

ADAPTACIÓ D'ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR 3.a.B. "MONT LLORET" DE LLORET DE MAR

Capítol I. Disposicions generals

Article 1. Denominació i domicili

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, el 28 de juny de 2007, va aprovar definitivament el Text Refós del POUM de Lloret de Mar, que defineix un únic Polígon d'Actuació pel Sector 3.a.B "Mont Lloret" de Lloret de Mar que es gestionarà i executarà pel sistema de reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica. Per a l'aplicació del sistema es constitueix la Junta de Compensació amb la denominació de Junta de Compensació del Sector 3.a.B. "Mont Lloret" de Lloret de Mar, condicionada a l'aprovació definitiva del Pla Parcial del Sector 3.a.B "Mont Lloret" de Lloret de Mar.

S'estableix el domicili de l'entitat a 08029 Barcelona, Av. Josep Tarradellas 8, entresol 5.

Article 2. Naturalesa i capacitat

La Junta de Compensació tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats.

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

La Junta de Compensació es regirà per tot allò que disposa la legislació urbanística pròpia de Catalunya especialment pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, pels presents estatuts. Amb caràcter supletori, per la legislació reguladora de les societats anònimes.

Article 3. Objecte

L'objecte de la Junta de Compensació serà l'execució de la urbanització i l'actuació compensatòria sobre els terrenys inclosos al Sector 3.a.B "Mont Lloret" de Lloret de Mar.

Article 4. Finalitats

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

- a) Inscriure els presents Estatuts i Bases en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- b) Redactar, impulsar i formular el Projecte d'Urbanització.
- c) Contractar i executar les obres d'urbanització.
- d) Actuar, a tots els efectes, com a entitat urbanística col·laboradora.
- e) Redactar, impulsar i formular el Projecte de Reparcel·lació com a instrument de compensació per a l'equitativa distribució de beneficis i càrregues fixades en el planejament, així com configurar i adjudicar les noves parcel·les.
- f) Sol·licitar de l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, tant respecte dels propietaris que no s'incorporin en el temps oportú a la mateixa, com d'aquells que incompleixin les seves obligacions, en els supòsits que es preveuen en les bases d'actuació.
- g) Sol·licitar de l'administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment pel cobrament de les quantitats degudes pels membres de la Junta.
- h) Incorporar els terrenys a la Junta, la qual cosa no pressuposa transmissió de propietat, sinó la facultat de disposició amb caràcter fiduciari i quedant afectats els terrenys al compliment de les obligacions urbanístiques.
- i) La gestió i defensa dels interessos comuns davant qualsevol autoritat i organisme públic, tant d'Administracions Públiques, com davant dels Jutges i Tribunals, així com davant dels particulars i davant de les empreses que prestin els seus serveis a l'Entitat.
- j) Gestionar i defensar els interessos comuns dels associats a la Junta, davant de qualsevol autoritat, organisme públic, tribunals o particulars.
- k) Sol·licitar i gestionar els beneficis fiscals que atorguen les lleis tributàries.

l) Adjudicar les parcel·les resultants entre els membres de la Junta i els terrenys de cessió obligatòria de l'Ajuntament, en execució del projecte de reparcel·lació.

m) Exercir tots els drets i activitats que li corresponguin, en base a la legislació vigent.

Article 5. Administració actuant

La Junta de Compensació actuarà sota la tutela de l'Ajuntament de Lloret de Mar.

En exercici de la seva tutela correspon a l'Ajuntament el control i la fiscalització següents:

a) Donar audiència dels estatuts i de les bases d'actuació als propietaris no promotors de la Junta, si existeixen, per a la formulació d'al·legacions i, en el seu cas, per a la seva incorporació a la Junta.

b) Tramitar, aprovar i remetre a la Direcció General d'Urbanisme els estatuts, les bases d'actuació i les seves modificacions.

c) Aprovar la constitució de la Junta i remetre la documentació necessària per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

d) Designar un representant de l'Ajuntament en la Junta de Compensació.

e) Exercir l'expropiació forçosa, en benefici de la Junta, respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella, o que incompleixin les seves obligacions, quan així sigui previst en els estatuts o en les bases d'actuació.

f) Utilitzar la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol dels membres de la junta.

g) Resoldre els recursos contra els acords de la Junta.

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

Article 6. Àmbit

L'integren tots els terrenys compresos en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística del Sector 3.a.B "Mont Lloret" de Lloret de Mar.

Article 7. Duració

La Junta de Compensació tindrà una duració indefinida fins al compliment total del seu objecte i finalitats, llevat que es produeixi la dissolució prevista a l'article 38 dels presents estatuts.

Article 8. Estatuts i bases d'actuació

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

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

La modificació dels estatuts i les bases d'actuació requereix acord adoptat per l'Assemblea General, amb el vot favorable de dos terços de les quotes de la participació en la Junta, i haurà de ser aprovada per l'Ajuntament, havent-se de trametre mitjançant l'administració actuant al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per a la seva inscripció.

Article 9. Projecte de Reparcel·lació

Per al desenvolupament dels criteris resultants de les bases es redactarà el Projecte de Reparcel·lació, en el qual es reflectiran les determinacions establertes en la fitxa d'aquest àmbit, les finques aportades i les resultants, amb els seus adjudicataris, els terrenys a cedir a l'Ajuntament, i l'import de les compensacions en metàl·lic, si fossin procedents. Formulat per la Junta i aprovat inicialment i definitivament per l'Ajuntament, servirà de títol per a l'adjudicació de terrenys.

Article 10. Participació

La participació dels components de la Junta de Compensació en els drets i les obligacions comuns vindrà definida pel coeficient que a cadascú li correspongui.

La fixació dels coeficients s'efectuarà en el moment d'aprovar-se el Projecte de Reparcel·lació d'acord amb el que disposi la legislació aplicable. Fins aquell moment, per al còmput de les quotes dels membres als efectes de

la constitució i votacions, s'estarà al que resulti respecte a la total superfície del polígon d'actuació, d'acord amb els criteris per determinar els seus drets i obligacions d'acord amb la base quarta.

La titularitat dominical s'acreditarà mitjançant certificació registral o, en el seu defecte, mitjançant testimoni notarial del títol d'adquisició, sense perjudici de qualsevol altre mitjà en dret admès.

Les quotes resultants de les regles que precedeixen definiran el vot percentual de cadascun dels components de la Junta en els drets i obligacions establerts en els presents Estatuts.

Capítol II. De la constitució de la Junta i incorporacions

Article 11. Constitució de la Junta de Compensació

La Junta de Compensació va ser constituïda en escriptura pública el dia 14 de maig de 1990, davant del Notari Senyor Joaquín Albi Garcia i amb protocol núm. 993.

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

Una còpia autoritzada del document públic d'adaptació d'estatuts es traslladarà a l'Ajuntament, el qual adoptarà, si és procedent, l'acord aprovatori en el termini d'un mes, i l'adjuntarà amb còpia autoritzada de l'escriptura a la Direcció General d'Urbanisme per al tràmit d'inscripció d'aquesta adaptació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 12. Requisits per a la incorporació dels propietaris

La Junta és formada per les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys, bé siguin les que hagin promogut la constitució de la Junta o les incorporades durant el tràmit.

Els propietaris no promotors o membres actuals de la Junta s'hi podran incorporar durant el termini d'informació pública o en el termini de quinze dies comptats des de la notificació per l'Ajuntament de l'acord d'aprovació definitiva dels estatuts i bases d'actuació. A aquests efectes es publicaran els acords, amb el text íntegre d'aquests estatuts i bases d'actuació, al Butlletí Oficial de la Província i es notificarà individualitzadament als propietaris afectats.

La incorporació se sol·licitarà per escrit a través del Registre de l'Ajuntament o al domicili d'aquesta Junta de Compensació, fent constar expressament la voluntat d'adhesió a la Junta i l'acceptació dels estatuts i les bases d'actuació. S'haurà d'acompanyar la documentació acreditativa de la propietat que s'indica en el següent apartat.

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

Per a l'efectivitat de la incorporació serà precís que els propietaris afegits disposin en el termini d'un mes, des del requeriment per la Junta i a la seva disposició, la quantitat necessària corresponent a despeses ja realitzades i els de previsió immediata, quantitat que no podrà ser superior a la ja satisfeta pels promotors, atesa la proporcionalitat dels terrenys pertanyents a uns i altres.

D'acord amb el que estableix 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, el Projecte de Reparcel·lació pot determinar com a 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 polígon d'actuació, respectant el principi de no discriminació.

Així mateix, totes les finques incloses dins del polígon, encara que llurs propietaris no s'hagin adherit a la Junta de Compensació, queden afectades al compliment dels deures inherents al sistema d'actuació, d'acord amb l'article 128.1 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

En tot cas, es podrà autoritzar l'adhesió de propietaris de les finques del sector, un cop finalitzats els terminis indicats, per acord de l'Assemblea General i abans de concloure's l'expedient d'expropiació.

Article 13. Incorporació d'empreses urbanitzadores

Per acord de l'Assemblea General, amb el vot favorable de dos terços de les quotes, es podran incorporar a la Junta de Compensació empreses urbanitzadores que aporten total o parcialment els mitjans necessaris per a la urbanització. En el cas que no s'aprovi per unanimitat la incorporació de l'empresa urbanitzadora serà necessari el compliment de l'art. 171.4 del Reglament.

La incorporació podrà instrumentar-se abans de la constitució de la Junta, i es reflectirà en l'acord constitutiu, o bé amb posterioritat, per a la qual cosa serà necessària la convocatòria d'una Assemblea General. En l'acord es

determinaran les condicions de la incorporació, d'acord amb les bases d'actuació, i, en especial, els compromisos i garanties de la seva gestió, en la forma i quantitat determinades per la Junta.

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

Capítol III. Dels membres

Article 14. Titularitat especial

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

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

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

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

Article 15. Transmissió de béns i drets

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

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

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

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

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

Article 16. Drets

Els membres de la Junta tindran els següents drets:

a) Assistir personalment o a través de representant, a les sessions de l'Assemblea General, emetent el vot en proporció a la quota de participació que tingui, i presentar proposicions i suggeriments.

b) Ser elector i elegible per als càrrecs socials.

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

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

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

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

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

Article 17. Obligacions

Els membres de la Junta tenen les obligacions següents:

- a) Posar a disposició de la Junta els documents acreditatius de la seva titularitat, i en el seu cas, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals o personals, amb l'expressió de la naturalesa i quantitat de les càrregues i gravàmens.
- b) Senyalar un domicili i modificar els canvis a efectes de notificacions, per a constància en la secretaria de la Junta.
- c) Satisfer les despeses d'urbanització i les quotes complementàries que es girin, en proporció al valor de la seva participació i en els terminis establerts.
- d) Notificar a la Junta la transmissió de terrenys inclosos en el seu àmbit o la seva participació en la Junta.
- e) Assabentar els adquirents de les finques del règim de l'entitat urbanística col·laboradora. A aquests efectes, en 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 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 recurs.
- h) Si s'escau, exercir el càrrecs per als quals se'ls hagi nomenat amb lleialtat i responsabilitat.
- i) Complir els compromisos assumits mitjançant convenis urbanístics, si escau.
- j) Regularitzar la titularitat i situació registral dels terrenys aportats.
- k) Permetre l'ocupació de les finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
- l) Les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions legals i del planejament urbanístic, així com els acords adoptats pels òrgans de govern d'administració de la Junta.

Capítol IV. Dels òrgans de govern i administració

Article 18. Òrgans

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

- a) L'Assemblea General.
- b) Consell Rector.
- c) El President.
- d) El Vicepresidente.
- e) El Secretari.
- f) El Tresorer
- g) 5 vocals.

Article 19. L'Assemblea General: composició i classes

L'Assemblea General que és l'òrgan de govern suprem i de caràcter deliberant de la Junta de Compensació estarà constituïda per tots els associats i un representant de l'Ajuntament, designat per aquest i decidirà sobre els assumptes propis de la seva competència.

L'Assemblea General es reunirà, com a mínim, un cop l'any, per tal d'aprovar la memòria anual de l'exercici anterior, el pressupost i el balanç del programa d'actuació següent.

L'Assemblea General podrà reunir-se, amb caràcter extraordinari, quan ho acordi el seu president o ho sol·licitin per escrit membres de la Junta de Compensació que representin almenys un trenta per cent de les quotes de participació. En aquest últim supòsit s'ha de convocar l'assemblea dintre dels quinze dies següents a la sol·licitud i celebrar-se abans d'uns altres quinze dies.

Si estiguessin reunits o representats tots els membres de la Junta podrà celebrar-se l'Assemblea si s'acorda, per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.

Article 20. Atribucions de l'Assemblea

Corresponen a l'Assemblea General les atribucions següents:

- a) Modificació d'aquests estatuts i de les bases d'actuació.
- b) El nomenament i separació de càrrecs.
- c) La formulació dels Projectes d'Urbanització i Reparcel·lació davant l'òrgan administratiu competent.
- d) L'examen de la gestió comuna i l'aprovació, en el seu cas, de la memòria i els comptes de l'exercici anterior.
- e) L'establiment de les aportacions econòmiques, d'acord amb les quotes respectives, i la fixació dels mitjans econòmics pel programa i pressupost anual.
- f) L'aprovació d'ingressos extraordinaris per atendre despeses no previstes en el pressupost anual.
- g) Autoritzar la formalització d'actes dispositius sobre béns i drets de la Junta.
- h) Acordar l'atorgament de tota classe d'actes i contractes i la constitució de garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per tal d'assegurar les obligacions concretes per la Junta.
- i) Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores i acordar la constitució de societats amb finalitats d'urbanització o complementàries d'aquesta.
- j) La proposta de dissolució de la Junta.
- k) En general, totes les facultats que siguin precises per al normal desenvolupament de la Junta.

Article 21. Convocatòria de l'Assemblea

Les sessions de l'Assemblea General, ordinària o extraordinària, seran convocades pel President, mitjançant carta certificada remesa als membres de la Junta amb vuit dies naturals d'antelació, com a mínim, a la data en què s'hagi de celebrar, o per correu electrònic a aquells que ho facilitin a la Junta per a què aquesta faci per aquest mitjà totes les notificacions i comunicacions que hagi de realitzar.

La convocatòria fixarà el lloc, dia i hora de reunió, així com els assumptes que s'hagin de sotmetre a coneixement i resolució de l'assemblea, sense que puguin ser objecte d'examen altres assumptes no contemplats a la convocatòria.

A la convocatòria de les assemblees ordinàries en les que s'aprovin els comptes s'indicarà que en el domicili s'hi troba, a disposició dels socis, la memòria i els comptes, balanç de l'exercici anterior, amb l'informe del censor de comptes, quan sigui menester.

Article 22. Constitució de l'Assemblea

L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda, en primera convocatòria quan hi assisteixin, presents o representats, els membres de la Junta de Compensació que representin almenys dos terços de les quotes de participació. S'entendrà vàlidament constituïda l'assemblea, en segona convocatòria, un cop hagi passat mitja hora des de que havia de celebrar-se la primera, si hi assisteix un mínim d'un terç de les quotes de participació.

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

Article 23. Sessions de l'assemblea

Actuaran com a President i Secretari de l'Assemblea General els qui ho siguin de la Junta, o qui estatutàriament els substitueixi.

Els acords s'adoptaran per majoria de quotes, presents o representades, computant-se la participació en la forma assenyalada a l'article 10 d'aquests estatuts. Això no obstant, els acords de modificació d'estatuts, les bases d'actuació, la incorporació d'empreses urbanitzadores i l'alienació de terrenys, requeriran el vot favorable de membres que representen, almenys, dos terços de les participacions de l'entitat complint qualsevol altre requisit que exigeixi la legislació vigent.

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

Article 24. Actes de l'Assemblea.

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

La redacció de l'acta es portarà a terme pel Secretari, serà autoritzada pel Secretari i pel President. La còpia serà tramesa als associats per correu certificat. Les actes figuraran en el seu llibre corresponent, degudament diligenciat, i seran firmades del president i pel secretari.

A requeriment dels associats, o dels òrgans urbanístics, el Secretari expedirà, amb el vist-i-plau del President, certificacions del contingut del llibre d'actes.

Article 25. Membres del Consell Rector.

El Consell Rector estarà compost per 9 membres designats per majoria de vots a l'Assemblea General i un representant designat per l'Ajuntament de Lloret de Mar.

A excepció del membre designat per l'Ajuntament i del Secretari, els membres del Consell Rector hauran d'ostentar la qualitat de socis o estar apoderats per socis.

El Consell Rector estarà format per un President, un Vicepresident, un Secretari, un tresorer i 5 vocals.

Article 26. Càrrecs del Consell Rector.

El càrrecs del Consell tindran una durada de 3 anys, si bé podran ésser reelegits indefinidament.

Les vacants que es produeixin durant el mandat del Consell Rector seran cobertes provisionalment per l'associat que nomeni el propi Consell fins que l'Assemblea anomeni el nou membre. El nou membre ostentarà el càrrec pel termini que faltés per acabar el mandat del Consell.

Article 27. Atribucions del Consell Rector

El Consell Rector tindrà les atribucions següents:

- a) Administrar la Junta i el seu patrimoni d'acord amb les Lleis i aquets Estatuts.
- b) Realitzar tot tipus d'actes de gestió.
- c) Executar els acords de l'Assemblea General.
- d) Desenvolupar la gestió econòmica d'acord amb les previsions acordades per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- e) Informar el contractes, projectes i transaccions referits a l'execució de les obres d'urbanització, inspeccionar-les i mantenir l'oportuna relació amb la direcció facultativa de les mateixes.
- f) Formalitzar, abans de la sessió ordinària de l'Assemblea General, la Memòria d'Actuació anual i els comptes de l'exercici precedent, així com el Pla d'Actuació i els Pressupostos del exercici següent.
- g) Exercir totes les altres facultats de govern i administració de l'entitat no reservades expressament a l'Assemblea General.

Article 28. Acords del Consell Rector

Els membres del Consell Rector seran convocats de forma que quedi constància escrita i a ser possible mitjançant correu electrònic que ells designin.

Els acords del Consell Rector seran adoptats per majoria de vots, reconeixent-se la qualitat de vot diriment al del President en cas d'empat. Aquets acords seran directament executius, sense perjudici de l'exercici de les accions i recursos que siguin procedents.

Article 29. Nomenament de President

El President serà nomenat per l'Assemblea General entre els propietaris de terrenys (persona física o representant legal si fos una societat) per un període de tres anys, podent ésser reelegit per períodes iguals i mitjançant acord exprés.

El President perdrà la seva condició si perd la condició de propietari de terrenys, malgrat que no hagi transcorregut el termini pel qual fou nomenat.

En cas d'absència o malaltia del President, el substituirà interinament en les seves funcions el Vicepresident.

Article 30. Funcions del President

Al President i li correspondran les següents atribucions:

- a) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'assemblea general, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords.
- b) Dirimir els empats amb el vot de qualitat.
- c) Representar la Junta de Compensació en tota classe de negocis jurídics, podent conferir poders a terceres persones en l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com en l'extrajudicial.
- d) Autoritzar les actes de l'assemblea general juntament amb el secretari, i donar el vist i plau a les certificacions que s'expedeixin i quants documents ho requereixin.
- e) Executar els acords de l'assemblea general.
- f) Exercir qualsevol activitat bancària necessària per al funcionament de l'entitat, mancomunadament amb el tresorer.
- g) Dirigir, inspeccionar i impulsar els serveis i les obres de la Junta.
- h) Disposar que les incidències que es produeixin en la Junta de Compensació siguin notificades a l'administració actuant, i si és el cas al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.
- i) Totes les altres funcions inherents al seu càrrec, o que li siguin encomanades per l'assemblea general o per la junta de delegats.

Article 31. Nomenament del Secretari

El Secretari serà nomenat per l'Assemblea General, i el seu nomenament durarà tres anys, podent ésser reelegit un cop o més, per períodes iguals o mitjançant acord exprés.

En el cas que el Secretari fos propietari de terrenys, tindrà veu i vot en la Junta, si perd la condició de propietari o el dit càrrec és exercit per una persona no propietària, tindran veu sense vot.

En cas d'absència o malaltia del Secretari, serà substituït fins la pròxima Assemblea General per qui elegeixi el Consell Rector per majoria.

Article 32. Funcions del Secretari

Li corresponen les següents atribucions:

- a) Assistir a les sessions de l'Assemblea General. En les assemblees portarà el control de les participacions i donarà constància d'això als efectes de quòrums d'assistència i adopció d'acords.
- b) Redactar l'acta de les sessions de l'assemblea general, autoritzar-les amb el president, i expedir certificacions, amb el vist-i-plau del president.
- c) Advertir de tota manifesta il·legalitat dels acords que es prenguin.
- d) Portar un llibre registre en el que es relacionaran els membres integrats de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, quota de participació i número de vots, i quantes dades complementàries s'estimin procedents.
- e) Notificar als membres de la Junta de Compensació, quan procedeixi, els acords de l'assemblea general i, en el seu cas, als òrgans urbanístics corresponents.
- f) Certificar, amb el vist-i-plau del president, els deutes per quotes i exaccions, als efectes de constrenyiment per l'Ajuntament de Lloret de Mar, en la forma prevista a l'article 36 d'aquests estatuts.
- g) Exercir qualsevol activitat bancària necessària per al funcionament de l'entitat, mancomunadament amb el president.
- h) Les funcions administratives generals.

Article 33. Funcions del Tresorer.

Serà nomenat per l'Assemblea General i tindrà com a funcions:

Custodiar els fons econòmics, realitzar els pagaments i cobraments de forma conjunta i mancomunada amb el President, portar la comptabilitat, rendir comptes de la gestió pressupostària i econòmica i acomplir les obligacions fiscals, sota la supervisió del President.

En cas d'absència o malaltia del Tresorer, serà substituït fins la pròxima Assemblea General per qui elegeixi el Consell Rector per majoria.

Capítol V. Del règim econòmic

Article 34. Mitjans econòmics

Les aportacions dels membres de la Junta estan constituïdes:

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

Article 35. Quotes

Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, previstes en el pressupost anual.

Són quotes extraordinàries les que es determinen per acord de l'assemblea general destinades al pagament del cost de la gestió i de l'execució de la urbanització.

L'import de les quotes serà proporcional a la participació de cada membre segons el coeficient aprovat en el Projecte de Reparcel·lació. Fins i tot tant, i a compte de liquidació provisional, cada unitat registral donarà dret a un vot i el pagament també es farà per unitat registral. Aprovat el Projecte de Reparcel·lació es regularitzaran les aportacions efectuades pels membres de la Junta.

Article 36. Pagaments i terminis

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

Un cop transcorregut l'esmentat termini, el soci morós incorrerà en un recàrrec de la quantitat o de la part no abonada, equivalent a l'interès legal del diner que serà fixat pel Banc d'Espanya en cada moment, més tres punts. Aquest interès s'aplicarà des del dia en què s'exhaureixi el termini de pagament en període voluntari, i fins al dia d'ingrés de l'import a la Junta. Malgrat això, el President notificarà al soci morós l'imposició del recàrrec corresponent, procedint-se, pel transcurs d'un mes des de l'esmentada notificació, a sol·licitar a l'Administració actuant l'inici de la via de constreyniment.

A fi de sol·licitar la intervenció de l'Administració actuant, s'expedirà pel Secretari i el Tresorer la corresponent certificació amb el vist-i-plau del President, que tindrà eficàcia executiva.

En tot cas, des de la finalització del període voluntari de pagament fins que es faci efectiva la liquidació corresponent, el soci morós quedarà suspès del seus dret de vot, llevat que hagi impugnat les quotes vençudes i n'hagi garantit el pagament o l'hagi consignat notarialment o judicialment. En aquests supòsits, l'acta de la sessió ha de reflectir els propietaris privats del dret de vot i les seves quotes no seran computades als efectes d'assolir les majories que calgui.

Capítol VI. Del règim jurídic

Article 37. Executivitat i recursos

Els acords de l'assemblea general són immediatament executius, i no se suspendran per la seva impugnació, llevat que expressament s'estableixi la suspensió per resolució del propi òrgan.

Els acords de l'Assemblea General podran ser impugnats mitjançant recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Lloret de Mar, en el termini de quinze dies hàbils des de la seva notificació, si fora expressa; o de dos mesos des de la seva adopció.

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

No estan legitimats per impugnar els acords els membres que haguessin votat en favor del acord, personalment o mitjançant representant.

Capítol VII. Dissolució i liquidació

Article 38. Dissolució

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

- a) Per manament judicial o per prescripció legal.
- b) Pel compliment dels fins pels quals fou creada, i requerirà preceptivament l'acord de l'administració actuant, essent requisit indispensable el compliment de les obligacions pendents.

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

Article 39. Liquidació

Vàlidament acordada la dissolució, subsistiran els òrgans de gestió mentre durin les operacions liquidadores, fins que quedi complerta la fase liquidadora. Llavors es convocarà l'assemblea general per a l'aprovació del balanç final i la distribució entre els socis del patrimoni comú, si n'hi hagués, en proporció a les quotes de participació de cadascun dels socis que finalment resultin del Projecte de Reparcel·lació.

ADAPTACIÓ DE BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR 3.a.B. "MONT LLORET" DE LLORET DE MAR

Base 1ª. Àmbit territorial i finalitat

Les presents Bases d'Actuació es refereixen a la Junta de Compensació del Sector 3.a.B. "Mont Lloret" de Lloret de Mar.

La finalitat de les Bases és regular la incorporació dels membres de la Junta en relació a la valoració de les seves aportacions, a l'execució de l'obra urbanitzadora i a la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant l'assenyalament de les normes referents als repartiments de beneficis i càrregues entre els seus components, tot i això contemplant l'Ajuntament de Lloret de Mar, com a òrgan de tutela i com a receptor dels terrenys de cessió obligatòria destinats a sistemes.

Base 2ª. Les bases com a norma de distribució dels beneficis i càrregues

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.

El Projecte de Reparcel·lació, en desenvolupament d'aquestes Bases, es constitueix com el mitjà de distribució dels beneficis i càrregues, i com a títol per a l'adjudicació de les finques resultants i la resta de drets.

Base 3ª. Força d'obligar

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 compliment totes les contingudes en les Bases d'Actuació en els termes en què foren aprovades.

L'obligatorietat de les Bases no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada en Assemblea General per membres que representin almenys dos terços de les participacions en la Junta, i l'esmentada modificació haurà de ser tramitada de la mateixa forma que la seva aprovació, havent de ser aprovada per l'Ajuntament.

Base 4ª. Criteris per a determinar els drets dels propietaris

El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície real de les seves finques originàries respectives incloses en el polígon d'actuació, llevat el sòl de domini públic de l'ACA, que no participen en el repartiment de beneficis i càrregues d'acord amb la fitxa del Sector i l'article 120.5 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

A cadascuna de les finques se li assignarà un percentatge expressat en quotes de participació, d'acord amb el criteri assenyalat al punt anterior. La determinació de la superfície de cadascun dels propietaris serà la que resulti de la realitat topogràfica de conformitat amb el plànol topogràfic que s'aixequi, destacant que en cas de discrepància entre la superfície recollida en el títol de propietat i la realitat física, prevaldrà aquesta última.

Base 5ª. Criteris de valoració dels drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que poguessin estar constituïts sobre aquells

Els titulars dels drets reals que no s'extingeixin amb la reparcel·lació seran adjudicataris en el mateix concepte en que ho varen ser anteriorment per aplicació del principi de subrogació real. El propietari afectat haurà de compartir amb el titular de la càrrega o dret real o persona, la quota atribuïda.

En el cas de les servituds, càrregues, drets d'arrendament i qualsevol altres que per ser incompatibles amb l'execució del planejament hagin d'extingir-se amb l'aprovació definitiva de la reparcel·lació les possibles indemnitzacions derivades de llur extinció seran assumides pel propietari de la finca on radiqui el dret, amb plena indemnitat de la resta de membres de la comunitat reparcel·latòria.

Base 6ª. Valoració de càrregues i drets

La valoració de les càrregues, servituds i drets personals recaient sobre les finques aportades es valoraran d'acord als articles 22.3 i 24.2 del Real Decreto 2/2008, per el que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl

Base 7ª. Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions, activitats i instal·lacions que s'hauran d'enderrocar

Les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i d'altres elements existents sobre les finques amb llicència no provisional, que no es puguin conservar o s'hagin d'enderrocar, es valoraran d'acord al que es preveu a l'article 120.1.f) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 22.3 de la Llei 2/2008, de 20 de juny, de sòl, amb càrrec al Projecte de Reparcel·lació.

Les indemnitzacions que procedeixin per aquest concepte, seran objecte de compensació amb les quantitats de què resulti deutor l'interessat per aportacions que hagi de fer a la Junta i la valoració corresponent es determinarà en el Projecte de Reparcel·lació.

S'entendrà necessari l'enderroc quan s'hagi d'eliminar els esmentats elements per a realitzar les obres d'urbanització previstes en el Pla, quan estiguin situats en superfícies que no s'hagin d'adjudicar íntegrament al seu propietari i quan la seva conservació fos racionalment incompatible amb l'ordenació.

Les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i d'altres elements amb llicència provisional o a precari no tindran dret a indemnització en base a l'article 53.2 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 62.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Base 8ª. Criteris per a valorar les aportacions d'empreses urbanitzadores

Els propietaris actuals del sector a urbanitzar es proposen, en principi, executar directament la totalitat de les obres d'urbanització mitjançant contractes que la Junta de Compensació pugi acordar amb empreses especialitzades.

En qualsevol cas, la incorporació en el futur a aquesta Junta d'empreses urbanitzadores, de conformitat amb l'article 124.5 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, hauria d'ésser aprovada per l'assemblea general, per majoria dos terços de les quotes de participació, i a l'acord d'incorporació expressar-se el valor de les aportacions que es realitzin per l'empresa urbanitzadora incorporada.

La participació de l'empresa en la junta disminuirà la dels altres membres en la mesura que resulti de la quota de participació assignada a l'empresa urbanitzadora. En tot cas, els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els hi corresponguin, no seran afectats per dita incorporació, als efectes de les adjudicacions als anomenats propietaris i a l'empresa urbanitzadora.

L'assemblea general de la Junta de Compensació, en el propi acord d'incorporació i a través del Projecte de Reparcel·lació, podrà adjudicar en pagament a favor de l'empresa urbanitzadora incorporada, les corresponents parcel·les edificables resultants.

Per a la validesa de la incorporació d'empreses urbanitzadores serà necessari, a més a més, que aquestes garanteixin la seva gestió en la forma i quantia que determini, en el seu cas, la Junta de Compensació.

L'empresa urbanitzadora que executi directament les obres d'urbanització, assumirà tal execució al seu risc i ventura.

Base 9ª. Procediment per a contractar l'execució de les obres d'urbanització

Les obres d'urbanització s'executaran per adjudicació de la Junta de Compensació a terceres empreses, o en el seu cas per l'empresa urbanitzadora en el supòsit d'haver-s'hi incorporat, essent necessària la concurrència de tres ofertes de contractistes idonis que prèviament presentin els corresponents pressupostos i condicions de l'obra a realitzar. El criteri que es seguirà per a l'adjudicació serà el de major eficàcia, qualitat, economia i garantia d'execució.

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

1. El compromís de l'empresa d'ajustar-se en el termini i mode d'execució als projectes d'urbanització, i de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i de l'assemblea general de la Junta respecte les obres.
2. Els supòsits d'incompliment que originaran la resolució del contracte i les indemnitzacions a satisfer per la inobservança de les característiques tècniques o dels terminis d'execució.
3. Modalitat i terminis d'abonament per la Junta de les quantitats a compte de l'obra realitzada.
4. Les retencions que pugui realitzar la Junta de cada pagament parcial, amb garantia de l'execució de les obres, i que no seran tornades fins que no s'hagin rebut definitivament les obres.
5. El compromís de l'empresa d'admetre i possibilitar la simultaneïtat de les obres d'urbanització amb les d'edificació de les finques resultants.

Base 10ª. Criteris per a la valoració de les finques resultants

Les finques resultants es valoraran amb criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que els hi atribueixi el planejament, i ponderant-se les diferents zones en funció de la intensitat dels diferents usos, la rigidesa de la seva demanda, la seva localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització, d'acord amb l'article 37 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Per unanimitat es pot modificar el criteri general de valoració de les finques establert en aquesta base, de conformitat amb l'article 120.1.b) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Base 11ª. Regles per a l'adjudicació de les finques als membres de la Junta en proporció als béns i drets aportats

L'aprofitament de l'àmbit, un cop deduït el corresponent a l'adjudicació a l'Ajuntament de Lloret de Mar en concepte de deure de cessió de sòl amb aprofitament, es repartirà entre els propietaris de sòl de forma proporcional al dret de cada propietari.

S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi de conformitat amb el planejament urbanístic

Quant l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que els hi siguin adjudicades finques independents a tots ells, el Projecte de Reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, d'acord amb l'article 120.1.d) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme. La mateixa regla s'aplicarà en quant a l'excés, quan per exigències de la parcel·lació el dret de determinats propietaris no quedi esgotat.

Base 12ª. Afecció real dels terrenys

Les finques queden afectades al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació, fet que es farà constar en el Registre de la Propietat, a instància de la Junta de Compensació, a la qual s'unirà la certificació administrativa de la constitució de la Junta i d'estar incloses les finques en el polígon d'actuació.

Les finques resultants queden afectades, amb caràcter real, al pagament dels costos de desenvolupament del sector en la proporció que correspongui, segons el Projecte de Reparcel·lació.

Base 13ª. Supòsits d'incompliment de les obligacions dels membres de la Junta de Compensació que donaran lloc a l'expropiació dels seus béns i drets

A part del supòsits d'expropiació per manca d'incorporació a la Junta d'algun propietari, també motivarà l'expropiació la manca de pagament en període voluntari de les quotes que amb caràcter obligatori s'estableixin per a tots els membres de la Junta. En aquest supòsit, o en cas de negativa de pagament, la Junta podrà optar entre sol·licitar a l'Administració l'expropiació al morós o el cobrament del deute per la via de constreyniment.

Així mateix, també motivarà l'expropiació qualsevol altre incompliment de les obligacions i càrregues imposades pel planejament i la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

Les finques expropiades per falta d'incorporació dels seus propietaris a la Junta es taxaran pel seu valor d'acord amb la legislació aplicable.

Les adquisicions de terrenys per la Junta en virtut d'expropiació forçosa estan exemptes, amb caràcter permanent, de l'Impost General sobre Transmissions i dels Actes Jurídics Documentats i no tindran la consideració de transmissions de domini als efectes de l'exacció de l'impost sobre l'Increment del Valor de Terrenys de Naturalesa Urbana.

Base 14ª. Regles per valorar els immobles que es construeixen quan la Junta estigui facultada per a edificar i criteris per a fixar el preu de venda a terceres persones

La Junta de Compensació no estarà facultada per construir edificis. No obstant això, en el cas que la Junta arribés a adjudicar-se a si mateixa terrenys susceptibles de propietat privada, llur valoració i preu de venda es fixarà per acord de l'Assemblea General, establint un dret preferent d'adquisició a favor dels membres de la Junta.

Base 15ª. Forma i terminis en què els propietaris de terrenys o titulars d'altres drets han de satisfer les quotes a la Junta, bé en metàl·lic, o bé en terrenys

Les aportacions econòmiques o quotes hauran de realitzar-se pels propietaris obligats mitjançant ingrés en el compte corrent obert a nom de la Junta en una entitat bancària o per qualsevol altre mitjà vàlid que acordi l'Assemblea, dins del termini d'un mes des del requeriment de pagament.

En cas negatiu o retard en el pagament de les quantitats degudes a la Junta, podrà optar, abans de l'expropiació, per interessar a l'Ajuntament de Lloret de Mar el cobrament del deute per via de constreyniment.

Per fer efectiu el pagament en terrenys serà requisit indispensable l'acord de la Junta de Compensació.

Base 16ª. Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues

Donada la naturalesa de la Junta de Compensació, no es preveu l'existència de pèrdues ni de beneficis, en tot cas, si es donen pèrdues o beneficis es distribuïran en el moment de la liquidació entre tots els associats en proporció a les seves participacions respectives.

Base 17ª. Supòsits de compensació en metàl·lic en les diferències d'adjudicació

En tot cas, les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica entre els interessats valorant-se el m² de sostre a compensar en base al valor mitjà del m² de les finques resultants que estableixi el Projecte de Reparcel·lació d'acord amb la legislació vigent.

Base 18ª. Moment en què es pot edificar sobre els solars aportats o adjudicats per la Junta, pels propietaris o per les empreses urbanitzadores, sens perjudici de la sol·licitud de llicència a l'Ajuntament

L'edificació serà possible en els termes i requisits establerts per la normativa vigent i els convenis subscrits, en el seu cas.

Els membres de la Junta de Compensació es comprometen a no sol·licitar llicències d'edificació si no estiguessin al corrent del pagament de les quotes d'urbanització. L'Ajuntament sol·licitarà l'acreditació d'aquesta circumstància a la Junta de Compensació mitjançant l'oportuna certificació.

Base 19ª. Alienació de béns immobles per la Junta

Amb l'objecte de fer front a despeses d'urbanització de la Junta de Compensació podrà disposar mitjançant la seva venda dels terrenys que s'hagin reservat per a tal fi en el Projecte de Reparcel·lació o els terrenys que arribin a ser propietària la Junta, tot això de conformitat al que estableix els seus estatuts i la legislació vigent

Base 20ª. Transmissió a l'Ajuntament de terrenys i serveis

La cessió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Lloret de Mar es formalitzarà mitjançant el Projecte de Reparcel·lació.

La cessió de les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions l'execució de les quals estigués prevista en el planejament, s'efectuarà per la Junta de Compensació en favor de l'Ajuntament dins d'un termini no superior a tres mesos, comptat des de la recepció per la Junta, i seguirà el procediment establert per la normativa urbanística vigent per a la recepció d'obres d'urbanització.

Base 21ª. Conservació de la urbanització fins el seu lliurament a l'Ajuntament

Mentre no es produeixi la recepció parcial o total de les obres de urbanització per l'Ajuntament, la conservació d'aquestes serà a càrrec de la Junta de Compensació, essent el criteri general de distribució de les quotes de conservació entre els membres de la mateixa, aplicable a la distribució de beneficis i càrregues pel planejament.