

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA ESPECIAL NÚM. 3 SUPER FENER DE LLANÇA

Capítol I

Disposicions generals

Article 1

Denominació

L'entitat urbanística col·laboradora es constitueix amb la denominació de Junta de Compensació del Pla Especial núm. 3 Super Fener" de Llança.

S'articula la Junta de Compensació del Pla Especial núm. 3 Super Fener" de Llança per executar pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, l'àmbit inclòs i delimitat dins el Pla Especial núm. 3 Super Fener .

La Junta de Compensació es regirà segons allò establert en els presents estatuts i en tot el que no hi estigui previst segons allò estipulat al Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, pel Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com per les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la legislació de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i amb caràcter supletori per les disposicions de la Llei de Societats Anònimes.

Article 2

Naturalesa

1. La Junta de Compensació té naturalesa administrativa.
2. Formaran part de la Junta de Compensació els propietaris a que es refereix l'article 10 dels presents Estatuts.
3. A la Junta de Compensació podran incorporar-se empreses urbanitzadores i/o promotors urbanístics, conforme al que preveu l'article 11 dels presents estatuts.

Article 3

Personalitat Jurídica

1. La Junta de Compensació té personalitat jurídica pròpia i capacitat plena per al compliment dels seus fins.
2. La Junta gaudirà de personalitat jurídica i plena capacitat pel compliment dels seus fins des de la inscripció de la mateixa en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.
3. La Junta podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregat, agregar tota mena de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar recursos establerts i exercir les accions previstes legalment. A més, actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents a les persones propietàries que en són membres, sense més limitacions que les establertes en aquests estatuts. La capacitat d'obrar s'exercirà amb subjecció al Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 4

Domicili

1. El domicili social de la Junta de Compensació és a les oficines de Nou Ambit Gestió, S.L., carrer Empordà, 72 local 2 de Figueres.
2. El trasllat de domicili a un altre lloc requerirà acord de l'Assemblea General i caldrà assabentar-ne a l'Ajuntament de Llança i al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.

Article 5

Objecte i finalitats

1. L'objecte de la Junta de Compensació és la gestió i urbanització, pel sistema de compensació bàsica, del Pla Especial núm. 3 Super Fener, així com la defensa dels interessos comuns dels seus membres.
2. Són finalitats primordials de l'entitat per a la consecució de l'objectiu proposat :
 - a) Redactar el Projecte de Reparcel·lació, així com repartir equitativament els beneficis i càrregues derivades de l'ordenació urbanística.
 - b) Redactar i impulsar la tramitació dels projectes d'obres bàsiques d'urbanització i d'obres d'urbanització complementàries que en resultin, tant interiors com exteriors al sector.

- c) Encarregar la redacció de projectes i qualsevol altre servei professional, ja sigui de caire arquitectònic, urbanístic, tècnic, jurídic o econòmic empresarial, que consideri oportú.
- d) Constituir fiança en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques, per una quantia del 12% de les despeses estimades d'urbanització corresponents a la finca de la qual es tracti, d'acord amb la proporció de la seva superfície respecte a la del total del sector, i en els terminis que estableixen els articles 171.3, 178.4 i 183.6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- e) Execució i cessió de les obres d'urbanització.
- f) La seva actuació, a tots els efectes, com a Entitat Urbanística Col.laboradora.
- g) Interessar la inscripció de la Junta de Compensació en el Registre d'entitats Urbanístiques Col.laboradores.
- h) Sol.licitar en els casos previstos a les Bases d'actuació, a l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa o l'ocupació directa, en benefici de la Junta tant respecte dels propietaris que no s'incorporin en els terminis adients a la mateixa, com d'aquells que incompleixin les seves obligacions, en el supòsit que es contemplen en les Bases d'actuació, aplicant el sistema d'expropiació individual o el de taxació conjunta.
- i) Sol.licitar de l'administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment o pel cobrament de les quantitats debitades pels membres de la Junta.
- j) Formalitzar, en el seu cas, operacions de crèdit per a l'execució del Sector .
- k) La gestió i defensa dels interessos comuns dels associats a la Junta davant qualsevol autoritat o organisme públic, tribunals o particulars.
- l) L'exercici del dret a exigir a les empreses que prestin serveis.
- m) La sol.licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts en la legislació urbanística i qualsevol altra que sigui procedent.
- n) La conservació de les obres i serveis d'urbanització al llarg del període transitori fins que l'Ajuntament de Llança rebí totes les obres.
- o) L'exercici dels drets i activitats que corresponguin d'acord amb la legislació vigent.

Article 6

Àmbit d'actuació

L'àmbit d'actuació de la Junta comprèn la superfície de tots els terrenys compresos en la delimitació del Pla Especial núm. 3 Super Fener del terme municipal de Llança, aprovada definitivament per l'Ajuntament

Article 7

Administració actuant

1. La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Llança que tindrà la consideració d'Administració actuant.
2. En l'exercici de la tutela esmentada, correspon a l'Ajuntament:
 - a) Donar audiència dels estatuts i de les bases de compensació a les persones propietàries no promotores de la Junta per a la formulació al·legacions i, si s'escau, per a la incorporació a la Junta.
 - b) Aprovar els estatuts, les bases d'actuació i les modificacions que siguin acordades per la Junta de Compensació.
 - c) Designar un representant a la Junta de Compensació.
 - d) Aprovar la constitució de la Junta de Compensació i trametre l'acord i l'escriptura de constitució al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores per a la seva inscripció.
 - e) Aprovar el Projecte de Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització.
 - f) Procedir en benefici de la Junta de Compensació la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització d'acord amb el que es preveu a l'article 136 del Decret 305/2006.
 - g) Procedir en benefici de la Junta de Compensació a l'expropiació forçosa de les finques i drets dels propietaris no incorporats a ella, sempre que aquesta ho hagués sol·licitat i dels membres de la mateixa que incompleixin les seves obligacions.
 - h) Utilitzar, a petició de la Junta de Compensació, la via de constrenyiment pel cobrament de les quanties debitades per qualsevol dels membres de la Junta.
 - i) Resoldre en alçada els recursos interposats contra els acords de la Junta de Compensació.
 - j) Totes les altres atribucions que resulten de la legislació urbanística vigent.

Article 8

Durada

La Junta tindrà una durada indefinida des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col.laboradores fins al compliment total del seu objecte social, tret que es produeixi la seva dissolució de conformitat amb el que estableix l'article 44 dels presents Estatuts.

Article 9

Estatuts i Bases d'actuació

1. Els presents Estatuts són les regles d'organització i funcionament de la Junta i les Bases d'Actuació que s'acompanyen són les regles d'incorporació, execució i liquidació dels efectes de l'actuació de la Junta de Compensació.
2. La modificació dels estatuts i bases d'actuació requereix acord en Assemblea General, votat favorablement per membres que representin almenys el 51% dels drets /quotes de participació a la Junta i haurà de ser aprovada per l'Ajuntament.

Capítol II

Associats

Article 10

Associats

1. La Junta de Compensació estarà integrada per:
 - a) Les persones físiques o jurídiques titulars de les finques incloses a l'àmbit del polígon d'actuació que s'hagin adherit a la Junta de Compensació en els terminis habilitats i que prestin la seva conformitat als presents Estatuts i Bases .
 - b) L'Ajuntament de Llança d'administració actuant del polígon d'actuació.
 - c) Empreses urbanitzadores i/o promotors urbanístics segons la regulació de l'article 11 del presents Estatuts.
 - d) La resta de persones físiques o jurídiques propietàries de finques incloses al polígon d'actuació que demanin l'ingrés a la Junta de Compensació en qualsevol dels supòsits que preveu la llei i acceptin aquests Estatuts i les bases d'actuació de la Junta de Compensació mitjançant un escrit o compareixença en què consti expressament l'acceptació i la presentació de la documentació que esmenta l'apartat següent.

2. En qualsevol cas, les persones propietàries incorporades a la Junta hauran d'aportar, en un període de deu dies d'ençà que van ser incorporades, els títols i els documents acreditatius de la seva titularitat. També hauran de declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques amb expressió, si s'escau, de la naturalesa, nom i direcció dels titulars dels drets.
3. Tots els associats, siguin fundadors o adherits, tindran, una vegada incorporats a la Junta, els mateixos drets i obligacions.

Article 11

Empreses urbanitzadores i Promotors Urbanístics

1. La incorporació d'empreses urbanitzadores a la junta, que aportin total o parcialment els fons necessaris per a la urbanització o que procedeixin a la seva execució, requerirà l'aprovació de l'Assemblea General amb el quòrum assenyalat a l'article 33. A l'esmentat acord es determinaran les condicions de la incorporació, d'acord amb les Bases d'actuació i, en especial, els compromisos i garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que es determini per la Junta.
2. Per a la incorporació d'una empresa urbanitzadora caldrà, llevat acord unànim de la Junta, la prèvia concurrència de tres ofertes d'incorporació, que seran valorades per l'assemblea. Per efectuar aquesta valoració, caldrà que l'oferta d'incorporació inclogui:
 - a) Un currículum de l'empresa, indicant les actuacions similars que ha portat a terme i, per tant, l'experiència en el sector, amb indicació dels mitjans personals i materials que compta i si té prevista o no la subcontractació de partides d'obra..
 - b) Si la incorporació es produeix abans de l'aprovació del projecte d'urbanització, caldrà presentar un avantprojecte que descrigui les obres d'urbanització a executar, àdhuc les complementàries.
 - c) Un pressupost de les obres d'urbanització que constin en el projecte o en l'avantprojecte, àdhuc les complementàries.
 - d) Termini d'execució de les obres de conformitat amb el que estableixi el planejament i projecte d'urbanització.

- e) Proposta de contracte d'acord amb el que estableix la Llei i Reglament.
 - f) Proposta de percentatge de participació i d'adjudicació de finques de resultat, i forma de pagament de les quotes d'urbanització respecte els propietaris que optin pel pagament de les quotes.
3. L'empresa urbanitzadora haurà d'executar les obres d'urbanització d'acord amb el que determina el Decret 305/06, i estaran representades per una única persona.
 4. En qualsevol cas, la participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'ha de determinar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats. En la determinació del percentatge als efectes d'adjudicació de finques resultants a l'empresa, com adquisició originària, es tindrà en compte els propietaris que desitgen l'atribució de la totalitat de l'aprofitament urbanístic que els hi correspon en funció de la seva participació mitjançant el pagament de les quotes d'urbanització.
 5. Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora, que es comprometen a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin, no estaran afectats per l'esmentada incorporació als efectes de les adjudicacions als esmentats propietaris i a l'empresa urbanitzadora.
 6. La forma de pagament a l'empresa urbanitzadora es podrà fer en diners o en terrenys. En aquest darrer supòsit es valoraran aquest de conformitat en allò establert a les bases d'actuació.

Article 12

Constitució de la Junta de Compensació

1. L'escriptura de constitució de la Junta de Compensació haurà de contenir tot l'establert a l'article 190.3 del Decret 305/2006 de 18 de juliol.
2. Els interessats que no atorguin l'escriptura podran incorporar-se posteriorment mitjançant escriptura d'adhesió, dins el termini màxim d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació i les

sol·licituds que es formulin amb posterioritat poden ser inadmeses per la Junta de Compensació. Els propietaris que no s'adhereixen se'ls tindrà per no incorporats a la Junta de Compensació amb les responsabilitats inherents. Les despeses corresponents a les escriptures d'adhesió aniran a càrrec de cada propietari.

3. S'haurà de remetre còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions a l'Ajuntament de Llança, el qual l'aprovarà, si s'escau, i elevarà l'acord i còpia autoritzada de l'escriptura a la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 13

Titularitats Especials

1. Quan les finques pertanyin a menors d'edat o a persones que tenen limitada la capacitat d'obrar, estan representats en la Junta de Compensació per llurs representants legals.
2. Cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una única persona per a l'exercici de els seves facultats com a membre de la Junta, responent solidàriament davant de l'entitat de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no fos assenyalat representant en el termini que a tal efecte determini la Junta, serà nomenat per l'administració actuant, i en cas d'usdefruit la persona representant és latitular de la nua propietat.
3. En cas que alguna finca pertanyi en propietat a una persona, tenint una altra un dret real limitatiu del domini, la qualitat de soci correspondrà a la primera, sens perjudici que el del dret real percebi el rendiment econòmic corresponent.

Article 14

Transmissió de béns i drets

1. La incorporació dels propietaris a l'Entitat suposa la transmissió com a fiduciària de la propietat de les finques situades al polígon d'actuació, tal i com es preveu a l'article 126 del Decret Legislatiu 1/2005 de la Llei d'Urbanisme.
2. La Junta de Compensació serà beneficiària de l'expropiació, tant dels béns d'aquells propietaris que no s'incorporin oportunament a la Junta, com en el cas d'incompliment, per part dels propietaris, de les obligacions concretes, en els supòsits que s'enumeren en les Bases d'actuació
3. El procediment expropiatori, sense perjudici en el seu cas, del procediment d'ocupació directa, és l'establert en la legislació

urbanística per a actuacions aïllades, o per acord de l'Ajuntament, i a petició de la Junta de Compensació, el de taxació conjunta, i pel que fa a la valoració, caldrà ajustar-se a l'establert a les Bases d'Actuació.

Capítol III

Drets i Obligacions del membres de la Junta de Compensació

Article 15

Quotes de participació

1. La participació dels membres de la Junta en els drets i obligacions comuns i la consegüent adjudicació de parcel·les resultants, vindran definides per la superfície de les finques aportades per cada un dels propietaris.
2. Per fixar les respectives quotes dels propietaris de finques situades en el polígon d'actuació, s'atendrà al que s'estableix en l'article 32 dels presents estatuts.

Article 16

Drets

1. Els membres de la Junta de Compensació tenen els drets següents:
 - a) Assistir a les sessions de l'Assemblea General, participar en les deliberacions i formular suggeriments, objeccions i alternatives respecte dels assumptes debatuts.
 - b) Exercir el dret de vot en l'Assemblea General, sempre i quan les persones propietàries estiguin al corrent de les quotes vençudes de no estar-hi no tindran dret a vot d'acord amb el que preveu l'article 193.7 del Decret 305/2006.
 - c) Ser electors i elegibles per formar part dels òrgans de govern i l'administració de l'entitat.
 - d) Impugnar els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans de l'entitat urbanística col·laboradora.
 - e) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o drets, sobre les quotes de participació de la seva propietat en els termes i condicions establerts en aquests Estatuts i a les Bases d'Actuació, quedant subrogat l'adquirent, en cas de venda, en els drets i obligacions del venedor dintre de la Junta de Compensació des del moment mateix de l'adquisició.

- f) Els altres de drets que els corresponguin d'acord amb aquests Estatuts i les disposicions legals aplicables.

Article 17

Obligacions

1. Els associats restaran 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 d'administració de la Junta de Compensació.
2. Els associats restaran especialment obligats a:
 - a) Satisfer puntualment les quantitats que els correspongui per atendre les despeses de gestió de la Junta de Compensació, per la qual cosa es fixarà la quantitat corresponent a cada soci, en funció de la quota que li hagués estat atribuïda.
 - b) Pagar les quotes o quantitats que els corresponguin per a l'execució de les obres dels projectes d'obres bàsiques d'urbanització i d'obres d'urbanització complementàries que en resultin, tant interiors com exteriors al sector.
 - c) Facilitar documentació i exhibir els títols de propietat que es tenen sobre les finques del polígon d'actuació, quan sigui oportú, així com declarar les situacions jurídiques que coneguin i les afectin.
 - d) Notificar a l'entitat les transmissions de propietat que es produeixin sobre les seves finques incloses en l'àmbit d'actuació.
 - e) Assabentar als adquirents de les finques del règim de l'entitat urbanística col·laboradora. A aquests efectes, a les escriptures públiques d'alienació el notari farà constar que l'adquirent manifesta expressament que ha estat informat del règim esmentat.
 - f) Comunicar a la Junta de Compensació els canvis de domicili a efecte de notificacions.
 - g) Acatar i complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de l'entitat, sense perjudici que s'hi pugui interposar un recurs.
 - h) Si s'escau, exercir els càrrecs per als quals se'ls hagi nomenat amb lleialtat i responsabilitat.
 - i) Complir la resta d'obligacions que estableixen la legislació i el planejament urbanístics.

- j) Permetre l'ocupació anticipada de les seves finques per l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
3. L'incompliment de les seves obligacions per part de qualsevol associat determinarà la responsabilitat que defineix l'article 136.6 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
 4. La incorporació de les persones propietàries a la Junta de Compensació no pressuposa la transmissió a aquesta dels immobles afectes als resultats de la gestió comuna, però, en qualsevol cas, els terrenys resten directament afectes al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació, amb anotació en el Registre de la propietat en la forma assenyalada en el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 18

Transmissions

Els membres de la Junta de Compensació podran alienar els seus terrenys o la seva participació en aquesta, amb les següents condicions i efectes:

- a) El transmissor haurà de notificar fefaentment a la Junta de Compensació les circumstàncies de l'adquirent i les condicions de transmissió.
- b) L'adquirent, per qualsevol títol, resta subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la participació alienada, i s'haurà de fer constar aquesta circumstància en el títol de transmissió.

Capítol IV

Òrgans de govern i d'administració

Article 19

1. Regeixen la Junta els següents òrgans:
 - a) Assemblea General.
 - b) Consell Rector.
2. També ostentaran facultats:
 - a) President.
 - b) Secretari.
 - c) Tresorer

3. Potestativament, quan ho estimi convenient el Consell Rector, podrà designar-se un Gerent amb les facultats que expressament es determinen.

Article 20

L'Assemblea General

Com a màxima expressió de la voluntat col·lectiva i òrgan suprem de l'Entitat, estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació que estiguin al corrent del compliment de les seves càrregues i un representat de l'Ajuntament com a administració actuant i als seus acords quedaran sotmesos tots els associats, inclosos els dissidents i els absents.

Article 21

Reunions

1. L'Assemblea General celebrarà reunions ordinàries i, si s'escau, extraordinàries.
2. L'Assemblea General ordinària es reunirà almenys una vegada l'any, en els tres primers mesos de cada exercici. En les esmentades reunions, a més dels assumptes que assenyali el President, el Consell Rector o els associats que representin el 51% de les quotes de participació, es tractarà de l'aprovació de la memòria i comptes de l'exercici anterior i del pressupost de despeses i inversions de l'exercici i de les quotes provisionals o complementàries a satisfer durant el mateix.
3. L'Assemblea General podrà reunir-se amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President, el Consell Rector o ho sol·licitin els membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el 35% de les participacions. En aquest supòsit, haurà de convocar-se l'Assemblea General dins dels quinze dies posteriors a la sol·licitud i celebrar-se abans d'una altres quinze dies.

Article 22

Assistència i Representació

1. Tots els associats amb dret a assistència podran fer-se representar a l'Assemblea General a través d'una altra persona encara que no formi part de l'entitat.
2. La representació, llevat de la de les persones jurídiques, haurà de conferir-se per escrit i amb caràcter especial per a cada Assemblea General requerint-ne apoderament en escriptura pública per tot allò que pugui suposar acte de disposició.

Article 23

Facultats

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- a) Nomenament i cessament del President, Secretari, i si s'escau del Gerent i Tresorer i dels membres del Consell Rector.
- b) Aprovació i examen de la gestió comú i dels pressupostos, així com la memòria anual.
- c) Proposta de modificació dels Estatuts.
- d) Proposta de dissolució de la Junta de Compensació.
- e) Qualsevol altre facultat que sigui necessària pel normal desenvolupament de l'objecte de la Junta de Compensació

Article 24

Consell Rector

1. El Consell Rector és l'òrgan directiu superior de la Junta de Compensació i estarà constituït per un President i un Secretari, que ho seran de l'Entitat i un mínim de quatre vocals o aquells que designi l'Assemblea General, un designat per l'Ajuntament i els altres en representació dels associats.
2. A excepció del vocal de designació municipal i del secretari que podran ésser persones alienes a la Junta de Compensació, els membres del Consell hauran d'ostentar la qualitat d'associats o ser proposats per ells.
3. Corresponen al Consell Rector, en el supòsit que es constitueixi el mateix, les més àmplies facultats de gestió i representació dels interessos comuns de la Junta de Compensació, sense més limitacions que la necessitat de sotmetre a coneixement i resolució de l'Assemblea General els assumptes que estatutàriament li son reservats.

Són funcions peculiars del Consell Rector:

- a) Administrar la Junta de Compensació d'acord amb la legislació vigent i els presents Estatuts.
- b) Proposició i execució dels acords de l'Assemblea General.
- c) Concertar l'execució de tota classe de treballs professionals tècnics, jurídics, econòmics, etc.
- d) Atorgament de tota classe d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
- e) Proposar l'adjudicació de la contractació de les obres dels projectes d'obres bàsiques d'urbanització i d'obres d'urbanització complementàries que en resultin, tant interiors com exteriors al sector.

- f) Fixació dels mitjans econòmics i aportacions ordinàries i extraordinàries, així com els terminis per efectuar-los. Imposició de derrames extraordinàries per atendre les despeses no previstes en el pressupost anual.
 - g) Obrir i mantenir comptes i dipòsits en establiments bancaris o de crèdit, ingressant i retirant fons dels mateixos, i en general realitzar quantes operacions bancàries siguin precisas per l'activitat de la Junta de Compensació.
 - h) Realitzar operacions amb la Hisenda Pública en qualsevol de les seves entitats.
 - i) Acordar la realització de qualsevol classe d'acte jurídic (adquisicions, permutes, constitucions de drets reals, etc) relatius al béns i drets inclosos dins del "Pla Especial núm. 3 Super Fener" de Llançà.
 - j) Desenvolupar la gestió econòmica i comptabilitzar els resultats de la gestió.
 - k) Sol·licitud a l'òrgan urbanístic actuant perquè segons els casos procedeixi a l'expropiació forçosa, via de constrenyiment o cessió en pagament
 - l) Exercitar totes les altres facultats de govern i administració no reservades expressament a l'Assemblea General i les que aquesta li delegui.
4. El Consell Rector es reunirà almenys dues vegades l'any, per tal de tenir coneixement del desenvolupament de la Junta i adoptar els acords pertinents.

També es reunirà sempre que sigui necessari, per tal d'adoptar els acords que requereixin la seva intervenció i quan ho consideri adient el President o l'Assemblea General, o ho demanin per escrit dos o més membres. En aquest supòsit, el President haurà de convocar el Consell dins dels quinze dies següents a la data en què es rebí la petició.

Article 25

President

1. La presidència de l'entitat i dels seus òrgans col·legiats correspondrà al membre del consell rector que designi l'Assemblea General.
2. Tindrà les següents atribucions:
 - a) Convocar, presidir, dirigir, suspendre i aixecar les deliberacions del òrgans col·legiats de l'Entitat i dirimir els empats amb vot de qualitat.
 - b) Respondre a la Junta de Compensació en tota classe de negocis jurídics, podent conferir poders a terceres

persones per l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com l'extrajudicial.

- c) Donar el vist-i-plau a les actes de l'Assemblea General i el Consell Rector, a les certificacions que s'expedeixin i a tots aquells documents que necessitin la seva autorització.
- d) Exercir, en la forma que el Consell Rector determini, qualsevol activitat bancària que s'exigeixi pel funcionament de l'Entitat tal com obrir, seguir i cancel·lar en nom de la Junta de Compensació comptes corrents i d'estalvi en tota classe de bancs i institucions de crèdit i estalvi; disposar d'aquests comptes mitjançant talons, xecs i demés instruments de pagament; signar la correspondència, rebuts i resguards, lliurar, acceptar, endossar, anul·lar i descomptar efectes mercantils; protestar per manca d'acceptació de pagament de lletres de canvi i en general desenvolupar totes les operacions usuals exigides per l'activitat de la Junta de Compensació.

Les facultats enumerades en aquest epígraf seran exercides de forma solidària amb el tresorer, en el cas que aquest últim estigui designat.

- e) Totes les altres funcions inherents al seu càrrec que li delegui l'Assemblea General o el Consell Rector.

Article 26

Secretari

Actuarà de Secretari aquella persona que designi l'Assemblea General i no caldrà que sigui un associat de la Junta de Compensació.

Funcions del Secretari:

- a) Aixecar acta de cada sessió de l'Assemblea General i el Consell Rector, que serà signada per ell mateix amb el vist-i-plau i firma del President, i s'aprovarà en aquesta o en la reunió següent.
- b) Assistirà amb veu però sense vot, a no ser que sigui a la vegada Secretari i Propietari i per tant membre de l'entitat, cas en que si que disposarà de la facultat de votar.
- c) Realitzar les funcions administratives que especialment els hi encomani el President o el Consell Rector.

El Secretari ho serà de la Junta de Compensació, de l'Assemblea General i del Consell Rector.

En cas d'absència del Secretari el Tresorer assumirà i gaudirà de les facultats de Secretari

Article 27

Tresorer

Serà designat, si cal, pel President, podent ésser extern i/o intern i les seves funcions consistiran en la realització de forma conjunta amb el President dels pagaments i cobraments que corresponguin als fons de la Junta, així com a la seva custòdia, a retre comptes de la gestió pressupostària de l'entitat i complir totes les altres obligacions que, respecte a les seves funcions, siguin establertes per disposicions legals o acords per la Junta de Compensació.

Per al compliment d'aquestes funcions el Tresorer podrà comptar amb el servei d'administració econòmica d'una empresa externa que designarà el Consell Rector.

Article 28

Durada dels càrrecs

Els nomenaments del Membre designat per la Junta de Compensació tindran una durada de quatre anys entenent-se reelegits en el càrrec i per tant automàticament prorrogat en el cas de no produir-se una nova elecció.

En cas de defunció, renúncia o acord de cessament d'algun membre, el Consell Rector designarà un substitut provisional fins a la propera reunió de l'Assemblea General.

Article 29

Gerent

El Consell Rector si ho estima convenient, podrà mitjançant acord exprés nomenar un gerent, fixant la durada del seu mandat, sense perjudici de que pugui ser remogut en qualsevol moment per acord del propi Consell Rector.

Correspon al gerent les següents facultats:

- a) Executar els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector
- b) Assistir a les reunions de l'Assemblea general i del Consell Rector amb veu però sense vot.

- c) Representar la Junta de Compensació a efectes purament administratius
- d) Organitzar els serveis de règim interior de la Junta de Compensació
- e) Totes aquelles funcions que li siguin encomanades per l'Assemblea General i el Consell Rector.

Capítol V

Funcionament de l'entitat

Article 30

Convocatòria de sessions

1. Els òrgans col·legiats de l'entitat seran convocats pel Secretari, prèvia ordre del President.
2. La convocatòria expressarà els assumptes que s'han de tractar, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres matèries, excepte que es declari la urgència per majoria de les quotes d'assistència.
3. Les convocatòries es faran per qualsevol mitjà que deixi constància de la recepció als domicilis designats per a notificacions als interessats i amb vuit dies naturals d'anticipació a la data de reunió. Es tindran per convocats aquells membres que no rebin la convocatòria per absència o negativa a rebre'l malgrat haver-ho intentat en el domicili designat.

Article 31

Quòrum de constitució

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi assisteixin presents o degudament representats (per escrit i per a cada reunió) la majoria dels membres o qualsevol que sigui el nombre, si representen més del 50% de la superfície del sector. En segona convocatòria, que es 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 legalment el substitueixi.
2. 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 qui legalment el substitueixi.

3. Malgrat 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 32

Còmput de vots

1. Fins a l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació el còmput de vots es farà per quotes, fixades en proporció a la superfície de les finques aportades. Posteriorment a l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació, serà proporcional a la adjudicació.
2. Al efectes de quòrum les quotes corresponents a les finques pertanyents a l'entitat, en virtut d'adquisicions com a beneficiària d'expropiacions, s'atribuiran als membres de la Junta en la proporció a la seva participació.

Article 33

Adopció d'acords

1. Quòrum ordinari.- Els acords dels òrgans col·legiats s'adoptaran per majoria simple de les quotes de participació, amb les excepcions que es determinin a continuació.
2. Quòrum especial.- L'adopció d'acords per part de l'òrgan col·legiat que correspongui, referents a la modificació dels estatuts i bases d'actuació, l'aprovació del projecte de reparcel·lació, si s'escau, la fixació d'aportacions extraordinàries, la proposta de modificació del planejament i incorporació d'empreses urbanitzadores i contractació de crèdits requeriran el vot favorable de la majoria dels membres que representi el 60% de quotes de participació.

Article 34

Assistència de personal especialitzat

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

Article 35

Actes

1. Dels acords de l'Assemblea General i dels acords del Consell Rector, s'estendrà acta que, una vegada aprovada, es transcriurà al respectiu llibre d'actes, que haurà d'estar degudament foliat, enquadernat i legalitzat i en la primera pàgina del qual s'expressarà mitjançant diligència d'obertura formada pel Secretari de la Junta de Compensació, el número de fulls i la data d'obertura.
2. Les actes hauran d'anar signades pel President i el Secretari.
3. A requeriment dels associats o dels òrgans urbanístics, el Secretari de la Junta de compensació, amb el vist i plau del President, haurà d'expedir certificacions del contingut del llibre d'actes.

Capítol VI

Règim econòmic

Article 36

Mitjans econòmics

Els recursos econòmics estaran constituïts per les aportacions dels associats i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos al sector d'actuació, sens perjudici de qualsevol altra recurs que legalment s'obtingui.

Article 37

Tipus d'aportació

Les aportacions del membres de la Junta de Compensació estan constituïdes per:

- a) La totalitat dels terrenys i drets afectats per l'actuació
- b) Les quotes ordinàries i extraordinàries
- c) L'aportació de les empreses urbanitzadores i/o promotors urbanístics, cas d'incorporació a la Junta
- d) La disposició de terrenys propietat de la Junta de Compensació.

Article 38

Quotes i els seus tipus

1. Les aportacions dels associats seran de dues classes:

- a) Ordinàries o de gestió, destinades a sufragar les despeses generals de la Junta de Compensació, d'acord amb el Pressupost anual aprovat per l'Assemblea General.
 - b) Extraordinàries, destinades al pagament del costos fora del pressupost anual aprovat.
2. La distribució de les aportacions entre els membres de la Junta de Compensació serà proporcional al seu dret o interès econòmic, definit per la seva quota de participació.

Article 39

Recaptació.

1. La Junta de Compensació podrà recaptar dels associats les aportacions aprovades per l'Assemblea General i el Consell Rector, en el seu cas, per a atendre les despeses socials, ordinàries i extraordinàries, fins i tot per establir garanties o fiances per assegurar l'assumpció de compromisos per part de l'entitat en l'execució directa de les obres
2. Els associats hauran d'ingressar les quantitats fixades com a aportacions, d'acord amb aquests estatuts als comptes de les entitats bancàries i d'estalvi que es contractin a aquest efecte.
3. El termini per realitzar aquests pagament serà d'un mes des de que es practiqui el requeriment pel Consell Rector, comptat a partir de la seva comunicació mitjançant carta certificada amb justificant de recepció. Passat aquest termini sense ingressar l'aportació adeutada es produiran es següents efectes:
 - a) Un recàrrec del 15% més els costos de reclamació si es paga la quota en el termini d'un mes.
 - b) Transcorregut aquest termini s'instarà a l'Ajuntament l'autorització de la via de constrenyiment, a instància del President que haurà de ser facultat pel Consell Rector.
 - c) Independentment de les mesures exposades en els apartats a i b hi haurà la possibilitat de procedir judicialment contra el morós, així com de sotmetre a l'Assemblea General la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'Ajuntament de Figures, essent beneficiària la Junta de Compensació i a instància d'aquesta, si en anteriors ocasions hagués calgut acudir a la via de constrenyiment per al cobrament d'alguna quota, que fora notòria la negativa de pagament, prèvia declaració d'incompliment.
 - d) Es pot preveure l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de

resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses, a favor de la Junta de Compensació, de l'empresa urbanitzadora, si en forma part o de qualsevol propietari que vulgui fer-se càrrec d'aquesta situació.

Article 40

Comptabilitat

1. La Junta durà la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats perquè en qualsevol moment pugui donar raó de les operacions fetes i es dedueixin d'aquests els comptes que s'hagin de retre.
2. La comptabilitat serà a càrrec del tresorer o, si s'escau, del secretari del Consell Rector sota la supervisió del President.
3. Per disposar del fons de la Junta de Compensació, custodiats en establiments bancaris, caldrà la signatura indistinta del President i el Tresorer o de qui legalment els substitueixi.

Capítol VI

Règim jurídic

Article 41

Executivitat

Els acords dels òrgans de gestió i administració de la Junta de Compensació, adoptats dins de les seves respectives atribucions i que no requereixin aprovació de l'administració tutelant, seran executius sens perjudici dels recursos i accions que escaiguin.

Article 42

Recursos

Contra els actes i acords de la Junta, els interessats podran interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Llança en el termini d'un mes, tal com preveu l'article 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, en relació a l'article 193.8 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Capítol VII

Dissolució i liquidació

Article 43

Dissolució

1. La dissolució de la Junta de Compensació, es pot acordar si:
 - a) Ha complert les seves obligacions i ha lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.
 - b) S'ha pagat el preu just, un cop sigui ferm a tots els efectes, si la Junta és la beneficiària de l'expropiació.
 - c) Mandat Judicial
2. No escaurà l'aprovació de la dissolució mentre no consti l'acceptació de les obres d'urbanització previstes als projectes d'obres bàsiques d'urbanització i d'obres d'urbanització complementàries que en resultin interiors al sector "Super Fener" i dels terrenys objecte de cessió per part de l'Ajuntament. Una vegada efectuat el compte de liquidació definitiva per part de l'Ajuntament a instància de la Junta de Compensació.

Article 44

Liquidació

Acordada vàlidament la dissolució de l'entitat, el Consell Rector en procedirà a la liquidació, tot observant les instruccions dictades específicament per l'Assemblea General, mitjançant el cobrament de crèdits i pagament de deutes. El romanent que pogués existir en terrenys, drets o metàl·lic, es distribuirà entre els associats en proporció al dret i interès de cadascun d'ells, segons les respectives quotes de participació.

Disposició final

1. Els presents Estatuts, una vegada aprovats i 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 acordi l'Assemblea General requerirà l'aprovació de l'Administració actuant i la seva inscripció en el registre esmentat.

BASES D'ACTUACIÓ DEL SECTOR D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL NÚM. 3 SUPER FENER DE LLANÇA

Primera

Àmbit territorial i finalitat

1. Les Presents Bases d'Actuació es refereixen a la Junta de Compensació del Sector "Pla Especial núm. 3 Super Fener" del terme municipal de Llança, d'acord amb allò previst a la Modificació Puntual del Text Refós del Pla General.
2. La finalitat de les Bases és regular la incorporació dels membres de la Junta de Compensació fixant la valoració de les seves aportacions, quan a l'execució de l'obra urbanitzadora i a la liquidació del efectes de la Junta de Compensació, mitjançant l'assenyalament de les normes referents al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus components, tot això contemplant a l'Ajuntament de Llança, com òrgan de fiscalització.

Segona

Les bases com a norma de distribució de beneficis i càrregues

1. La funció de les bases és la d'establir un conjunt de regles que permetin mitjançant la utilització dels seus criteris, el càlcul d'aportacions i adjudicacions.
2. El projecte de Reparcel·lació, en desenvolupament d'aquestes Bases, serveix de mitjà de distribució de beneficis i càrregues i de títol per a les adjudicacions de terrenys.

Tercera

Força d'obligar

1. L'aprovació de les Bases per part de l'Ajuntament i la incorporació dels propietaris dels terrenys a la Junta de Compensació suposa que els membres de la Junta accepten com a normes d'obligat i ineludible compliment totes les contingudes en les Bases d'Actuació en els termes en que foren aprovades.
2. L'obligatorietat de les Bases no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada en Assemblea General per membres que representin almenys el 51% de les quotes de participació de la Junta, i l'esmentada modificació haurà de ser tramitada

seguint el mateix procediment que per l'aprovació de les mateixes, i aprovada en conseqüència per l'Ajuntament.

Quarta

Valoració de les finques aportades

1. El valor de les aportacions de cadascun dels propietaris incorporats a la comunitat reparcel·latòria, serà idèntic per la totalitat de la superfície de l'àmbit i proporcional a la superfície de les finques originàries respectives, tot seguint el criteri de l'art. 120.1 del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.
2. A cadascuna de les finques aportades a la comunitat reparcel·latòria se li assignarà en conseqüència, un coeficient per al reconeixement de drets aportats i adjudicació de les finques resultants en proporció a la superfície aportada.
3. En els supòsits de discrepància sobre la propietat d'un terreny, sobre part d'ell o en relació als límits, la superfície discutida es considerarà litigiosa, fins que la discrepància es resolgui per acord o per resolució judicial. En cap cas les negociacions o l'exercici d'accions pot ocasionar la interrupció o suspensió del procés d'execució. Mentre no es resolgui la discrepància, a cada part li serà assignada el 50% de la superfície en controvèrsia, fins a la seva resolució.
4. El projecte de Reparcel·lació podrà preveure l'exclusió de determinades finques, justificadament i d'acord amb la normativa urbanística aplicable.
5. El Projecte de Reparcel·lació podrà preveure qualsevol tipus de permuta entre els propietaris del sòl, administració actuant, empreses urbanitzadores.
6. Es considerarà tolerable en l'amidament una diferència de mida fins al 2%

Cinquena

Criteris per valorar les aportacions de les empreses urbanitzadores

1. En el supòsit previst en l'article 11 dels Estatuts de la Junta de Compensació, la valoració de l'aportació d'empreses urbanitzadores es determinarà tenint en compte el cost pressupostat del projecte d'urbanització o dels sectors o partides que s'hagin d'executar. 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, adoptant l'acord aprovatori l'Assemblea General.

2. Per a l'adjudicació de terrenys l'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora mitjançant el qual es determinarà la contrapartida a l'aportació de l'empresa valorant els terrenys bé per remissió als preus de mercat, bé mitjançant un quadre d'equivalències entre les xifres de la inversió a efectuar per l'empresa i els solars i/o edificis, que en el seu cas corresponguin, ja es determinin aquests concretament, o ja se'n indiquen les característiques volumètriques d'ús i l'etapa en que s'entregaran, o bé qualsevol altra circumstància o determinació de futur.
3. La participació de l'empresa disminuirà la dels membres de la Junta de Compensació, a excepció dels disconformes amb l'esmentada participació.

Sisena

Finques a expropiar i la seva valoració

1. D'acord amb el que es preveu a l'article 116.2 del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, de les finques que expropiï l'ajuntament de Llança als propietaris afectats que no s'incorporin a la Junta de Compensació en el termini assenyalat a l'efecte, i a petició d'aquesta, serà beneficiària la Junta de compensació, de la mateixa forma que en les restants expropiacions individuals per incompliment d'obligacions per part dels membres de la Junta i, unes i altres, es regiran pel procediment general de la Llei d'Expropiació forçosa, o bé, en el seu cas, per acord de l'Ajuntament de Llança i petició de la Junta, pel de taxació conjunta.
2. Les finques expropiades per falta d'incorporació dels seus propietaris a la Junta es taxaran d'acord amb els criteris establerts a la base quarta.
3. Les finques expropiades com a sanció als membres de la Junta es valoraran en la forma indicada en el número anterior, addicionant les quantitats satisfetes pel pagament d'expropiacions prèvies i per a les despeses d'urbanització, però sense que hagin de reemborsar-se altres quotes ordinàries pagades per sufragar les despeses generals de la Junta.
4. Les adquisicions de terrenys per la Junta en virtut d'expropiació forçosa estan exemptes, amb caràcter permanent, de l'Impost General sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats i no tindran la consideració de transmissions de domini als efectes de l'exacció de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana.
5. D'acord amb el que preveu l'article 128.4 del DL 1/2005 de 26 de juliol, el projecte de reparcel·lació podrà preveure com alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no

adherits a la Junta de Compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins del sector d'actuació.

Setena

Elements i activitats existents sobre les finques aportades i la seva indemnització

1. L'enderrocament de les edificacions existents, en el cas que siguin incompatibles amb el planejament aprovat, serà a càrrec de la comunitat reparcel·latòria, sens perjudici d'allò previst a l'article 127.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme
2. S'entendrà necessari l'enderroc, en primer lloc, quan així ho determini el planejament, quan s'hagin d'eliminar els esmentats elements per a realitzar les obres d'urbanització previstes en el Pla, quan estiguin situats en superfície que no s'hagin d'adjudicar íntegrament al seu propietari i quan la seva conservació fos radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.

Vuitena

Valoració dels elements indemnitzables

1. La valoració es farà d'acord amb els criteris i procediments regulats per la Llei d'expropiació forçosa i Llei Estatal 6/1998. de valoracions de 13 d'abril.
2. Les edificacions i instal·lacions es taxaran tenint en compte la valoració dels materials emprats i amb deducció d'un percentatge per estat de vida de l'immoble per estat de conservació de l'obra o construcció, d'acord amb el que preveu el Reial Decret 1020/93.

Novena

Existències de càrregues reals

1. El fet que existeixin càrregues reals sobre alguna de les finques incloses en la zona a urbanitzar no altera la seva valoració com a finca aportada, ni l'adjudicació que correspongui a la mateixa, però si pot operar, si així ho determina el futur projecte de reparcel·lació, la subrogació real, passant a gravar la finca adjudicada al propietari, convertint-se, en altre cas, en crèdit sobre la nova finca resultant adjudicada.
2. Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i procediment a seguir, s'estarà a allò previst a l'article 11 i 12 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, pel qual s'aproven les

normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

Desena

Altres drets que s'extingeixen i la seva indemnització

1. L'execució de la urbanització suposa la supressió de les servituds predials incompatibles amb el planejament.
2. El necessari enderrocament d'edificis i l'execució de la urbanització impliquen l'extinció dels arrendaments urbans i rústics existents sobre les finques.
3. Les indemnitzacions es valoraran d'acord amb la normativa sectorial vigent

Onzena

Valoració de càrregues i drets

Per a la valoració de servituds predials i de drets reals sobre immobles s'ajustarà, segons el dret de que es tracti, a allò establert en la legislació expropiatòria, en les normes del Dret Civil o Administratiu i, en el seu defecte, allò assenyalat pels Impostos de Successions, Transmissions i Actes Jurídics Documentats.

Dotzena

Contractació de les obres d'urbanització

1. L'execució de les obres d'urbanització, previstes en els projectes d'obres bàsiques d'urbanització i d'obres d'urbanització complementàries que en resultin, tant interiors com exteriors al "Pla Especial núm. 3 Super Fener", es portarà a terme per l'empresa urbanitzadora o contractista adient, per l'adjudicació directa de la Junta de Compensació, d'acord amb les previsions contingudes al planejament vigent.
2. No obstant l'apartat anterior, quan ho sol·licitin propietaris que representin almenys el 51% de les quotes de participació, la contractació de les esmentades obres s'efectuarà mitjançant licitació pública.
3. Ara bé, si a la Junta de Compensació s'hagués incorporat alguna empresa urbanitzadora per a urbanitzar el sòl, l'execució de l'obra podrà realitzar-se directament per l'esmentada empresa.
4. En qualsevol cas, en el contracte d'execució de les obres es garantirà el compliment de les següents circumstàncies, a més de les que figuren el contingut típic d'aquests contractes:

- a) L'obligació de l'empresa de facilitar l'acció inspectora de l'administració actuant.
- b) Aquells supòsits d'incompliment que poden donar lloc a la resolució del contracte, així com les indemnitzacions que corresponguin per la inobservança de les característiques tècniques de les obres o dels terminis d'execució.
- c) La retenció que, de cada pagament parcial a compte, hagi d'efectuar la Junta de Compensació, en garantia de la correcta execució de les obres, que es retindran fins a la recepció de les obres per part de l'administració.
- d) La forma i terminis per l'abonament per part de la Junta de quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.

Tretzena

Costejament de la urbanització

1. Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes.
2. Es computaran com a despeses d'urbanització les que estableix l'article 114 del DL 1/2005, i en general les despeses de tota mena que originin l'adequada execució de la urbanització, segons el projecte aprovat, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per a realitzar les esmentades obres.
3. L'import en concepte de preu just o indemnitzacions per les expropiacions que s'hagin de dur a terme seran satisfetes pels associats en proporció a les seves respectives adjudicacions.
4. La distribució dels costos d'urbanització, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de la quota que correspongui satisfer a cada propietari integrant de la comunitat reparcel·latòria, s'efectuarà en el projecte de reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament de les presents Bases i en aplicació del criteri de proporcionalitat establert en elles.
5. Les quotes d'urbanització que corresponguin als propietaris no adherits, són gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació, sens perjudici del que disposa l'article 116.2 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
6. En relació a les quotes d'urbanització es pot acordar el pagament de bestretes, tant a càrrec dels membres de la Junta de Compensació com a càrrec dels propietaris que no s'hagin adherit.
7. Si el terreny estigués gravat amb alguna càrrega real, el propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda. Si no declarés la càrrega o si les declarades no s'ajustessin a la realitat o no estiguessin degudament

acreditades, els perjudicis que resultin seran de compte del propietari que hagués incorregut en omissió i del valor de les parcel·les que li correspongui es deduirà el que resulti de les càrregues no declarades.

Catorzena

Termini i forma de pagament de les quotes

1. Les quotes ordinàries i extraordinàries i les derrames que procedeixin d'acord amb els estatuts seran satisfetes en el termini màxim d'un mes des del requeriment que practiqui a l'efecte l'òrgan de gestió de la Junta.
2. Transcorregut aquest termini, entraran en joc els efectes que estableix l'article 39 dels Estatuts.
3. El pagament es farà normalment en metàl·lic, però per acord exprés amb l'obligat al pagament i mitjançant acord en Assemblea General, podrà substituir-se pel lliurament d'una part dels terrenys de la seva aportació a la Junta, en la proporció que correspongui a la quota o quotes.

Quinzena

Expropiació per incompliment de les obligacions

1. Amb independència de l'expropiació que pot procedir per la falta de incorporació a la Junta de Compensació, també es pot sol·licitar per la Junta l'expropiació com a sanció respecte dels terrenys dels membres de la Junta en els supòsits d'incompliment d'obligacions que a continuació s'indiquen.
2. Son causa d'expropiació:
 - a) La falta de pagament d'una quota de la Junta transcorregut el termini de pagament voluntari a que al·ludeix l'art. 39 dels presents Estatuts, si en una anterior ocasió ha estat necessari acudir a la via de constrenyiment per al cobrament d'alguna altra quota.
 - b) en general, l'incompliment reiterat d'alguna o algunes de les obligacions que assenyalen els Estatuts, degudament acreditat en Assemblea General i aprovada la sanció per l'Assemblea i per l'ajuntament.
3. Respecte del procediment expropiatori i en referència als elements personals en el mateix, valoració de terrenys i efectes fiscals, s'estarà a allò assenyalat a les presents bases.

Setzena

Responsabilitat de la Junta de Compensació

1. La Junta de Compensació serà directament responsable davant l'Ajuntament de Llança de la urbanització completa i del conveni suscrit, tant pel que fa a les característiques tècniques de les obres com als terminis d'execució i transmissió a l'Entitat Local, així com les altres obligacions que es derivin del planejament i la legislació vigent en cada moment.
2. En cas de falta d'urbanització, l'Administració actuant podrà exercitar l'execució forçosa i la via de constrenyiment, i en el cas que s'hagués comès alguna infracció urbanística s'estarà a la normativa vigent, si bé la Junta podrà repercutir l'import de les multes quan algun dels seus membres hagués intervingut de forma directa en la comissió de la infracció.
3. Quan l'anomalia o infracció hagués estat comesa per l'empresa urbanitzadora, ja estigui incorporada a la Junta o sigui contractista de les obres, les responsabilitats es transferiran a l'esmentada empresa.
4. La Junta de Compensació serà responsable davant cadascun dels seus membres del dany patrimonial que aquest poguessin patir per l'actuació d'aquella.

Dissetena

Afecció real dels terrenys

1. D'acord amb allò previst a l'article 128.1 del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol d'Urbanisme de Catalunya, els terrenys inclosos dins de l'àmbit reparcel·lable queden afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, fet que es farà constar en el Registre de la Propietat a instància de la Junta de Compensació i s'unirà la certificació administrativa de la constitució de la Junta de Compensació i d'estar incloses les finques al sector d'actuació.
2. Les finques resultants queden afectades, amb caràcter real, al pagament dels costos d'urbanització en la proporció que correspongui, segons el projecte de reparcel·lació, afecció que es cancel·larà segons allò que preveu l'article 20 del Reial Decret 1093/97 de 4 de juliol pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

Divuitena

Valoració i criteris d'adjudicació de les finques resultants

1. Per a la distribució entre els propietaris integrants de la comunitat reparcel·latòria dels solars resultants, inclosos els corresponents a finques adquirides mitjançant expropiació per l'Entitat, es redactarà i tramitarà el corresponent Projecte de reparcel·lació.
2. L'adjudicació de finques resultants als membres de la Junta de Compensació s'efectuarà en proporció al valor dels béns o els drets aportats d'acord amb la base quarta i, tenint en compte el seu percentatge de participació a la Junta de Compensació, les finques resultants adjudicables es valoraran en funció de l'aprofitament atribuït pel planejament i del règim d'usos admesos, sempre d'acord amb el que estableix la el Decret Legislatiu 1/2005, i el Decret 305/2006, que aprova el Reglament que desenvolupa la Llei d'Urbanisme.
3. En cap cas podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a una unitat de parcel·la que determini el planejament.
4. Els titulars de quotes de participació que no assolissin el mínim necessari per a obtenir una finca edificable resultant, s'agruparan perquè se'ls hi adjudiqui una en comunitat de proindivís, fent expressió en el títol d'adjudicació de la quota corresponent a cada propietari, No obstant si la quantia d'aquests drets de forma individual no assolís el 15% de la parcel·la més petita, l'adjudicació haurà de substituir-se per una indemnització en metàl·lic que es satisfarà amb càrrec al compte del projecte de reparcel·lació.
5. En tot cas, les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica entre els interessats, valorant-se el preu mitjà dels solars resultants, referit a l'aprofitament concret rebut en excés, així mateix en el Projecte de reparcel·lació.

Dinovenà

Moment de l'adjudicació

L'aprovació del projecte de reparcel·lació feta per l'Ajuntament i l'expedició del document amb les solemnitats i requisits de les actes dels seus acords, amb el contingut assenyalat al Reial Decret 1093/1997, determinaran la inscripció en el Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia real de les antigues per les noves parcel·les, essent tals adjudicacions exemptes fiscalment en els termes que estableix l'article 121 del DL 1/2005 de 26 de juliol d'Urbanisme de Catalunya.

Vintena

Moment d'edificació dels terrenys

1. En cas que convingués als interessos generals de la Junta de Compensació, l'edificació d'algun terreny segons el planejament desenvolupat, el començament de l'edificació serà possible abans de concloure la urbanització en els termes que resultin de la legislació urbanística aplicable.
2. Els mateixos preceptes són d'aplicació als terrenys adjudicats.

Vint-i-unena

Transmissió a l'Ajuntament de terrenys de cessió obligatòria i serveis

1. L'entrega i recepció de les obres d'urbanització executades per la Junta podrà referir-se a fases determinades previstes en el projecte d'urbanització o a serveis complets, encara que no s'haguessin executat les obres corresponents a la totalitat de l'obra urbanitzadora previstes en els projectes d'obres bàsiques d'urbanització i d'obres d'urbanització complementàries que en resultin, tant interiors com exteriors al "Pla Especial núm. 3 Super Fener". La recepció de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'Ajuntament de Llança amb la Junta de Compensació.
2. La cessió de terrenys a l'administració actuant es produeix amb l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació que es formalitzarà en document expedit amb les solemnitats i requisits dels actes dels acords administratius.

Vint-i-dosena

Conservació del sector

Quant a la conservació els propietaris del polígon d'actuació es faran càrrec de la mateixa fins el moment en que les obres d'urbanització hagin estat recepcionades en la seva totalitat per l'administració actuant.