la dita propietat i posant de manifest les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques, amb expressió, si s'escau, de la naturalesa, nom i domicili dels titulars dels drets reals o d'arrendament.

4. Perquè la incorporació té plens efectes, caldrà que les persones propietàries adherides abonin, en el termini d'un mes des que siguin requerides per a això, la quantitat corresponent a les quotes girades fins al moment, atesa la superfície dels seus terrenys, incrementada en l'actualització que, si s'escau, correspongui.

5. Tots els associats, siguin promotors o adherits, tindran, un cop incorporats a la Junta, els mateixos drets i obligacions.

6. La Junta de Compensació podrà instar l'expropiació dels sòls dels propietaris que no s'hi hagin adherit.

7. En cap cas podran ser membres de la Junta de Compensació els consumidors finals adquirents d'habitatges o altres productes immobiliaris en el sector.

Article 9. Constitució de la Junta de Compensació.

1. Els promotors i adherits constituïran la Junta de Compensació dins el termini que fixi l'Ajuntament. En el cas que no es fixés termini per aquesta Administració, la constitució de la Junta tindrà lloc en el termini de dos (2) mesos des de l'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'actuació. La convocatòria es realitzarà mitjançant Carta Certificada o mitjançant remissió de correu electrònic amb constància del seu enviament i recepció, almenys quinze (15) dies hàbils abans de la data prevista i assenyalant-hi l'objectiu de la convocatòria i el lloc.

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

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

b) Relació de les finques de les quals són titulars.

c) Persones que es designin per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector.

d) Acord de constitució.

3. Els propietaris que no atorguin l'escriptura podran consentir la seva incorporació en escriptura d'adhesió, dins del termini de quinze (15) dies a comptar de la data en què se'ls notifiqui la formalització de la mateixa, mitjançant Carta Certificada o correu electrònic amb constància del seu enviament i recepció, i si no s'hi adhereixen, se'ls tindrà per no incorporats a efectes d'iniciar, en el seu moment, expedient expropiatori.

4. Còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions es traslladarà a l'Ajuntament qui adoptarà, si escau, acord aprovatori i elevarà l'acord i còpia autoritzada de l'escriptura al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la inscripció de l'Entitat urbanística.

5. Amb independència de la designació d'un representant com a òrgan de control que és, l'Ajuntament de Gavà tindrà el caràcter de membre de la Junta sense necessitat d'acord d'incorporació algun.

6. La participació dels membres de la Junta de Compensació en els drets i obligacions comunes vindrà definida per la quota o percentatge de superfície respecte del total de l'àmbit que correspongui a cada persona propietària.

Article 10. *Incorporació d'empreses 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 podrà instrumentar-se abans de la constitució de la Junta de Compensació, reflectint-se en l'acord constitutiu, o bé amb posterioritat, per a la qual cosa serà necessària la convocatòria d'una Assemblea General, l'assumpció en ella per l'empresa dels compromisos al respecte i l'adopció de l'acord amb el vot favorable d'almenys, el cinquanta per cent (50)% de les quotes de 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 escau, la Junta de Compensació.

4. Si s'acordés, per part de la Junta i de l'empresa urbanitzadora, la contraprestació de les despeses efectuades per aquesta última mitjançant l'adjudicació de terrenys resultants de la urbanització, aquests es valoraran bé per remissió als preus de mercat bé d'acord amb el valor urbanístic en base a un quadre d'equivalències que s'aprovi en el moment de l'acord d'incorporació.

5. Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora, que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin i presentin aval suficient a l'efecte, no seran afectats per l'esmentada incorporació quant a l'adjudicació que els correspongui conforme a les Bases d'actuació.

Article 11. *Titularitats especials.*

1. Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats, formaran part de la Junta els seus representants legals. Si s'adjudiquen quantitats als menors o incapacitats, se'ls donarà la destinació que assenyala 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, els cotitulars hauran de designar en document fefaent una sola persona atribuint-li poders suficients per a l'exercici de les facultats com a membre de la Junta, responent solidàriament davant aquesta entitat de totes les obligacions que deriven de la seva condició. La decisió

al respecte haurà de ser comunicada per escrit a la Junta de Compensació amb indicació de domicili a efectes de notificacions. Si no designessin representant en el termini d'un mes des de la incorporació a la Junta de Compensació, el nomenarà, a petició d'aquesta, entre els cotitulars, l'Ajuntament de Gavà. La persona designada d'aquesta forma exercirà les seves funcions mentre els interessats no designin un altre representant i així es comuniqui a la Junta.

3. En coherència amb el que disposa l'apartat anterior, en el supòsit d'existir mancomunitats o comunitats de propietaris sobre una o diverses finques, es considerarà tals entitats com un únic membre davant la Junta de Compensació, havent de designar una sola persona com a representant de les mateixes en la forma descrita en l'apartat anterior.

4. En el cas que alguna finca pertanyi en nua propietat a una persona, tenint qualsevol altra un 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.

TÍTOL III

DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 12. Drets.

1. Són drets dels associats a la Junta de Compensació els següents:

- a) Assistir per si mateix o per mitjà de representant a les sessions de l'Assemblea General, amb veu i vot, que serà proporcional al dret o interès econòmic que ostenti.
- b) Presentar proposicions i suggeriments.
- c) Elegir els membres dels òrgans de govern i ser elegible per a l'acompliment de càrrecs.
- d) Participar en els resultats de la gestió urbanística duta a terme 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 sobre l'actuació que es duu a terme i conèixer l'estat de comptes, demanant l'exhibició de rebuts i justificants en el termini previ a la celebració de l'Assemblea a la qual se sotmeti la seva aprovació, en les condicions que s'acordin per aquesta.
- f) Exercitar els recursos que procedeixin contra els acords de la Junta.

g) Tots els altres drets que els 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 hauran d'acomodar-se al que s'ha assenyalat en els Estatuts i acords d'aquesta entitat i se'ls podrà exigir que es trobin al corrent en el pagament de quotes, sens perjudici dels recursos que a l'efecte hagin pogut interposar.

Article 13. Obligacions.

1. 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 pels òrgans de govern i administració de la Junta.

2. A més, i especialment, seran obligacions dels associats a la Junta de Compensació, les següents:

- a) Posar a disposició de la Junta els documents acreditatius de la seva titularitat, i si s'escau, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals o d'arrendaments, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens.
- b) Assenyalar un domicili i una adreça de correu electrònic, així com els seus canvis a efectes de notificacions, per a constància de la Secretaria de la Junta. El canvi de domicili i/o d'adreça de correu electrònic no comunicat a temps a la Junta, no perjudicarà aquesta.
- c) Satisfer puntualment les quantitats necessàries per atendre les despeses ordinàries de gestió de la Junta i pagar les quotes i derrames que els corresponguin per a l'execució de les obres d'urbanització que es girin en proporció al valor de la seva participació 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 de la seva propietat aportats a la Junta de Compensació en els terminis que aquesta assenyali.
- e) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries i, en general, el compliment de l'objecte i fins de la Junta de Compensació.
- f) Aportar aval bancari garantint davant la Junta el pagament de la totalitat dels costos d'urbanització corresponents a la seva participació, si així fos acordat per

l'Assemblea.

3. L'incompliment de les obligacions per part de qualsevol associat determinarà la responsabilitat prevista en els articles 181 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 14. Transmissió de béns i drets.

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

2. La Junta serà beneficiària de l'expropiació, tant dels béns dels propietaris dels quals no s'hi incorporin oportunament a aquesta, com en cas d'incompliment d'obligacions en els supòsits establerts en els Estatuts i Bases d'actuació, així com en les disposicions legals vigents. El procediment expropiatori i la valoració dels béns s'efectuarà conforme a allò establert en la legislació urbanística vigent.

3. La Junta de Compensació podrà gravar i alienar terrenys, bé siguin incorporats a ella per expropiació, bé siguin aportats pels seus membres, per fer front a les despeses d'urbanització, previ acord adoptat en Assemblea General.

4. Els membres de la Junta de Compensació podran alienar els seus terrenys, amb les condicions i efectes següents:

a) El transmissor haurà de notificar de forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de la transmissió a efectes de la seva necessària constància. La manca de comunicació generarà en el transmissor l'obligació de rescabalar a la Junta de Compensació per les despeses que ocasioni a aquesta la localització i identificació de l'adquirent i per quants perjudicis li origini.

b) L'adquirent per qualsevol classe de títol quedarà subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la parcel·la o participació alienada, havent de fer-se expressa menció d'això en el títol de transmissió.

c) No obstant l'anterior, en el supòsit que un propietari promogui, de forma simultània, el procés d'edificació de la seva finca amb el d'urbanització, les persones, adquirents dels nous habitatges o entitats que resultin del procés d'edificació no s'incorporaran a la Junta de Compensació ni se subrogaran en els drets i obligacions del propietari promotor, qui continuarà mantenint els seus drets i obligacions davant la Junta de Compensació.

TÍTOL IV

ÒRGANS DE GOVERN I D'ADMINISTRACIÓ

Article 15. Enumeració dels òrgans de govern i administració de la Junta.

1. Els òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació seran:
 - a) L'Assemblea General.
 - b) El Consell Rector.
 - c) El President.
 - d) El vicepresident.
 - e) El Secretari.
2. Potestativament, quan ho estimi convenient el Consell Rector, podrà designar-se un Gerent amb les facultats que expressament es determinin, i un Tresorer, càrrec que serà exercit per un vocal del Consell Rector.

CAPÍTOL 1

De l'Assemblea General

Article 16. Composició i reunions.

1. L'Assemblea General estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació. Seran el seu President i Secretari els qui ho siguin del Consell Rector i formarà part de l'Assemblea el representant de l'Ajuntament de Gavà, amb dret a vot.
2. Tindrà caràcter deliberant i es reunirà en forma ordinària, almenys, una vegada a l'any per aprovar la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior, així com el pressupost de despeses i inversions per a l'exercici següent i les quotes provisionals o complementàries a satisfer durant el mateix. Si no s'aproves el pressupost, quedarà automàticament prorrogat el pressupost de l'exercici anterior.
3. L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President, el Consell Rector o ho sol·licitin membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el quaranta per cent (40%) de les participacions. En aquest supòsit la reunió s'haurà de celebrar dins del termini de

quinze (15) dies a comptar des de l'acord o sol·licitud.

4. Tots els membres de la Junta, fins i tot els dissidents i els qui no hagin assistit a les reunions, quedaran sotmesos als acords adoptats vàlidament, sens perjudici de la possibilitat d'interposar els recursos que legalment procedeixin.

Article 17. Facultats.

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) El nomenament i cessament dels membres del Consell Rector, l'aprovació del pressupost de cada exercici i el nomenament de censors de comptes.
- b) Examen de la gestió comuna i aprovació, si escau, de la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior.
- c) La imposició de derrames extraordinàries per atendre despeses no previstes en el pressupost anual o que excedeixin de les seves previsions.
- d) La distribució de beneficis i pèrdues segons el que estableixen les Bases d'actuació.
- e) Autoritzar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i drets de la Junta.
- f) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, fins i tot amb garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- g) Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores i acordar la constitució de societats amb fins d'urbanització o complementaris d'aquesta.
- h) La modificació dels Estatuts, sens perjudici de l'aprovació posterior per l'Ajuntament.
- i) Acordar la dissolució de la Junta de Compensació i, si s'escau, la seva transformació en Entitat Urbanística de Conservació, d'acord amb el que preveuen aquests Estatuts.
- j) En general, totes les facultats que siguin necessàries per a la resolució dels assumptes que siguin sotmesos a la seva consideració i que afectin de manera rellevant la Junta de Compensació.

Article 18. Convocatòria de les seves sessions.

1 Les reunions de l'Assemblea General, ordinària o extraordinària seran convocades pel president del Consell Rector mitjançant carta certificada o qualsevol altre mitjà que permeti acreditar l'enviament (inclòs el correu electrònic), remesa als socis de la Junta amb almenys deu (10) dies d'antelació a la data en què hagin de celebrar-se, en el qual s'indicarà l'objecte de la convocatòria.

2 La convocatòria assenyalarà el lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes a què hagin de circumscriure's les deliberacions i els acords de l'Assemblea, sense que puguin ser objecte de discussió altres assumptes no recollits en la convocatòria, llevat que hi siguin presents tots els membres de l'òrgan col·legiat i sigui declarada la urgència de l'assumpte pel vot favorable de la majoria. La convocatòria expressarà, a més, el lloc on es troba la documentació relativa als assumptes que segons l'ordre del dia se sotmetran al coneixement i examen de l'Assemblea i l'horari per a la seva consulta pels membres de la mateixa fins al dia anterior a la reunió.

3 Les sessions de l'Assemblea General podran celebrar-se de forma telemàtica, havent de la convocatòria, en tal cas, concretar el mitjà i la forma de celebració.

4 En qualsevol cas, estant reunits tots els membres de la Junta (físicament o virtualment), podrà celebrar-se l'Assemblea si s'acorda per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.

Article 19. Constitució.

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi concorrin, per si mateixos o per representació, associats de la Junta de Compensació que representin, almenys, el cinquanta per cent (50%) de les quotes.

En segona convocatòria, que se celebrarà mitja hora després que la primera, s'entendrà vàlidament constituïda l'Assemblea qualsevol que sigui el nombre d'assistents i el nombre de quotes de participació que representin. En ambdues convocatòries serà preceptiva la presència del President i del Secretari o dels qui els substitueixin perquè quedin vàlidament constituïdes.

2. Els associats podran designar, per escrit i per a cada reunió, altres persones que els representin a l'Assemblea, havent de designar les persones jurídiques una sola persona en la seva representació. A l'efecte d'establir la validesa d'aquesta representació, ha de comprovar les delegacions i els poders presentats.

Article 20. Sessions.

1. El President del Consell Rector, o qui estatutàriament el substitueixi, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats.
2. Actuarà com a Secretari el que ho sigui del Consell Rector, o el seu substitut.
3. Els acords s'adoptaran per majoria simple de quotes presents o representades. No obstant això:
 - a) Es requerirà el vot favorable de la majoria dels membres que representin almenys els dos terços de les quotes de participació de la Junta per a l'aprovació dels acords d'aprovació del projecte de compensació i d'urbanització així com de modificació d'Estatuts i de Bases d'actuació i els d'alienació de terrenys.
 - b) S'exigirà el vot favorable de la majoria dels membres que representin almenys els dos terços de les quotes de participació de la Junta per acordar la dissolució de la Junta abans de complir-se amb el seu objecte social.
4. El còmput de vots es farà per les quotes de participació en proporció al dret o interès econòmic de cada associat.
5. A efectes de *quòrum*, les quotes de participació que corresponguin a la Junta en virtut d'adquisicions com a beneficiària d'expropiacions, s'atribuiran als membres de la Junta en la proporció en què hagin contribuït a sufragar els costos d'expropiació.
6. Els acords de l'Assemblea seran immediatament executius, sens perjudici dels recursos i accions que s'hi interposin.
7. Previ acord del Consell Rector, podran assistir a les reunions de l'Assemblea General, amb veu i sense vot, els tècnics i personal especialitzat que es considerin necessaris per informar sobre els diversos assumptes.

Article 21. Actes.

1. De cada reunió de l'Assemblea General s'aixecarà acta pel Secretari, que podrà ser aprovada en la mateixa reunió o en la següent que se celebri, a decisió del President, fent-hi constar: els assistents, l'ordre del dia de la reunió, les circumstàncies del lloc i temps en què s'ha celebrat, els punts principals de les deliberacions i el contingut dels acords adoptats.
2. Les actes seran signades pel President i el Secretari i es transcriuran en el respectiu llibre d'actes, degudament foliat, enquadernat i legalitzat i en la primera pàgina del qual es farà constar, mitjançant diligència d'obertura signada pel Secretari de la Junta de Compensació, el nombre de folis i data d'obertura.

3. A requeriment dels membres de la Junta o dels òrgans urbanístics haurà de ser el Secretari, amb el vistiplau del President, expedir certificacions del contingut del llibre d'actes.

CAPÍTOL 2

Del Consell Rector

Article 22. Composició.

1. El Consell Rector estarà compost per un President, un Vicepresident i un número de tres (3) vocals, dels quals un farà la funció de Secretari, que seran nomenats per l'Assemblea General per acord de la majoria de les quotes de participació. També serà membre del Consell Rector un representant de l'Ajuntament de Gavà nomenat per aquest, que actuarà de vocal.

2. Els membres del Consell Rector, a excepció del vocal designat per l'Ajuntament que podrà ser persona aliena a la Junta i del Secretari que no sigui propietari ni representant de propietari, hauran d'ostentar la qualitat de soci, o tenir la representació d'un soci a la Junta de Compensació.

Article 23. Durada de càrrecs.

1. El nomenament dels càrrecs designats per l'Assemblea General tindrà dos (2) anys de durada, si bé seran susceptibles de reelecció.

2. En cas de mort, renúncia o acord de cessament d'algun membre, l'Assemblea designarà el substitut fins a la data de renovació de càrrecs.

Article 24. Facultats.

Són funcions del Consell Rector:

- a) La proposició d'acords a l'Assemblea General.
- b) L'execució dels acords de l'Assemblea General.
- c) La determinació dels recursos econòmics i aportacions ordinàries i extraordinàries, així com dels terminis per efectuar-les.

- d) La formulació dels encàrrecs de projectes i altres treballs.
- e) La venda de parcel·les i constitució de gravàmens, sense perjudici de l'acord previ de l'Assemblea General.
- f) Concertació de crèdits per realitzar les obres d'urbanització amb garantia, fins i tot hipotecària, dels terrenys inclosos en el sector.
- g) La representació jurídica de l'Assemblea.
- h) La contractació de la gestió i de la comptabilitat de la Junta.
- i) La constitució de les garanties per respondre de les obligacions de la Junta.
- j) Totes les facultats de govern i administració no estiguin reservades, expressament, a l'Assemblea General, a més de les que aquesta li delegui.

Article 25. Sessions.

1. El Consell Rector es reunirà a iniciativa del President o a petició per escrit de, almenys, el cinquanta per cent (50 %) dels seus membres.
2. Les sessions del Consell Rector podran celebrar-se de forma telemàtica, havent de la convocatòria, en tal cas, concretar el mitjà i la forma de celebració.
3. La convocatòria, amb indicació dels assumptes a tractar i del lloc, data i hora de la sessió, serà cursada pel President amb un mínim de deu (10) dies d'antelació.
4. El Consell quedarà vàlidament constituït quan concorrin a la reunió, almenys, el cinquanta per cent (50 %) dels seus membres, sempre que hi siguin presents el President i el Secretari o les persones que els substitueixin.
5. Els membres del Consell podran delegar en algun dels restants membres, per escrit i per a cada reunió.
6. Els acords seran adoptats per majoria simple de vots, reconeixent-se qualitat de vot diriment al del President en el cas d'empat, i seran immediatament executius sense perjudici de les accions i recursos que siguin procedents.

Article 26. Actes.

1. De cada sessió del Consell s'aixecarà acta, en la qual es faran constar els

assistents, l'ordre del dia de la reunió, les circumstàncies del lloc i temps en què s'ha celebrat, els punts principals de les deliberacions, així com el contingut dels acords adoptats, essent sotmesa a aprovació en la mateixa reunió o en la següent a decisió del President.

2. Les actes es transcriuran en el respectiu llibre d'actes, degudament foliat, enquadernat i legalitzat, i seran signades pel President i el Secretari.

3. A requeriment dels membres de la Junta o dels òrgans urbanístics haurà de ser el Secretari, amb el vistiplau del President, expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes.

CAPÍTOL 3

Del President

Article 27. Nomenament.

El President serà designat per l'Assemblea General i el seu nomenament tindrà la durada de dos (2) anys, podent ser reelegit indefinidament.

Article 28. Funcions.

Són funcions del President:

- a) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea i del Consell Rector, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords.
- b) Representar la Junta en tota classe de negocis jurídics, podent conferir poders a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com en l'extrajudicial.
- c) Donar el vistiplau a les actes de l'Assemblea General i del Consell Rector i a les certificacions que s'expedeixin, així com a tots aquells documents que precisin la seva autorització.
- d) Portar la comptabilitat i exercir en la forma que determini el Consell Rector qualsevol activitat bancària que s'exigeixi per al funcionament de la Junta.
- e) Totes les funcions que siguin inherents a càrrec seu o li siguin delegades per l'Assemblea General o el Consell Rector.

CAPÍTOL 4

Del vicepresident

Article 29. Nomenament.

El Vicepresident serà designat per l'Assemblea General i el seu nomenament tindrà la durada de dos (2) anys, podent ser reelegit indefinidament.

Article 30. Funcions.

Són funcions del Vicepresident:

- a) Exercir, en els supòsits de vacant, absència o malaltia del President, totes les facultats que corresponguin a aquell.
- b) Substituir el President en aquells supòsits en què aquest li delegui les seves funcions.

CAPÍTOL 5

Del Secretari

Article 31. Nomenament.

1. El Secretari serà nomenat d'igual forma i pel mateix període que el President, podent recaure el nomenament en persona que ostenti la qualitat de membre de la Junta o de representant d'un membre d'aquesta, o en un professional extern, no membre de l'Entitat.
2. En el cas de vacant, absència o malaltia, el càrrec serà exercit per un membre del Consell Rector designat pel seu President.
3. Assistirà amb veu i sense vot a les reunions dels òrgans col·legiats, llevat que el seu nomenament recaigués en un membre d'aquesta.

Article 32. Funcions.

Són funcions del Secretari:

- a) Efectuar la convocatòria de les sessions de l'Assemblea i del Consell Rector, així com les citacions als membres del mateix per ordre del President.
- b) Assistir a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector.
- c) Aixecar acta de les sessions, transcrivint-la al Llibre d'Actes corresponent.
- d) Expedir certificacions, amb el vistiplau del President.
- e) Portar un registre en el qual es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, finques de les quals són titulars i totes les dades complementàries que s'estimin procedents.
- f) Notificar a tots els membres de la Junta, quan per la seva naturalesa o entitat escaigui, els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector i, si escau, als òrgans urbanístics competents.

CAPÍTOL 6

Del Tresorer i del Gerent

Article 33. *Nomenament i funcions del Tresorer.*

El Tresorer serà designat, si escau, per l'Assemblea General i les seves funcions consistiran en la realització dels pagaments i cobraments que corresponguin al fons de la Junta, així com en la custòdia d'aquest, en la rendició de comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat i en el compliment de totes les altres obligacions que, respecte de les seves funcions, estableixi la Junta.

Podrà nomenar-se Tresorer a un professional no membre de la Junta. El seu càrrec podrà ser remunerat, si ho estimés l'Assemblea General.

Article 34. *Nomenament i funcions del Gerent.*

A proposta del Consell Rector, quan ho estimi necessari atenent el volum de treball de l'esmentat òrgan, l'Assemblea General podrà designar un Gerent, havent d'assenyalar-se en l'acord del seu nomenament les funcions que específicament se

li assignen, així com els poders que se li atorguen per al compliment de les esmentades funcions.

En qualsevol cas, seran funcions del Gerent:

- a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector, quan hi sigui convocat.
- b) Representar, per delegació del President, la Junta de Compensació davant l'Administració pública i organismes, Entitats i Companyies de subministraments, a efectes que així li indiqui el President.
- c) Coordinar els diferents professionals que intervinguin en el procés de gestió urbanística i d'urbanització.
- d) Col·laborar en tots els processos que se li assignin, en base als acords i decisions que adopti l'Assemblea General, el Consell Rector i/o el President de la Junta.

Podrà nomenar-se Gerent a un professional no membre de la Junta. El seu càrrec podrà ser remunerat, si ho estimés l'Assemblea General.

CAPÍTOL 7

Mitjans personals

Article 35. De la contractació de personal.

1. La Junta funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus associats.
2. Tanmateix, si la prestació esmentada fos injustificada o massa onerosa per a qui ostenti càrrecs socials, podrà procedir-se, per acord del Consell Rector, a la contractació del personal que s'estimi necessari, el qual serà retribuint amb càrrec als recursos econòmics i pressupostaris autoritzats a l'efecte per l'Assemblea General.

CAPÍTOL 8

De les obres d'urbanització i el seu control per l'Ajuntament i/o l'Administració actuant

Article 36. Control de les obres d'urbanització per l'Ajuntament i/o l'Administració actuant.

L'Ajuntament i/o l'Administració actuant podrà verificar en tot moment i fase que l'execució de les obres d'urbanització es realitza de conformitat amb el Projecte d'Urbanització aprovat. Per a l'exercici d'aquesta facultat, nomenarà un tècnic o tècnics competents que efectuïn el seguiment, inspecció i control continuat de l'ajust de les obres al Projecte d'Urbanització.

A tal efecte, al tècnic o tècnics representants de l'Ajuntament i/o l'Administració actuant se'ls facilitarà l'accés a l'obra i a totes les dades i/o documentació relativa a la mateixa i sense ànim exhaustiu: actes de visita d'obres, modificats, ordres de la direcció facultativa, llibres d'obres, certificacions, etc.

Qualsevol objecció emanada del tècnic o tècnics representants de l'Ajuntament i/o Administració actuant es posarà en coneixement de la Direcció Facultativa perquè sigui pressa en la deguda consideració. Qualsevol desavinença respecte de les esmentades objeccions serà traslladada a la Comissió Tècnica regulada en el següent article.

Article 37. Comissió Tècnica. Funcions i composició.

1. La Comissió Tècnica és un òrgan mixt de caràcter tècnic, de coordinació entre l'Ajuntament de Gavà i la Junta de Compensació i d'assessorament dels òrgans de govern de la Junta de Compensació, que tindrà les següents funcions:

- Preparació de les propostes tècniques que s'hagin de sotmetre a debat dels òrgans de govern de l'entitat.
- Preparació dels plecs per a la licitació de les obres d'urbanització per a la seva aprovació pels òrgans de Govern de l'entitat.
- Redactar les propostes o informes previs relatius a l'adjudicació de les obres d'urbanització.
- Impuls i seguiment de les obres d'urbanització i coordinació amb la direcció facultativa de les obres d'urbanització, incloent-hi la resolució d'incidències que s'hagin de resoldre de forma urgent, sens perjudici de la seva posterior ratificació per part dels òrgans de Govern de l'entitat.
- Revisió i control de les propostes de modificació de planejament, d'instruments

de gestió i projectes d'urbanització que redacti la Junta de Compensació, previ a la seva aprovació per part de l'Assemblea General.

- Emissió d'informes que puguin ser requerits pels òrgans de govern.
- Formulació de propostes i suggeriments als òrgans de govern de l'entitat.
- Prevenció i examen de les controvèrsies que puguin sorgir relatives al desenvolupament del sector Pla de Ponent entre l'Ajuntament de Gavà i la Junta de Compensació.

2. La Comissió Tècnica estarà composta per quatre membres, dos designats per l'Ajuntament i dos designats per la Junta de Compensació. La Junta de Compensació nomenarà un dels membres que el correspon designar com a Coordinador de la Comissió Tècnica.

3. La durada dels càrrecs és indefinida, podent ser substituïts els seus membres en qualsevol moment per part de l'entitat a la qual correspon designar-los.

4. Els membres nomenats per l'Ajuntament gaudiran d'independència respecte als òrgans de la Junta de Compensació, i no podran ser remoguts pels òrgans d'aquesta entitat.

5. Les persones que ostentin les funcions de Secretari i el President de la Junta de Compensació, encara que no siguin membres de la Comissió Tècnica, podran assistir a les seves reunions quan ho considerin pertinent, amb veu però sense vot.

6. Els membres de la Comissió Tècnica podran assistir a les reunions acompanyats dels assessors que considerin oportuns per raó de les matèries a tractar. Així mateix, quan es consideri necessari es convocarà a les reunions el director de les obres d'urbanització o altres persones que, per raó de les funcions que es desenvolupen i els temes a tractar, pugui considerar-se necessària la seva presència. Aquestes persones assistiran a les reunions amb veu però sense vot.

Article 38. Reunions.

1. La Comissió Tècnica es reunirà amb la freqüència que sigui necessària per al desenvolupament de les seves funcions, i almenys abans de cada reunió dels òrgans de govern de l'entitat on es vagin a tractar qüestions que correspongui informar a la Comissió.

2. Les reunions seran convocades pel Coordinador de la Comissió Tècnica, per correu electrònic, amb una antelació d'almenys cinc (5) dies hàbils, entenent-se

vàlidament convocada en cas d'enviament a l'adreça de correu prèviament designada per cadascun dels membres.

Per motius d'urgència relacionats amb els punts a tractar, les reunions podran convocar-se amb una antelació menor.

3. Les reunions podran celebrar-se de forma presencial o per mitjans electrònics, d'acord amb el que estableixen aquests Estatuts.

4. Per a la vàlida constitució de l'òrgan es requerirà l'assistència d'almenys, dos membres de la Comissió, un designat per l'Ajuntament i un altre per la Junta de Compensació.

5. Els membres de la Comissió Tècnica podran delegar el seu vot en un altre membre d'aquesta, mitjançant correu electrònic en el qual consti l'esmentada delegació.

Article 39. Acords.

1. Els acords exigiran almenys el vot favorable de tres membres (presents o per delegació).

2. En el cas de reunions per correu electrònic, s'entendrà que s'ha adoptat un acord i s'ha constituït correctament la Comissió si més no un dels membres designats per l'Ajuntament de Gavà doni resposta afirmativa a les propostes que formuli el coordinador per correu electrònic.

3. En cas que la Comissió Tècnica no arribi a un acord sobre algun dels punts de l'ordre del dia a tractar, l'Ajuntament i/o l'Administració actuant requerirà que l'Àrea Metropolitana de Barcelona, mitjançant informe escrit realitzat per un tècnic de la seva plantilla amb la titulació pertinent per donar resposta a la qüestió plantejada, estableixi la solució tècnica aplicable. L'esmentada solució tècnica vincularà les parts en ordre a resoldre la problemàtica corresponent.

4. De cada sessió de la Comissió Tècnica se n'aixecarà acta, en la qual constaran les persones assistents, els punts de l'ordre del dia a tractar i els acords adoptats. En cas de desacord en algun dels punts de l'ordre del dia, es farà constar de forma succinta les posicions.

5. Les actes seran redactades pel Coordinador i aprovades en la següent reunió o mitjançant correu electrònic, una vegada validada per almenys tres membres de la Comissió.

6. En tot cas, el que estableix aquest Títol no impedirà que els òrgans de govern de la Junta de Compensació puguin tractar i adoptar decisions respecte a les obres a executar. En aquest cas, quan s'hagi de tractar un punt objecte de controvèrsia, en les reunions dels òrgans de la Junta de Compensació, s'informarà de la manca d'acord i dels motius o les divergències existents. A aquest efecte, s'incorporaran com a documentació de la reunió els informes justificatius de les diferents posicions que remetin els membres de la Comissió Tècnica.

7. Si l'execució de les obres no es realitzés d'acord amb el projecte o projectes aprovats; es fes cas omís dels reparaments manifestats; o es constatés una actuació en l'obra que es considerés difícilment reversible; prèvia audiència per un termini de tres dies hàbils a la Junta de Compensació, l'Ajuntament podrà requerir la paralització immediata (total o parcial) de les obres, paralització que, si d'acordar-se per la Corporació Local, serà executada de forma automàtica per la Junta de Compensació.

8. La Junta de Compensació establirà les clàusules necessàries en els contractes d'obra que subscrigui per atorgar plena virtualitat l'establert en el present Títol.

TÍTOL V

APORTACIONS I MITJANS ECONÒMICS

Article 40. Mitjans econòmics.

Els mitjans econòmics de la Junta estaran constituïts per les aportacions dels seus membres, els crèdits que li siguin atorgats, les subvencions i donacions que, si s'escau, rebi, i les rendes i productes del seu patrimoni.

Article 41. Classes d'aportacions.

Les aportacions a la Junta estan constituïdes:

- a) Per les quotes ordinàries i extraordinàries.
- b) Pels terrenys que, si s'escau, determini el projecte de compensació.
- c) Per les aportacions de les empreses urbanitzadores, cas de la seva incorporació a la Junta.

Article 42. Classes de quotes.

1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses de la Junta que es recullen en els pressupostos anuals, d'acord amb les precisions assenyalades pel Consell Rector a aquest efecte.

2. Són quotes extraordinàries les destinades al pagament del cost de la gestió i execució de la urbanització segons el que estableixen les bases d'actuació en relació amb la forma i terminis d'aquestes aportacions i les que es fixin en acords específics de l'Assemblea General.

Article 43. Quantia i pagament de les quotes.

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

2. El pagament es realitzarà en el termini màxim d'un mes des que es practiqui el requeriment individual pel Consell Rector a aquest efecte.

3. La falta de pagament produirà les conseqüències següents:

- A comptar des de l'endemà de l'esgotament del termini de pagament, la quota deguda acreditarà automàticament un recàrrec equivalent a l'interès bàsic dels diners que serà fixat pel Banc d'Espanya en cada moment.

- Transcorregut un període de 15 dies naturals a comptar des de la notificació al morós de la imposició del recàrrec corresponent, sense que sigui pagada la quota, el Secretari podrà lliurar certificació de descobert de quotes, afegint-hi els interessos de demora vençuts, i presentar-la a l'Administració actuant perquè segueixi la via de constrenyiment sobre el patrimoni, essent compatible l'interès de demora i les despeses que comporti aquesta via de recaptació.

- Serà beneficiària del principal la Junta de Compensació i dels interessos, despeses i recàrrecs que comportin la via de constrenyiment, l'Administració competent.

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

TÍTOL VI

RECURSOS, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 44. Impugnació dels acords de la Junta de Compensació.

1. Els acords dels òrgans de la Junta són executius i no se suspendran per la seva impugnació, llevat que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs.
2. Contra els acords adoptats per la Junta de Compensació, es podrà interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Gavà, d'acord amb el què disposen els articles 121 i 122 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques.
3. No estaran legitimats per a la impugnació els qui haguessin votat a favor de l'acord, per si mateix o per mitjà de representant.
4. Els membres de la Junta de Compensació no podran promoure interdictes davant l'actuació d'aquesta quan exerceixi les seves facultats de disposició fiduciària o ocupi béns per executar les obres d'urbanització.

Article 45. Dissolució de la Junta de Compensació.

1. La Junta de Compensació es dissoldrà per les causes següents:
 - a) Quan hagi realitzat l'objecte per al qual es va constituir.
 - b) Si esdevé propietari únic.
 - c) Per mandat judicial o prescripció legal.
 - d) En forma voluntària, una vegada a complet l'objecte social d'aquesta, per acord de l'Assemblea General adoptat amb el vot favorable del cinquanta per cent (50%) dels membres de la Junta que representin almenys el cinquanta per cent (50%) de les quotes de participació, sense perjudici del compliment per subrogació de les obligacions contretes i de les responsabilitats subsidiàries a què pogués haver-hi lloc.
 - e) Per transformació en Entitat Urbanística de Conservació.
2. Llevat del supòsit de dissolució per manament judicial o prescripció legal, en tots els altres supòsits la dissolució se sotmetrà a l'aprovació de l'Ajuntament.

No procedirà l'aprovació de la dissolució mentre no consti l'acceptació, per part de l'Ajuntament, de les obres d'urbanització i dels terrenys objecte de cessió; així mateix, haurà de constar el compliment de les obligacions pendents.

Article 46. Transformació en Entitat Urbanística de Conservació.

1. Si escau, un cop recepcionades les obres d'urbanització corresponents a la darrera subetapa d'urbanització del sector Pla de Ponent, la Junta de Compensació es transformarà en Entitat Urbanística de Conservació.

2. L'obligació de conservació per part de l'Entitat Urbanística de Conservació tindrà una durada de cinc (5) anys a comptar des de cada recepció parcial per l'Ajuntament de les obres d'urbanització corresponents.

3. L'objecte de la Junta de Conservació serà la conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics, en la forma i extensió en la qual s'estipuli mitjançant conveni entre l'Ajuntament i els propietaris del sector.

Article 47. Liquidació de la Junta de Compensació.

1. Acordada vàlidament la dissolució de la Junta de Compensació, en extingir-se la seva personalitat jurídica, el Consell Rector procedirà a la liquidació de la Junta amb observança de les instruccions dictades específicament per l'Assemblea General i, particularment, mitjançant el cobrament dels crèdits i el pagament dels deutes.

2. El romanent que pugui existir en terrenys, drets o metàl·lic, es distribuirà entre els associats en proporció al dret i interès econòmic de cadascun d'ells, segons les respectives quotes de participació en la Junta de Compensació.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Estatuts: *obligatorietat i modificació.*

1. Els presents Estatuts, un cop hagin estat inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, tindran naturalesa obligatòria per a l'Administració i per als membres de la Junta.

2. Qualsevol modificació dels Estatuts que sigui acordada per l'Assemblea General requerirà per assolir plens efectes l'aprovació de l'Administració i la seva inscripció en l'esmentat Registre.

Segona. Normativa complementària.

En tot allò no expressament contemplat en aquests Estatuts, cal atènyer-se al que s'estableix, amb caràcter supletori, en l'ordenament urbanístic vigent.

BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR "PLA DE PONENT", DE GAVÀ

Base Primera. Àmbit d'actuació i finalitat.

1. L'àmbit territorial a què es refereixen les presents Bases és el corresponent al Sector "Pla de Ponent", de Gavà.
2. Aquestes Bases tenen com a finalitat regular la correcta aplicació de la modalitat de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació i per a l'execució de les obres d'urbanització.

Base Segona. Obligatorietat de les Bases.

1. Les Bases obliguen els membres i òrgans de la Junta de Compensació en els termes en què siguin aprovades.
2. Les seves determinacions podran ser modificades per acord de l'Assemblea General de la Junta de Compensació, especialment convocada a l'efecte, amb el vot favorable dels membres que representin almenys el cinquanta per cent (50%) de les quotes de participació. Les Bases així modificades se sotmetran a l'aprovació de l'Administració actuant.

Base Tercera. Actuacions que comprèn.

L'actuació pel sistema de compensació comprendrà:

- a) L'expropiació de les finques dels propietaris no incorporats a l'Entitat o per incompliment de les seves obligacions, de la qual serà beneficiària la Junta de Compensació.
- b) La cessió gratuïta a l'Ajuntament de Gavà dels terrenys de cessió obligatòria així com de les obres i instal·lacions que hagin d'executar-se conforme al planejament vigent, si s'escau.
- c) El pagament de les obres d'urbanització i altres costos inherents, fixats en el planejament urbanístic i en el projecte d'urbanització.

d) La justa distribució dels terrenys susceptibles d'edificació privada, a excepció dels que hagin de ser cedits gratuïtament a l'Ajuntament de Gavà, d'acord amb el que disposa la normativa urbanística, entre els propietaris i altres participants en proporció a les seves respectives quotes de participació.

Base Quarta. Criteris de valoració de les aportacions d'empreses urbanitzadores.

1. En el supòsit que s'incorpori a la Junta de Compensació una empresa urbanitzadora, la valoració de la seva aportació es determinarà tenint en compte el cost pressupostat en el projecte d'urbanització o el cost dels sectors o partides que hagin de ser executats, i en el moment de la incorporació es convindrà amb la Junta si aquesta xifra és definitiva o si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos. L'acord d'aprovació haurà de ser adoptat per l'Assemblea General.

2. Per a l'adjudicació de terrenys, l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora, en el qual es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa, bé mitjançant un quadre d'equivalències entre les possibles xifres d'inversió i els solars que en cada cas corresponguin, bé per remissió a preus de mercat o a qualsevol altra circumstància o determinació de futur.

3. La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta, a excepció dels disconformes amb l'esmentada participació que actuïn en la forma assenyalada en els Estatuts.

Base Cinquena. Supòsits d'Expropiació.

Procedirà l'expropiació forçosa dels terrenys inclosos en l'àmbit de la unitat d'execució per part de l'Ajuntament de Gavà i en favor de la Junta de Compensació, que tindrà la condició jurídica de beneficiària, en els supòsits següents:

a) No incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació en els terminis establerts a l'efecte.

b) Incompliment pels membres de la Junta de les obligacions i càrregues imposades per la legislació urbanística.

c) Impagament de quotes a la Junta dins del termini de pagament voluntari, quan el

membre de què es tracti hagués estat objecte de constrenyiment administratiu o judicial per al cobrament d'alguna altra quota anterior.

d) Incompliment reiterat d'alguna de les obligacions establertes en els Estatuts, degudament acreditat i aprovada la sanció per l'Assemblea i per l'Ajuntament.

Base Sisena. Criteris de valoració de les finques que cal expropiar.

1. Les finques que, si s'escau, haguessin de ser objecte d' expropiació es valoraran de conformitat amb allò establert en la legislació estatal aplicable.

2. Les edificacions i altres elements existents en les mateixes es valoraran conforme a allò disposat a la Base Sisena.

Base Setena. Contractació de les obres d'urbanització.

1. L'execució de les obres d'urbanització es durà a terme per una empresa urbanitzadora o per un contractista idoni elegit per l'Assemblea General a proposta del Consell Rector, mitjançant el procés de selecció que aquest consideri més adient, havent-se de fer constar en el contracte d'execució d'obres que se subscrigui, les circumstàncies següents:

a) El compromís del contractista de complir els terminis i les determinacions del projecte d'urbanització i de facilitar el control de les obres per part de l'Administració actuant, del Consell Rector i del personal designat a l'efecte per una o altra.

b) Els supòsits de resolució del contracte per incompliment, així com les indemnitzacions a satisfer pel contractista a conseqüència de l'esmentada resolució o de la inobservança dels terminis d'execució o de les característiques tècniques de l'obra fixades en el projecte.

c) Mode i terminis de pagament per part de la Junta de Compensació de les certificacions d'obra realitzada, que en tot cas s'entendran sempre a bon compte. La Junta podrà acordar, si ho estima convenient, la permuta com a forma de pagament.

d) Retenció que pugui efectuar la Junta de Compensació en cada pagament parcial com a garantia de la correcta execució de les obres, la qual no serà retornada fins que aquestes hagin estat rebudes provisionalment i sigui substituïda, si s'escau, per aval bancari suficient fins a la recepció definitiva.

e) Controls de qualitat dels materials emprats en l'obra per adjudicació directa de la Junta de Compensació.

2. En el cas que s'hagués incorporat a la Junta alguna empresa urbanitzadora que aportí, totalment o parcialment, els recursos necessaris per a l'execució de la urbanització, l'execució serà realitzada directament per l'esmentada empresa.

3. L'execució de les obres podrà acordar-se que sigui efectuada per fases.

Base Vuitena. Costos d'urbanització.

1. Els costos d'urbanització seran satisfets pels associats proporcionalment a les seves quotes de participació.

2. S'estimaràn com a costos d'urbanització els que determini la legislació urbanística i, en qualsevol cas, els següents:

a) Totes les obres de vialitat necessàries i establertes d'acord amb el planejament i el projecte d'urbanització.

b) Les obres de sanejament que afectin la unitat d'execució.

c) Subministrament d'aigua potable.

d) Subministrament d'energia elèctrica, que inclourà la conducció i la distribució així com l'enllumenat públic.

e) Jardineria i arbrat en parcs, jardins i vies públiques.

f) Xarxa de comunicacions.

g) Costos de redacció i tramitació del Pla, del projecte d'urbanització així com els altres costos de la compensació.

3. Els imports dels preus justs i indemnitzacions per les expropiacions efectuades seran satisfets pels associats en proporció a les seves respectives quotes de participació.

4. La distribució dels costos d'urbanització es determinarà en el projecte de compensació d'acord amb els principis establerts en aquestes Bases.

Base Novena. *Termini i forma de pagament de les quotes.*

1. Totes les despeses que ocasioni l'execució del sistema seran sufragades per la Junta mitjançant aportacions en metàl·lic que a aquest efecte faran els interessats, sigui quin sigui l'origen i naturalesa de la despesa.
2. Les quotes aprovades per l'Assemblea General per fer front al pagament de les despeses d'urbanització, indemnitzacions i preus justos hauran de ser satisfetes en el termini màxim de des de la data en què es practiqui la notificació del requeriment de pagament.
3. Transcorregut aquest termini sense fer efectiu l'abonament, entraran en joc els efectes establerts en els Estatuts, a efectes del recàrrec de l'interès legal, de l'exacció per via de constrenyiment o l'expropiació de la finca.
4. En virtut d'acord previ aprovat per l'Assemblea General, l'import de les quotes podrà substituir-se pel lliurament a la Junta de terrenys inclosos en l'àmbit de la unitat d'execució.

Base Desena. *Distribució de beneficis i pèrdues.*

1. La distribució de beneficis i pèrdues es realitzarà segons les regles següents:
 - a) El Consell Rector formularà una liquidació que sotmetrà a l'aprovació definitiva de l'Assemblea General.
 - b) La liquidació comprendrà tant beneficis o pèrdues, com la participació que correspongui a cadascun dels membres de la Junta.
 - c) La determinació de beneficis i pèrdues es realitzarà d'acord amb els criteris de valoració establerts en les presents Bases d'Actuació.
 - d) La distribució de beneficis i pèrdues es realitzarà a prorrata entre tots els membres de la Junta adjudicatariis de finques resultants, segons el valor d'aquestes.
2. Correspon a l'Assemblea General en la seva sessió ordinària amb motiu de l'aprovació dels comptes anuals i a la vista del compte de resultats, acordar, si s'escau, el traspàs de beneficis a l'exercici següent o la seva distribució proporcional entre els membres. En cas de pèrdues, l'Assemblea acordarà la repercussió proporcional entre els membres fixant a tal efecte les quotes a aportació extraordinàries precises per a cadascun a fi de fer front a les esmentades pèrdues.

Base Onzena. Edificació de les finques.

1. En el cas que convingui als interessos generals de la Junta, podrà acordar-se per l'Assemblea General l'edificació d'alguna finca determinada per compte d'aquesta, exigint-se a l'efecte el vot favorable del cinquanta-un per cent (51%) de les quotes de participació.
2. Els solars aportats o adjudicats per la Junta podran edificar-se des del moment en què sigui ferma per via administrativa l'aprovació del projecte de compensació, sens perjudici de la sol·licitud de llicència de l'Ajuntament de Gavà, mitjançant escrit en el qual el peticionari haurà de comprometre's a no utilitzar la construcció mentre no estigui concloua l'obra d'urbanització i a establir aquesta condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es duguin a terme per a tot l'edifici o part d'ell, i a complir altres condicions legalment establertes.

Base Dotzena. Alienació de terrenys i constitució de gravàmens per la Junta de Compensació.

1. La Junta podrà reservar-se parcel·les en el projecte de compensació per alienar-les directament, a fi i efecte de sufragar les despeses previstes d'urbanització. Igualment, podrà constituir gravàmens reals sobre les parcel·les que es reservi.
2. La competència a efectes de la venda de parcel·les o constitució de gravàmens correspondrà a l'Assemblea General i requerirà previsió pressupostària o acord d'oportunitat i de determinació del preu mínim. En el cas de constitució de gravàmens es requerirà igualment previsió pressupostària o acord específic de l'Assemblea General.
3. En el supòsit de venda de parcel·les, les obligacions de l'adquirent respecte de les despeses d'urbanització s'hauran de determinar de forma expressa en el document de compravenda.