

**TEXT REFÓS ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON
D'ACTUACIÓ UA 3 DEL PLA DE MILLORA URBANA DE L'ESTACIÓ,
DE LLEIDA.**

TÍTOL I. DENOMINACIÓ, DOMICILI, OBJECTE I FINALITAT

Article 1. Denominació

1. L'entitat urbanística col·laboradora es constitueix amb la denominació de "Junta de compensació del Polígon d'actuació UA3 del Pla de millora urbana de l'Estació, de Lleida", per a l'execució del referit polígon d'actuació, pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica.
1. La Junta es regeix pel que estableixen els presents Estatuts. En tot allò que no hi estigui previst, s'aplica el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol (en endavant, TRLU), el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU), les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i, supletòriament, la legislació de societats anònimes.

Article 2. Naturalesa

1. La Junta de compensació té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. La personalitat jurídica s'entén adquirida des de la inscripció de la Junta en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat, en els termes previstos en l'article 192 del RLU.
2. La Junta pot adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar, vendre, segregar o agregar tota mena de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar els recursos oportuns i exercitar les accions previstes legalment. Actua com a fiduciària de les finques propietat dels socis que siguin membres de la Junta, sense més limitacions que les establertes en aquests Estatuts, les Bases d'actuació i la legislació aplicable.
3. La Junta de compensació funciona d'acord amb els principis d'economia, celeritat i eficàcia.

Article 3. Domicili

El domicili de la Junta s'estableix al carrer Roger de Llúria, número 4 bis, altell 1^a de Lleida. Aquest domicili podrà ser traslladat a un altre lloc per acord de l'Assemblea



Article 4. Objecte de la Junta

Constitueix l'objecte principal de la Junta de compensació l'execució del Polígon d'actuació UA3 del Pla de millora urbana de l'Estació, de Lleida, que comporta la urbanització de l'àmbit d'acord amb el projecte que s'aprovi i la cessió a l'Ajuntament de Lleida, com a Administració actuant, dels terrenys destinats a sistemes, així com dels corresponents al 10% de l'aprofitament de l'àmbit objecte de reparcel·lació.

Article 5. Finalitats de la Junta

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

- a) Redactar i impulsar la tramitació del Projecte de reparcel·lació.
- b) Redactar i impulsar la tramitació del Projecte d'urbanització i d'altres projectes necessaris per a l'execució del polígon d'actuació.
- c) L'execució de les obres d'urbanització.
- d) La cessió dels terrenys que legalment corresponguin.
- e) Interessar la inscripció de la Junta en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.
- f) Sol·licitar a l'Administració actuant l'exercici de l'expropiació forçosa respecte de les finques dels propietaris que no s'incorporin a la Junta de compensació, ni garanteixin la seva participació en el sistema en els termes previstos en l'article 136 RLU, quan així s'acordi en previsió del que estableixen les Bases d'actuació.
- g) Sol·licitar a l'Administració actuant l'inici de la via d'apressament, l'exercici de l'expropiació forçosa o l'adjudicació de finques resultants en benefici de la Junta o, s'escau, de la empresa urbanitzadora, mitjançant la corresponent operació jurídica complementària, respecte dels propietaris que incompleixin les seves obligacions, en els supòsits que es contemplen en les bases d'actuació.
- h) La sol·licitud i gestió dels beneficis fiscals establerts a la Llei.
- i) Assumir la representació i defensa dels interessos comuns dels seus membres davant qualsevol Autoritat o organisme de l'Estat, comunitat autònoma, municipi o òrgans autònoms de qualsevol classe, així com davant els Tribunals en tots els seus graus i jurisdiccions i respecte a tots els actes, contractes, accions i recursos que resultin convenients o necessaris per a la realització de les seves finalitats.



Article 6. Tutela i funcions de l'Administració actuant

Correspon a l'Ajuntament de Lleida, com a Administració actuant, l'exercici, en general, de les funcions de tutela i fiscalització de la Junta de compensació i, en particular:

- a) L'aprovació dels Estatuts, de les Bases d'actuació i de les seves modificacions que aprovi la Junta.
- b) La designació d'un representant a la Junta de compensació
- c) L'aprovació de la constitució de la Junta i la remissió de l'acord i de l'escriptura de constitució al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores per a la seva inscripció.
- d) L'aprovació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització del sector.
- e) La utilització de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol membre de la Junta, l'exercici de l'expropiació forçosa en benefici de la Junta, i l'aprovació de l'adjudicació de terrenys en pagament de despeses d'urbanització en els supòsits contemplats en les Bases d'actuació i en la legislació urbanística.
- f) La resolució dels recursos d'alçada interposats contra els acords dels òrgans de la Junta.
- g) La formalització de la recepció de les obres d'urbanització del polígon.
- h) L'autorització de la dissolució de la Junta de compensació.
- i) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la legislació urbanística vigent

Article 7. Àmbit territorial

L'àmbit territorial de la Junta compren la superfície dels terrenys inclosos en l'àmbit discontinu de la Modificació Puntual del Pla General de Lleida en l'àmbit del polígon d'actuació UA 3 del Pla de Millora Urbana de l'Estació, de Lleida.

Article 8. Durada de la Junta

LA Junta té una durada indefinida fins que dugui a terme el compliment total dels seus objectius. La seva dissolució requereix, en tot cas, l'acord de l'Ajuntament de Lleida.



Article 9. Projecte de reparcel·lació

En desenvolupament dels criteris resultants de les bases d'actuació, es redactarà el Projecte de reparcel·lació, amb l'objecte de distribuir equitativament entre els propietaris els beneficis i les càrregues derivats del planejament. Un cop aprovat el Projecte, aquest servirà de títol per l'adjudicació dels terrenys als propietaris i per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

TÍTOL II. CONSTITUCIÓ DE LA JUNTA

Article 10. Propietats incorporades

1. Formen part de la Junta les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys inclosos en l'àmbit del polígon d'actuació UA3 del Pla de millora urbana de l'Estació, de Lleida, bé siguin promotors, bé siguin adherits.
2. Els propietaris que no s'hagin incorporat a la Junta amb anterioritat a l'aprovació definitiva dels presents Estatuts, ho poden fer dins del termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva de la constitució de l'entitat.
3. Tant els propietaris associats promotors de la Junta, com els adherits posteriorment, tenen, un cop s'hi hagin incorporat, els mateixos drets i obligacions. Els propietaris adherits posteriorment han de satisfer la part proporcional de les despeses realitzades fins a la data d'adhesió amb els interessos legals corresponents.
4. En qualsevol cas, els propietaris incorporats a la Junta han d'aportar els títols i documents acreditatius de la seva titularitat, així com també declarar les situacions jurídiques, càrregues i gravàmens que afectin les seves respectives finques, amb expressió, en cada cas, de la seva naturalesa, noms i domicili dels titulars dels drets reals o d'arrendament.
5. La transmissió de la titularitat de les finques incorporades a la Junta suposa la subrogació de l'adquirent en els drets i obligacions del transmetent, entenent-se incorporat l'adquirent de la finca a la Junta des del mateix moment de la transmissió.
6. Els cotitulars d'una finca o dret han de designar, en el moment de la seva incorporació a la Junta, a una sola persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de l'entitat, responnent solidàriament davant d'aquesta de totes les obligacions que derivin de la seva condició.
7. Quan les finques pertanyin a menors o persones incapacitades, estaran representats a la Junta per qui ostenti la representació legal dels mateixos.
8. En cas que sobre una finca hi hagi constituït un usdefruit, la representació



9. A més a més, la Junta està integrada pel representant de l'Ajuntament de Lleida, que tindrà veu en les reunions dels òrgans socials de la Junta, i també vot, en tant que propietari de finques incloses en el polígon d'actuació. En el cas que l'Ajuntament no el designi, s'entendrà que el representant és l'Alcalde.
10. En tot cas, els terrenys compresos en el polígon UA3 del Pla de Millora Urbana de l'Estació de Lleida queden directament afectats al compliment de les obligacions del sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, en els termes de la legislació urbanística vigent.

Article 11. Incorporació d'empreses urbanitzadores

1. La incorporació a la Junta d'una empresa urbanitzadora que aportí total o parcialment els fons o els mitjans necessaris per a la urbanització, requereix l'acord favorable de l'Assemblea General, segons el quòrum establert a l'article 25.2 dels presents Estatuts, en el que es determinin les condicions de la incorporació, conforme a les bases d'actuació i, en especial, els compromisos i les garanties de la seva gestió, en la forma i quantia que determini la Junta de compensació.
2. L'Empresa urbanitzadora estarà representada a la Junta per una sola persona física segons el que estableix l'article 197.e del RLU.

Article 12. Quota de participació

La quota de participació dels propietaris incorporats a la Junta de Compensació és proporcional a la superfície de les finques aportades per cadascun d'ells. Una vegada aprovat el Projecte de Reparcel·lació, la quota de participació serà proporcional al valor de les finques adjudicades.

Article 13. Prerrogatives de la Junta

1. La Junta de compensació serà beneficiària, en el seu cas, de l'expropiació dels béns dels propietaris que no s'incorporin a la Junta, i de l'expropiació dels béns dels propietaris, incorporats a la junta o no, que incompleixin les seves obligacions urbanístiques, en els termes previstos en les bases d'actuació.
2. Així mateix la Junta resultarà adjudicatària, en el seu cas, de les finques de resultat dels propietaris que no s'incorporin a la Junta, i de les finques de resultat dels propietaris, adherits o no, que incompleixin les seves obligacions urbanístiques en concepte de pagament de les despeses d'urbanització i en els termes previstos en les bases d'actuació.
2. Previ acord de l'Assemblea General, amb el quòrum previst en l'article 25.2 d'aquests Estatuts, la Junta pot gravar o alienar els béns a què es refereix l'apartat



estableix l'article 173 del RLU. En aquest darrer cas, l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir el millor preu de venda.

3. El que preveuen els apartats anteriors s'entén sens perjudici d'adjudicació de finques de resultat a l'empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta, si és el cas, en els termes que es prevegi en el conveni en el que es fixin les condicions d'incorporació.

TÍTOL III. DRETS I OBLIGACIONS DELS MEMBRES DE LA JUNTA

Article 14. Drets dels membres de la Junta

1. Els membres de la Junta tenen els següents drets:
 - a) Assistir per ells mateixos o mitjançant representant a les sessions de l'Assemblea General, emetre el seu vot en proporció al dret o interès econòmic que ostentin.
 - b) Escollir els membres dels òrgans de govern i ser escollits per a l'exercici d'aquests càrrecs.
 - c) Rebre informació sobre l'actuació de la Junta i conèixer l'estat de comptes, sol·licitant l'exhibició de rebuts i justificants, en les condicions establertes per l'Assemblea General.
 - d) Interposar els recursos que procedeixin contra els acords dels òrgans de la Junta.
 - e) Presentar propostes i suggeriments.
 - f) I, en general, tots aquells drets derivats de la legislació urbanística i dels presents Estatuts.
2. El dret de vot quedarà suspès per a tots els membres de la Junta que no estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes, llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o bé que l'hagin consignat notarialment o judicialment.

Article 15. Obligacions dels membres de la Junta.

1. 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, amb expressió de la naturalesa i quantia de les càrregues i gravàmens.
 - b) Assenyalar un domicili a efectes de notificacions. En cas de canvi de domicili, s'haurà de notificar a la Secretaria de la Junta. Els estrangers designaran un domicili situat en territori espanyol.



- c) En cas de cotitulars de béns o drets, hauran de designar una persona per a l'exercici de les seves facultats com a membres de la Junta.
 - d) Pagar les quotes d'urbanització que es girin, així com les quotes ordinàries que s'acordin.
 - e) Notificar a la Junta, de forma fefaent, la transmissió dels terrenys, indicant la data de la mateixa i l'adquirent, en el termini màxim de 15 dies des de la seva transmissió.
 - f) Regularitzar la titularitat i la situació registral dels terrenys aportats, en el termini que assenyali l'Assemblea General.
 - g) Permetre l'ocupació de les seves finques per a l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials i instal·lacions complementàries.
 - h) I, en general, totes aquelles obligacions derivades de la legislació vigent i dels presents Estatuts.
2. En cas d'incompliment de les obligacions de pagament de les quotes d'Urbanització, la Junta pot demanar a l'Ajuntament de Lleida, bé que exigeixi el seu pagament per la via de constrenyiment, bé que s'acordi l'adjudicació de finques de resultat a favor de la Junta o l'empresa urbanitzadora que s'hi incorpori, mitjançant la corresponent operació jurídica complementària, fins a cobrir la quantia de les mateixes, bé l'expropiació de la finca adjudicada.

TÍTOL IV. ÒRGANS DE L'ENTITAT

Article 16. Òrgans de gestió i administració

- 1. La Junta de compensació es regirà pels següents òrgans:
 - a) L'Assemblea General
 - b) El President
 - c) El Secretari
- 2. Si s'estima convenient, l'Assemblea General procedirà a efectuar el nomenament d'un Administrador, amb les facultats que es determinin expressament. En cas que o sigui un associat, l'Administrador assisteix amb veu, però sense vot, a les reunions de la referida Assemblea.
- 3. Els càrrecs han de recaure necessàriament en persones físiques.

Article 17. Assemblea General

- 1. Està constituïda per tots els associats que estiguin al corrent de les seves obligacions,



E/48684-2022 16/11/2022 09:01:50
més un representant de l'Ajuntament de Lleida designat per aquest i, en el seu cas, un representant de l'empresa urbanitzadora.

2. L'Assemblea té caràcter deliberant i decisor sobre tots els assumptes propis de la seva competència.
3. Tots els associats, inclosos els dissidents i els que no hagin assistit a les reunions, resten sotmesos als acords vàlidament adoptats, sense perjudici de les accions legals pertinents.

Article 18. Reunions de l'Assemblea

1. L'Assemblea General celebrarà una reunió ordinària a l'any, dins del primer trimestre de l'exercici, en la que es tractaran, a més dels assumptes assenyalats en la convocatòria, l'aprovació de la Memòria i del Balanç de l'exercici anterior, així com també el pressupost de despeses i inversions.
2. L'Assemblea General es pot reunir amb caràcter extraordinari quan així sigui acordat pel President, o bé, quan sigui sol·licitat pels membres de la Junta de compensació que representin, al menys, el 30% de les quotes de participació. En aquest supòsit, l'Assemblea s'ha de convocar dins dels 15 dies següents a la sol·licitud. Quan estiguin reunits tots els membres de la Junta es pot celebrar l'Assemblea si així és acordat per unanimitat, sense que sigui necessària convocatòria prèvia.

Article 19. Facultats de l'Assemblea

L'Assemblea General té les següents facultats:

- a) Proposar la modificació dels Estatuts i de les Bases d'actuació, sense perjudici de l'aprovació per l'Ajuntament de Lleida.
- b) Nomenar el President i el Secretari i, si s'escau, l'Administrador.
- c) Examinar la gestió comuna i aprovar, si s'escau, la memòria anual, l'estat de comptes i el pressupost.
- d) Autoritzar la formalització d'actes dispositius sobre els béns i els drets de la Junta,
- e) Aprovar el Projecte d'urbanització, així com el Projecte de reparcel·lació que en el seu moment es redacti, i les operacions jurídiques complementàries o modificacions del Projecte de reparcel·lació que siguin necessàries, i remetre-ho a l'Ajuntament de Lleida per a la seva tramitació i aprovació.
- f) Fixar les quotes d'urbanització a abonar i els terminis per fer-les efectives.
- g) Fixar les quantitats corresponents per atendre a les despeses generals de la Junta i els terminis per a fer-les efectives.
- h) Imposar les derrames extraordinàries per atendre les despeses no previstes en el Pressupost anual i els terminis per a fer-les efectives.



actuant l'exercici de l'expropiació forçosa o l'adjudicació de finques resultants en benefici de la Junta o, si s'escau, de l'empresa urbanitzadora, respecte dels propietaris que no s'incorporin a la Junta, i respecte dels propietaris que incompleixin llurs obligacions de pagament de les quotes d'urbanització, aprovant, en aquest cas, l'operació jurídica complementària corresponent.

- j) Sol·licitar a l'Ajuntament de Lleida que procedeixi a fer efectiu el cobrament de les quotes dels socis per la via d'apressament.
- k) Adjudicar la contractació de les obres d'urbanització del polígon d'actuació.
- l) Acordar la incorporació d'una empresa urbanitzadora que aportï totalment o parcialment els mitjans necessaris per a la urbanització.
- m) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació i procedir a la seva concertació.
- o) Promoure davant l'Ajuntament acords o convenis urbanístics, així com presentar a tràmit els instruments de planejament i gestió que siguin precisos.
- p) Autoritzar la conclusió de tota mena d'actes i contractes civils, mercantils i administratius.
- q) Acordar la dissolució de la Junta
- r) Acordar l'exercici de les accions legals que procedeixin en interès de la Junta.
- s) Qualsevol altres que afectin amb caràcter rellevant la vida de la Junta i que estiguin previstes a la vigent normativa.

Article 20. President

1. El President de la Junta de Compensació és designat per l'Assemblea General. El seu nomenament té una durada de quatre anys, i podrà ser reelegit indefinidament.
2. El President té les següents atribucions:
 - a) Executar els Acords de l'Assemblea General
 - b) Convocar, presidir, suspendre, aixecar les sessions i dirigir les deliberacions dels òrgans col·legiats de la Junta, resoldre els possibles empats amb vot de qualitat i executar i fer complir els acords.
 - c) Representar la Junta de compensació davant de tercers, bé es tracti d'entitats, organismes o autoritats de caràcter públic o bé de persones privades i, per això, representar la Junta en tot tipus de negocis jurídics, amb facultat de conferir mandat a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, bé sigui a l'àmbit judicial bé a l'extrajudicial.
 - d) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que es tramitin i tots els documents que ho requereixin.
 - e) Acordar l'exercici d'accions legals en interès de la Junta, sens perjudici de la seva posterior ratificació per l'Assemblea General.



E/48684-2022 16/11/2022 09:01:50 f) Totes les funcions que siguin inherents al seu càrrec o que li siguin delegades per l'Assemblea General.

3. En cas d'absència o malaltia, el President designarà com a substitut l'associat de més edat, quedant exclòs de la possibilitat de designació el Secretari que no ostenti la condició d'associat de la Junta.

Article 21. Secretari

1. Actua com a Secretari aquella persona que designi l'Assemblea General, no sent necessari que sigui un associat de la Junta. En aquest darrer cas, assisteix amb veu i sense vot a les reunions de l'Assemblea General.
2. El Secretari realitza les següents funcions:
 - a) Aixecar acta de les reunions de l'Assemblea General i transcriure-les en el Llibre d'Actes corresponent.
 - b) Expedir certificacions amb el vist i plau del President.
 - c) Portar un Llibre Registre en el qual es relacionaran els socis integrants de la Junta de compensació i s'expressaran les seves circumstàncies personals, la seva quota de participació i totes les dades complementàries que es considerin procedents.
 - d) Notificar els acords de l'Assemblea General a tots els membres de la Junta i, si procedeix, als òrgans urbanístics competents.
 - e) Desplegar les funcions administratives que li siguin encarregades per l'Assemblea General.
 - f) Custodiar els documents de la Junta de compensació.
3. En cas d'absència o malaltia, el Secretari és substituït pel membre de l'Assemblea General de menys edat, exclosos el President, l'Administrador, si no és propietari, el representant de l'empresa urbanitzadora, en el seu cas, i el vocal de designació per part de l'Ajuntament de Lleida.

Article 22. Mitjans personals

1. La Junta funciona a través de la prestació personal dels seus membres, a no se que aquesta prestació sigui insuficient o massa onerosa pels que tinguin càrrecs socials, el que suposarà que l'Assemblea General pugui acordar la contractació del personal que s'estimi necessari. Així mateix, l'Assemblea General podrà acordar la contractació dels serveis dels tècnics i professionals especialitzat que siguin necessaris.
2. L'exercici dels càrrecs socials és gratuït, sense perjudici que puguin rescabalar-se de les despeses generals de la seva gestió amb càrrec als pressupostos de la Junta.



TÍTOL V. FUNCIONAMENT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

Article 23. Convocatòria de sessions

1. L'Assemblea General de la Junta és convocada pel Secretari, per ordre del President.
2. La convocatòria s'ha de comunicar per qualsevol medi que deixi constància de la seva recepció per part dels destinataris, inclosos els medis telemàtics, amb una antelació mínima de quinze dies naturals fins a la data de celebració que, igualment, també es podrà portar a terme per via telemàtica.
3. La convocatòria s'ha de remetre al domicili o correu electrònic assenyalat a tal efecte pels membres de la Junta. En cas que les notificacions siguin rebutjades en dues convocatòries consecutives o en tres d'alternes, les convocatòries successives passaran a realitzar-se per edictes.
4. La convocatòria ha d'indicar el lloc, dia i hora de la reunió, així com els assumptes a tractar. En el cas que la reunió es celebri de forma no presencial, per videoconferència o altres mitjans, la convocatòria indicarà l'aplicació mitjançant la qual podrà realitzar-se la connexió i les dades necessàries per l'accés a la reunió.
5. S'han d'incloure a l'ordre del dia els assumptes que, amb anterioritat a la convocatòria formal, siguin comunicats pels membres de la Junta que representin, com a mínim, un 15% de les quotes de participació en l'entitat.
6. En les convocatòries s'ha d'indicar el lloc on estarà a disposició dels associats, fins al dia anterior a la reunió, la documentació relativa als assumptes objecte de l'ordre del dia.

Article 24. Quòrum de constitució

1. L'Assemblea General es constitueix vàlidament en primera convocatòria quan assisteixin, presents o representats (amb representació per escrit i per cada reunió), la majoria de les quotes de participació. En segona convocatòria, que tindrà lloc mitja hora més tard que la primera, l'Assemblea es constitueix vàlidament amb independència del nombre d'associats que assisteixin i del nombre de quotes que representin, sent preceptiva, en qualsevol cas, la presència del President i del Secretari o de qui legalment els substitueixin.
2. Sens perjudici del què es disposa en els paràgrafs anteriors, l'Assemblea General es considera convocada i vàlidament constituïda per a tractar qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que hi siguin presents tots els seus membres i així s'acordi per unanimitat



Article 25. Adaptació d'acords i còmput de vots

1. Quòrum ordinari: Els acords de l'Assemblea General s'adopten per majoria simple de quotes de participació presents o representades, comptades segons el que es preveu en aquests Estatuts, amb les excepcions que es determinen en l'apartat següent.
2. Quòrum especial: L'adopció dels acords de modificació dels Estatuts i de les Bases d'actuació, l'aprovació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, la contractació de l'empresa encarregada de l'execució de les obres d'urbanització, la incorporació d'una empresa urbanitzadora, la contractació de crèdits, la proposta de modificació de plans i projectes, i la fixació d'aportacions extraordinàries i de quotes per al finançament de les obres d'urbanització, requereixen el vot favorable dels membres que representin, com a mínim, el 50% de les quotes de participació en l'entitat.
3. Còmput de vots: Es farà en funció de les quotes de participació en l'entitat indicades en l'article 12 d'aquests Estatuts.

Article 26. Assistència de personal especialitzat

Podran assistir a les reunions de l'Assemblea General, amb veu però sense vot, tècnics i personal especialitzat per a informar sobre un assumpte o assumpte determinats.

Article 27. Actes

1. Dels acords de l'Assemblea s'ha d'aixecar acta que, un cop aprovada, en la mateixa reunió o en la reunió següent, s'ha de transcriure en el respectiu llibre d'actes. Les actes hauran de ser signades pel President i el Secretari.

Les reunions podran ser enregistrades. En aquest cas, el fitxer resultant de la gravació, junta amb la certificació expedida pel Secretari de la seva autenticitat i integritat, junta amb la resta de documents en suport electrònic que s'hagin utilitzat com documents de la sessió, podran acompanyar l'acta de les sessions, sense necessitat de fer-hi constar el punts principals de les deliberacions.

2. El Secretari de la Junta, a requeriment dels associats o dels òrgans urbanístics competents i amb el vist i plau del President, ha d'emetre certificacions del contingut del Llibre.

TÍTOL VI. RÈGIM ECONÒMIC**Article 28. Exercici econòmic**

s'inicia el dia 1 de gener de cada any i s'acaba el dia 31 de desembre del mateix any. Excepcionalment, el primer exercici s'inicia amb la inscripció d'aquests Estatus en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores i conclou el dia 31 de desembre següent.

Article 29. Mitjans econòmics

1. Els mitjans econòmics de la Junta estan constituïts per les aportacions dels associats i pels crèdits que es concertin, sens perjudici de qualssevol altres recursos que legalment s'obtinguin.
2. Les aportacions dels associats són de dos tipus:
 - a) Ordinàries o de gestió, adreçades a sufragar les despeses generals de la Junta de compensació, conforme al Pressupost anual aprovat per l'Assemblea.
 - b) Extraordinàries, amb destinació al finançament de les despeses de la gestió i l'execució de la urbanització, al pagament d'apreuaments i indemnitzacions de les parcel·les pertanyents a propietaris que incompleixin les seves obligacions, i a la conservació i manteniment de les obres d'urbanització mentre no siguin rebudes per l'Ajuntament de Lleida.
3. La distribució de les aportacions entre els associats i els propietaris que, sense incorporar-se a la Junta, garanteixin la seva participació, s'ha d'efectuar en proporció a les finques de les que són titulars i, una vegada aprovat el Projecte de reparcel·lació, en proporció al dret o a l'interès econòmic que tinguï cadascun d'ells, determinat en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del Projecte de reparcel·lació, de conformitat amb el que preveuen els articles 114.5 i 128.4 del TRLU.
4. El pagament de les aportacions s'ha de realitzar en el termini màxim d'un mes a comptar des que es practiqui el corresponent requeriment. La manca de pagament en aquest termini produeix les següents conseqüències: un recàrrec de l'interès bàsic del Banc d'Espanya incrementat en dos punts, si es pagués la quota en el termini d'un mes; i, passat aquest període, la Junta pot optar entre sol·licitar de l'Ajuntament de Lleida el cobrament per la via d'apressament, l'adjudicació de finques de resultat o l'expropiació dels béns o drets del soci morós.

Article 30. Comptabilitat

1. La Junta ha de portar la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats per tal que en cada moment es pugui donar raó de les operacions efectuades i se'n dedueixen els comptes que han de retre's.



E/48684-2022 16/11/2022 09:01:50

3. Per a disposar de fons de la Junta, és necessària la signatura conjunta del President i del Secretari.

TÍTOL VII. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 31. Dissolució

1. La dissolució de la Junta de compensació s'ha d'acordar en el moment en què s'hagi donat compliment a les finalitats per les quals ha estat constituïda, requerint, en tot cas, l'acord de l'Ajuntament de Lleida.
2. No procedeix l'aprovació de la dissolució de la Junta mentre no consti el compliment de les obligacions que estiguin pendents, ni quan aquesta tingui procediments pendents de sentència ferma, excepte que la dissolució sigui per manament judicial o per prescripció legal.
3. Acordada la dissolució de l'entitat, s'ha de practicar la liquidació que procedeixi a efectes d'afrontar el pagament dels deutes o el cobrament d'ingressos pendents i procedir a la distribució del romanent, si escau, d'acord amb el que preveuen els presents Estatuts.

Article 32. Liquidació

A l'extinció de la Junta de compensació, l'Assemblea ha de procedir a adoptar acords que siguin necessaris per a la seva liquidació. El patrimoni que existeixi, ja sigui en terrenys, en drets o en metàl·lic, es distribueix entre els associats en proporció a la seva participació en la Junta. En qualsevol cas, l'alienació dels terrenys s'ha d'efectuar en règim de publicitat i concurrència, a fi de garantir l'obtenció del millor preu de venda.

TÍTOL VIII. RÈGIM JURÍDIC

Article 33. Recursos

1. Els acords dels òrgans de la Junta són directament executius i no se suspenden pel fet de ser objecte de recurs, llevat que així ho acordi l'òrgan competent per a resoldre, d'acord amb el que disposa la legislació del procediment administratiu comú.



2. **Contra els acords dels òrgans** de la Junta es pot interposar recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Lleida, en el termini d'un mes des de la seva notificació.

3. No estan legitimats per impugnar els acords de la Junta de compensació aquells que hagin votat a favor de l'acord, per sí o mitjançant el seu representant.

Disposició transitòria única

Els actes i contractes celebrats abans de la inscripció de la Junta en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores s'ajusten al règim establert per la legislació aplicable en matèria de societats anònimes, sobre societats en formació.





**TEXT REFÓS BASES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON
D'ACTUACIÓ UA3 DEL PLA DE MILLORA URBANA DE L'ESTACIÓ,
DE LLEIDA.**

Base Primera.- Àmbit territorial i finalitat

1. Les presents Bases tenen per objecte regular l'execució del Polígon d'actuació discontinuo UA3 del Pla de millora urbana de l'Estació, de Lleida, resultant de la modificació puntual del Pla General de Lleida, pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica.
2. La finalitat d'aquestes Bases és la de fixar dels criteris de distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament i la regulació de l'execució de l'obra urbanitzadora de la Junta de Compensació del Polígon d'actuació UA3.
3. El Projecte de reparcel·lació, en desenvolupament d'aquestes Bases, serveix com a mitjà per a distribuir els beneficis i les càrregues, i com a títol per a l'adjudicació de les finques resultants i de la resta de drets derivats de l'execució del planejament.

Base Segona. Actuacions a dur a terme per la Junta de compensació

L'execució del polígon d'actuació pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, compren les següents actuacions:

- a) La formulació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
- b) La cessió gratuïta a l'Administració de tots els terrenys de cessió obligatòria, lliures de càrregues i gravàmens, i també de les obres d'urbanització i instal·lacions tècniques que hagin d'executar els propietaris.
- c) El pagament de les obres d'urbanització i les altres despeses inherents consignades en el Pla de millora urbana de l'Estació de Lleida i en el Projecte d'urbanització i de reparcel·lació del polígon.
- d) L'adjudicació als propietaris de les finques susceptibles d'aprofitament privat, en proporció a les seves participacions.
- e) I, en general, totes aquelles que puguin derivar-se de la normativa urbanística aplicable, particularment el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol (en endavant, TRLU), el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, (en endavant RLU), el Text refós de la Llei del sòl, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2009, de 20 de juny.

Base Tercera. Efectes de la manca d'incorporació dels propietaris a la Junta de compensació.



1. Els propietaris que no s'incorporin a la Junta de compensació però que manifestin el seu compromís de participar en l'execució del planejament en el tràmit d'audiència d'aquestes Bases, han de dipositar la fiança a què es refereix l'article 136.2 del RLU en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta.
2. Les finques dels propietaris que no s'incorporin a la Junta i que no manifestin el compromís a què es refereix el punt anterior, podran ser expropiades, o bé podran ser objecte de reparcel·lació. En aquest darrer cas, el Projecte de reparcel·lació podrà preveure l'adjudicació a la Junta de finques resultants fins a cobrir la quantia de les despeses d'urbanització imputables.

Base Quarta. Modificació de les Bases

La modificació de les Bases exigeix la mateixa tramitació que la formulació inicial de les mateixes i ha de ser aprovada per l'Ajuntament de Lleida, tret que l'acord modificatiu hagi estat adoptat per unanimitat dels membres de la Junta i afecti únicament la distribució de beneficis i càrregues entre ells. En aquest cas només resulta necessari comunicar l'acord a l'Ajuntament de Lleida, acreditant ambdues circumstàncies.

Base Cinquena. Finques aportades

1. En el Projecte de reparcel·lació s'ha de fer constar, respecte a cadascuna de les finques aportades, el següent:
 - a) La seva descripció d'acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària. Si la descripció de la finca en el Registre no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es farà constar així en el Projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. Si la finca no consta inscrita en el Registre, el Projecte ho ha de fer constar, als efectes de la seva immatriculació.
 - b) La seva titularitat dominical, amb especificació del títol d'adquisició. En cas que la finca inclosa es trobés inscrita en el Registre de la propietat, en el projecte s'ha de tenir en compte com aportant a la persona titular registral, llevat del cas que fos procedent la represa del tracte registral interromput, la qual es produeix mitjançant el Projecte de reparcel·lació, conforme al que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.
 - c) En el cas de titularitat desconeguda, el Projecte ha de fer constar aquesta circumstància i la titularitat fiduciària de l'administració actuant, en aplicació del què estableix l'article 132.4 del RLU.
 - d) En el supòsit que alguna de les finques s'inclogui només parcialment en la unitat reparcel·lable, caldrà fer constar la descripció de la porció afectada per l'actuació. A aquest efecte, s'ha d'especificar el límit per on es practica la



segregació respecte de la finca matriu, així com la reducció de la cabuda d'aquesta.

- e) En cas que s'aprecii l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites, o de supòsits de doble immatriculació, aquesta situació s'ha de reflectir en el Projecte i les finques han de constar com a litigioses. Quan es tracta de finques prèviament inscrites en el Registre de la propietat, el Projecte només ha de tenir en compte situacions litigioses quan s'acredita davant l'òrgan actuant l'existència d' anotació preventiva de la demanda corresponent.
 - f) Les finques que quedin excloses, en el seu cas, de la comunitat reparcel·ladora o de la distribució d'aprofitaments, en aplicació del que estableix l'article 134.2 del RLU.
2. Les superfícies de les finques s'acreditaran mitjançant certificació del Registre de la Propietat. En el cas que la superfície real difereixi de la que consti en el Registre, prevaldrà aquella sobre la registral.

Base Sisena. Determinació dels drets de les persones propietàries

El dret de les persones propietàries és proporcional a la superfície de les seves respectives finques situades dins de l'àmbit objecte de reparcel·lació. No obstant, per acord unànim dels propietaris, es podrà adoptar un altre criteri, sense que, en aquest cas, sigui necessari modificar les presents Bases.

A cadascuna de les finques se li assignarà, en conseqüència, un percentatge en relació amb la superfície total de les finques incloses dins l'àmbit d'actuació. Aquest percentatge constituirà el coeficient per a la distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament.

Seràn d'aplicació, en tot cas, les regles contingudes en els articles 133 i 134 del RLU.

Base Setena. Criteris de valoració dels drets reals i personals constituïts sobre les finques aportades

1. Els drets o càrregues de les finques aportades que siguin compatibles amb l'execució del planejament, es traslladaran a les finques resultants en aplicació del principi de subrogació real, d'acord amb l'article 148.1, lletres b, c i d, del RLU.
2. Si existissin càrregues o drets que siguin incompatibles amb el planejament que s'executa, el Projecte de reparcel·lació haurà de declarar-ho així, de manera justificada, i fixar la indemnització corresponent conforme a les regles de valoració establertes a la legislació aplicable. En qualsevol cas, els drets o càrregues incompatibles es consideraran extingides en virtut de l'acord aprovatori del Projecte de reparcel·lació, i aniran a càrrec del respectiu propietari o de la comunitat de



3. Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i procediment a seguir, s'estarà al que disposen el TRLU i el RLU.

Base Vuitena. Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que hagin d'enderrocar-se

1. Les edificacions, obres, plantacions o instal·lacions que siguin incompatibles amb el planejament urbanístic i que s'hagin d'enderrocar, seran valorades, en el Projecte de reparcel·lació, independentment del sòl, conforme a les regles de valoració establertes per la legislació aplicable, i el seu import s'abonarà amb càrrec al Projecte de reparcel·lació, en concepte de despesa d'urbanització.
2. En qualsevol cas, s'entendrà necessari l'enderrocament quan s'hagin d'eliminar els esmentats elements per executar les obres previstes en el Projecte d'urbanització, quan es destinin a usos incompatibles amb l'ordenació i quan, de conformitat a l'article 138 del RLU, no s'hagi de confirmar la titularitat de la finca al seu propietari originari.
3. Les edificacions i instal·lacions es taxaran tenint en compte el seu cost de reposició, amb deducció d'un percentatge per antiguitat de l'immoble i estat de conservació de l'obra o construcció.

Base Novena. Valoracions en cas d'incorporació d'empreses urbanitzadores

1. Les obres d'urbanització poden ser executades, directament, per una empresa urbanitzadora que s'incorpori a la Junta de compensació. La incorporació haurà de garantir que l'execució de les obres d'urbanització es produirà en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.
2. En qualsevol cas, caldrà garantir la concurrència, com a mínim, de tres ofertes d'incorporació.
3. La valoració de l'aportació de les empreses urbanitzadores s'ha de determinar tenint en compte el cost de les obres d'urbanització, incloses, si s'escauen, les complementàries necessàries per a l'execució de l'àmbit, i es convindrà amb la Junta, en el moment de la incorporació, si aquesta xifra és definitiva i si seran d'aplicació clàusules de revisió de preus o d'estabilització de costos.



4. L'Assemblea General aprovarà el conveni amb l'empresa urbanitzadora per mitjà del qual es determinaran els extrems referits, així com les contrapartides que, si s'escau, correspondran a l'aportació de l'empresa. L'acord serà vinculant per a la totalitat dels membres de la Junta. La participació de l'empresa urbanitzadora en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit s'haurà de determinar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.
5. La participació de l'empresa disminuirà la dels propietaris en la part proporcional que els correspongui.

Base Desena. Valoració de les finques objecte d'expropiació.

1. La Junta de compensació serà beneficiària de l'expropiació de les finques que, a instància de la Junta, expropïï l'Ajuntament de Lleida als propietaris que incompleixin l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització, d'acord amb el que estableix la Base Tretzena.
2. L'expedient d'expropiació es podrà tramitar pel procediment ordinari o el de taxació conjunta.
3. Les finques expropiades es valoraran d'acord amb els criteris establerts a la legislació aplicable, i s'haurà de reemborsar al seu titular les quantitats satisfetes en concepte de despeses d'urbanització i, si s'escau, per expropiacions prèvies de finques. En tot cas, no s'hauran de reemborsar les quotes ordinàries pagades per sufragar les despeses generals de la Junta.

Base Onzena. Contractació de les obres d'urbanització

1. L'execució de les obres d'urbanització la durà a terme l'empresa o les empreses que es determinin en virtut d'acord de l'Assemblea General, seleccionades d'entre els pressupostos presentats per, com a mínim, tres empreses diferents suficientment capacitades per a l'execució de l'obra. L'adjudicació es farà valorant les millors condicions des del punt de vista tècnic i econòmic.
2. En el contracte d'execució de les obres es faran constar especialment, a més de les clàusules que constitueixen el seu contingut típic, les circumstàncies següents:
 - a) El compromís de l'empresa d'executar les obres de total conformitat amb les previsions del Pla de millora urbana i del Projecte d'urbanització del Polígon.
 - b) Obligació de l'empresa de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant i de la Junta respecte a les obres.



E/48684-2022 16/11/2022 09:01:50
c) Els supòsits d'incompliment que puguin donar lloc a la resolució del contracte, així com les indemnitzacions que corresponguin per inobservança de les característiques tècniques o dels terminis d'execució de les obres.

- d) Forma i terminis per l'abonament per la Junta de quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.
- e) Les retencions que pugui efectuar la Junta de cada pagament parcial a compte, en garantia de la correcta execució de les obres. Aquestes retencions no seran retornades fins que no s'hagin rebut definitivament les obres.

Base Dotzena. Pagament de la urbanització

1. Les despeses d'urbanització seran abonades pels associats de conformitat amb allò establert al punt 1 de la Base Quinzena.
2. S'entendran "despeses d'urbanització" les que estableix l'article 114 del TRLU i 127.2 del RLU, i, en general, les despeses de tota classe que origini l'adequada execució de la urbanització, conforme als projectes aprovats, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per realitzar aquestes obres.
3. El Projecte de reparcel·lació haurà de tenir en compte com a despeses d'urbanització les indemnitzacions corresponents al trasllat o cessament d'activitats o a l'enderroc de construccions que hagin tingut lloc amb anterioritat a l'aprovació del projecte de reparcel·lació amb la finalitat de facilitar l'execució del polígon d'actuació delimitat pel Pla de millora urbana de l'Estació. En aquest cas, el propietari del bé o dret a indemnitzar haurà de justificar les despeses suportades i el valor dels béns i drets extingits mitjançant informe valoratiu referit a la data en la que va cessar el dret o es va extingir el bé.
4. L'import dels justipreus i indemnitzacions que s'hagin d'abonar en cas que la Junta acordi instar l'expropiació per manca de pagament de les quotes d'urbanització, també s'estimen com a despeses d'urbanització, i seran així mateix abonades pels associats en proporció a les seves respectives participacions.
5. La distribució de les despeses d'urbanització, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de les quotes que correspongui abonar a cada associat, s'efectuarà en el Projecte de reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament de les presents Bases.
6. Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les que es contemplen a l'article 127.3 del RLU.

Base Tretzena. Conseqüències de l'incompliment de l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització.



E/48684-2022 16/11/2022 09:01:50
1. En cas que un propietari de l'àmbit (sigui o no membre de la Junta) incompleixi la seva obligació de pagament de les quotes d'urbanització, la Junta podrà optar entre instar la via d'apressament, sol·licitar a l'Administració l'expropiació forçosa dels béns aportats pel propietari morós, o bé instar l'adjudicació de finques de resultat mitjançant la tramitació de la corresponent operació jurídica complementària en favor de la Junta, o de l'empresa urbanitzadora que s'hi incorpori, si així es preveu en el conveni. A tal efecte, serà suficient certificació lliurada pel Secretari de l'Entitat, amb el vist-i-plau del seu President, en la que consti l'acord de la modalitat per la que opti la Junta, nom, cognoms i domicili del soci morós, la quantitat deguda, concepte pel qual s'ha acreditat i que la mateixa ha vençut i no ha estat pagada una vegada efectuat el corresponent requeriment.

2. Quan, en el supòsit previst en l'apartat anterior, la Junta opti per instar l'adjudicació de finques de resultat al seu favor o al de l'empresa urbanitzadora, caldrà que s'aprovi la corresponent rectificació del Projecte de reparcel·lació mitjançant una operació jurídica complementària, de conformitat amb el que estableix l'article 168.1.f) del RLU. La data de referència per a la valoració de les finques serà la de la presentació de l'operació jurídica complementària davant l'Ajuntament per a la seva tramitació.
3. En cas que el propietari que incompleixi la seva obligació de pagament de les quotes d'urbanització hagués garantit la seva participació en els termes establerts en la Base Tercera, apartat primer, la Junta podrà optar per executar la fiança constituïda en la part suficient per a cobrir la quota o quotes impagades i, en el seu cas, els interessos corresponents. Si la fiança no fos suficient per a cobrir l'import degut i els interessos, la quantitat restant podrà ser exigida mitjançant els mecanismes previstos en l'apartat primer d'aquesta Base.

Base Catorzena. Transmissió a l'Administració de les obres d'urbanització i dels terrenys afectats.

1. La transmissió a l'Administració, en ple domini i lliure de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria tindrà lloc, per ministeri de la Llei, en virtut de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació. No obstant, la Junta de compensació i, en el seu nom, el contractista per aquesta designat o l'empresa urbanitzadora, podrà ocupar els terrenys cedits per a l'execució de les obres d'urbanització.
2. El lliurament i recepció de les obres d'urbanització executades per la Junta s'efectuarà seguint el procediment previst a l'article 169 del RLU, i podrà referir-se a una part del Polígon, encara que no s'hagi completat la urbanització de la totalitat del mateix, si es correspon amb una àrea urbanitzada que constitueixi una unitat funcional directament utilitzable, per disposar de tots els serveis urbanístics. La recepció de les obres i instal·lacions es reflectirà en acta que subscriurà l'Ajuntament amb la Junta de compensació.



1. La participació de cada propietari en les càrregues d'urbanització es fixarà en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del Projecte de reparcel·lació, de conformitat amb el què preveuen els articles 114.4 i 128.4 del TRLU.
2. En cas que s'incorporin empreses urbanitzadores a la Junta de compensació, es procedirà al reajustament de les participacions percentuals dels membres de la Junta, tot assignant la quota corresponent a l'empresa urbanitzadora incorporada.

Base Setzena. Valoració de les finques edificables resultants.

1. La valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació establertes a l'article 37 del TRLU i 36 del RLU.
2. Les finques resultants es valoraran d'acord amb el seu aprofitament urbanístic, conforme a les determinacions del Pla de millora urbana que s'executa i amb criteris objectius i generals per a la seva totalitat.
3. La ponderació de valor de les finques resultants en funció de la seva localització únicament procedeix quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor.

Base Dissetena. Adjudicació de les finques edificables resultants

1. Per a l'adjudicació de les finques resultants, la Junta haurà de formular i aprovar el corresponent Projecte de reparcel·lació, que haurà de presentar-se a l'Ajuntament per a la seva aprovació.
2. El Projecte referenciat recollirà, com a criteris per a l'adjudicació de les finques resultants amb aprofitament privatiu entre els membres de la Junta, els que es recullen en els articles 120 del TRLU i 138 i 139 del RLU, i, en concret, els següents:
 - a) Proporcionalitat de l'adjudicació en relació amb l'aportació efectuada.
 - b) Adjudicació de la finca resultant en el lloc més proper possible a l'aportada.
 - c) Adjudicació de les finques originàries als seus propietaris en els supòsits que preveu l'article 138 del RLU.
 - d) Subjectivitat de l'adjudicació, de manera que el propietari de diverses finques aportades no colindants pugui ser adjudicatari, en la proporció que correspongui, d'una sola finca o, en el seu cas, del menor nombre possible de



- e) No adjudicació independent de finques inferiors a la parcel·la mínima o que no reuneixin la configuració o característiques adequades per ser edificades segons el planejament.
 - f) En els casos d'aportació de finques per copropietaris en proindivís, es podran adjudicar finques diferents per als copropietaris, sempre que l'adjudicació respecti el criteri de proporcionalitat a partir de la quota aportada per cadascun d'ells.
 - g) Si, per l'escassa quantia dels drets o quotes d'alguns propietaris, no és possible adjudicar finques independents a cadascun d'ells, les parcel·les resultants s'adjudicaran en proindivís a aquests propietaris. La mateixa norma s'aplicarà pel que fa als excessos. No obstant això, en les adjudicacions en proindivís s'intentarà la creació de comunitats amb el menor nombre de comuners.
 - h) Si la quantia dels drets dels propietaris no arribés al quinze per cent (15%) d'aprofitament materialitzable en la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'haurà de substituir per una indemnització en metàl·lic.
3. El compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament a favor de l'Ajuntament es materialitzarà de conformitat amb els criteris fixats a l'article 43 del RLU.
4. Per a l'adjudicació a l'empresa urbanitzadora de terrenys en contrapartida a la seva aportació, s'estarà al corresponent conveni aprovat per l'Assemblea General, en el seu cas.

Base Divuitena. Edificació de terrenys

Els propietaris de les parcel·les podran iniciar l'edificació dels terrenys resultants una vegada executades les obres d'urbanització. No obstant, podran executar-se les obres d'edificació simultàniament amb les d'urbanització, si es compleixen els requisits establerts a l'article 237 RLU.

Base Dinovena. Règim econòmic

1. Per al pagament de les despeses d'urbanització, conservació i d'altres, els propietaris hauran d'ingressar les quantitats que els correspongui dins el termini d'un mes des que la Junta efectui el corresponent requeriment, transcorregut el qual, si no s'hagués efectuat el pagament, a la quantitat deguda a la Junta se li aplicarà un recàrrec equivalent a l'interès bàsic del Banc d'Espanya incrementat en dos punts.

No obstant, la Junta podrà exigir l'ingrés, amb antelació de sis mesos, de les aportacions necessàries per abonar les despeses previsibles pel semestre.

El pagament d'aquests costos podrà realitzar-se, si així ho sol·licita el propietari i ho autoritza l'Assemblea General, cedint terrenys edificables resultants, de conformitat amb l'article 141 del RLU. En aquest cas, caldrà tramitar una operació jurídica complementària per rectificar el Projecte de reparcel·lació, en els termes previstos en la Base Tretzena, apartat 2.

2. En cas de negativa o retard en el pagament de les quotes, la Junta actuarà de conformitat amb el que estableix la Base Tretzena.



Base Vintena. Alienació de terrenys de la Junta

Amb l'objecte de fer front a les despeses d'urbanització, la Junta de compensació podrà alienar algun o alguns dels terrenys de la seva propietat com a conseqüència d'expropiacions o de cessió de finques en pagament de despeses d'urbanització, previ acord de l'Assemblea General a propòsit del preu i de l'oportunitat de fer-ho. En qualsevol cas, l'alienació s'ha de produir en règim de publicitat i concurrència, a fi d'obtenir el millor preu de venda.

Base Vint-i-unena. Responsabilitat de la Junta de compensació

1. La Junta de compensació és directament responsable davant l'Ajuntament de la urbanització completa, tant respecte de les característiques tècniques de les obres com dels terminis d'execució i transmissió a l'entitat local, sens perjudici que pugui repercutir aquesta responsabilitat a l'empresa urbanitzadora.
2. L'incompliment de l'obligació d'urbanitzar en els terminis establerts pel Pla que s'executa podrà comportar els efectes previstos a l'article 178 del TRLU.
3. La Junta de compensació serà responsable davant cadascun dels seus membres del dany patrimonial que puguin partir per l'actuació d'aquella.

Bases Vint-i-dosena. Afecció real dels terrenys

1. Els terrenys inclosos dins del polígon d'actuació del Pla de millora urbana que s'executa queden afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, la qual cosa es farà constar en el Registre de la propietat, a instància de la Junta de compensació, aportant el certificat administratiu de la constitució de la Junta i d'inclusió de les finques en el polígon.
2. Les finques resultants restaran afectades, amb caràcter real, i en els termes previstos als articles 154 i ss. del RLU, al pagament de les despeses d'urbanització en la proporció que correspongui, segons el Projecte de reparcel·lació. L'afecció es cancel·larà mitjançant certificat de la Junta de compensació, un cop pagades les despeses i rebudes les obres per l'Ajuntament.
3. L'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació en què es faci constar l'afecció de les finques resultants al pagament del saldo de la liquidació definitiva de les despeses d'urbanització, i les altres despeses del projecte, implicarà, d'acord amb l'article 161 del RLU, la cancel·lació de les garanties prestades als efectes previstos a l'article 101.3 del TRLU.



La conservació de les obres d'urbanització i manteniment de dotacions i instal·lacions dels serveis públics, es durà a terme per la Junta de compensació mentre duri l'execució del Projecte d'urbanització interior del Polígon i fins que les obres, dotacions i instal·lacions no hagin estat recepcionades per l'Ajuntament de Lleida.

