

## **ANNEX**

### **ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SUD 4 "LA PELEGRINA" DE VILAFRANCA DEL PENEDÈS.**

#### **TÍTOL I**

#### **DENOMINACIÓ, CARACTERÍSTIQUES I NORMATIVA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ**

Article 1.- Denominació, naturalesa i personalitat jurídica.-

1. L'Entitat Urbanística Col·laboradora es constitueix amb la denominació de "JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SUD 4" LA PELEGRINA "del municipi de Vilafranca del Penedès (d'ara endavant nomenada abreujadament com" Junta de Compensació ").
2. La Junta de Compensació segons estableix l'article 117.1 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme tindrà naturalesa administrativa i personalitat jurídica des del moment de la seva inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.
3. L'Entitat tindrà plena capacitat d'obrar per al compliment dels seus objectius, de conformitat amb les disposicions de caràcter legal i reglamentari, així com de conformitat amb els presents Estatuts.
4. La Junta de Compensació es regirà per allò disposat amb caràcter imperatiu al Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant TRLU); al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant Reglament de la Llei d'Urbanisme); i al Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció al Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística; per allò assenyalat als presents Estatuts i, amb caràcter supletori, per la Llei de Societats Anònimes.
5. La Junta de Compensació, d'acord amb el que estableix l'article 126.2 del TRLU, actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents als propietaris adherits a la Junta, sense cap altra limitació que l'establert als presents Estatuts.

#### Article 2.- Domicili.-

1. El domicili de Junta de Compensació s'estableix a Viladecans-08840, al carrer Pere Sala, n<sup>o</sup> 62.
2. Aquest domicili podrà ser traslladat a un altre lloc per acord de l'Assemblea General, prèvia notificació a l'Òrgan urbanístic de control i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

#### Article 3.- Objecte.-

L'objecte de la Junta de Compensació és la formulació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització corresponents, la gestió i execució de la urbanització completa de l'àmbit que desenvolupa i la distribució dels beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris dels terrenys ordenats pel Pla Parcial urbanístic de sòl urbanitzable delimitat SUD 4 "LA PELEGRINA" ", del municipi de Vilafranca del Penedès.

#### Article 4.- Finalitats.-

Les finalitats primordials de l'entitat per a la consecució de l'objectiu proposat son les següents:

- a) D'acord amb l'article 117.1 del TRLU, interessar la sol·licitud d'inscripció de la Junta al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
- b) La incorporació de tots els propietaris de parcel·les o de parts d'aquestes compreses a l'àmbit d'actuació de la Junta de Compensació, els quals, conservant la titularitat dels seus béns, es distribueixen proporcionalment els beneficis i càrregues del planejament.
- c) Redactar i impulsar la tramitació dels Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització corresponents per a distribuir equitativament els beneficis i càrregues derivades del planejament i la gestió i execució de la urbanització completa fins la seva recepció de l'àmbit que desenvolupa.
- d) L'execució de les obres d'urbanització previstes a la figura de planejament derivat i de gestió urbanística.
- e) Segons estableix l'article 124.4 en relació amb el 150 del TRLU, sol·licitar a l'administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa o l'ocupació a favor de la Junta de Compensació tant de les finques dels propietaris que no s'hagin adherit a la mateixa en el termini previst a tal efecte o que no hagin

prestat fiança per una quantia corresponent al 12% de les despeses estimades d'urbanització corresponents a la finca de què es tracti, de conformitat amb la proporció de la seva superfície respecte del total del sector i dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta per garantir així el seu compromís de participar a l'execució del planejament, com d'aquells que hagin incomplert les seves obligacions en els supòsits que es contemplen en les Bases d'Actuació i en aquests Estatuts, i en aquells supòsits en els quals el projecte de reparcel·lació no determini, com a alternativa a la indicada expropiació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solaris situats dins del polígon d'actuació, de conformitat amb el que preveu l'article 116.2 de la Llei d'Urbanisme.

- f) La seva actuació, a tots els efectes, com Entitat Urbanística Col·laboradora.
- g) La cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys d'ús públic, en ple domini i lliures de càrregues i gravàmens, segons l'establert al planejament i a la legislació vigent i la cessió preceptiva del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació a l'Ajuntament o en el seu cas la monetarització.
- h) Sol licitar de l'administració actuant l'exercici de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes pels propietaris membres de la Junta, de conformitat amb els articles 116.3, 117.4 i 127.2 del TRLU.
- i) L'afectació dels terrenys al compliment de les obligacions urbanístiques.
- j) La gestió i defensa dels interessos comuns dels associats a la Junta, davant qualsevol autoritat o organisme públic, Tribunals i particulars.
- k) L'exercici del dret a exigir de les Empreses que prestin els serveis, excepte en la part que, segons la seva reglamentació, hagin de contribuir els usuaris, el reemborsament de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'aigua i energia elèctrica.
- l) La sol·licitud i gestió de les subvencions, beneficis fiscals o d'altre naturalesa que procedeixin.
- m) La configuració de les noves parcel·les resultants i l'adjudicació de les parcel·les resultants entre els membres de la Junta.
- n) L'exercici de quants drets i accions corresponguin en base a la legislació vigent davant qualsevol autoritat i organisme de les Administracions

Central, Autònoma i Local, així com enfront de qualsevol Jutjats i Tribunals.

Article 5.- Òrgan sota el control actua.-

L'òrgan sota la tutela actua és l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès, al qual corresponen les funcions de control i fiscalització i, entre elles, les següents:

- a) Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'observacions i per a la seva incorporació a la mateixa.
- b) Aprovació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació i de les modificacions que s'acordin per la Junta.
- c) Designació del representant a la Junta de Compensació per formar part de l'Assemblea General i del Consell Rector.
- d) Aprovació de la constitució de la Junta i remissió de l'acord i de l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, per a la seva inscripció.
- e) Aprovació inicial i definitiva dels Projectes de Reparcel·lació i Urbanització.
- f) Formalitzar acta administrativa de replanteig i recepció de la urbanització
- g) Exercici de l'expropiació forçosa o ocupació a benefici de la Junta respecte dels terrenys dels propietaris no incorporats a ella, segons preveu l'article 124.4 del TRLU, així com tramitar els projectes d'expropiació en els supòsits previstos en aquests Estatuts i en les Bases d'actuació de la Junta i només en els casos que així ho acordi expressament l'Assemblea General, i, respecte a l'expropiació per manca d'incorporació a la Junta, sempre que el projecte de reparcel·lació no determini, com a alternativa a l'expropiació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, tal com preveu l'article 116.2 del TRLU.
- h) De conformitat amb els articles 116.3 i 117.4 del TRLU, utilització de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol dels membres de la Junta.
- i) Resolució dels Recursos d'alçada contra acords dels òrgans de Govern i de l'Administració de la Junta de Compensació.

- j) Donar a la Junta de Compensació l'ajut i l'assessorament necessaris per aconseguir els objectius urbanístics fixat .
- k) Aprovar la dissolució de la Junta de Compensació.
- l) Quantes altres atribucions resultin de la legislació urbanística i local.

Article 6 .- Superfície a què es refereix.-

La integren tots els terrenys compresos en el "PLA PARCIAL URBANÍSTIC de sòl urbanitzable delimitat SUD 4 "LA PELEGRINA", del municipi de Vilafranca del Penedès, actualment en tramitació.

Article 7 .- Durada.-

La Junta de Compensació estarà habilitada per començar les seves funcions des de la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores i durarà fins que sigui complert totalment el seu objecte, llevat que es produeixi la dissolució en els termes assenyalats en l'article 48 dels Estatuts.

Article 8 .- Estatuts.-

1. Els presents Estatuts són les regles d'organització i funcionament de la Junta.
2. La modificació dels Estatuts requereix acord en Assemblea General adoptat amb la majoria a què es refereix l'article 22.2 i 18.2 dels presents Estatuts.

Article 9 .- Projecte de Reparcel·lació.-

En desenvolupament dels criteris resultants de les Bases d'Actuació, es redactarà en el seu dia el Projecte de Reparcel·lació en què es reflectiran les finques aportades i resultants, amb els seus adjudicataris, els terrenys a cedir a l'Ajuntament i l'import de les compensacions en metàl·lic si fossin procedents. Aprovat el Projecte per la Junta i per l'Ajuntament servirà de títol per a l'adjudicació dels terrenys.

## **TÍTOL II**

### **SOCIS I CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA**

Article 10 .- Requisits per a la incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació.-

1. La junta es compon inicialment de les persones, físiques o jurídiques amb naturalesa pública o privada, propietàries de les finques ubicades, íntegrament o

parcial, dins l'àmbit del Pla parcial urbanístic del sòl urbanitzable delimitat SUD-4 "La Pelegrina" que promouen la seva constitució.

2. Els propietaris no promotors de la Junta podran incorporar-se a ella durant el termini d'informació pública següent a la publicació de l'acord municipal aprovatori d'Estatuts i Bases al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona. La incorporació a la Junta serà igual per a un propietari promotor com per a un propietari no promotor, no sent en cap cas més costós per uns que per altres.
3. La incorporació es sol licitarà per escrit a través del Registre de l'Ajuntament o per qualsevol altre mitjà fefaent, fent constar expressament l'adhesió als Estatuts aprovats i la superfície i límits de les finques propietat del sol licitant i adjuntant la documentació justificativa d'aquesta propietat,
4. Les sol·licituds d'incorporació que es produeixin amb posterioritat al termini legal establert, podran ser inadmeses per la Junta.
5. Transcorregut el terme legalment establert per l'adhesió dels propietaris no promotors de la Junta i iniciat l'expedient d'expropiació al propietari no adherit, l'Administració actuant podrà- previ acord de la Junta de Compensació i sempre que no s'hagués aixecat encara acta d'ocupació en supòsits de procediment de taxació conjunta o no s'hagués determinat el preu just amb caràcter definitiu en via administrativa en supòsits d'expropiació pel procediment ordinari-, deixar l'expedient d'expropiació sense efecte, quan aquell hagués sol·licitat la seva adhesió i satisfet la part proporcional de les despeses haguts més els interessos legals corresponents, així com els que s'haguessin produït durant la tramitació de l'expedient, d'acord amb el que preveu l'art. 137 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

#### Article 11.- Constitució de la Junta de Compensació.-

1. La constitució es farà mitjançant escriptura pública en la qual haurà de constar:
  - a) Relació dels propietaris i, si escau, empreses urbanitzadores.
  - b) Relació de finques de les quals són titulars.
  - c) Persones que es designin per ocupar els càrrecs dels òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació.
  - d) Acord de constitució.

2. Els interessats que no atorguin l'escriptura podran consentir la seva incorporació en escriptura d'adhesió, dins del termini que a l'efecte s'assenyali, i si no s'adhereixen se'ls aplicarà el que disposa l'art. 136 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
3. Còpia autoritzada de l'escriptura i de les adhesions es traslladarà a l'Ajuntament, qui adoptarà, si s'escau, acord aprovatori per a la seva inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

#### Article 12.- Incorporació d'empreses urbanitzadores.-

1. Podran incorporar-se a la Junta de Compensació les empreses urbanitzadores que aportin total o parcialment els fons o els mitjans necessaris per a la urbanització, sempre que compleixin els requisits establerts en l'article 197.e) i 171.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
2. La incorporació podrà instrumentar-se abans de la constitució de la Junta, reflectint-se en l'acord constitutiu, o bé, amb posterioritat, per la qual cosa serà necessari la convocatòria d'una Assemblea General, l'assumpció en ella per l'empresa dels compromisos al respecte i l'adopció de l'acord amb el quòrum que assenyalava l'article 22.2 i 18.2. dels Estatuts.
3. Per a la validesa de la incorporació d'empreses urbanitzadores caldrà, a més, que aquestes garanteixin la seva gestió en la forma i quantia que determini, en el seu cas, la Junta de Compensació.
4. Les empreses urbanitzadores estaran representades en la Junta de Compensació per una única persona.
5. Els propietaris disconformes amb la incorporació de l'empresa urbanitzadora, que es comprometin a sufragar les despeses d'urbanització que els corresponguin, no seran afectades per aquesta incorporació, als efectes de les adjudicacions a aquests propietaris i a l'empresa urbanitzadora.
6. Per a la valoració de l'aportació de l'empresa i de les adjudicacions al seu favor s'estarà a allò assenyalat en les Bases d'Actuació.

#### Article 13.- Titularitat especials.-

1. Quan les finques pertanyin a menors o incapacitats, formaran part de la Junta els seus representants legals i la disposició de tals finques per la Junta de

Compensació estarà subjecta a la limitacions que per a la seva alienació estableix la legislació civil vigent.

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

2. En el cas d'existir cotitularitat sobre una finca o dret, els cotitulars hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats com associat, responnent solidàriament davant la Junta de Compensació de quantes obligacions dimanen de la seva condició. Si no designaren representant en el termini que a l'efecte s'assenyali per la Junta, serà nomenat per l'Administració actuant, d'acord amb el que disposa art. 197 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
3. En el cas que existeixi un usdefruit sobre la finca, la representació del mateix correspon a la persona que pertanyi la nua propietat.
4. En el cas de titularitat desconeguda, l'Administració actuant tindrà la condició de titular fiduciària de la finca, en conseqüència podrà portar a terme totes les operacions pròpies de la reparcel·lació i en especial, la cessió de la finca per al pagament de les despeses d'urbanització i l'adjudicació fiduciària al seu favor de les finques resultants. En el seu cas, la titularitat de les esmentades finques quedarà sota la tutela de l'Administració actuant sense que es paralitzi l'activitat urbanística.
5. En cas d'apreciar-se l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites, o de supòsits de doble immatriculació, es reflectirà aquesta situació en el projecte i les finques constaran com a litigioses.

#### Article 14 .- Transmissió de béns i drets.-

1. Segons estableix l'article 126.1 del TRLU, i els presents Estatuts, la incorporació dels propietaris no pressuposa la transmissió a la Junta de la propietat dels immobles.
2. La Junta de Compensació serà beneficiària de l'expropiació, tant dels béns dels propietaris que no s'incorporin oportunament a la Junta, com en cas d'incompliment de les obligacions contretes, en els supòsits que s'enumeren en les Bases d'Actuació.

El procediment expropiatori és l'establert en la legislació urbanística per actuacions aïllades i quant a la valoració, s'estarà a allò assenyalat en les Bases o en la legislació normativa d'aplicació directa o supletòria.

3. La Junta podrà gravar i alienar terrenys, bé incorporats a ella per expropiació, bé aportats pels seus membres, per fer front a les despeses d'urbanització, previ acord adoptat en Assemblea General.
4. Els membres de la Junta de Compensació podran alienar terrenys de la seva titularitat o la seva participació en els mateixos, amb les següents condicions i efectes:
  - a) El transmitent notificarà en forma fefaent a la Junta les circumstàncies de l'adquirent als efectes de la seva necessària constància.
  - b) El transmitent requerirà certificat conforme estigui al corrent en el pagament.
  - c) L'adquirent per qualsevol classe de títol queda subrogat en els drets i en totes les obligacions pendents per raó de la participació alienat, fent expressa menció d'això en el títol de transmissió.

### **TÍTOL III**

#### **DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA**

##### Article 15.- Drets.-

Sense altres limitacions que les establertes en les lleis, en el planejament vigent, en els presents estatuts i en les bases d'actuació de la Junta, i de conformitat amb els acords adoptats pels seus òrgans de govern, els membres de la Junta ostentaran els drets que a títol enunciatiu, es relacionen a continuació:

- a) En el cas de persones jurídiques el dret de representació en els diferents òrgans que componen la Junta de Compensació correspondrà a cadascuna d'aquestes, tenint de designar als efectes oportuns una persona física.
- b) Assistir per sí o per mitjà de representant a les sessions de l'Assemblea General, emetent el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostenti i presentar proposicions i suggeriments
- c) Escollir els membres dels òrgans de govern i ser elegits per l'acompliment de càrrecs.
- d) Alienar, gravar o realitzar qualsevol acte de disposició sobre els terrenys o quotes de la seva propietat, en els termes o condicions que assenyala el número 4 de l'article precedent.

- e) Rebre els terrenys que, com a resultat de l'aplicació del sistema de Reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, els siguin adjudicats i les diferències d'adjudicació en metàl·lic.
- f) Informar-se sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició de rebuts i justificants, tot això en les condicions que s'acordin a l'Assemblea General.
- g) En el moment de dissolució de la Junta, percebre la part del patrimoni que les correspongui en proporció a la seva participació.
- h) Exercitar els recursos que procedeixin contra els acords de la Junta.

Per a l'exercici dels seus drets socials, els membres de la Junta hauran d'acomodar-se a allò assenyalat en els Estatuts i acords de l'entitat, així com estar al corrent del pagament de les seves obligacions econòmiques;

La quota de participació de cada associat en els drets serà proporcional a la superfície de les finques aportades pel mateix. Article 16.- Obligacions.- Els membres de la Junta de compensació estaran obligats a:

- a) Posar a disposició de la Junta els documents acreditatius de la seva titularitat i, si escau, indicar les circumstàncies dels titulars de drets reals, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens i altres circumstàncies que puguin afectar a les finques de les que són titulars.
- b) Assenyalar un domicili i els seus canvis a efectes de notificacions, per a constància a la Secretaria de la Junta.
- c) Pagar les despeses d'urbanització i les quotes complementàries que es girin, en proporció al valor de les finques que se'ls adjudiquin i en els terminis establerts.
- d) Regularitzar la titularitat i situació registrals dels terrenys aportats, dins dels terminis que s'assenyalin els òrgans de govern de la Junta de Compensació.
- e) Complir les prescripcions establertes en el planejament vigent, en els presents estatuts i en les bases d'actuació de la Junta; així com observar els acords adoptats per l'Assemblea general i pel consell rector, sense perjudici dels recursos que pugui haver lloc.

- f) En l'escriptura de transmissió de la propietat de les finques l'adquirent s'obligarà a assumir tots els drets i obligacions corresponents a la venedora respecte a la Junta de Compensació.
- g) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries i facilitar i contribuir a la gestió eficaç del desenvolupament urbanístic de l'àmbit.

En general, la quota de participació de cada associat en les obligacions i càrregues serà proporcional al valor de les finques que se li adjudiquin.

#### **TÍTOL IV**

#### **ÒRGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIÓ**

Article 17.- Enumeració.-

1. Els Òrgans de Govern i l'Administració de la Junta de Compensació seran:
  - a) L'Assemblea General.
  - b) El Consell Rector
  - c) El President.
  - d) El Vice-President
  - e) El Secretari.

#### **Capítol I. - De l'Assemblea General.-**

Article 18.- Composició i classes i sessions.-

1. L'Assemblea General és l'òrgan deliberant de la Junta i estarà constituïda per tots els membres de la Junta de Compensació que estiguin al corrent de les seves obligacions, tindrà caràcter deliberant i es reunirà de forma ordinària com a mínim un cop l'any, per aprovar la Memòria anual de l'exercici anterior, Comptes, Balanç i Pressupost del programa d'actuació següent i la renovació dels membres del Consell Rector quan procedeixi.

També formarà part de l'Assemblea un representant de l'Òrgan Urbanístic sota la tutela del qual s'actua, és a dir, l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès. Tindrà dret a veu sense vot, sense perjudici del que li correspongui coma titular aportant

de terrenys i drets. Seran President, Vice-president i Secretari de l'Assemblea General els que ho siguin del Consell Rector.

El President o, qui estatutàriament el substitueixi, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats.

2. Els acords s'adoptaran per majoria simple de quotes presents o representades.

No obstant això, els acords de modificació dels Estatuts, de les Bases d'Actuació, de dissolució de la Junta, d'assenyalament i rectificació de quotes, d'imposició d'aportacions extraordinàries, d'alienació de terrenys i d'incorporació d'empreses urbanitzadores, requeriran el vot favorable dels propietaris que almenys representin el seixanta per cent de les quotes de participació dels presents i representats.

Els acords de l'Assemblea seran immediatament executius, sempre que hagin estat adoptats d'acord amb allò previst en aquests Estatuts i sense perjudici dels recursos i accions procedents. La interposició de qualsevol recurs, excepte en els casos que una disposició de caràcter general estableixi el contrari, no suspèn l'execució de l'acte impugnat.

2. L'Assemblea General podrà reunir amb caràcter extraordinari quan ho acordi el seu President o el Consell Rector o ho sol licitin per escrit adreçat al President els membres de la Junta de Compensació que representin, almenys, el trenta per cent de les quotes de participació en la Junta de Compensació. En aquest últim cas s'haurà de convocar l'Assemblea en els quinze dies següents a la sollicitud i celebrar-se en un termini no inferior a vuit dies a partir de la notificació de la convocatòria. Estant reunits tots els membres de la Junta, podrà celebrar l'Assemblea si s'acorda per unanimitat, sense necessitat de convocatòria prèvia.
3. En la sessió ordinària hauran de figurar preceptivament a l'ordre del dia els següents assumptes: consideració i aprovació, si escau, de la Memòria d'Actuació i Rendició de comptes de l'exercici anterior; consideració i aprovació, si escau, del Pla d'Actuació i dels Pressupostos de l'exercici següent, així com de les quotes ordinàries o extraordinàries, provisionals, complementàries o definitives a satisfer durant l'any i designació dels membres del Consell Rector si s'escau.
4. Es podran adoptar acords sobre les altres matèries que figurin en l'ordre del dia. No obstant això, no podrà deliberar ni decidir sobre cap assumpte que no figuri inclòs en l'ordre del dia, llevat que, estant present a tots els membres de l'entitat, sí que ho acordin per unanimitat.

5. Tots els membres de la Junta de Compensació, inclosos els no assistents a les reunions de l'Assemblea i els dissidents, quedaran sotmesos als acords vàlidament adoptats, sense perjudici del seu dret a interposar els recursos pertinents i a votar en contra i fer constar en l'acta aquest vot contrari i els motius que el sustenten als efectes de quedar exempts de responsabilitat.
6. Per a l'exercici del vot, els propietaris han d'estar al corrent del pagament de les quotes vencudes, excepte que s'hagin impugnat i hagin garantitzat el pagament o bé les hagin consignat notarialment o judicialment. En aquestes supòsits, l'acta de la sessió té de reflectir les persones propietàries privades del dret de vot; en conseqüència, aquestes propietaris com les seves quotes de participació no es computaran als efectes d'aconseguir les majories necessàries.

#### Article 19.- Facultats.-

Són facultats de l'Assemblea General:

- a) La designació i cessament dels càrrecs de President, Vice-president i Secretari, l'aprovació del pressupost de cada exercici i el nomenament de censors de comptes
- b) Examen de la gestió comú i aprovació, si escau, de la Memòria i Comptes de l'exercici anterior.
- c) La modificació dels Estatuts, sens perjudici de l'aprovació posterior per l'ajuntament.
- d) La imposició de derrames extraordinàries, per atendre despeses no previstes en el pressupost anual.
- e) Autoritzar la formalització d'actes dispositius
- f) Acordar en el seu cas, la reserva de part de l'aprofitament en favor de la Junta de Compensació per alienar i costejar l'execució de l'obra d'urbanització.
- g) Acordar la constitució de garanties, que puguin exigir els òrgans administratius per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.
- h) Adjudicar l'execució de les obres d'urbanització a favor d'aquella empresa que es consideri més adequada, d'acord amb els criteris de major eficàcia, qualitat, economia i garanties d'execució, prèvia sol·licitud d'ofertes i la realització dels corresponents estudis comparatius.

- i) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, fins i tot amb garantia hipotecària dels terrenys afectats. En aquesta garantia no podran incloure els terrenys d'aquells propietaris disconformes amb l'acord de formalització de crèdits, sempre que aportin finançament bancari o consignin en metàl·lic un import equivalent al percentatge que els correspongui.
- j) Resoldre sobre la incorporació d'empreses urbanitzadores i acordar la constitució de societats amb finalitats d'urbanització o complementaris de la mateixa.
- k) Acordar la dissolució o transformació de la Junta de Compensació d'acord amb el que preveu el Títol VI d'aquests Estatuts.
- l) Formular i aprovar el corresponent Projecte de Reparcel·lació i Urbanització. Proposar, en el seu cas, a l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès, modificacions del planejament o dels projectes de reparcel·lació i urbanització o en el seu cas expropiació.
- m) Acordar la contractació d'assessors i/o tècnics per portar a terme feines de gestió o execució urbanística.
- n) En general, les facultats siguin precises per al normal desenvolupament de la Junta.

#### Article 20 .- Convocatòria.-

1. Les reunions de l'Assemblea General, ordinària o extraordinària, seran convocades pel President, mitjançant carta certificada, burofax o altre mitjà que deixi constància de la seva recepció i contingut, remesa als socis de la Junta amb vuit dies naturals d'antelació, mínim, a la data en què hagin de celebrar.
2. La convocatòria assenyalarà el lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes que han de sotmetre's a coneixement i resolució de l'Assemblea, sense que puguin ésser objecte d'examen altres assumptes no recollits a la convocatòria, llevat del que disposa l'article 18.6. y 18.7 dels presents estatuts.
3. A la convocatòria de les Assemblees Generals ordinàries s'indicarà, respectivament, que en el domicili social es troben a disposició dels socis la Memòria i els comptes de l'exercici anterior, amb l'informe dels Censors o el pressupost per a l'exercici següent.

#### Article 21 .- Constitució.-

1. L'Assemblea General, queda vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin a ella, per si mateixos o per representació, els socis de la Junta de Compensació que representin, almenys, el cinquanta-un per cent de les quotes. S'entendrà vàlidament constituïda l'Assemblea en segona convocatòria transcorreguda una hora des de la primera, qualsevol que sigui el nombre de concurrents i percentatge que representin.
2. Els socis podran designar, per escrit i per a cada reunió, a altres persones també associades que els representin en l'Assemblea, havent de designar les persones jurídiques una sola persona en la seva representació.

#### Article 22 .-Sessions.-

1. El President de la Junta de Compensació, o qui estatutàriament el substitueixi, presidirà l'Assemblea General i dirigirà els debats.
2. Els acords s'adoptaran d'acord amb el que estableix l'article 18.2 dels presents estatuts.

#### Article 23 .- Actes.

- 1.- De cada reunió de l'Assemblea General s'aixecarà acta que podrà ser aprovada en la mateixa reunió, fent constar en ella els acords adoptats i el resultat de les votacions celebrades. En aquest cas s'hauran d'haver cursat prèviament juntament amb l'ordre del dia proposat proforma dels acords a adoptar.
- 2.- L'Assemblea podrà determinar que la redacció i aprovació de l'acta es porti a efecte pel President i el Secretari en el termini que s'assenyali. Aquesta acta quedarà a disposició de tots els membres de la Junta en el domicili de la Junta de Compensació.
3. Les actes figuraran en el llibre corresponent, degudament diligenciat, i seran signades pel President i el Secretari.
4. A requeriment dels socis o dels Òrgans urbanístics, el Secretari, amb el Vist i plau del President, haurà d'expedir certificacions del contingut del Llibre d'Actes.

### **Capítol II.- Del Consell Rector**

#### Article 24 .- Membres.

1. El Consell Rector estarà constituït pel President, el Vice-President, Vocal, el Secretari i el Representant de l'Ajuntament. El Secretari no tindrà dret a vot sinó

és al seu torn membre de la Junta. El President dirimirà els empats amb el seu vot de qualitat.

El President, vicepresident i vocal seran anomenats per l'Assemblea General, designat, en el cas de persones jurídiques a un representant.

2. El nomenament o cessament dels membres del Consell Rector serà notificat a l'Ajuntament i al Registre d'Entitats Urbanístiques col·laboradores en el termini d'un mes des que es produeixi.

#### Article 25. Durada dels càrrecs.

1. L'exercici dels càrrecs del Consell Rector, amb l'excepció del representant de l'ajuntament i del President, tindrà una durada de sis anys, si bé podran ser reelegits sense limitació. Finalitzat el termini de sis anys i fins que es produeixi el nou nomenament, els càrrecs s'entendran prorrogats de mes a mes.
2. L'Ajuntament podrà renovar el seu representant en qualsevol moment.
3. L'Assemblea General podrà cessar de les seves funcions a tots o alguns dels membres elegits del Consell Rector amb simultània designació dels substituïts.
4. Les vacants que es produeixin durant el mandat del Consell Rector seran cobertes provisionalment pel membre de la Junta de Compensació que nomeni el propi Consell Rector fins que l'Assemblea General, en el termini de dos mesos, nomeni al nou membre. Aquest membre ostentarà el càrrec pel termini que falti per acabar el mandat del Consell Rector.

#### Article 26. Competències.

1. Correspon al Consell Rector les més àmplies facultats de gestió dels interessos comuns de la Junta de Compensació, sense més límit que les facultats reservades a l'Assemblea General en aquests Estatuts.
2. Són funcions del Consell Rector:
  - a) Proposar acords a l'Assemblea General.
  - b) Executar els acords adoptats per l'Assemblea general.
  - c) Administrar la Junta i el seu patrimoni d'acord amb les Lleis i aquests Estatuts.

- d) Formalitzar, abans de la sessió ordinària de l'Assemblea General, la Memòria d'Actuació Anual i els comptes de l'exercici precedent.
- e) Efectuar i exigir pagaments, cobraments i liquidacions, qualsevol que sigui la causa jurídica i la persona o entitat obligada.
- f) Obrir i mantenir comptes i dipòsits en establiments bancaris o de crèdit, ingressant i retirant fons dels mateixos.
- g) Autoritzar l'atorgament de qualsevol tipus d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
- h) Acordar la realització de qualsevol mena d'actes de domini tal com adquisicions, alienacions, segregacions, divisions, agrupacions, permutes, obres, plantacions, declaracions d'obra nova, constitució de drets reals, cancel·lació dels mateixos, etc., relatius als béns i drets que pertanyen a la Junta de Compensació; requerint-se pels actes enumerats la prèvia aprovació de l'Assemblea General, llevat de dispensa acordada per aquesta.
- i) Constituir fiances.
- j) Fixar les quantitats per atendre a les despeses comunes, així com la forma i termini en que s'haurà de procedir contra els socis deutors per fer efectives les quantitats que els correspongui.
- k) Notificar als òrgans administratius competents els acords que els puguin afectar.
- l) Sol·licitar la concessió dels beneficis fiscals i exempcions tributàries que les disposicions legals estableixin a favor de la Junta de Compensació.
- m) Sol·licitar a l'Ajuntament el cobrament per via de constrenyiment de les quotes que no hagin estat ateses en període voluntari.
- n) Instar a l'Ajuntament, prèvia autorització de l'Assemblea General, l'exercici de l'expropiació forçosa per manca d'adhesió o per manca de compliment de les obligacions i la seva designació com a beneficiària, a no ser que el projecte de reparcel·lació hagi previst, com a alternativa a l'expropiació.

#### Article 27.- Sessions.-

El Consell Rector celebrarà reunió ordinària una vegada cada trimestre i reunions extraordinàries quan ho consideri necessari el President o la meitat dels seus membres.

#### Article 28 .- Convocatòria.-

Les reunions del Consell Rector, ja siguin ordinàries o extraordinàries, seran convocades pel Secretari, per ordre del President, mitjançant carta, fax o correu electrònic remesos als domicilis designats pels membres del consell o per qualsevol altre mitjà que pugui acreditar la recepció de la notificació, amb una antelació mínima de quatre dies, expressant el lloc, dia i hora de la reunió.

#### Article 29.- Constitució.-

El Consell Rector quedarà vàlidament constituït, en primera o segona convocatòria, quan almenys assisteixin el president, un membre amb dret a vot i el Secretari (o qui estatutàriament els substitueixin).

#### Article 30 .- Votacions.-

1. Els acords s'han d'adoptar per majoria simple, en les mateixes condicions i requeriments que els regulats en l'article 18 per l'Assemblea i seran immediatament executius, sense perjudici de les accions i recursos que s'interposin contra els mateixos.
2. Cada conseller tindrà un voto, essent diriment el vot del president.

#### Article 31 .- Actes i certificacions

1. De cada sessió del Consell Rector s'aixecarà acta amb el mateix contingut indicat en l'article 23.1 d'aquests Estatuts.
2. Les actes seran redactades pel Secretari i aniran signades per tots els assistents i, una vegada aprovades per la següent reunió, seran transcrites pel mateix secretari en el corresponent Llibre d'Actes, que haurà de complir amb els requisits referits a l'article 23.3 d'aquests Estatuts.

### **Capítol III .- Del President.**

#### Article 32 .- Nomenament.-

1. El President serà nomenat per l'Assemblea General per un període de sis anys, podent ser reelegit, per períodes d'igual durada. Si transcorregut el termini de 6 anys no s'ha nomenat nou president, el càrrec s'entendrà renovat fins a la data en que es procedeixi al nomenament del nou president.
2. El President dirimirà els empats amb el vot de qualitat.

3. El President de la Junta de Compensació perdre la seva condició si perd la condició de propietari de terrenys, encara que no hagi transcorregut el termini per al qual fou nomenat.

#### Article 33 .- Duració del càrrec.-

Pel que fa a la durada del càrrec del President, s'estarà al que estableix l'article 32 d'aquests Estatuts.

#### Article 34 .- Competències .-

El president tindrà les atribucions següents:

- a) Convocar, presidir, suspendre i aixecar les sessions de l'Assemblea General i del Consell Rector, dirigir les deliberacions i executar i fer complir els acords, així com dirimir els empats amb el seu vot de qualitat.
- b) Ostentar la representació de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern davant l'administració, així com la judicial i extrajudicial, podent atorgar per a l'exercici d'aquesta representació, a favor de terceres persones.
- c) Autoritzar les actes de l'Assemblea General i del Consell Rector, les certificacions que s'expedeixin i tots aquells documents que ho requereixin.
- d) L'administració econòmica de la Junta.
- e) Autoritzar i liquidar les derrames ordinàries que motivi l'administració de la Junta, així com l'execució, o previsió d'execució de les obres d'urbanització del polígon.
- f) Ostentar la representació de la Junta de Compensació davant les entitats financeres en la forma que l'Assemblea General o el Consell Rector determinin. Obrir, seguir i tancar comptes corrents en qualssevol entitats bancàries i / o entitats d'estalvi.
- g) El nomenament i separació del personal administratiu i assenyalament del seu règim de treball.
- h) Interpretar els presents Estatuts i resoldre els dubtes que plantegi o susciti la seva aplicació, assessorat pel Consell Rector.
- i) Totes aquelles funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'assemblea o el Consell Rector.

### **Capítol III .- Del Vice-president**

#### Article 35 .- Nomenament

El Vice-president serà designat per l'Assemblea General entre els seus membres.

#### Article 36.- Duració del càrrec .-

Pel que fa a la seva durada s'estarà al que estableixi l'article 25 dels Estatuts.

#### Article 37 .- Competències .-

Seràn funcions del Vice-president:

- a) Exercir, en els supòsits de vacant, absència o malaltia del President, totes les facultats que corresponguin a aquell segons l'article 34 d'aquests Estatuts.
- b) Substituir el President en aquells supòsits en que aquest li delegui les seves funcions.

### **Capítol III.- Del Secretari.-**

#### Article 38 .- Nomenament.-

1. Actuarà com a secretari de l'Assemblea i del Consell Rector la persona física, aliena als socis, que designi l'Assemblea en la seva sessió constitutiva o en les de les successives renovacions del Consell Rector i assistirà a les reunions dels òrgans col·legiats sense dret a vot, llevat que sigui membre de l'Assemblea que, en conseqüència, sí que tindrà dret a vot.
2. El Secretari serà nomenat d'igual forma i pel mateix període que el President i, en cas de vacant, absència o malaltia, la Junta de Compensació designarà el membre de l'Assemblea que el substitueixi interinament en les seves funcions.

#### Article 39 .- Durada del càrrec.-

Pel que fa a la seva durada s'estarà al que estableixi l'article 25 dels Estatuts.

#### Article 40 .- Funcions.-

- a) Assistir a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector.
- b) Aixecar acta de les sessions, transcriure, un cop aprovada, en el Llibre d'Actes corresponent.

- c) Expedir certificacions del contingut dels llibres socials, donant fe del seu contingut, prèvia instància de persona legítimament interessada, amb el Vist i plau del President.
- d) Portar un Llibre-Registre en el qual es relacionaran els socis integrants de la Junta de Compensació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i quantes dades complementàries s'estimin procedents.
- e) Notificar a tots els membres de la Junta, quan per la seva naturalesa o entitat procedeixi, la convocatòria de les sessions de l'Assemblea General i del Consell Rector i els acords d'aquests òrgans i, si escau, als òrgans urbanístics competents.
- f) Organitzar els serveis de règim intern de la Junta de Compensació.
- g) Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General, el Consell Rector o pel President.

## **TÍTOL V**

### **APORTACIONS I MITJANS ECONÒMICS**

#### Article 41 .- Mitjans econòmics .-

Els mitjans econòmics de la Junta de Compensació són les quotes dels socis i els crèdits que la mateixa pugui obtenir per la consecució de les finalitats socials, així com qualsevol ingressos, subvencions, crèdits, que puguin obtenir-se d'acord amb la legislació vigent i de conformitat amb l'article 4 dels estatuts.

#### Article 42 .- Classes d'aportació.-

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 urbanitzadora, cas d'incorporació a la Junta.

#### Article 43 .- Aportació de terrenys i existència de drets reals.-

1. La participació de cada associat en els drets serà proporcional a la superfície de les finques que aportí, i la seva participació en les càrregues i obligacions ho serà en relació amb el valor de les finques que se li adjudiquen.

2. Si els terrenys estiguessin gravats amb alguna càrrega real, el propietari afectat haurà de compartir amb el titular del dret real la quota atribuïda. Si no es declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis que poguessin resultar seran a càrrec del propietari que hagués incorregut en omissió i del valor de les parcel·les que li corresponguin es deduirà el que resulti de les càrregues omeses .
3. El valor dels altres béns i drets afectats per l'execució del Pla, que no hagin de subsistir al dur a efecte la urbanització, no influirà en la participació dels associats, però es determinarà als efectes de la seva indemnització en la forma assenyalada en les Bases.

#### Article 44 .- Quotes i les seves classes.-

1. Són quotes ordinàries les destinades a sufragar les despeses generals de la Junta, així com el pagament de les obres d'urbanització executades o que s'executin en els propers sis mesos, que es recullen en els pressupostos anuals.
2. Són quotes extraordinàries les que es fixin en acords específics de l'Assemblea General entre elles, per la seva forma, l'assumpció de compromisos de garanties, avals o fiances per part dels membres en recolzament dels que poguessin contraure la Junta en compliment de les seves obligacions .

#### Article 45 .- Quantia i pagament .-

El pagament es realitzarà en el termini màxim d'un mes des que es practiqui pel Secretari el requeriment, per un mitjà que deixi constància, i la seva manca produirà les conseqüències següents:

- a) Si transcorregut aquest termini límit sense ser abonada la quantitat exigible, aquesta quedarà automàticament incrementada en un 15 per 100, més les costes de reclamació.
- b) Aquest recàrrec de demora és compatible amb la sol·licitud per el Secretari de la Junta, a l'Ajuntament, de la utilització de la via de constrenyiment, si bé la iniciació per l'Ajuntament de l'esmentat procediment durà aparellada, des del dia en què es va sol·licitar , el cessament de nous increments, ja que tal procediment inclou altres recàrrecs i despeses.
- c) Tot el precedent serà compatible amb la possibilitat de procedir judicialment contra el morós i acudir a la jurisdicció civil ordinària per fer valer la càrrega real que grava cada una de les finques incorporades a la reparcel·lació en reclamació

de les quantitats i interessos deguts, així com de sotmetre a l'Assemblea General, si en anterior ocasió ha calgut recórrer a la via de constrenyiment o a la judicial, a la utilització de l'expropiació forçosa per part de l'Òrgan actuant, essent beneficiària la Junta.

Article 46 .- Comptabilitat.-

La comptabilitat estarà a càrrec dels òrgans de govern i administració de la Junta de Compensació i li corresponen al President totes les disposicions de fons.

**Títol VI**

## **RECURSOS, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ**

Article 47 .- Impugnació dels acords dels òrgans de la Junta.-

Els acords dels òrgans de l'Entitat són executius i no es suspendran per la seva impugnació, que serà possible a través dels recursos següents:

Contra els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector, expressos o per silenci, cap recurs d'alçada davant l'Ajuntament, en el termini d'un mes des de la seva notificació o desestimació presumpta per silenci.

No estan legitimats per a la impugnació qui haguessin votat a favor de l'acord, per si o per mitjà de representant

Article 48 .- Dissolució.-

Són causes de dissolució:

1. Per ordre judicial o prescripció legal.
2. Quan la Junta hagi realitzat l'objecte pel qual es va crear.
3. En forma voluntària, sempre que legalment i urbanísticament sigui viable la seva dissolució, per acord de l'assemblea General adoptat amb el quòrum previst en l'article 22, sense perjudici del compliment, per subrogació de les obligacions concretes i de les responsabilitats subsidiàries a què pogués haver lloc.
4. En els supòsits dos i tres anteriors, la dissolució haurà de ser aprovada per l'Ajuntament i inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

5. No es podrà acordar la dissolució de la Junta de Compensació fins que aquesta no hagi subscrit amb l'administració actuant les Actes en les quals es formalitzin les cessions d'obres, instal·lacions i dotacions.
6. Acordada la dissolució, l'òrgan rector de l'entitat es transforma en òrgan de liquidació per a fer front al pagament dels deutes i al cobrament d'ingressos pendents i per a la distribució del romanent, si procedeix d'acord amb el regulat en aquests estatuts.

#### Article 49.- Liquidació.-

Quan s'extingeixi la personalitat jurídica, tindrà lloc la liquidació de la Junta en la forma següent:

1. El President de la Junta de Compensació procedirà a la liquidació amb observança de les instruccions dictades específicament per l'assemblea General.
2. El patrimoni que pugui existir en terrenys, drets o metalls, es distribuirà entre els associats en proporció a la seva participació a l'entitat urbanística.
3. Les operacions de liquidació es portaran a terme per un número impar de liquidadors que es designaran per l'Assemblea general i estaran subjectes als acords d'aquesta última.

## **BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SUD 4 "LA PELEGRINA", AL MUNICIPI DE VILAFRANCA DEL PENEDÈS**

Primera.- Àmbit territorial, finalitat i subjectes interessats.

1. Les presents Bases d'Actuació es refereixen a la "JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SUD 4 LA PELEGRINA" del municipi de Vilafranca del Penedès.
2. La finalitat de les Bases és regular la incorporació dels membres de la Junta, la valoració de les seves aportacions, l'execució de les obres d'urbanització i la liquidació dels efectes de la Junta, mitjançant la indicació de les normes referents al repartiment de beneficis i càrregues entre els seus components, essent l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès l'òrgan de fiscalització i receptor dels terrenys de cessió obligatòria destinats a sistemes i del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística.
3. Formen part de la Junta de Compensació els propietaris de les finques o part d'aquestes situades dins l'àmbit SUD 4 "LA PELEGRINA", tant si constitueixen la Junta de Compensació com si s'adhereixen amb posterioritat, així com un representant de l'Excel·lentíssim Ajuntament de Vilafranca del Penedès en nom de l'Administració actuant, que formarà part de l'Assemblea de la Junta de Compensació.

Aprovades amb caràcter definitiu les presents Bases d'Actuació i els Estatuts de la Junta de Compensació, aquesta quedarà constituïda amb efectes des de la inscripció de l'acord aprovatori en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores dependent de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat.

Indicar al respecte, que en data 25 d'octubre de 2007 es va constituir la Junta de Compensació provisional del SUD 4 "LA PELEGRINA", en virtut d'escriptura autoritzada pel Sr Àngel Querol Sancho, Notari de l'Il·lustre Col·legi de Notaris de Catalunya, aprovada per l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès per silenci administratiu, Acte presumpte publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona nº 94 de 18 d'abril de 2008 i inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores en data 13 de maig de 2008, amb el nombre d'assentament 59, del tomo I, del Llibre Complementari, amb la finalitat de formular la documentació i instar les tramitacions necessàries per facilitar i agilitar la constitució definitiva, de conformitat amb el que preveu l'article 117.3 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual es va aprovar el text refós de la Llei d'Urbanisme.

4. De conformitat amb l'establert als articles 124.4 del Decret Legislatiu 1/2005 i 136.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, les finques propietat d'aquells que no s'adhereixin a la Junta de compensació podran ser objecte d'expropiació. Així mateix, es podrà optar pel pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins del polígon d'actuació de conformitat amb l'article 116 del TRLU.
5. En tot cas, correspondrà a l'Assemblea General decidir el procediment a escollir. En el supòsit contemplat a l'article 136.6 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, l'Assemblea General decidirà o bé exigirà el pagament de les quotes urbanístiques per la via de constrenyiment, o la cessió de finques en pagament de les despeses urbanístiques o l'expropiació de la finca adjudicada; quan s'opti per la cessió de les finques de resultat, serà necessari formular i trametre la corresponent operació jurídica complementària.

No obstant això, les persones propietàries que no s'incorporin a la Junta podran manifestar en el tràmit d'audiència de les Bases el seu compromís de participar en l'execució del planejament, havent de prestar fiança, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les administracions públiques, per una quantia corresponent al 12% de les despeses estimades d'urbanització corresponents a la finca de què es tracti, de conformitat amb la proporció de la seva superfície respecte del total del sector. La fiança haurà de prestar-se dins el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta.

Segona.- Les bases com a norma de distribució de beneficis i càrregues.

1. En ordre a la distribució de beneficis i càrregues les presents bases d'actuació fan necessària la formulació d'un projecte de reparcel·lació.
2. 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, tenint en compte les regles i recursos de possible formulació que es continguin en els Estatuts de la Junta de Compensació Bàsica, com a reguladors de l'organització i funcionament d'aquesta.
3. El Projecte de Reparcel·lació, que es redactarà en desenvolupament d'aquestes Bases i de conformitat amb l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), servirà de medi de distribució de beneficis i càrregues, així com, de títol per a l'adjudicació de les finques resultants i altres drets que puguin derivar. En aquest document

també s'adjudicarà a l'Ajuntament el 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació.

Tercera.- Força d'obligar.

1. L'aprovació de les presents Bases d'Actuació per l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès i la incorporació dels propietaris dels terrenys a la Junta de Compensació implica que els membres de la Junta accepten com a normes d'obligada observança totes les contingudes en les mateixes en els termes en què van ser aprovades.
2. L'obligatorietat de les Bases no impedeix la seva modificació, sempre que sigui votada en Assemblea General pels propietaris que representin almenys el seixanta per cent de les quotes de participació. Aquesta modificació haurà de ser aprovada per l'Ajuntament.
3. La modificació serà tramitada segons el procediment de l'aprovació. No obstant això, quan l'acord de modificació sigui adoptat per unanimitat dels membres de la Junta i afecti a la pura distribució de beneficis i càrregues, serà vàlid sense necessitat de tramitació, però amb la notificació a l'Ajuntament, hauran de provar suficientment aquestes circumstàncies.
4. En tot cas, la gestió urbanística i l'execució de la urbanització del polígon pel sistema d'actuació de Reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, s'ajustarà a les determinacions legals previstes en el Decret Legislatiu 1 / 2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant TRLU); en el Decret Llei 1/ 2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, en el Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant Reglament de la Llei d'Urbanisme); en el Decret en el 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 en el Registre de la Propietat d'actes de Naturalesa Urbanística i per allò previst en les presents Bases.

Quarta .- Criteris de valoració de les finques aportades.

1. El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de les seves respectives finques aportades, incloses en l'àmbit del SUD 4 "LA PELEGRINA", del municipi de Vilafranca del Penedès.
2. En el cas que les superfícies que contempli el Projecte de Reparcel·lació, com a resultat de les noves mesures, presentin desajustos respecte a les contemplades en el Pla Parcial àmbit SUD 4 prevaldrà la realitat física del terreny.

3. A cada una de les finques se li assignarà, en conseqüència, un coeficient per al reconeixement dels seus drets i adjudicació de les finques resultants.
4. En el supòsit de discrepància sobre la propietat d'un terreny, part del mateix o delimitació dels límits, s'estarà provisionalment al que disposin al respecte els Òrgans de govern de la Junta de Compensació, sens perjudici de residències la qüestió en seu judicial, en aquest cas es qualificarà la finca resultant com a propietat litigiosa.

Cinquena .- Criteris de valoració de drets reals i personals constituïts sobre les finques aportades.

1. Els drets i càrregues sobre les finques aportades que fossin compatibles amb el planejament urbanístic a executar, encara que no es faci referència al Projecte de Reparcel·lació, es traslladaran a títol de subrogació real, a les finques adjudicades als titulars de les primeres, en el mateix concepte en què ho havien estat anteriorment, de conformitat amb les regles fixades a l'article 148 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i l'article 11 del Reial Decret 1093 / 1997, de 4 de juliol, i preceptes concordants de la legislació hipotecària.
2. Si existissin drets o càrregues que fossin incompatibles amb el planejament que s'executa, el projecte haurà de declarar de manera justificada i fixar - si procedeix - la indemnització corresponent.

En tot cas, la valoració dels drets i càrregues constituïts sobre les finques aportades es durà a terme de conformitat amb les determinacions del Reial Decret Legislatiu 2/ 2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, de conformitat amb les disposicions sobre expropiació que específicament determinin el seu preu just; subsidiàriament, segons les normes de Dret Administratiu o Civil que regulin la institució de l'expropiació, i, en el seu defecte, per la normativa reguladora de l'Impost de Successions i del de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats i la resta que sigui d'aplicació. En tot cas, els drets o càrregues incompatibles es consideraran extingits en virtut de l'acord aprovatori del Projecte de Reparcel·lació, que així haurà de declarar expressament.

3. Determinada la compatibilitat o no de la càrrega, el procediment a seguir per al seu trasllat serà el previst en l'art. 148 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. El trasllat de les càrregues hipotecàries es farà d'acord amb la normativa hipotecària, essent document suficient la certificació emesa per l'entitat bancària autoritzant, en el seu cas, la redistribució hipotecària.

4. L'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació extingirà automàticament les servituds de pas que hi pogués haver, ja fossin de persones, animals, vehicles, línies elèctriques, telèfon, aigua o gas, sempre que siguin incompatibles amb l'execució del planejament i així es declari en el Projecte de Reparcel·lació.
5. Els propietaris de les finques incloses en l'àmbit urbanístic hauran de manifestar les circumstàncies físiques o jurídiques que afectin a les esmentades finques. Si el propietari afectat no declara la càrrega o si les declarades no s'ajusten a la realitat, els perjudicis resultants seran assumits pel propietari que hagi omès la declaració i es deduiran del valor de les finques que li corresponguin.
6. No seran indemnitzables els drets reals que tinguin la consideració d'il·legals. Tampoc tindran dret a indemnització per la Junta dels drets reals posteriors a l'aprovació inicial del Pla de Millora Urbana.

Sisena.- Finques a expropiar i criteris de valoració de les mateixes.

1. La Junta de Compensació, segons disposa l'art. 124.4 del TRLU, serà beneficiària de les finques expropiades per l'Ajuntament a aquells propietaris afectats que no s'haguessin incorporat a la mateixa en els terminis determinats a aquest efecte o que no hagin constituït la garantia prevista en el tercer apartat de la Base Primera i, d'altra banda, serà beneficiària de les restants expropiacions individuals per incompliment de les obligacions adquirides.
2. L'expedient d'expropiació es podrà tramitar pel procediment ordinari o pel de taxació conjunta.
3. Les finques expropiades per falta d'incorporació dels seus propietaris a la Junta, es taxaran pel seu valor a efectes urbanístics, de conformitat amb el que disposa el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl.
4. Així mateix, per les finques expropiades com a sanció als membres de la Junta s'estarà, quant a la seva valoració, a allò que disposa l'apartat anterior.

Setena .- Criteris de valoració d'edificacions, obres o plantacions.

1. La valoració de les edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que hagin de enderrocar-se o que no puguin conservar, o que hagin de ser cedides a l'Ajuntament per imperatiu del planejament vigent, es valoraran amb independència del sòl d'acord amb els criteris que regeixen a la Reial Decret Legislatiu 2 / 2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl.

2. Les edificacions, obres, plantacions, instal·lacions i altres elements existents que no estiguin legalitzats o disposin de llicències concedides a precari no tindran dret a indemnització; així mateix l'extinció de les llicències d'obres i/o activitats sobre terrenys destinats a sistemes pel planejament, no tindrà dret a indemnització.
3. S'entendrà que s'han d'enderrocar o que no poden conservar les edificacions, obres, plantacions i instal·lacions quan sigui necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el Pla de Millora Urbana, quan estiguin situades en una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament a seu propietari anterior, o quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com a ús provisional.
4. Les indemnitzacions per al trasllat de les activitats existent en l'àmbit es realitzarà de conformitat amb la normativa, en base a dos paràmetres:
  - a) La indemnització per diferència de rendes o per cessament d'activitat.
  - b) Les despeses per trasllat.

Vuitena.- Criteris per valorar les aportacions d'empreses urbanitzadores.

1. L'execució de les obres d'urbanització podrà realitzar directament per una empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta de Compensació, segons estableix l'article 124.5 del TRLU.
2. Les aportacions a la Junta de Compensació es valoraran en metàl·lic o per l'import del pressupost d'adjudicació de l'obra urbanitzadora, segons procedeixi, adjudicant-se-li en contrapartida terrenys per conveni, de conformitat amb els Estatuts.

L'Assemblea general en el mateix acord que aprovi la incorporació de l'empresa urbanitzadora expressarà el valor de les aportacions que es realitzin. Aquest valor es fixarà amb subjecció als preus unitaris del Projecte d'urbanització del sector, llevat que l'Assemblea General acordi expressament un altre criteri de valoració.
3. L'empresa urbanitzadora que executi directament obres d'urbanització, assumirà tal execució a risc i ventura. Es sol·licitarà l'acreditació de la solvència tècnica, econòmica i financera.
4. En cap cas podrà considerar com a valor d'aportació de l'empresa urbanitzadora els increments en els costos d'execució que es produïssin per motiu de defectuosa execució de l'obra, dilació, causa imputable a la mateixa.

5. En cas de participació d'una empresa urbanitzadora, s'estarà a allò disposat en els Estatuts.

Novena .- Procediment per contractar l'execució de les obres d'urbanització.

1. L'obra d'urbanització podrà executar-se en una o diverses etapes o fases, podent contractar independentment la part corresponent a cadascuna de les etapes.
2. La Junta de compensació podrà sol licitar informe a l'empresa contractada sobre la viabilitat tècnica de simultaneïtat d'edificació i urbanització.
3. Les obres d'urbanització s'executaran per adjudicació directa de la Junta de Compensació o, si escau, per l'empresa urbanitzadora, d'haver incorporat.
4. En el supòsit que s'incorpori una empresa urbanitzadora a la Junta de Compensació, l'execució de l'obra, podrà realitzar directament per la referida empresa i, de conformitat amb el que preveu l'article art. 136, 141, 171 i 172 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, hauran de subscriure els corresponents compromisos en els quals es contemplin les clàusules típiques d'aquest tipus de contractació, amb les condicions mínimes relacionades en aquest article.

El criteri que es seguirà per a l'adjudicació serà, en qualsevol cas, el de major eficàcia, qualitat, economia i garanties d'execució.

5. El Consell Rector podrà acordar l'execució de les obres d'urbanització o edificació per a les empreses que participin en la Junta de Compensació o per terceres empreses mitjançant un procediment negociat, en què el contracte s'adjudicarà a l'empresari elegit per la Junta prèvia consulta amb un mínim de tres empreses i havent negociat els termes del contracte amb l'empresa o empreses que hagin donat resposta afirmativa a la consulta, de conformitat amb el que preveu l'article 172.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
6. El contracte d'execució de les obres s'adequarà a la legislació Civil i Mercantil, incloent necessàriament:
  - a) Compromís d'executar les obres de conformitat als projectes aprovats reglamentàriament.
  - b) Obligació de facilitar en tot moment l'acció inspectora de l'Ajuntament i de la Junta de Compensació.

- c) Els supòsits d'incompliment del contracte que poden donar lloc a la seva resolució, així com les indemnitzacions que corresponguin per inobservança de les característiques tècniques de les obres o dels terminis d'execució.
  - d) La retenció que de cada pagament parcial a compte hagi d'efectuar la Junta, en garantia de la correcta execució de les obres, havent condicionar el lliurament d'aquesta retenció a la recepció definitiva de l'obra.
  - e) El mode i terminis per a l'abonament per la Junta de quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.
  - f) Cronograma indicant la duració de tots els capítols i partides que formin part de l'obra d'urbanització..
7. L'empresa urbanitzadora que, incorporada a la Junta, executi directament les obres, podrà concertar amb tercers la realització de determinades unitats d'obra, però la celebració d'aquests subcontractes estarà sotmesa, com a mínim, al compliment dels requisits següents:
- a) Que es doni coneixement per escrit a la Junta del subcontracte a celebrar, amb indicació de les parts de l'obra a realitzar, a fi de la seva aprovació per la referida Junta.
  - b) Que les unitats d'obra que l'esmentada empresa urbanitzadora contracti amb tercers no excedeixi de l'acordat amb la pròpia Junta de Compensació. L'empresa que executi l'obra d'urbanització, quedarà subjecta a l'establert en el art.171 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Desena.- Criteris de valoració de les finques resultants.

1. Les finques resultants de conformitat amb l'article 120.1.b) del TRLU es valoraran de la manera que decideixin unànimement els propietaris afectats, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament urbanístic al polígon d'actuació, o bé, si no hi ha acord, es valoraran subjectes als criteris del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl. En qualsevol cas la valoració de les finques resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes en l'article 37 del TRLU i article 147 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
2. La valoració podrà establir-se per punts o unitats convencionals, sempre que s'estableixi la seva equivalència en diners, per tal de determinar les indemnitzacions que puguin generar per diferències d'adjudicació, valorant

aquestes en funció del preu mitjà de les parcel·les resultants, sense incloure els costos de urbanització.

Onzena .- Regles per a l'adjudicació de les finques resultants.

1. Per a l'adjudicació entre els propietaris dels solars resultants, inclosos els corresponents a finques adquirides mitjançant expropiació per la Junta de Compensació, es formularà i s'aprovarà per aquesta - d'acord amb l'article 120 del TRLU - el corresponent Projecte de Reparcel·lació, que haurà d'elaborar i presentar a l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès per a la seva aprovació definitiva.
2. L'adjudicació de les finques resultants als membres de la Junta s'efectuarà en proporció als béns o drets aportats. Es procurarà, de conformitat amb l'article 120.1.c) del TRLU i sempre que ho permetin les exigències de la reparcel·lació, que les finques adjudicades estiguin situades al lloc més proper possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars, sens perjudici de que si no és possible, s'apliqui, en el seu cas, la ponderació de valors pertinents.
3. En el cas que haguessin béns de domini públic, s'estarà a allò que disposa l'article 120.4 i 120.5 del TRLU, per a la determinació de la seva participació o no en el repartiment de beneficis i càrregues.
4. Quan s'aportin finques en règim de propietat indivisa, l'adjudicació es podrà fer a favor de cadascun dels copropietaris, adjudicant-se-li finques independents en proporció al seu dret. Es tindrà en compte, a aquests efectes, el disposat en els apartats 5 i 6 de la present base.
5. No podran adjudicar-se com finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable establerta en el Pla Parcial, o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.
6. Quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti que se'ls adjudiquin 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 a aquests propietaris. La mateixa regla s'aplicarà quant als excessos, quan per exigències de la reparcel·lació, el dret de determinats propietaris no quedi esgotat amb l'adjudicació independent que en el seu favor es faci.
7. No obstant això, si la quantia dels drets dels propietaris no arribés al 15 per 100 de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament

per una indemnització en metàl·lic. La mateixa regla s'aplicarà quan els excessos a què es refereix el número anterior no assoleixin l'esmentat percentatge.

8. Llevat del que disposa el paràgraf anterior, i sempre que ho permetin les exigències de la reparcel·lació, l'adjudicació de finques independents al major nombre de propietaris serà preferible a l'adjudicació en proindivís, i aquesta última serà preferible a la indemnització en metàl·lic. En les adjudicacions en proindivís es procurarà també la creació de comunitats del menor nombre possible de comuners.
9. En tot cas, les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica entre els interessats, i es valorarà el preu mitjà dels solars resultants, referit a l'aprofitament concret rebut en excés o deixat de percebre "in natura"; compensacions econòmiques que es reflectiran, així mateix, en el Projecte de Reparcel·lació que haurà d'establir i justificar el corresponent valor de compensació per diferència d'adjudicació.

Dotzena.- Afectació real dels terrenys.

1. D'acord amb el que disposa l'article 121.b) del TRLU i concordants del Reglament de la Llei d'Urbanisme, els terrenys seran afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de Reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, 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 Urbanística.

De conformitat amb el que preveu l'article 154 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, tots els titulars del domini o altres drets reals sobre les finques resultants del projecte de reparcel·lació quedaran afectes al compliment de l'obligació d'urbanitzar.

2. Les finques resultants queden afectades, amb caràcter real, al pagament de les despeses d'urbanització en la proporció que correspon, segons el Projecte de Reparcel·lació, afectació que es podrà cancel·lar de conformitat amb el que disposen els articles 155 i 156 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Derivat de l'exposat, les finques resultants quedaran afectes al pagament del saldo de la liquidació definitiva, de l'import que els correspongui en el saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació i de la quota de participació que se'ls atribueixi en el pagament de la liquidació definitiva pels costos d'urbanització i els altres del projecte, sens perjudici de la compensació procedent

per raó de les indemnitzacions que puguin tenir lloc. Aquesta afectació real s'inscriurà en el Registre de la Propietat.

Com a excepció a l'anterior, i en cas d'acord previ entre els propietaris, s'admet concentrar en una única finca resultant les càrregues urbanístiques corresponents a diverses finques resultants, sempre que l'afectació no sigui superior al valor d'aquella.

Es consideraran despeses d'urbanització amb càrrec al sistema els originats per la redacció, elaboració i tramitació del Pla Parcial urbanístic del SUD-4, de les Bases d'Actuació i Estatuts, del Projecte de Reparcel·lació incloent despeses per taxacions de Béns i Drets aliens al sòl, el Projecte d'Urbanització amb totes les despeses necessàries per al seu desenvolupament, projectes d'enderrocs i qualsevol altre que sigui inherent a la gestió urbanística, així mateix, de conformitat amb el que preveu l'article 196.9 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, també es consideren despeses d'urbanització amb càrrec al sistema les despeses derivades de les gestions portades a terme per la Junta de compensació provisional constituïda en el seu dia amb l'objectiu d'agilitzar la constitució definitiva de la Junta de Compensació per a l'execució del planejament urbanístic del SUD 4 La Peregrina, concretament les despeses pagades pels promotors degudament justificats. També es consideraran despeses d'urbanització sense caràcter limitatiu, els estudis, informes, direcció facultativa, costos d'inspecció i control de l'obra d'urbanització i e el seu cas de la simultaneïtat, projectes d'expropiació, despeses de gestió de la pròpia Junta de Compensació, assessorament i defensa jurídica, entre d'altres, tot allò directament vinculat a l'execució del planejament de l'àmbit urbanístic.

Aquestes despeses seran deduïdes a qui els van suportar de l'import total de les quotes que se'ls girin.

Tretzena.- Incompliment d'Obligacions.

1. L'incompliment per membres de la Junta de les seves obligacions i càrregues legals podrà donar lloc a l'expropiació dels seus béns i drets, si requerits fefaent, per termini no inferior a tres mesos, persisteixen en dit incompliment.
2. Sense perjudici de l'establert en el paràgraf anterior, quan aquest incompliment consisteixi en la negativa o retard en el pagament de les quantitats que es deuen a la Junta, aquesta podrà sol·licitar de l'Excm. Ajuntament el cobrament del deute per via de constrenyiment; les quantitats percebudes aplicant el procediment de constrenyiment es lliuraran a la Junta de Compensació.
3. No es podrà instar el procediment de constrenyiment fins que no hagi transcorregut un mes des del requeriment de pagament efectuat per la Junta de

Compensació, prèvia certificació de descobert, lliurada pel Secretari amb la conformitat del President.

Catorzena.- Projecte de Reparcel·lació i títol inscripció.

Segons el que preveu l'article 6 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i en els articles 151 i 152 del Reglament de la Llei d'urbanisme, serà títol idoni per a la inscripció del Projecte de Reparcel·lació la certificació de l'Administració actuant acreditativa de l'aprovació definitiva del Projecte deixant constància del compliment de les condicions d'eficàcia previstes en l'esmentat article 151 i de la fermesa en via administrativa de l'aprovació definitiva del projecte, així com l'escriptura pública atorgada per tots els titulars de les finques inclosos al Polígon d'Actuació, acompanyada de certificació de l'aprovació administrativa de les operacions realitzades. Aquest títol haurà de contenir les circumstàncies regulades en els articles 151 i 152 del text reglamentari anteriorment referits.

Una vegada ferm el projecte de reparcel·lació es podrà ocupar les finques de l'àmbit als efectes d'actuacions preparatòries i/o d'execució.

Quinzena.- Pagament de les aportacions.

Els associats estaran obligats a abonar puntualment les aportacions que es fixin, en proporció al valor de les finques adjudicades, en el terme i forma que a tal efecte disposi la pròpia Assemblea General.

Setzena .- Distribució de beneficis i pèrdues.

La distribució de beneficis i pèrdues es farà d'acord amb les normes següents:

1. L'Assemblea General formarà la corresponent liquidació.
2. La liquidació comprendrà tant el benefici o pèrdua com la participació que, en un o altre cas, correspongui a cada membre de la Junta. En el cas de pèrdues, l'assemblea general acordarà la imposició de les quotes extraordinàries que procedeixin.
3. La determinació del benefici o de la pèrdua s'efectuarà segons els criteris de valoració establerts en aquestes Bases.
4. La distribució dels beneficis o pèrdues es farà entre tots els membres de la Junta, adjudicatari de finques resultants, segons l'aprofitament d'aquestes.

5. Si en el moment de la dissolució de la Junta hi haguessin obligacions pendents de compliment, deurà procedir-se a la seva cancel·lació abans de l'acord de dissolució per l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès.

Dissetena.- Moment en que pot edificar sobre solars resultants de la compensació.

Els solars adjudicats pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica no podran ser edificats fins l'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització i des que hagi guanyat fermesa en via administrativa l'acte d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació amb l'acord de la Junta de Compensació. No obstant això, el començament de l'edificació de les parcel·les resultants serà possible abans de que s'hagués finalitzat la urbanització, en els termes que resulti de l'article 237 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i prèvia certificació expedida per la Junta de trobar-se al corrent de la derrames d'urbanització corresponents a la parcel·la.

Divuitena .- Transmissió a l'Ajuntament de terrenys i serveis.

1. El lliurament i recepció de les obres d'urbanització executades per la Junta de Compensació s'efectuarà seguint les prescripcions de l'article 169 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, i podrà referir-se a fases determinades previstes en el projecte d'urbanització o serveis complets, encara que no es haguessin executat les obres corresponents a la totalitat de les obres d'urbanització previstes. La recepció de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'ajuntament 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 escriptura pública o en document expedit amb les solemnitats i requisits de les actes dels acords administratius.
3. De conformitat al que estableix l'article 121 del TRLU, la Junta de Compensació transmetrà a l'ajuntament els terrenys que resultin de cessió obligatòria i gratuïta, que es produirà de Dret en el moment de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació.

Dinovenena .- Conservació.

La conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics dels sòl objecte de cessió seran a càrrec de l'Administració una vegada recepcionada definitivament la urbanització i efectuada la cessió d'aquells, respectivament.

En conseqüència, fins que no s'hagi produït la recepció definitiva de la urbanització, l'exacció de les quotes de conservació per la Junta de Compensació, tindrà el mateix caràcter que les aportacions ordinàries o extraordinàries.

-----