

Antonio Ropero Vilaró
Secretari General

2024.06.20

14:41:01 +02'00'

ESTATUTS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UA 23 DE LLEIDA

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 1. Identificació i règim legal

1. Els presents Estatuts regulen la Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida, entitat urbanística que es constitueix en compliment de l'article 130.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
2. La Junta de Compensació es regirà segons allò establert en els presents Estatuts i en les Bases d'Actuació que s'hi acompanyen, i en tot el que els mateixos no prevegin, per l'establert en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, així com per aquelles altres disposicions legals que regulin les juntes de compensació, i aquelles que en el seu moment puguin substituir a les ara vigents.

Article 2. Naturalesa

1. La Junta tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per l'acompliment dels seus fins.
2. La personalitat jurídica de la Junta de Compensació s'adquirirà a partir del moment de la seva inscripció al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
3. La capacitat d'obrar s'exercirà amb estricte sotmetiment a les prescripcions de la legalitat urbanística vigent i d'aquests Estatuts. En conseqüència, la Junta de Compensació podrà adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar o alienar tota classe de béns, celebrar contractes, executar obres, obligar-se, interposar els recursos establerts i exercitar les accions previstes a les lleis. Així mateix, actuarà com a fiduciària amb ple poder dispositiu sobre les finques que pertanyen als propietaris adherits a la Junta, sense més limitacions que les establertes en aquests Estatuts.

Article 3. Domicili

El domicili social de la Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida s'estableix a Lleida (25001), carrer Pere Cabrera núm. 16, baixos.

Article 4. Objecte i finalitats

1. La Junta de Compensació tindrà per objecte la gestió i urbanització de l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA 23, pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2. Per l'acompliment de les seves finalitats, la Junta assumirà, entre altres, les següents funcions:

a) La formulació i l'impuls per l'aprovació del projecte de reparcel·lació, i la seva posterior inscripció al Registre de la Propietat.

b) La redacció i l'impuls en la tramitació del projecte d'urbanització de l'àmbit de la UA 23.

c) L'execució material de les obres d'urbanització.

d) Sol·licitar a l'Ajuntament de Lleida, si s'escau, l'ocupació dels terrenys dels propietaris que no s'hagin incorporat a la Junta a favor seu, i que estiguin afectats pel planejament urbanístic a qualsevol tipus de sistema urbanístic, general o local, d'acord amb el que estableix l'article 156 de Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

e) Sol·licitar a l'Ajuntament de Lleida, si s'escau, l'expropiació dels terrenys dels propietaris – tant si són membres de la Junta com si no s'han adherit a la mateixa – que incompleixin les obligacions i les càrregues imposades per la Llei i pel planejament urbanístic, d'acord amb el que estableixen els presents Estatuts i les Bases d'Actuació.

f) Instar a l'Ajuntament de Lleida, per tal que executi per la via de constrenyiment a aquells membres de la Junta per deutes a la mateixa que no s'hagin fet efectius en període voluntari.

g) La gestió i defensa dels interessos comuns, davant de qualsevol organisme, autoritat, tribunal o particular.

h) Sol·licitar i gestionar l'obtenció de beneficis fiscals o subvencions de qualsevol tipus que estiguin previstes a la legislació vigent.

i) La cessió a l'administració urbanística dels terrenys, les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions que estiguin previstes al planejament vigent i al Projecte d'Urbanització.

j) I en general l'exercici de tots aquells drets i accions que estableixi la legislació vigent.

Article 5. Àmbit territorial

1. La Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida té com a àmbit territorial d'actuació el del polígon d'actuació urbanística que pretén gestionar i urbanitzar.

2. Tanmateix, la Junta podrà actuar en zones exteriors a l'esmentat àmbit, per atendre les finalitats previstes al paràgraf 2 de l'article anterior.

Article 6. Durada

La Junta de Compensació tindrà una duració indefinida fins l'acompliment total del seu objecte i finalitats.

Article 7. Administració urbanística tutelar

1. L'Ajuntament de Lleida és l'administració urbanística competent en l'actuació que portarà a terme la Junta, i assumeix totes les funcions i potestats que la legislació li atorga, i, en general, s'encarrega de supervisar i controlar la gestió de la Junta de Compensació.

2. En l'exercici de la funció de tutela i fiscalització, correspon a l'Ajuntament de Lleida:

a) Donar audiència dels Estatuts i Bases d'Actuació als propietaris no promotors de la Junta, per a la formulació d'observacions i per la seva incorporació a la mateixa, donant audiència de les al·legacions als promotors.

- b) Aprovar els Estatuts, les Bases d'Actuació i les seves eventuais modificacions.
- c) Designar un representant a la Junta de Compensació.
- d) Aprovar la constitució de la Junta i remetre l'acord i l'escriptura de constitució al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per la seva inscripció.
- e) Iniciar i tramitar, si s'escau, l'ocupació directa dels terrenys dels propietaris no adherits a la Junta, que estiguin afectats pel planejament a qualsevol tipus de sistema urbanístic, general o local, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.
- f) Expropiar en benefici de la Junta, els terrenys dels propietaris – tant si són membres de la Junta com si no s'han adherit a la mateixa –, que incompleixin les obligacions i càrregues imposades pel la Llei i pel planejament urbanístic.
- g) Utilitzar la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes per qualsevol propietari.
- h) Resoldre els recursos administratius ordinaris que s'interposin contra els acords de la Junta.
- i) Totes aquelles altres atribucions que resultin de la vigent legislació urbanística.

CAPÍTOL II

Membres de la Junta

Article 8. Composició

1. La Junta de Compensació de la UA 23 de Lleida està integrada per les següents persones i entitats:

- a) Els propietaris de terrenys inclosos en el seu àmbit d'actuació que s'hagin adherit a la Junta de Compensació i que actuïn d'acord a les disposicions dels Estatuts i les Bases d'Actuació.
- b) L'Ajuntament de Lleida, en la seva doble condició d'administració actuant i com a propietari dels terrenys corresponents al 10% d'aprofitament mitjà del sector i, eventualment, dels demés terrenys situats al polígon de que sigui titular.

c) Les empreses urbanitzadores que participin en l'escriptura de constitució o que posteriorment s'adhereixin a la Junta d'acord amb els presents Estatus, i que aportin, total o parcialment, els fons necessaris per a dur a terme les obres d'urbanització del polígon, en les condicions que s'estableixin.

2. La relació i identificació dels propietaris i demés membres de la Junta és la que consta a l'escriptura de constitució, de conformitat amb el que disposa l'article 190.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 9. Participacions

1. Cada membre participarà en la gestió general i els resultats de l'actuació urbanística en proporció a l'interès econòmic de la seva contribució a la Junta de Compensació. A aquests efectes s'atribueixen a cada membre de la Junta un nombre determinat de participacions, d'acord amb el que disposen els paràgrafs següents i amb els criteris que estableixin les Bases d'Actuació.

2. Per als propietaris membres, el nombre de les seves participacions serà directament proporcional al valor de les finques aportades, calculat d'acord amb les Bases d'Actuació. La relació entre les participacions i el seu valor donarà el valor unitari de la participació.

3. L'Ajuntament de Lleida tindrà, a més de les participacions que li corresponguin com a propietari per aplicació dels paràgrafs precedents, un nombre addicional de participacions igual al 10% de les que corresponguin al conjunt de tots els propietaris de terrenys inclosos en l'actuació, s'hagin incorporat o no a la Junta.

4. Les participacions de les empreses urbanitzadores que formin part de la Junta es concretaran en el moment que assumeixin la realització de les corresponents obres d'urbanització, i seran el resultat de dividir el valor de les seves aportacions entre el valor unitari de les participacions en aquell moment, en els termes establerts al corresponent acord d'integració.

Article 10. De la constitució de la Junta de Compensació

1. Els propietaris promotors de la Junta es reuniran en sessió del Ple constituent en que s'haurà de resoldre sobre l'aprovació de la proposta de text d'Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació, s'acordarà la constitució de la Junta de Compensació, i es designaran les persones que han d'ocupar els càrrecs.

2. Per a la vàlida constitució del Ple constituent, caldrà que concorrin al mateix propietaris que representin, com a mínim, més del 50% de la propietat de la total superfície de l'àmbit d'actuació.

3. El secretari aixecarà acta del Ple constituent en que s'acordi la constitució de la Junta de Compensació, que haurà de ser aprovada en la mateixa reunió, essent signada també pel President.

Caldrà que en l'acta s'hi faci constar:

a) Nom, cognoms, i domicilis dels propietaris i representants presents quals assumeixen la iniciativa per al desenvolupament de l'àmbit sota la modalitat de compensació bàsica, amb indicació de llurs respectives quotes i propietats. En el seu cas, també les dades i representants de les empreses urbanitzadores que puguin incorporar-se a la Junta de Compensació.

b) Acords presos.

c) Constitució de la Junta de Compensació.

Del contingut de l'acta es lliurarà certificació per a llur incorporació a l'escriptura pública de constitució de la Junta de Compensació, la qual haurà d'efectuar-se en la forma prevista en la legislació vigent.

4. La incorporació a la Junta de Compensació de la resta de propietaris no promotors es pot produir en qualsevol moment durant el procés d'aprovació dels textos d'Estatuts i de Bases d'Actuació, així com també dins el termini d'1 mes des de la notificació de l'acord d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació. Les sol·licituds que en el seu cas es formulin un cop superats els anteriors terminis podran ésser inadmeses per la Junta de Compensació.

11. Incorporacions

1. Els propietaris de terrenys inclosos al polígon d'actuació que no s'hagin integrat inicialment, es podran incorporar en qualsevol dels moments previstos en l'article anterior, amb igualtat de drets i obligacions a la Junta de Compensació, amb l'únic requisit d'acceptar els presents Estatus, les Bases d'Actuació i els acords que fins la data de la incorporació s'hagin adoptat vàlidament.

2. La incorporació a l'entitat de les noves empreses urbanitzadores que aportin tots o part dels fons necessaris per la urbanització exigirà l'acord favorable de l'Assemblea General, en el qual es determinaran les condicions concretes de la incorporació amb subjecció a les Bases d'Actuació de la Junta i amb expressió concreta dels compromisos i garanties de la seva gestió.

3. En qualsevol cas, la incorporació no tindrà efecte fins que no s'hagin ingressat a la caixa de l'entitat les quantitats equivalents a les aportades fins al moment per la resta dels membres de la Junta, segons les respectives participacions d'uns i altres. Al cas de les empreses urbanitzadores s'estarà a les condicions del corresponent conveni.

Article 12. Transmissió de la condició de membre

1. El successor per causa de mort d'un propietari membre s'entendrà incorporat a la Junta per la simple acceptació de l'herència o disposició testamentària translativa del domini.

2. Quan la transmissió de la propietat tingui lloc per actes entre vius, l'adquirent es subrogarà en els drets i obligacions del transmissent i tots dos respondran solidàriament davant de la Junta per les obligacions que hagi assumit fins aquell moment el transmissent.

3. En qualsevol cas, l'adquirent tindrà l'obligació de comunicar a la Junta el títol de la seva adquisició i les seves circumstàncies personals dins dels vuit dies que s'hagi produït la transmissió.

Article 13. Drets

Els membres de la Junta de Compensació, tenen els següents drets:

- a) Obtenir tota la informació que sigui necessària de la Junta, de les seves actuacions i dels projectes tècnics que es realitzin.
- b) Participar amb veu i vot a les sessions de l'Assemblea General.
- c) Obtenir, dels càrrecs executius i de l'Assemblea, l'ajuda necessària per la defensa dels seus interessos, en tot allò que correspongui a les finalitats de la Junta.
- d) Ésser candidat a l'elecció dels càrrecs executius, i elegir a aquests càrrecs.
- e) Adreçar-se per escrit a l'Assemblea General exposant els seus punts de vista, queixes, suggeriments i informació d'interès que consideri oportunes.

Article 14. Obligacions dels membres

Els membres de la Junta de Compensació tenen les següents obligacions:

- a) Assistir a l'Assemblea General.
- b) Comunicar qualsevol canvi de domicili.
- c) Comunicar qualsevol canvi de titularitat de les parcel·les.
- d) Comunicar qualsevol divisió o segregació que es realitzi als terrenys inclosos al sector.
- e) Comunicar qualsevol nova construcció o modificació de les existents.
- f) Col·laborar per un bon funcionament de la Junta aportant iniciatives i suggeriments.
- g) Fer efectives les quotes econòmiques que l'Assemblea aprovi d'acord amb aquests Estatuts.
- h) Permetre l'ocupació de les finques per l'execució de les obres d'urbanització, dipòsit de materials, instal·lacions complementàries.
- i) Atorgar aquells documents que siguin necessaris per tal que la Junta pugui assolir les seves funcions, quan fossin requerits a tal efecte.

j) Qualsevol altra obligació establerta en aquests Estatuts o pels òrgans de la Junta en exercici de les competències que els corresponen.

2. La incorporació dels propietaris a la Junta de Compensació no suposa la transmissió a aquesta dels immobles afectats als resultats de la gestió comú. Tanmateix, els terrenys quedaran directament afectats al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació i a les que específicament els imposen aquests Estatuts i les Bases d'Actuació, amb anotació en el Registre de la Propietat.

Article 15. Casos especials de representació

1. Els cotitulars d'una finca o dret hauran de designar necessàriament un representant únic per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la Junta, amb qui s'entendran totes les comunicacions i tràmits. Si no designen representant dins del termini prudencial que s'assenyali, ho farà discrecionalment l'administració actuant. Tots els cotitulars respondran solidàriament davant la Junta de Compensació de les obligacions concretes.

2. En cas d'usdefruit la representació correspon a la persona nua propietària.

3. Quan la finca pertanyi a un menor o persona que tingui limitada la seva capacitat d'obrar, estarà representat en el Junta per les persones que ostentin la seva representació legal.

4. Quan els titulars dels terrenys siguin persones jurídiques, es designarà una persona física que les representi davant la Junta de Compensació. També hauran d'ésser representades per una persona física les empreses urbanitzadores que formin part de la Junta.

CAPÍTOL III

Dels òrgans socials

Article 16. Òrgans de govern

1. Els òrgans de l'entitat són els següents:

a) L'Assemblea General.

b) El President.

c) El Secretari.

2.- Tots els càrrecs són gratuïts, i els elegits estan obligats a desenvolupar-los amb diligència, lleialtat i eficiència.

Sens perjudici de la gratuïtat dels càrrecs, per al cas de que així es consideri necessari, i previ acord de l'Assemblea General, podrà acordar-se la contractació de professionals o personal laboral, als efectes de que gestionin la Junta de Compensació i els seus interessos, i amb càrrec als recursos econòmics de l'entitat autoritzats als efectes.

Article 17. Facultats de l'Assemblea General

1. L'Assemblea General es l'òrgan suprem de la Junta i esta constituïda per la totalitat dels membres de la Junta que estiguin al corrent de les seves obligacions i per un representant de l'Ajuntament de Lleida.

2. Tots els membres de la Junta, inclòs els no assistents a les reunions de l'Assemblea i els dissidents, queden sotmesos als acords vàlidament adoptats, sense perjudici del seu dret a votar en contra i a fer constar en l'acta la seva oposició.

3. L'Assemblea té atribucions per debatre i decidir sobre les següents qüestions:

a) Examinar i aprovar, si s'escau, la gestió realitzada pel President i Secretari durant el període transcorregut des de la sessió ordinària anterior.

b) Examinar i aprovar, si s'escau, l'estat comptable, econòmic i financer presentat pels càrrecs executius.

c) Debatre i aprovar, si s'escau, els projectes i programes d'actuacions, aportacions tant ordinàries com extraordinàries i els pressupostos de la Junta.

d) Acordar l'alienació, constitució de drets reals o qualsevol acte de disposició o gravamen de béns i drets de la Junta.

e) Acordar la constitució de les garanties que puguin exigir els òrgans urbanístics per assegurar les obligacions concretes per la Junta de Compensació.

- f) Acordar la formalització de crèdits per realitzar les obres d'urbanització, inclòs la garantia hipotecària dels terrenys afectats.
- g) Designar i cessar al President i al Secretari.
- h) Acordar la dissolució de la Junta.
- i) Aprovar l'acord d'incorporació d'empreses urbanitzadores i acordar la constitució de societats amb finalitats d'urbanització o complementàries.
- j) Modificar els Estatuts i les Bases d'Actuació, sense perjudici de l'aprovació posterior de l'Ajuntament.
- k) Aprovar inicialment el projecte de reparcel·lació que en el seu dia s'elabori, en desenvolupament de les Bases d'Actuació.
- l) La contractació de les obres d'urbanització, prèvia redacció dels plecs de condicions tècniques i administratives, de conformitat amb les prescripcions de l'article 172 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- ll) Qualsevol altre assumpte que afecti el desenvolupament de la Junta i sigui necessari per aconseguir les finalitats de la mateixa.

Article 18. Convocatòria i règim de sessions

1. L'Assemblea General es reunirà amb caràcter ordinari un cop l'any, dins els tres primers mesos de cada exercici econòmic, per tal d'aprovar la memòria, comptes i balanç de l'exercici anterior i considerar i aprovar el pla d'actuació i el pressupost de l'exercici següent, així com les quotes ordinàries i extraordinàries que s'hagin de satisfer durant l'exercici. Les assemblees extraordinàries es celebraran quan el President ho consideri necessari, o quan ho sol·licitin per escrit adreçat al President, un número de membres que representin almenys el 20% de les quotes totals de la Junta.
2. L'Assemblea General de l'entitat serà convocada pel President o pel Secretari, i per ordre del President. La convocatòria assenyalarà la forma, el lloc, el dia i l'hora de la reunió, així com els assumptes que hagin de sotmetre's a coneixement i resolució de l'Assemblea, sense que siguin vàlids els acords adoptats sobre altres assumptes que no constin en la convocatòria, a excepció feta d'aquell supòsit en que es trobin presents o

representats tots els membres de la Junta, i per unanimitat acordin tractar sobre qualsevol assumpte.

La convocatòria de l'Assemblea General es farà mitjançant comunicació escrita tramesa als domicilis designats pels associats, per qualsevol dels mitjans admesos en dret i que permetin acreditar la seva recepció, inclòs el correu electrònic. En qualsevol cas, la convocatòria haurà d'arribar a coneixement de tots els membres de la Junta de Compensació amb una antel·lació mínima de 8 dies hàbils abans.

3. L'Assemblea General es constituirà en una sola convocatòria, qualsevol que sigui el nombre d'associats concurrents a la mateixa i el nombre de quotes de participació que representin, essent preceptiva en qualsevol cas la presència del President i del Secretari o de qui legalment els substitueixi.

4. Serà vàlida la celebració de l'Assemblea General per mitjans telemàtics, tals com per exemple, per sistema de videoconferència i assimilats, sempre i quan es pugui garantir la participació de tots aquells membres de la Junta que en vulguin prendre part.

Article 19. Adopció d'acords

1. Cada membre de la Junta, sempre i quan estigui al corrent de les seves obligacions, tindrà dret a un vot.

2. Per la validesa dels acords de l'Assemblea General sobre les matèries previstes als apartats d), e), f), i), i j), de l'article 17.3 d'aquests Estatuts, serà necessari el vot de la majoria dels assistents que representin almenys un 60% del total de les quotes de participació de la Junta. L'acord previst a l'apartat h) de l'article 16.3 d'aquest Estatuts requerirà el vot de la majoria dels presents, que representin almenys un 80% del total de les quotes de participació que integren la Junta. L'acord previst a l'apartat k) de l'esmentat article 17.3, requerirà el vot favorable d'una majoria de membres que representin almenys dues terceres parts de les participacions. Pels demés acords serà suficient la majoria simple dels membres assistents, que representin també la majoria de les quotes de participació dels membres que assisteixen a la Junta.

Article 20. El President

1. La presidència de la Junta i dels seus òrgans d'administració i govern correspondrà al propietari que l'Assemblea designi en la seva sessió constitutiva i en les successives renovacions.

2. Li corresponen concretament les següents facultats:

a) Convocar, presidir, suspendre i cloure les sessions dels òrgans col·legiats, dirigir les deliberacions i dirimir els empats amb vot de qualitat.

b) Representar a la Junta davant entitats, organismes i autoritats de caràcter públic, o bé, davant de persones privades, físiques o jurídiques, i, en la seva virtut, representar a la Junta en tota classe de negocis jurídics, amb la facultat de conferir manaments per l'exercici de l'esmentada representació, fent ús de la signatura de la Junta en els contractes i operacions degudament aprovats per l'Assemblea.

c) Interpretar els presents Estatuts i resoldre els dubtes que plantegi la seva aplicació.

d) Vetllar per l'execució dels acords de l'Assemblea General.

e) Ostentar la representació judicial i extrajudicial de la Junta de Compensació i dels seus òrgans de govern, podent atorgar poders a terceres persones per l'exercici de la representació esmentada.

f) Autoritzar les actes de l'Assemblea General, les certificacions que s'expedeixin i tots els documents que ho requereixin.

g) Realitzar, en la forma que l'Assemblea General determini, qualsevol operació bancària que exigeixi el funcionament de la Junta.

h) Totes aquelles altres funcions que siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General.

3. El President serà designat per l'Assemblea General i el seu mandat serà de 4 anys. Podrà ser destituït abans de la finalització del seu mandat per acord de l'Assemblea adoptat amb motiu de l'aprovació dels comptes, a proposta de qualsevol dels assistents, o mitjançant Assemblea Extraordinària en la qual s'inclougui aquest punt a l'ordre del dia.

4. En casos d'absència o malaltia i, en general, quan concorri alguna causa justificada, el President serà substituït pel propietari de major edat entre els presents.

Article 21. El Secretari

1. Actuarà com a Secretari de l'Assemblea la persona física, membre de l'entitat o no, que l'Assemblea designi en la seva sessió constitutiva i en les successives renovacions.

2. El càrrec de Secretari durarà 4 anys. Participarà amb veu però sense vot a les reunions, llevat que l'Assemblea hagi designat com a Secretari un dels membres de la Junta de Compensació.

3. De cada sessió dels òrgans col·legiats, el Secretari n'aixecarà acta, amb indicació de les persones que hi hagin assistit, de les circumstàncies de lloc i temps de la celebració, els punts principals de deliberació, la forma i resultat de la votació i els acords adoptats. Les actes seran signades pel Secretari amb vistiplau del President, i s'aprovaran en la mateixa o posterior sessió de l'Assemblea General.

4. El Secretari donarà fe dels assentaments inscrits en els llibres socials, a instància de part interessada; assistirà al President en la convocatòria de les sessions dels òrgans col·legiats; realitzarà, per ordre del President, els treballs que li encomani l'Assemblea General; serà el dipositari i custodi dels llibres socials; vetllarà els fons socials i portarà la comptabilitat, a menys que aquestes cometes siguin encomanades a un professional extern contractat als efectes previ acord de l'Assemblea.

CAPÍTOL IV

Règim econòmic

Article 22. Mitjans econòmics

1. Els mitjans econòmics estaran constituïts per l'aportació dels terrenys i drets afectats per l'actuació, les quotes ordinàries i extraordinàries dels seus membres, les subvencions o aportacions d'institucions públiques o de tercers i els crèdits que es concertin amb la garantia dels terrenys inclosos al polígon.

2. Les quotes dels associats seran de dues classes:

a) Ordinàries, destinades al pagament de les despeses generals de la Junta, i de conformitat amb les previsions assenyalades per l'Assemblea General.

b) Extraordinàries, que es puguin acordar per l'Assemblea General.

3. Les quotes, tant ordinàries com extraordinàries, seran fixades en proporció a les participacions que s'hagin atribuït a cada membre de la Junta, calculat en la forma que assenyalin les Bases d'Actuació.

4. Tindran el tractament i règim jurídic de quotes les obligacions pecuniàries concretes per qualsevol membre de la Junta en vers l'entitat, sigui quin sigui el títol que les hagi originat.

Article 23. Exacció de les quotes

1. La Junta de Compensació exigirà dels seus membres l'efectivitat de les quotes en el termini màxim d'un mes a comptar des de que es practiqui el corresponent requeriment.

2. Transcorregut el termini esmentat, sense que s'hagi fet efectiva la quota, la Junta de Compensació podrà optar entre sol·licitar a l'Ajuntament de Lleida, l'expropiació dels drets del membre morós, o exigir-li les quantitats degudes per via de constrenyiment. Les quantitats rebudes per aquest concepte es lliuraran per l'Ajuntament a la Junta de Compensació. En tot cas, les quantitats pendents meritaren l'interès legal del diner incrementat en dos punts.

3. Si fos d'Administració actuant qui incorregués en retard en el pagament de les seves quotes, també serà necessari el requeriment de pagament, si bé la reiteració en la manca de pagament només donarà lloc a la posterior compensació del deute amb el saldo creditor que pogués resultar de la gestió de la Junta.

4. Els terrenys de tots els propietaris inclosos a la comunitat de reparcel·lació estan afectes expressament al pagament de les quotes, aportacions i deutes procedents de l'actuació urbanística. Cap adjudicació de parcel·les s'entendrà feta amb caràcter definitiu fins que s'hagi liquidat de manera efectiva i plena el saldo corresponent a cada propietari adjudicatari.

5. Les quotes d'urbanització que corresponguin als propietaris no adherits a la Junta de Compensació, un cop aprovades per l'Ajuntament, a proposta de la Junta, seran gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació.

Article 24. Comptabilitat

1. La Junta de Compensació portarà la comptabilitat de la gestió econòmica de manera que en tot moment s'assentin de forma clara les operacions que es duguin a terme i es pugui comprovar l'estat financer de l'entitat en cada moment.
2. Amb aquesta finalitat, la Junta portarà els llibres comptables que siguin necessaris, ja sia en forma tradicional o en suport informàtic.

CAPÍTOL V

Règim jurídic

Article 25. Recursos

1. Els acords dels òrgans de la Junta seran directament executius i no es suspendran per la seva impugnació, llevat que així ho acordi l'òrgan que hagi de resoldre el recurs. En tot cas, els acords de l'Assemblea General seran considerats fermes si no fossin impugnats en el termini i amb les condicions assenyalades en els paràgrafs següents.
2. Contra els acords de l'Assemblea General podrà interposar-se recurs d'alçada davant l'Ajuntament de Lleida, en el termini d'1 mes, seguint les prescripcions de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, o en el seu cas, la norma que pugui substituir-la.
3. Les resolucions adoptades pel President podran ser impugnades davant l'Assemblea General en el termini de 15 dies hàbils a comptar des de l'endemà de la seva notificació. Passats 3 mesos sense que s'hagi notificat cap resolució al respecte, s'entendrà a tots els efectes desestimada. A partir d'aquest moment, procedirà el règim de recursos contra els acords de l'Assemblea General exposats en el paràgraf precedent.
4. No estaran legitimats per impugnar un acte o acord dels òrgans de la Junta de Compensació aquells membres de la mateixa que hagin votat al seu favor, per sí o per mitjà de representant.

Article 26. Interdictes

Els membres de la Junta de Compensació no podran promoure interdictes de retenir ni recuperar la possessió enfront de les resolucions de la Junta acordades en base a la facultat fiduciària de disposició sobre les finques dels membres i d'acord amb el procediment establert en aquests Estatuts. Tampoc procedirà l'acció interdictal quan la Junta ocupi béns que siguin necessaris per a l'execució de les obres d'urbanització, i de conformitat amb el pla que s'executi.

CAPÍTOL VI

Dissolució i liquidació

Article 27. Dissolució

1. La Junta es dissoldrà per les següents causes:

a) Per manament judicial o prescripció legal.

b) Per compliment del seu objecte.

c) Quan així ho acordin membres de l'Assemblea General que representin, com a mínim el 80% del total de les quotes que integren la Junta, sens perjudici del compliment per subrogació de les obligacions concretes i de les responsabilitats subsidiàries a que es pogués donar lloc.

2. En les dos darrers supòsits, la dissolució haurà de ser aprovada per l'Ajuntament i inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.

Article 28. Liquidació

1. Acordada vàlidament la dissolució, el President procedirà a la liquidació de la Junta de Compensació, amb observança de les instruccions, especialment dictades per aquest fi en l'Assemblea General.

2. L'Assemblea General continuarà celebrant les oportunes sessions ordinàries i extraordinàries, segons està previst en els presents Estatuts, per examinar la marxa de la liquidació i adoptar els acords que convinguin a l'interès comú.
3. Els liquidadors queden investits dels amplis poders per portar a terme la seva funció, però hauran d'observar les instruccions que puguin rebre de l'Assemblea General.
4. El President, procedirà a la liquidació mitjançant el cobrament dels crèdits i pagaments dels deutes, i, si s'escau, el sobrant es distribuirà entre tots els seus membres en proporció a les seves participacions respectives.

BASES D'ACTUACIÓ JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UA 23 DE LLEIDA**CAPÍTOL I****Disposicions generals*****Base 1. Naturalesa i àmbit territorial***

1. L'execució i desenvolupament urbanístic de les previsions del Pla General Municipal de Lleida, dels terrenys compresos dins de l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA 23 de Lleida, es durà a terme pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica regulada en els articles 130 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i articles 170 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
2. Les presents Bases d'Actuació son les aplicables a la Junta de Compensació que es constituirà per a l'esmentat àmbit de la Unitat d'Actuació UA 23 de Lleida.

Base 2. Finalitats

1. D'acord amb la vigent legislació urbanística, les presents bases proposen fixar les regles per fer les valoracions de les aportacions dels membres de la comunitat de reparcel·lació, el sistema i les regles de valoració de les aportacions de les empreses urbanitzadores que s'hi incorporin i la distribució i liquidació dels resultats de l'actuació.
2. Les regles que fixen les presents Bases d'Actuació tenen com a objectiu principal la de permetre el càlcul de les respectives aportacions i adjudicacions entre els membres de la comunitat de reparcel·lació, de manera que es faci realitat l'equitativa distribució dels beneficis i càrregues del procés d'urbanització entre ells.
3. Al seu moment, i en desenvolupament de les presents Bases, es formularà el corresponent projecte de reparcel·lació amb el contingut que determina l'article 144 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, el qual materialitzarà l'equitativa distribució de beneficis i càrregues i servirà de títol per a l'adjudicació dels terrenys.

Base 3. Obligatorietat

1. Un cop aprovades per part de l'Ajuntament de Lleida, les presents Bases d'Actuació seran d'obligada observança per a tots els propietaris de terrenys incorporats a la comunitat de reparcel·lació, així com pels propietaris o empreses urbanitzadores que s'hi incorporin amb posterioritat.
2. Les Bases d'Actuació només podran ser modificades per l'Assemblea General de la Junta de Compensació, amb el vot favorable de la majoria del seus membres que representin com a mínim el 60% de les quotes de participació. La modificació haurà d'ésser aprovada per l'Ajuntament de Lleida i inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.
3. Malgrat el que disposa el paràgraf anterior, quan la modificació només afecti la distribució de beneficis i càrregues i sigui aprovada per unanimitat, l'acord serà vàlid sense necessitat de cap altra tramitació, però en la notificació que se'n faci a l'Ajuntament de Lleida hauran de demostrar-se abastament ambdues circumstàncies.

CAPÍTOL II

Valoracions

Base 4. Valoració de les finques aportades

1. El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.
2. Per tant, a cada propietari se li assignarà una quota de participació que serà igual al percentatge que representi la superfície de la seva finca sobre el 90% de la superfície total de la l'àmbit d'actuació. Aquesta quota de participació serà el coeficient que definirà els seus drets i obligacions en tot el procés de gestió del polígon.
3. Les superfícies computables es reflectiran en un plànol que serà aprovat per la Junta en la seva sessió constitutiva i que serà incorporat a l'escriptura de constitució. La titularitat i les superfícies computables s'acreditaran mitjançant els corresponents certificats del Registre de la Propietat i del Cadastre, respectivament, i en el seu defecte, amb els títols d'adquisició o qualsevol altre document que les pugui acreditar.

4. En cas de plantejar-se discrepància entre propietaris del polígon sobre la titularitat, extensió o límits de les finques incloses, es seguiran les següents regles:

a) En cas de discrepància entre títols i la realitat física, prevaldrà en tot cas la realitat física de les finques sobre els títols.

b) Si la discrepància es planteja en relació a la titularitat de les finques, prevaldrà la titularitat que consti al Registre de la Propietat i, en el seu defecte, al Cadastre. Si cap d'aquests criteris permet resoldre la controvèrsia, es podrà considerar que la superfície objecte de discussió pertany als litigants per parts iguals, als efectes del desenvolupament de la Junta de Compensació. Un cop resolt el litigi, ja sigui per conveni o per decisió judicial, es faran els ajustos que corresponguin per tal d'adequar les actuacions al seu resultat final.

Base 5. Valoració dels drets de tercers sobre les finques afectades

1. Els titulars de drets reals sobre finques afectades per l'actuació que no s'extingeixin amb la compensació, seran adjudicataris del mateix dret real sobre les finques resultants, per aplicació del principi de subrogació real.

2. El projecte de compensació exposarà expressament i de manera motivada els drets i càrregues que resultin incompatibles amb el planejament, i establirà la corresponent indemnització a càrrec del propietari respectiu.

3. Les indemnitzacions a favor dels arrendataris es fixaran d'acord amb els criteris estimatius de l'article 44 de la Llei d'Expropiació Forçosa. La valoració dels demés drets reals o personals que gravin les finques es portarà a terme d'acord amb les disposicions en matèria d'expropiació forçosa, subsidiàriament segons les normes de dret administratiu o civil que regulin aquestes matèries i, en el seu defecte, per les establertes per als Impostos de Successions, Transmissions Patrimonials i Actes jurídics documentats.

Base 6. Valoració d'obres, instal·lacions i plantacions

1. Les plantacions, obres, edificacions instal·lacions que no es puguin conservar es valoraran amb independència del sòl, d'acord amb els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa.

2. Es considerarà necessari l'enderroc quan la subsistència dels esmentats elements resulti incompatible amb la realització de les obres d'urbanització previstes, quan es trobin situats en una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu anterior propietari o quan la seva conservació sigui incompatible amb l'ordenació, ni tan sols com ús provisional.

3. Les taxacions d'aquestes instal·lacions s'efectuaran en el projecte de reparcel·lació i l'import es satisfarà al propietari o titular interessat, amb càrrec al projecte, en concepte de despeses d'urbanització. Aquestes indemnitzacions seran, en tot cas, objecte de compensació amb les quantitats de les que en resulti deutor l'interessat, per quotes i aportacions de qualsevol classe que hagi de realitzar la Junta, ja sigui en metàl·lic, en terrenys o en indústria.

4. En la valoració d'aquests elements es prendrà com a base el valor dels materials utilitzats i el seu possible valor arquitectònic, deduint-ne un percentatge per l'estat de vida de l'immoble i de conservació de l'edifici o construcció. En les plantacions només es taxaran els arbres i plantacions que tinguin entitat suficient per exigir una compensació en base al seu valor agrícola i tenint especialment en compte la seva edat i rendiment.

Base 7. Valoració de les aportacions d'empreses urbanitzadores

Les aportacions que successivament realitzin les empreses urbanitzadores, es valoraran per l'import dels pressupostos en base als quals s'adjudiquin efectivament les obres dels corresponents projectes d'urbanització, redactats per encàrrec de la Junta i aprovats per l'Ajuntament de Lleida.

Base 8. Valoració de les parcel·les resultants

1. Atesa la qualificació urbanística dels terrenys edificables inclosos dins de l'àmbit, la seva valoració es basarà en un preu unitari per metre quadrat de sostre edificable que s'adjudiqui a cada membre de la comunitat de reparcel·lació.

2. En tot cas, la valoració final s'expressarà en diners als efectes de determinar les indemnitzacions que corresponguin per diferències d'adjudicació i per homogeneïtzar-les amb les aportacions de les empreses urbanitzadores o de les que es facin en metàl·lic.

3. Les valoracions i càlculs dels apartats anteriors es referiran sempre al sostre edificable un cop costejada la urbanització i les demés despeses necessàries de gestió. A aquest efecte s'haurà de cercar el preu real del mercat.

4. En cas d'haver-se incorporat a la Junta empreses urbanitzadores, l'adjudicació de terrenys en contrapartida a les seves aportacions es regirà pel corresponent conveni aprovat per l'Assemblea General en la forma que disposen els Estatuts de la Junta.

CAPÍTOL III

Obres d'urbanització

Base 9. Obres que s'hi comprenen

Les obres d'urbanització que haurà d'executar la Junta de Compensació al seu càrrec, són les que estableix la legalitat urbanística vigent, que es concreten a l'article 72 Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i disposicions concordants, en relació a l'àmbit urbanístic i amb subjecció al projecte d'urbanització que en el seu moment s'aprovarà.

Base 10. Sistema de contractació

1.- Les obres d'urbanització s'executaran per adjudicació directa de la Junta de Compensació, segons el procediment negociat, i atenent a les disposicions de l'article 172 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, tot garantint la concurrència de diverses ofertes, amb un mínim de 3.

2. Si a la Junta s'hi hagués incorporat alguna empresa urbanitzadora que aportés la totalitat o part dels fons necessaris per urbanitzar, l'execució de l'obra podrà realitzar-se directament per l'esmentada empresa. En tot cas, les diferències que puguin resultar entre el cost pressupostat i el real no donaran lloc a la revisió del càlcul de les participacions de les empreses urbanitzadores, sinó que seran considerades com a despeses de la Junta i liquidades pel procediment ordinari.

Base 11. Garanties

Les empreses adjudicatàries es comprometran a realitzar les obres amb estricta subjecció als projectes aprovats i a facilitar la inspecció i control per part de la Junta i de l'Ajuntament de Lleida. En el contracte d'adjudicació es preveuran els supòsits de resolució, les indemnitzacions per incompliment i les garanties que s'hagin de prestar.

CAPÍTOL IV Expropiacions

Base 12. Supòsits d'expropiació

1. L'Ajuntament de Lleida, a petició de la Junta, procedirà a l'expropiació de les finques compreses en la comunitat de reparcel·lació, per raó de l'incompliment del deure de pagar les despeses d'urbanització i, en general, de l'incompliment de les obligacions i càrregues imposades per aquesta Llei i pel planejament urbanístic.

Base 13. Procediment i legislació aplicable

1. El procediment d'expropiació serà el que estableix la legislació urbanística per a les actuacions aïllades.

2. Les valoracions de les finques que s'expropiïn s'entendrà referida al moment de l'inici de l'expedient del preu just, d'acord amb l'article 34 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana. En cas d'expropiació per sanció o impagament només es reemborsaran a l'expropiat les despeses d'urbanització satisfetes fins al moment de l'expropiació.

3. Si els terrenys o parcel·les obtingudes per expropiació fossin alienades per la Junta de Compensació, els seus membres tindran un dret d'adquisició preferent en les mateixes condicions que n'ofereixi un tercer. El dret haurà d'exercir-se durant els 15 dies naturals següents a l'adopció del corresponent acord per l'Assemblea General, mitjançant comunicació fefaent al President. En cas d'exercici d'aquest dret per més d'un dels membres de la Junta, adquiriran els béns transmesos en proporció a les seves respectives participacions.

CAPÍTOL V

Adjudicació de les parcel·les resultants

Base 14. Adjudicació de parcel·les resultants

1. L'adjudicació de les finques resultants als membres de la comunitat de reparcel·lació s'efectuarà en proporció als béns o drets que s'hagin aportat. Es procurarà, sempre que així ho permetin les exigències de la compensació, que les finques adjudicades estiguin situades en el lloc més pròxim al de les antigues propietats dels mateixos titulars.
2. S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i característiques adequades per a edificar-hi conforme al planejament urbanístic. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància dels interessats, si s'aconsegueix formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible.
3. Quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeti d'adjudicar-los finques independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic. La mateixa regla s'aplicarà als excessos, quan per exigències de la parcel·lació, el dret de determinats propietaris no resti esgotat amb l'adjudicació independent que en el seu favor es faci.

Base 15. Compensacions en metàl·lic

1. L'adjudicació de parcel·les als membres de la comunitat de reparcel·lació podrà ser substituïda, de forma total o parcial, per una compensació econòmica, en cas de diferències d'adjudicació d'escassa quantia.
2. Els supòsits de compensació en metàl·lic per diferències d'adjudicació seran els següents:

a) Quan, prevista l'adjudicació pro indivís a que es refereix la Base 14.3, la quantia del dret d'algun dels propietaris no arribés al 15% de la parcel·la mínima edificable.

b) Quan, el dret de determinats propietaris no resti esgotat amb l'adjudicació independent al seu favor, es compensarà en metàl·lic l'excés que no suposi el 15% de la parcel·la mínima edificable.

Base 16. Limitacions del domini de les finques adjudicades

1. Les finques que resultin adjudicades en el projecte de reparcel·lació a cada un dels membres de la comunitat de reparcel·lació quedaran afectades, amb caràcter real, al pagament de les quantitats que pertocuin a l'adjudicatari de la finca com a resultat de l'actuació.

2. L'afectació a que es refereix el paràgraf anterior es farà constar al Registre de la Propietat i es cancel·larà a instància de la part interessada mitjançant certificació de la Junta de Compensació expressiva de que s'ha fet efectiu el pagament del compte individualitzat que correspongui a cada membre en la liquidació econòmica de l'actuació; en cas de propietaris no adherits a la Junta, dita certificació serà expedida per l'Ajuntament. No obstant, l'esmentada certificació no podrà ser tramesa fins que l'Ajuntament no hagi formalitzat l'acta de recepció de les obres d'urbanització.

CAPÍTOL VI

Liquidació econòmica de l'actuació

Base 17. Balanç de resultats

1. Un cop acabades les obres d'urbanització, es procedirà a confeccionar la liquidació global dels resultats de l'actuació de la Junta de Compensació.

2. Aquesta liquidació es proposarà i s'aprovarà per la Junta d'acord amb les següents normes:

a) El President formularà una liquidació provisional que presentarà a l'Assemblea General, en la qual farà la relació de despeses generades per l'actuació de la Junta.

b) La liquidació expressarà també els ingressos que en el seu cas hagi obtingut i els crèdits al seu favor que es trobin pendents, sense computar els procedents de les quotes dels propietaris.

c) El saldo resultat del balanç anterior es distribuirà entre els membres de la comunitat reparcel·latòria en proporció a les seves respectives participacions.

Base 18. Comptes individualitzats

1. A la vista del resultat global de l'actuació, el President sotmetrà a l'aprovació de l'Assemblea el compte individualitzat de cadascun dels propietaris. El compte que correspongui als propietaris no adherits, un cop aprovat per l'Ajuntament, a proposta de la Junta de Compensació, serà gestionat com el derivat de la modalitat de cooperació.

2. En aquest compte hi figuraran totes les incidències econòmiques que hagin afectat al propietari de que es tracti al llarg de l'actuació de la Junta. S'hi inclouran els ingressos a compte que hagi fet, les indemnitzacions que li siguin degudes, les compensacions per deficiències d'adjudicació i qualsevol altre càrrec o abonament que s'hagi generat al llarg de l'actuació.

3. La consideració conjunta del saldo d'aquest compte individualitzat i del resultat de la distribució prevista a la base anterior, donarà la liquidació individualitzada de cada un dels propietaris de la comunitat reparcel·latòria.

CAPÍTOL VII

Forma i garanties del pagament

Base 19. Pagament dels deutes contrets amb la Junta

1. La Junta de Compensació exigirà dels seus membres l'efectivitat de les aportacions en la forma i terminis acordats per l'Assemblea General. En el cas dels propietaris no adherits a la Junta l'efectivitat de les aportacions que els corresponguin seran exigides per l'Ajuntament, en favor de la Junta. En tot cas, serà necessari el requeriment degudament exprés a cada propietari.

2. Transcorregut 1 mes des del requeriment de pagament sense que aquest s'hagi fet efectiu, la Junta de Compensació podrà optar entre sol·licitar de l'Ajuntament de Lleida

l'expropiació del propietari morós, o exigir-li les quantitats degudes per la via administrativa de constrenyiment. Les quantitats rebudes per aquest concepte es lliuraran per l'Ajuntament a la Junta de Compensació.

3. En tot cas, les quantitats pendents meritaren l'interès del diner més dos punts.

Base 20. Quotes de conservació

Les quotes de conservació de les obres d'urbanització, si s'escau, mentre no s'hagin formalitzat les cessions en les corresponents actes i fins la dissolució de la Junta, seran reclamades per aquesta – salvat el cas dels propietaris no membres que seran requerits per l'Ajuntament, que lliurará les corresponents quantitats a la Junta –, sens perjudici de que pugui sol·licitar a l'Ajuntament, respecte al membre morós, el cobrament del deute per la via de constrenyiment.