

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL AMBITO DEL PERI DE La UA 3 “MONTANA” DON PGOM DE VIGO.

Capítulo 1

Disposiciones Generales

Artículo 1º.- Constitución, denominación y régimen legal.

1.- Con la denominación de "Junta de Compensación de la UA3 Montana" se constituye una entidad de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de su objeto y fines.

2.- La Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos y, en lo no previsto, por el establecido en la Ley 2/2016, del Suelo de Galicia, de 10 de febrero y del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por lo que se aprueba el Reglamento que desarrolla la citada Ley, y por las demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación.

Artículo 2º.- Ámbito territorial.

Constituye el ámbito territorial de actuación de la Junta de Compensación, los terrenos comprendidos en el ámbito en la UA 3 Montana del PGOM de Vigo.

Conforme lo establecido en el artículo 300 del Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia, se hace constar que la presente actuación tiene por objeto la ejecución integral por el sistema de compensación de la UA-3 “Montana” que viene delimitada en el vigente PGOM del Ayuntamiento de Vigo. El Planeamiento específico de desarrollo del área, se realizó a través del PERI aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de junio de 2024.

Artículo 3º.- Domicilio.

1.- Se fija el domicilio de la Entidad en la Calle Ameneiral nº 18, portal 1, 1º H de Bertamiráns, 15220 Ames (A Coruña).

2.- Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar dentro de la misma u otra localidad, por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Ayuntamiento de Vigo.

Artículo 4º.- Objeto y fines.

La Junta tendrá por objeto llevar a cabo la gestión urbanística, que comprende la distribución justa de beneficios y cargas y la ejecución de las obras de urbanización de los terrenos con objeto de proceder a edificar en los solares resultantes.

Son fines de la Junta todos los precisos para el cumplimiento de su objeto y, entre ellos, sin que supongan limitación, los siguientes:

1. Redactar el Proyecto de Compensación e inscribir las parcelas resultantes en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el dispuesto en la Ley 2/2016, y en su reglamento, Reglamento Hipotecario Urbanístico y conforme a los presentes Estatutos y las Bases de Actuación.
2. Ejecutar a su cargo las obras de urbanización que comprenderán las previstas en la Ley 2/2016, que se podrán contratar en los términos que las Bases de Actuación establezcan.
3. Solicitar del Órgano actuante la expropiación forzosa, o bien la ocupación prevista en el art. 131.1 de la Ley 2/2016 y 317 del Reglamento, en beneficio de la Junta, tanto respeto de los

propietarios que no se incorporen a la misma, como de aquellos que incumplan sus deberes, en los términos señalados en las Bases de Actuación.

4. Solicitar al Ayuntamiento de Vigo el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.

5. Cederle al Ayuntamiento los terrenos de uso público y el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto, libre de costes de urbanización.

6. Cederle al Ayuntamiento las obras de urbanización, instalaciones y servicios, cuya ejecución está prevista en el Planeamiento y en el Proyecto de Urbanización, según el artículo 21 de la Ley 2/2016 y 31 y concordante del Reglamento.

7. Satisfacer los gastos originados y que se originen por la gestión, desde que se inició la redacción y tramitación del Planeamiento de desarrollo que se gestiona, hasta su completa tramitación, acordando las cuantías, calendario y forma de las provisiones de fondos, derramas extraordinarias y demás aportaciones económicas precisas, conforme a la cuota de cada miembro.

8. Convenir y formalizar operaciones de crédito para la urbanización del ámbito del Planeamiento de desarrollo, con la garantía de los terrenos incluidos en el Plan para lo cual, se podrán emitir títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso al portador, en virtud del 154 de la Ley Hipotecaria y concordantes.

9. Actuar con facultades fiduciarias sobre los terrenos de los propietarios miembros de la Junta, sin más limitaciones que las convenidas en los presentes Estatutos.

10. Adquirir, poseer, gravar y enajenar los bienes y derechos necesarios para el cumplimiento de sus fines

11. Asumir la representación y defensa de los intereses comunes de sus asociados ante cualquier autoridad y organismo del Estado, Comunidad Autónoma o del Ayuntamiento, ante los Organismos Autónomos de cualquier clase, así como ante los Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones con relación a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines

12. Aprobar el Proyecto de Compensación mediante el cual se efectúa la distribución de beneficios y cargas, se adjudican las parcelas resultantes a los miembros de la Junta y se ceden los terrenos en cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

13. Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades o derechos le corresponda según los Estatutos, la Ley 2/2016, su Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 5º.- Órgano Urbanístico bajo cuya tutela actúa.

1.- La Junta de Compensación ejercerá sus funciones bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de Vigo que tendrá carácter de Administración actuante.

2.-En el ejercicio de la función de control y fiscalización, le corresponde al Ayuntamiento:

1) Tramitar los Estatutos y Bases de Actuación, en los términos establecidos en el artículo 123 de la Ley 2/2016 así como en el artículo 300 y concordantes del Reglamento.

- 2) Designar el representante en la Junta de Compensación en el acto de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, conforme al artículo 123.5 de la Ley 2/2016, así como el Artículo 299 y concordante del Reglamento, el cual formará parte del Consejo Rector.
- 3) Aprobar definitivamente el Proyecto de Compensación propuesto por la Junta de Compensación, previo informe emitido por los técnicos municipales de que se ajusta al establecido en los estatutos y bases de actuación, y a la Ley 2/2016 junto con su Reglamento.
- 4) Ejercitar la facultad expropiatoria, o tramitar la ocupación de los terrenos según lo previsto en el art. 126 de la Ley 2/2016, a beneficio de la Junta, en los casos previstos en estos Estatutos.
- 5) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades endeudadas por cualquiera de los miembros de la Entidad.
- 6) Resolver los recursos contra los acuerdos de la Asamblea, y contra los del Consejo Rector.
- 7) Vigilar la ejecución de las obras e instalaciones y adoptar, si es el caso, las medidas previstas en el Reglamento de desarrollo de la Ley del Suelo.
- 8) Proteger la legalidad urbanística en el ámbito de actuación y ejercer las facultades de inspección y control urbanístico.
- 9) Y, en general, las atribuciones que resulten de aplicar el ordenamiento urbanístico.

Artículo 6º.- Duración y ejercicio económico.

La Junta de Compensación comenzará sus actividades en el momento en que se cumplan las directrices del Art. 123 de la Ley 2/2016 y Artículos 299 y concordantes del Reglamento, y tendrá la duración que precise para la total realización de objeto y fines.

El ejercicio de la Junta coincidirá con el año natural.

La Junta de compensación se extinguirá cuando alcance sus fines y cuando así lo apruebe el Ayuntamiento de Vigo.

Capítulo II

De los componentes de la Junta

Artículo 7º.- Miembros de la Junta.

1.- La Junta de Compensación estará compuesta por las siguientes personas o entidades:

- a) Las personas físicas, jurídicas o entidades que por ser propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del planeamiento de desarrollo se constituyan en promotores de la Junta de Compensación, que deben representar más del 50 por 100 de las cuotas de participación del ámbito urbanístico a gestionar por la Junta.
- b) Las personas físicas o jurídicas que sean titulares de los predios, comprendidos en el ámbito del planeamiento de desarrollo delimitado en el artículo 2, y que expresen su voluntad de integrarse a la misma en los distintos momentos previstos en el artículo 124 de la Ley 2/2016 y concordante del Reglamento de Gestión Urbanística, o bien en la escritura pública de constitución, o bien los que no la otorguen, consientan su incorporación en escritura de adhesión en el plazo previsto en el artículo 11.2 de estos Estatutos.

c) El Ayuntamiento de Vigo o cualquier entidad pública, titular de bienes incluidos en el ámbito del planeamiento de desarrollo, ya tengan carácter demanial el patrimonial, sean o no promotores de la Junta.

d) Los propietarios de terrenos de sistemas generales al polígono o sector objeto del sistema de compensación que se regula.

y) Las empresas urbanizadoras que acerquen todo o parte de los fondos necesarios para ejecutar las obras de urbanización, si es el caso.

2.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 126 de la Ley 2/2016 y artículo 309 y concordantes del Reglamento, la incorporación de los propietarios a la Junta no supone la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común. Los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de los deberes inherentes al sistema y sus propietarios a la observancia de estos Estatutos, excepto que los propietarios garanticen por cualquiera medio suficiente, a juicio del Órgano competente, el cumplimiento de sus deberes.

3.- Formará parte de la Junta el representante del Ayuntamiento, de acuerdo con el establecido en el artículo 123.5 de la Ley 2/2016.

4.- Los propietarios titulares de los predios o derechos reales a los que se refiere el apartado 1.b y d anteriores, podrán hacer uso del derecho a ejercitar su incorporación a la Junta mediante escrito dirigido al Ayuntamiento de Vigo con independencia del otorgamiento de la escritura, en el plazo señalado en el art. 11 de los Estatutos, en el que harán constar los siguientes extremos:

a) Nombre, apellidos y domicilio.

b) Su voluntad de incorporar a la Junta sometiéndose a sus Estatutos y los deberes dimanantes de la Ley y de los acuerdos de sus órganos colegiados.

c) La superficie y colindantes de los terrenos de su propiedad.

d) La naturaleza, duración y alcance de los derechos personales y reales constituidos sobre ellas.

y) Los títulos de los que dimanen los respectivos derechos y los datos referentes a su inscripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.

f) Plano o croquis del terreno o terrenos de que sean titulares, con referencia expresa al plano de ordenación de la Unidad de Actuación.

5.- Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o con domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma en que determina la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común, así como en el establecido en el Artículo 119 del Reglamento de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas. En tales supuestos deberá solicitarse la ocupación de los terrenos, y se deberá inscribir la finca resultante a favor de la Administración como fiduciaria. Una vez, constituida la Junta serán de aplicación las reglas urbanísticas para propietarios desconocidos dispuestas por el RD 1093/97, de inscripción de actos de naturaleza urbanística.

6.- Terrenos con gravamen real. En caso de que algún de los terrenos pertenezca en nuda propiedad a una persona y cualquier otro derecho real limitativo del dominio a otra, corresponderá al propietario la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que constituya el contenido de este.

7.- Transcurridos los plazos de incorporación de los propietarios a la Junta se entenderá que renuncian a ese derecho, y habrán quedado excluidos de la Junta a todos los efectos. Sus terrenos quedarán sujetos a la expropiación, conforme lo dispuesto en el artículo 127 de la Ley 2/2016, o bien la ocupación de las parcelas prevista en el artículo 131.

En el plazo de un mes el Presidente presentará ante el Ayuntamiento relación de propietarios no incorporados, con las direcciones correspondientes a los efectos de notificaciones y solicitará bien la expropiación o bien la ocupación de los terrenos, previo acuerdo del Consejo Rector.

Excepcionalmente, por acuerdo del 70 % de los miembros de la Junta de Compensación adoptado en Asamblea General, se podrá admitir la incorporación de propietarios una vez transcurridos todos los plazos para la incorporación e iniciado el expediente de expropiación forzosa u ocupación directa. La incorporación pondrá fin a las otras tramitaciones. En tal caso, el nuevo miembro deberá ingresar en la cuenta bancaria de la Junta de Compensación, y a disposición de la misma, la cantidad que les corresponda de acuerdo a los gastos ya realizados y obligándose a pagar las previsiones para futuras etapas, en función de las cuotas respectivas.

El pago de la cantidad a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser dispensado en ningún caso y deberá incrementarse con importe del interés legal de la misma incrementado en 3 puntos, calculado desde la fecha en que fueron percibidos los pagos realizados por los demás miembros

8.- Los cotitulares de un terreno o derecho tendrán que designar una sola persona para ejercicio de las facultades como miembro de la Junta, y responderán solidariamente frente a ella de cuantos deberes dimanen de su condición. Si no designase representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el Presidente.

9.- Transmisión de la titularidad:

a) La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los inmuebles incluidos en el ámbito de actuación. En caso de transmitirse la propiedad por actos inter-vivos o mortis-causa, operará automáticamente la subrogación del adquirente. Subrogación real en todo los derechos y deberes del transmitente, de conformidad al dispuesto en estos Estatutos, en la legislación autonómica propia y demás normativa aplicable.

B) El transmitente y, en su defecto el adquirente, deberán comunicarle al Presidente las circunstancias personales del nuevo propietario, así como su domicilio. Mientras no sea cumplido este requisito, la Junta de Compensación solo reconocerá como miembro al primer propietario.

10.- Posibilidad de incorporación parcial conforme al art 300.f del Reglamento del Suelo de Galicia Decreto 143/2016.

La incorporación de los cotitulares de una parcela a la junta de compensación podrá ser total, mediante la aportación de toda la parcela a la junta si todos los propietarios consienten, o parcial, si no todos los propietarios de esta consintieran su incorporación.

En caso de incorporación parcial se observarán las siguientes reglas:

1ª. Se entenderá incorporada a la junta de compensación la cuota indivisa de la superficie de la parcela que corresponda a los comuneros que soliciten su incorporación, expresada en metros cuadrados según el cálculo sobre lo conjunto total de la parcela.

2ª. No resultará necesario que todos los comuneros estén de acuerdo en la incorporación parcial de algunos de ellos, ni tampoco que haya una mayoría de comuneros o de cuotas favorables a la incorporación parcial.

3ª. No será procedente a designación del representante referido en la circunstancia siguiente.

g) Condiciones de representación, que deben respetar las siguientes reglas:

1ª. Los cotitulares de una parcela o derecho deben designar una persona como representante ante la entidad, sin perjuicio de responder solidariamente de sus deberes; en su defecto, el dicho representante debe ser designado por el ayuntamiento.

2ª. Las personas jurídicas y las empresas urbanizadoras deben ser representadas por una persona física.

3ª. En los supuestos de parcelas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la junta de compensación por quien ostente su representación legal.

4ª. En caso de usufructo la representación corresponde a la persona nuda propietaria.

Artículo 8º.- Incorporación de las Empresas Urbanizadoras.

1.- Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las Empresas Urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o medios necesarios para la urbanización.

2.- Para valorar la aportación de la Empresa y de las adjudicaciones a su favor, regirá el dispuesto en las Bases de Actuación.

Será objeto de Convenio la forma de pago a la Empresa Urbanizadora.

3.- La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta, y se consignará en el acuerdo de constitución, para lo cual se necesitará el voto favorable de la mayoría de las cuotas de participación. También podrá incorporarse posteriormente, en cuyo caso se precisará la convocatoria de una asamblea general, la asunción por la Empresa de los compromisos al respeto, y la adopción de acuerdo con el voto favorable del 60% de las cuotas de participación de la Junta. En el momento de la integración de esta se procederá a la readaptación de las participaciones porcentuales de los junteros. La cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada se le asignará en función del valor de los terrenos y de la previsión de costes de urbanización del polígono o sector.

4.- La Empresa Urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona, conforme el Reglamento en relación con el artículo 124.2 de la Ley 2/2016.

5.- La Empresa Urbanizadora incorporada a la Junta de Compensación deberá aceptar que la Presidencia pueda negarles la asistencia y el derecho de voz y voto en aquellas reuniones en que se trate de las obras de urbanización. Aceptar que el órgano rector pueda acordar la sustitución de la empresa urbanizadora por otra en los supuestos de abandono de las obras, deficiente ejecución, demora en el cumplimiento de los plazos, o incurrir en expediente concursal. Las divergencias que puedan suscitarse entre la Empresa Urbanizadora y la Junta, se someterán al arbitraje con laudo vinculante, del órgano urbanístico actuante y la presentación de fianza

suficiente en garantía de la correcta ejecución de la obra, no será devuelta hasta transcurrido un año desde la recepción definitiva por la Administración de la totalidad de la urbanización.

6.- En supuesto de la incorporación a la Junta de Compensación de Empresas Urbanizadoras, en el momento de la integración de éstas, se procederá a la readaptación de las participaciones porcentuales de los junteros. La cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada se le asignará en función del valor de los terrenos la previsión de costes de urbanización del polígono.

Artículo 9º.- Patrimonio de la Junta

1.- La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación o de la ocupación directa, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Entidad, como en el caso de incumplimiento de los deberes contraídos, en los supuestos que se enumeran en las Bases de Actuación.

El procedimiento expropiatorio es el establecido en el art. 117 y la ocupación directa se tramitará conforme al art. 131 ambos de la Ley 2/2016 y, en cuanto a la valoración se seguirá el establecido en el RDLei 7/2015 y en el Reglamento de valoraciones 13 de abril o legislación que lo sustituya.

También se permite la ocupación directa en beneficio del resto de propietarios adheridos a la junta de compensación.

2.- Los terrenos expropiados u ocupados constituyen el patrimonio común inmobiliario de la Junta. Las parcelas resultantes serán asignadas a la Junta y ésta podrá disponer libremente de las mismas para atender los costes de urbanización. De existir superávit en el momento de su disolución, éste se distribuirá, como todo el patrimonio activo, si lo hubiere, en la forma prevista en estos estatutos. En la enajenación de parcelas resultantes ya urbanizadas, se reconoce el derecho de tanteo a favor de los miembros de la Junta a tenor de las determinaciones del Código Civil. De ser varios los interesados, se adjudicará en función de los derechos que ostenta cada uno en la Junta de Compensación. Dicho derecho deberá ejercitarse en el plazo máximo de treinta días, contados a partir de la recepción de la notificación practicada de forma fehaciente. No obstante, entre los solicitantes, tendrán derechos preferentes los propietarios a los que se les adjudicase por defecto y los que sean indemnizados por ser su derecho inferior al 15% de la parcela mínima.

3.- No se incorporarán, ni bajo ningún concepto formarán parte de los bienes de la Junta, los terrenos cedidos por los propietarios para el pago de sus cuotas, por tratarse de una dación en pago. De igual modo no formarán parte del patrimonio de la Junta de Compensación, las cantidades satisfechas para cubrir las derramas o cuotas por los miembros de la Junta de Compensación, para atender al pago de las obras de urbanización o su conservación, no pudiendo integrarse bajo ningún concepto al patrimonio, dada su vinculación específica, para atender los deberes de la Junta con la Administración, y además por cuanto la Junta de Compensación es solo fiduciaria, e instrumento de gestión.

Capítulo III

De la Constitución de la Junta

Artículo 10º.- Constitución de la Junta

1.- La Asamblea fundacional quedará válidamente constituida con la asistencia, personal o representada de los propietarios titulares de terrenos e incorporados a la Junta que representen

más del 50 por 100 de la superficie total del polígono o del área de reparto. El acuerdo de constitución requerirá el mismo quórum.

2.- Los interesados que no otorguen la escritura de constitución podrán conseguir su incorporación mediante escritura de adhesión, dentro del plazo de siete días siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución.

Artículo 11º.- De la escritura de constitución.

1.- En la escritura de constitución se hará constar:

- a) Relación de los propietarios, y, si es el caso, Empresa Urbanizadora.
- b) Relación de predios de los que son titulares.
- c) Personas que fueran designadas para ocupar cargos del Consejo Rector.
- d) Acuerdo de constitución.

2.- Transcurridos los plazos del artículo anterior se notificará el acuerdo de constitución fehacientemente a los propietarios que no se incorporaran, a fin de que puedan efectuarlo dentro del plazo de quince días desde la recepción de dicha notificación. Este plazo tiene carácter preclusivo, por lo que, una vez transcurrido, no podrán efectuarse nuevas incorporaciones, salvo acuerdo mayoritario (70% de las cuotas) de la Junta.

3.- Una copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, si es el caso, se trasladará al Ayuntamiento de Vigo que adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de treinta días desde lo ingreso de la documentación en el Registro General.

4.- Aprobada por el Ayuntamiento a constitución, éste tomará constancia del acuerdo y de la copia autorizada de la escritura de constitución, para su inscripción en el registro municipal de entidades urbanísticas colaboradoras del Municipio en caso de que se haya constituido, o para su gestión como esté reglamentado y sea costumbre en el Ayuntamiento.

5.- El acuerdo lo notificará al Presidente del Consejo Rector de aquella.

Capítulo IV

Órganos de la Junta de Compensación

Artículo 12º.- Órganos

1.- Los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán:

- A) La Asamblea General
- B) El Consejo Rector

2.- También ostentarán específicas competencias:

- A) El Presidente.
- B) El Secretario.
- C) Y el Gerente, en caso de que se acuerde su nombramiento.

Sección 1ª

De la Asamblea General.

Artículo 13º.- De la Asamblea General

1.- La Asamblea General, constituida de acuerdo con estos Estatutos, es el Órgano Supremo de la Junta. Será presidida por el Presidente del Consejo Rector, actuando de Secretario el del Consejo y estará formada por las personas físicas y jurídicas incorporadas a la Junta.

2.- Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias, extraordinarias o extraordinarias urgentes.

3.- En sesión común, se reunirá por lo menos dos veces al año para censurar la gestión social y aprobar, si es el caso, las cuentas del ejercicio anterior, para conocer y aprobar los presupuestos del ejercicio siguiente, designar los miembros del Consejo Rector, e informar sobre el estado de gestión y tramitación de los asuntos de la Junta.

4.- En la convocatoria de las Asambleas Generales Ordinarias se indicará que, en el domicilio social, se hallan a disposición de los miembros, los documentos elaborados por el Consejo Rector correspondiente a los asuntos a tratar, como la Memoria y Balance del ejercicio anterior o los presupuestos para el ejercicio siguiente

5.- Las restantes Asambleas que se celebren para tratar asuntos sobre materias diferentes tendrán el carácter de extraordinarias.

6.- Son sesiones extraordinarias urgentes las convocadas por el Presidente de la Junta de Compensación, cuando la urgencia del asunto a tratar no permite convocar la sesión extraordinaria que antelación mínima exigida de 4 días en estos estatutos. En este caso debe incluirse cómo primer punto de la orden del día el pronunciamiento de la Asamblea sobre la urgencia. Si no resulta apreciada por la Asamblea, se levantará acto seguido la sesión.

En la tramitación del Proyecto de Compensación se aplicará la normativa aplicable. En cualquiera caso, para garantizar la audiencia de los afectados un ejemplar del Proyecto de Compensación que deba ser objeto de aprobación inicial y exposición pública deberá presentarse en el Ayuntamiento de Vigo, a fin de que durante el plazo de exposición pueda ser examinado por los interesados en la Casa Consistorial. Esto se notificará así a todos los miembros.

Artículo 14.- Facultades de la Asamblea.

La Asamblea como órgano supremo de decisión, tendrá plenas facultades para resolver sobre cualquier asunto propio de su competencia para lo cumplimiento del objeto y fines de la Junta. A título enunciativo se enumeran las siguientes facultades:

- a) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector y de su Presidente, la aprobación del presupuesto de cada ejercicio, y el cambio de domicilio social.
- b) Examen de la gestión y aprobación, en su caso, de la Memoria, Balance y Cuentas del ejercicio anterior.
- c) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, designación y rectificación de cuotas de participación, sin perjuicio de la aprobación posterior por el ayuntamiento.
- d) Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios a propuesta del Consejo Rector.

- y) Acordar la realización de actos dispositivos y extraordinarios a propuesta del Consejo Rector.
- f) Acordar la constitución de las garantías que pueden exigir los órganos urbanísticos para asegurar los deberes contraídos por la Junta de Compensación.
- g) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, en su caso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- h) Resolver sobre incorporaciones de Empresas Urbanizadoras o en otro caso, determinar la empresa o empresas que ejecutarán las obras de urbanización a propuesta del Consejo Rector.
- i) Aprobar el Proyecto de Compensación previa la tramitación prevista en el artículo 125 de la Ley 2/2016 (o artículos que lo sustituya), con el quórum señalado en el referido precepto, para su posterior elevación al Ayuntamiento, a los efectos determinados en el citado artículo.
- j) Acordar la disolución o transformación de la Junta, cuando sea preciso o conveniente.
- k) La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el Consejo Rector.
- l) Acordar ampliar las actividades de la Junta a la edificación de los solares resultantes.
- m) Aprobar los criterios de valoración de los terrenos resultantes y los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación, conforme lo establecido en las Bases.

Artículo 15º.- Convocatoria de Asamblea

1.- Las reuniones de la asamblea general ordinaria y las extraordinarias, serán convocadas por el Presidente mediante carta remitida por correo certificado o correo electrónico la dirección indicada por el miembro de la Junta, u otro medio válido en derecho, al domicilio de cada miembro que haya registrado en la Secretaria, con cuatro días de antelación al señalado para la reunión.

2.- En la convocatoria deberá figurar el orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que se va a celebrar en primera convocatoria, y en el caso de no haber quórum, en segunda, pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de media hora. No podrán tomarse acuerdos sobre asuntos que no figuren en la orden del día, excepto en el caso previsto en el apartado siguiente.

Se podrán celebrar Asambleas de manera telemática a través de la plataforma, soporte, Web o aplicación (app) que el Secretario considere más idónea. El Secretario reflejará esta circunstancia en el acta.

3.- No obstante, lo dispuesto en los apartados anteriores, la Asamblea se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que estén presentes a totalidad de los miembros y acepten por unanimidad la celebración de la misma.

4.- Con carácter extraordinario, se reunirá la Asamblea por iniciativa del Presidente o del Consejo Rector, o a requerimiento dirigido al Consejo por los miembros que representen por lo menos el treinta por ciento del total de las cuotas de participación de la Junta. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente, detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar. La asamblea deberá celebrarse dentro de los 30 días hábiles siguientes desde la presentación de la solicitud en la sede de la Junta de Compensación, dándose

el caso que si el Presidente no la convoca, los solicitantes podrán dirigirse al Ayuntamiento para que éste la curse.

Artículo 16º.- Constitución de la Asamblea

1.- La Asamblea General, tanto ordinaria cómo extraordinaria quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, un número de miembros que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento del total de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.

2.- En segunda convocatoria (media hora después), se considerará válidamente constituida la Asamblea cualquier que sea el número de asistentes a la misma y las cuotas de participación representadas, siempre que asista el Presidente y el Secretario.

3.- Antes de entrar al examen de la Orden del Día se formará una lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y la cuota de participación propia y, si es el caso, ajena que ostenta en la Asamblea; al final de la lista se determinará el número de miembros presentes o representados y la suma de cuotas de participación asistentes.

Artículo 17º.- Adopción de acuerdo.

1.- El Presidente de la Junta de Compensación presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates con orden y eficacia y dirimirá con voto de calidad los empates.

Actuará como Secretario, el que lo sea del Consejo Rector.

2.- Los acuerdos, conforme al artículo 123.6 de la Ley 2/2016, se tomarán por mayoría simple de las cuotas de participación presente o representadas, salvo en los casos siguientes que exigirá el "quórum" que para el caso se determinan:

la) Para el señalamiento y rectificación de las cuotas de participación, liquidación de la Junta, aprobación de criterios de valoración de terrenos resultantes y de los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación, incorporación de Empresas Urbanizadoras, valoración de las aportaciones y fijación de sus cuotas, edificación por la Junta en los solares resultantes, enajenación y gravamen de terrenos propiedad de la Junta adquiridos por expropiación o por cualquier otro título, enajenación y gravamen de terrenos de los propietarios para financiar las obras de urbanización, se requiere el voto favorable de miembros que representen por lo menos el sesenta por ciento de las cuotas de participación de la Junta, siempre que eso no suponga criterios diferentes a los establecidos en la Ley 2/2016, en cuyo caso se exige unanimidad.

b) Para la aprobación del Proyecto de Compensación, se requerirá la mayoría absoluta de las cuotas de participación, a tenor del dispuesto en el artículo 106 de la Ley 2/2016.

c) Para la modificación de estos Estatutos y Bases de Actuación se requiere el 70 % de las cuotas de participación.

3.- Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluidos los disidentes y los no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos que la disposición de carácter general establezca el contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

Artículo 18º.- Asistencia a la Asamblea.

1.- Los miembros de la Junta de Compensación pueden asistir a la Asamblea por sí o mediante representación conferida a otra persona. Será válida la representación otorgada, ya sea mediante carta certificada dirigida al Presidente de la Junta, ya mediante entrega material al mismo del documento que acredite la representación en cualquiera forma, que deje constancia y se entregue al Presidente. En este sentido, será válida la representación para la reunión a la que se refiera.

2.- La representación del Ayuntamiento y de las entidades jurídicas dotadas de personalidad jurídica, que sean miembros de la Junta, se entenderá conferida a favor de quien legalmente la represente o persona en quien delegue.

3.- Se admitirá la presencia de un técnico o profesional cuando se solicite por los junteros que representen el 30 % de las cuotas de participación. Los honorarios deberán ser abonados por la Junta de Compensación como gastos de urbanización, al presumirse que trae causa de la escasez o deficiente información a los junteros.

Artículo 19.- Acuerdo, Actas y Certificaciones

1.- De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta en la que se hará constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2.- Dichas actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario del Consejo Rector en el plazo de quince días siguientes a la sesión.

3.- A requerimiento de los miembros de la Junta de Compensación o de los Órganos Urbanísticos deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

4.- En los acuerdos de aprobación del Proyecto de Compensación o la adopción por unanimidad de criterios diferentes, el Secretario deberá certificar con el visto bueno del Presidente, los miembros asistentes, la representación en que actúan, la acreditación de la cuota de participación propia y ajena que ostentan en la asamblea, número de miembros presentes y representados y suma de cuota de participación asistentes, acreditando que se alcance la mayoría absoluta de cuotas de participación del polígono o sector, o si es el caso a unanimidad. El certificado se hará constar que el Proyecto de Compensación aprobado por la Asamblea es el depositado en el Ayuntamiento durante la exposición pública, con las modificaciones que, si es el caso, se introdujeran. Se acompañará de los informes técnicos que sirvieron de base para la desestimación de los alegatos presentados.

Sin el certificado y los informes, no se tramitará la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación por el Ayuntamiento.

Sección 2ª

Del Consejo Rector

Artículo 20º.- Composición y carácter del Consejo Rector

El Consejo Rector se constituirá para Juntas de Compensación de diez o más miembros.

1.- El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea y el Órgano ejecutivo normal del gobierno y administración de la Junta y está investido del más amplio poder, facultades y atribuciones para regir y administrar la Entidad.

2.- El Consejo estará compuesto por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación y un máximo de cuatro vocales, nombrados por la Asamblea General entre personas físicas y electos en esta, por mayoría simple de las cuotas de participación en la Asamblea.

3.- El nombramiento de los miembros del Consejo Rector recaerá en personas que pueden actuar, ya en nombre propio, ya en representación de personas jurídicas; y decir, conforme el Artículo 300, y del Reglamento de la Ley del Suelo, todos "(...) Los cargos en los órganos de gobierno podrán recaer en personas físicas o jurídicas, a través, en este último caso, de un representante que sea persona física".

4.- Como mínimo uno de los vocales será electo en representación de los propietarios minoritarios y otro será el representante del Ayuntamiento.

Artículo 21º.- Duración del cargo.

1.- El nombramiento del Consejo Rector tendrá una duración de cuatro años, y se podrá proceder a la reelección indefinida por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

2.- En caso de fallecimiento o renuncia de un o más componentes del Consejo Rector, la Asamblea General podrá designar a quién los sustituya hasta la renovación inmediata de la composición de aquél.

3.- Si la Asamblea General acordara el cese de uno o más componentes del Consejo Rector, en la misma en que así lo decida se acordará el nombramiento de la persona o personas que los sustituyan hasta la renovación inmediata de la composición del mismo.

Artículo 22º.- Facultades del Consejo.

a) Administrar los fondos de la Junta de Compensación y formalizar la memoria y las cuentas correspondientes a cada ejercicio económico. Estas tendrán que ser sometidas a la Asamblea General.

b) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

c) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida del correspondiente.

d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.

y) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualquier que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada.

f) Abrir y mantener las cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito ingresando y retirando fondos de ellos según le exija la gestión que le es propia.

g) Realizar operaciones con la Hacienda pública en cualquiera de sus cajas, banco de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.

h) Proponerle a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fueran pertinentes, bien por nuevas aportaciones o como consecuencia de operaciones de reparcelación.

i) Nombrar y separar a un gerente y/o al resto del personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.

j) Fijar las cantidades a que se refiere el artículo 35.4 de estos Estatutos, para atender a los gastos ordinarios, así como la forma y plazos en los que se tienen que satisfacer, y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les corresponden.

k) Notificarles a los Órganos urbanísticos competentes los acuerdos que tengan efectos ante aquellos.

l) Proponerle a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los junteros dicho cambio, mediante carta certificada.

m) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.

n) Requerirle a la Administración para que cobre por vía de apremio a los junteros morosos.

lo) Solicitar del Ayuntamiento la expropiación u ocupación directa de los bienes de los titulares no incorporados a la Junta de Compensación, o para el supuesto de propietarios morosos según se regula en estos Estatutos.

p) Venta de los terrenos que se reserve la Junta en el Proyecto de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización, de conformidad con lo acordado por la Asamblea.

q) Concertar créditos para realizar las obras de urbanización con garantía, o garantía hipotecaria, de los terrenos incluidos en el sector, de conformidad con lo acordado por la Asamblea.

En todo caso, será facultad del Consejo Rector la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea y todas cuantas facultades se le confieran por delegación. Las facultades atribuidas a la Asamblea en el art. 14 u otros de estos Estatutos no son delegables en el Consejo Rector cuando requieran de quórum de mayoría absoluta de cuotas de participación u otra mayoría reforzada, establecida en estos Estatutos. No obstante, le corresponde a éste todas aquellas facultades que no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta.

Cuando no se constituya Consejo Rector las facultades determinadas en este artículo le corresponderán al Presidente.

Artículo 23º.- Reuniones del Consejo

1.- Las reuniones del Consejo Rector se celebrarán cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la Junta por convocatoria del presidente, con por lo menos tres días hábiles de antelación. La convocatoria deberá notificarse a los miembros del Consejo de forma que quede debida constancia. En ella se señalará siempre la orden del día.

2.- El Consejo se considerará válidamente constituido cuando concurran, por lo menos, dos de sus miembros con pleno derecho a voto. Uno de ellos será el presidente y lo otro, el secretario encargado de levantar el acta. La asistencia al Consejo se realizará personalmente, o a través de

delegación expresa por causa justificada. En el supuesto que el secretario no tuviera derecho a voto -ver art. 27- la constitución requerirá la presencia de un miembro más.

3.- Se entenderá válidamente convocado y constituido el Consejo para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes a totalidad de los consejeros y acepten por unanimidad la celebración del mismo o cuando, sin estar presentes, presten expresamente su consentimiento a los acuerdos adoptados en el plazo de los cinco días hábiles posteriores a su celebración.

4.- Cada consejero tiene derecho a un voto. En caso de empate dirime el presidente.

5.- Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de los votos y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que pudieran interponerse contra los mismos.

Artículo 24º.- Actas del Consejo.

1.- Las actas de las reuniones del Consejo se aprobarán en la misma reunión y se recogerán en el Libro de Actas por el secretario con el visto bueno del presidente.

2.- Igualmente con el visto bueno del presidente o quien haga sus veces, el secretario expedirá certificación de cualquiera acuerdo que sea solicitada por miembros de la Junta, en el plazo de diez días.

3.- De los acuerdos del Consejo se dará cuenta a la primera Asamblea, con independencia de la notificación de los mismos miembros, la que se refiere el artículo 31 de estos Estatutos.

Artículo 25º.- Nombramiento del presidente.

El presidente será elegido por la Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración que corresponde a su condición de consejero, de acuerdo con el artículo 21 de estos Estatutos. Se podrá proceder a su reelección indefinidamente, por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso.

Artículo 26º.- Funciones del presidente.

Son funciones del presidente:

a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.

b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poder a favor de abogados y procuradores para el ejercicio de dicha representación judicial y extrajudicial.

c) Autorizar los Actas de la Asamblea, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

d) En la forma que la Asamblea determine, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuenta corrientes, y de ahorro en toda clase de Bancos o instituciones de Crédito y de Ahorro, disponer de esas cuentas, si bien, para eso, precisará la concurrencia de otra firma de uno de los miembros que designe la Junta de Compensación para tal efecto, conjuntamente con la suya, firmar la correspondencia, recibos y justificantes de recepción, librar, endosar y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio, y en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas, por la actividad de la Junta de Compensación.

- e) Ejercer y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea.
- f) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea.

Artículo 27º.- Nombramiento del Secretario.

El secretario será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá una duración de dos años. Se podrá proceder a su reelección indefinidamente por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso. Podrá ser designado como secretario una persona física ajena a la Junta. En este caso, el secretario tendrá voz pero no voto. En caso de ausencia, vacante o enfermedad actuará como secretario el consejero de menor edad presente en la reunión, excepto acuerdo expreso del Consejo.

Artículo 28º.- Funciones del secretario.

- a) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Levantar acta de las sesiones y transcribir su contenido al Libro de Actas correspondiente, diligenciado para tal efecto por el secretario del Ayuntamiento y notificar los acuerdos de los Órganos Colegiados de la Junta.
- c) Expedir certificaciones con el visto bueno del presidente.
- d) Desempeñar las funciones administrativas que le fueran encomendadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.
- e) Llevar un Libro - Registro en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Junta, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios si estimen procedentes.
- f) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.
- g) Expedir la certificación del art. 19.4 de estos Estatutos.
- h).- Conforme el Artículo 300.m) del Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia, la Junta de Compensación deberá crear todos los libros sociales que sean exigidos por la normativa de aplicación, siendo obligada del Secretario, custodiarlos y tenerlos puntualmente actualizados y legalizados siguiendo los trámites que sean de aplicación.

Artículo 29º.- Nombramiento del gerente.

El Consejo Rector podrá nombrar un gerente, bien sea miembro o no del Consejo, con facultades y remuneración que se estime conveniente. Podrá ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo del propio Consejo. Cuando no se constituya Consejo Rector, podrá nombrarlo el presidente, previo acuerdo de la Asamblea.

Artículo 30º.- Funciones del gerente.

- a) Impulsar la ejecución de los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Asistir a las sesiones de la Asamblea General con voz pero sin voto.
- c) Representar a la Junta de Compensación a los efectos puramente administrativos, sin perjuicio de las facultades que expresamente delegue en el Consejo Rector.
- d) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.

e) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General, por el Consejo Rector o por el presidente.

Artículo 31º.- Publicidad de los acuerdos del Consejo.

Los acuerdos del Consejo serán notificados a los miembros de la Junta de Compensación. Se les dará traslado de los mismos en el plazo de diez días desde la fecha en que se adopten, con indicación de los recursos procedentes y quedarán a su disposición, en la Secretaría de la Junta, los documentos en que estén interesados.

La modificación se dirigirá al domicilio que cada uno de los miembros de la Junta señale, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.

Capítulo V

Derechos y Deberes de los miembros.

Artículo 32º.- Criterios de participación de los miembros de la Junta.

a) La participación de los miembros de la Junta de Compensación los derechos y deberes ordinarios vendrá determinada por la cuota sobre el total que la cada uno le corresponda. Dicha cuota de participación se fijará en funciones de los terrenos acercados a la Junta de Compensación por la superficie de cada uno de ellos.

b) Readaptación de cuotas. Si por consecuencia de la incorporación de empresas urbanizadoras, o por virtud de aportaciones en terrenos o expropiaciones que tuvieran que efectuarse, o después de practicada la compensación y como resultado de las compensación que se acuerden, quedaran modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por el Pleno de la Asamblea las nuevas cuotas que correspondan, cuya cuantía habrá de referirse en cada momento el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes de los junteros de la Junta de Compensación.

En caso de que un propietario incorporado en la junta transmita a un tercero ajeno la junta de compensación parte de sus terrenos o derechos, la transmisión no se tendrá en cuenta y no se hará readaptación de cuotas, en el supuesto de que el tercero adquirente se subrogue en todos los deberes del juntero transmisor de la propiedad de forma fehaciente.

c) Cuando la superficie acreditada en títulos no coincida con la realidad física, esta prevalecerá sobre aquella, siempre que existan signos externos (cercas, caminos, vallados, etc) que constaten de forma pacífica la realidad física alegada o bien cuando exista conformidad de todos los colindantes, sin perjuicio de las acciones legales que procedan.

d) Las cuotas de participación así determinadas definirán el voto proporcional de cada uno de los miembros de la Junta de Compensación y su participación en los derechos y deberes establecidos en este Estatutos.

e) El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del Proyecto, que no deban subsistir al llevarse a efecto a urbanización no influirá en la participación de los asociados, pero se determinará a todos los efectos su indemnización de la forma señalada en las Bases.

Artículo 33º.- Derechos.

Sin otra limitación que las establecidas en las leyes, en el planeamiento vigente, en estos Estatutos y Bases de Actuación de la Junta, y de conformidad con los acuerdos adoptados por

sus Órganos de Gobierno, los miembros de la Junta ostentarán los derechos que, a título enunciativo, se relacionan a continuación:

A. Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad, y las respectivas cuotas que les fueran fijadas por la Asamblea, en función de sus aportaciones, y de la cuota de Patrimonio común, si es el caso, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico y en estos Estatutos.

B. Concurrir personalmente o mediante representante debidamente acreditado, a las reuniones de la Asamblea e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

C. Participar, como elector o candidato en la designación del presidente, secretario y vocal del Consejo Rector.

D. Enajenar, grabar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del artículo 7 apartado 9 de los Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente en caso de transmisión, en derechos y deberes del anterior propietario dentro de la Junta de Compensación.

E. Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en vía de reparcelación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

F. Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Junta de Compensación, en la forma y con los requerimientos establecidos en estos Estatutos.

G. Ser informados en todo momento de la Junta de Compensación.

H. Percibir al tiempo de la liquidación y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que les correspondiera.

I. Presentar proposiciones y sugerencias.

J. Satisfacer las cuotas de urbanización totalmente o parcialmente mediante cesión a la Junta de parte de su terreno o cuota en la proporción establecida en las Bases de Actuación, o en aquella otra valoración de tipo general que la Junta pueda acordar por unanimidad.

K. Los demás derechos que les corresponda, de acuerdo con el dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

Artículo 34º.- Deberes.

Los miembros de la Junta:

A. Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

B. Facilitarle a la Junta de Compensación, en el plazo de quince días, a partir de la fecha de su incorporación al mismo, los documentos acreditativos de su titularidad, y, si los terrenos estuvieran grabados, deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas, gravámenes, así como, la relación nominal de arrendatarios u ocupantes, acompañando los contratos o documentación existente. En todo caso, la Junta de Compensación, interesará del Registro de la Propiedad la práctica de la anotación pertinente.

C. Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a los que tuviera derecho.

D. Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación un domicilio a efectos de notificaciones, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.

E. Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación. Para este fin, la Asamblea fijará la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le había sido atribuida.

F. Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.

G. Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad acercados a la Junta de Compensación.

H. Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones de espacios libres, viales, zonas verdes, públicas, etc. resultante del Planeamiento urbanístico y en el Proyecto de Compensación.

I. Designar en los supuestos de copropiedad, una persona que represente los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de los deberes previstos en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos, verificando dicha designación -en caso de no existir acuerdo entre los interesados- el presidente, a favor necesariamente de uno de los copropietarios.

J. Notificar a la Junta de Compensación cualquier variación, modificación, alteración, o limitación que pueda afectar a su propiedad, o a sus derechos y deberes con la Junta de Compensación.

K. Permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales, e instalaciones complementarias.

L. Los demás que se deriven de los estatutos, planes y proyectos aprobados, leyes y reglamentos.

El incumplimiento de deber con el alcance definido en las Bases adjuntas, legítima a la Junta para promover la expropiación o la ocupación directa de la parcela.

Capítulo VI

Medios Económicos y Reglas para la Exacción de las Cuotas.

Artículo 35º.-Clases de aportación.

1. Los medios económicos de que dispone la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización, en los términos a que se refieren los artículos 275 y concordantes del Reglamento, estarán constituidos por las cuotas de los miembros de la Entidad, así como por cualquier otro ingreso, subvenciones, créditos, productos de enajenación de sus bienes o rentas de su patrimonio que pudieran obtenerse de acuerdo a la legislación vigente y de conformidad con el previste en estos Estatutos.

2.- Se diferencian cuotas y derramas. Las primeras atienden los gastos de funcionamiento ordinario previstos en el funcionamiento ordinario de la Junta, y se cuantifican y aprueban en la Asamblea General Ordinaria. Las segundas atienden a los costes de urbanización y de conservación y se acuerdan en la Asamblea General Extraordinaria.

3.- Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de administración de la Entidad; derramas, las destinadas al pago de los costes de urbanización, la expropiación de las que sea beneficiaria la Junta y costes de conservación que se hiciera para atender al mantenimiento de las obras de urbanización ya realizadas.

4.- Las cuotas ordinarias y las derramas serán fijadas por la Asamblea General y aprobadas por el Consejo Rector, de acuerdo con los criterios previstos en el art. 37 de estos Estatutos.

5.- Todas estas cuotas deberán figurar en los respectivos presupuestos anuales, sin perjuicio de que puedan acordarse otras cuotas extraordinarias por la Asamblea.

6.- Los fondos de la Entidad serán custodiados en Entidades de Crédito, designadas por el Consejo Rector, a nombre de la Junta.

No obstante, en el supuesto de incorporación de empresa urbanizadora la contribución de los costes de urbanización se hará en terrenos en pago de su actividad.

Artículo 36º.- Gastos.

Serán exigidos de la Junta todos aquellos que vengan exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines y, entre ellos y a título simplemente enunciativo, los que a continuación se indican:

A. Los derivados de la iniciativa y promoción de la actuación dirigidos a la constitución de la Junta, tales como la redacción del proyecto de Estatutos y Bases y la ejecución de mediciones y levantamiento de los terrenos afectados.

B. Los honorarios profesionales y demás costes precisos para la redacción, tramitación y aprobación del Proyecto de Compensación y, en general, cualquier otro proyecto que permita cumplir los fines de la Junta, previo presupuesto.

C. La financiación de las obras de urbanización, incluyendo en él, si es el caso, las indemnizaciones debidas a los propietarios, arrendatarios o titulares de cualquiera bien, derecho, construcción, obra o instalación que haya que extinguir o demoler para la ejecución del planeamiento.

D. Los precisos para la expropiación de los predios, bienes o derecho de propietarios que no se incorporen o adhieran a la Junta de Compensación.

E. Los exigibles por la debida administración y, si es el caso, gerencia de la Junta.

F. Los destinados a la ordenación previa, es decir, al documento del Plan Parcial o PERI, salvo pacto en contra de los miembros de la junta.

G. Los derivados del Proyecto de Compensación y de compromisos previstos en el Plan Parcial o en los Convenios que incorpore.

H. Los previstos en la ley 2/2016 y normativa de aplicación.

Artículo 37º.- Cuantía y pago de las aportaciones.

En desarrollo de los presupuestos ordinarios o extraordinarios señalados por la Asamblea General, el Consejo Rector establecerá las cantidades que se deban satisfacer por cada uno de los miembros de la Junta, así como la forma, plazos y condiciones de pago.

Sin perjuicio de la compensación o pago de indemnización que puedan ser procedentes con carácter individual, el importe total de la aportación acordada se distribuirá entre los miembros

con carácter proporcional conforme al coeficiente o cuota de participación que cada uno tenga asignada.

Excepto acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades que tienen que satisfacer los miembros de la Junta de Compensación se realizará dentro del plazo de un mes contado desde la data de notificación del acuerdo del Consejo Rector, y transcurrido dicho plazo, el moroso incurrirá en un recargo del 5% de la cantidad o fracción no abonada. Deberá ingresar la totalidad de la cantidad debida en el plazo de un mes a contar desde el requerimiento que el Consejo Rector le practique a tal efecto.

Transcurrido este último término sin tenerse efectuado el pago de la aportación endeudada y del recargo establecido, el Consejo Rector procederá contra el moroso por vía de apremio, por vía judicial común o utilizando el derecho de expropiación u ocupación, a cuyo efecto será expedido por el secretario del Consejo Rector con el visto bueno del presidente la correspondiente certificación. En todo caso, desde que finalice del período voluntario de pago, hasta la efectividad de este, el miembro moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos dentro de la Junta de Compensación. Los expedientes de apremio, expropiación forzosa u ocupación serán tramitados por el Órgano Urbanístico de Control de acuerdo a lo previsto en la Ley 2/2016.

La cuantía de las aportaciones será sustituible por cesión en terrenos en la forma y condiciones que fijan las Bases 9 y 15.

Artículo 38º.- De la contabilidad.

1.- La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y puedan deducirse de ellos las cuentas que se tienen que rendir.

2.- Obligatoriamente la contabilidad constará como mínimo de libros de ingresos, gastos y caja.

3.- Libro o cuenta corriente de asociados, que reflejará individualmente el estado de cuentas de cada juntero.

4.- La contabilidad de la Entidad está a cargo del secretario, salvo que se nombrara un gerente, en cuyo supuesto corresponderá a éste bajo inspección del secretario o del Consejo Rector, y en todo caso, del presidente.

5.- La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará de acuerdo las normas de economía, celeridad y eficacia, mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales. En este supuesto, el presidente acordará lo que proceda, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea.

Capítulo VII

Régimen Jurídico

Recursos Administrativos contra Acuerdos de la Junta.

Artículo 39º.- Vigencia de los Estatutos

1. Los presentes estatutos una vez aprobados definitivamente e inscritos en los Registros pertinentes, serán vinculantes para la Administración, y los miembros de la Junta de Compensación.
2. Cualquier modificación de los Estatutos que acuerde la Asamblea, requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en los Registros citados para que tenga plenos efectos. Solamente requerirá la aprobación municipal los cambios que requieran la inscripción registral.

Artículo 40º.- Ejecutoriedad.

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de Órganos Urbanísticos.

Artículo 41º. Ejercicio de acciones.

1. Para el ejercicio de acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación por parte de los junteros será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en el art. 43 de estos Estatutos.
2. Los junteros no pueden promover interdictos frente a la Junta cuando ésta ejerce sus facultades de disposición fiduciaria, u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.
3. No podrán impugnar los acuerdos que votaran a favor, por sí o por medio de representante.
4. Los acuerdos de la Asamblea serán considerados firmes si no son impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los párrafos precedentes.

Artículo 42º. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

La Junta de Compensación será directamente responsable de la urbanización completa del polígono frente a los Órganos Urbanísticos.

El patrimonio de la Junta en calidad de miembro, consistente en terrenos y derechos que deriven, constituye un patrimonio especial y separado afectado a la gestión urbanística, y en consecuencia, los junteros responden de las deudas asumidas por la Junta en el ejercicio de su actividad gestora y urbanizadora, en forma mancomunada y limitado al coeficiente que cada uno corresponda y de las que ellos, si es el caso, contraigan directamente con la Junta, única y exclusivamente con los terrenos de la Junta, con indemnidad del resto de patrimonio de cada uno de los miembros.

La responsabilidad de los miembros de la Junta ante ésta y las consecuencias de su incumplimiento, así como la de la Junta y de sus miembros ante la Administración actuante, se producirá en los términos regulados en el artículo 127 de la Ley 2/2016 y Reglamento, cuyo contenido se da por reproducido en estos Estatutos.

Título VI

Artículo 43º.- Recursos.

- 1.- Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación dentro del plazo de quince días, contados desde el día siguiente a su notificación, ante la Asamblea General. Esta debe resolver en el plazo de dos meses, contados desde el momento de la impugnación. En el supuesto de no adoptar acuerdo en el plazo indicado, porque en dicho plazo no haya reunión, la impugnación se entenderá desestimada por la Asamblea General.

Contra los acuerdos, expresos o tácitos, de la Asamblea General podrá formularse el recurso de alzada y el potestativo de reposición ante el Alcalde-presidente, de conformidad con el establecido en el art. 107 y siguientes de la LRJPAC.

2.- Solo están legitimados para recurrir los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector los miembros de la Junta que no votaran a favor del acuerdo que se impugne.

Artículo 44º.- Interdictos.

Los miembros de la Junta no podrán promover acción interdictal de retener y recobrar la posesión frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre los terrenos de aquello y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el proyecto que se ejecute.

Artículo 45º.- Disolución.

1.- La Junta de Compensación se disolverá por el cumplimiento de su objeto y fines. La disolución requerirá, en todo caso, el 50% de la totalidad de las cuotas de la Junta de Compensación y el acuerdo de Órgano Urbanístico de Control. No podrá aprobarse la disolución de la Junta de Compensación mientras no conste el cumplimiento de todos los deberes a que está afectada. El Consejo Rector estará facultado, en las limitaciones que la Asamblea General acorde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

2.- Por orden judicial o prescripción legal.

3.- Transformación en sociedad civil o mercantil. En este caso se exigirá el voto de la totalidad de los Junteros de la Junta de Compensación y la aprobación del órgano urbanístico actuante.

4.- Resolución firme de la Administración que sustituya el Sistema de Compensación por otro de gestión pública basándose en alguna de las causas legalmente establecidas.

La Junta de Compensación se podrá transformar en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, previa aprobación del Órgano Urbanístico de Control. No procederá la autorización de disolución de la Junta en tanto no estén recepcionadas definitivamente la totalidad de las obras de urbanización y la entidad de conservación asuma, si es el caso, expresamente los deberes inherentes al plazo de garantía de un año con que están grabadas las obras de urbanización de conformidad con el dispuesto en la legislación de contratos de las administraciones públicas a la que remite la Ley 2/2016.

Artículo 46º.- Liquidación.

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación y obtenida la aprobación del Órgano Urbanístico de Control, el Consejo Rector procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

Artículo 47º.- Destino del Patrimonio Común.

El patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hay, se distribuirá entre los miembros de la misma en proporción a sus cuotas de participación, menos en el supuesto de transformación de la Junta de Compensación en una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, sin que se atribuya a esta el patrimonio residual de aquella, salvo en el caso de elementos comunes a la urbanización.

Las cuotas de participación en la entidad de conservación serán las mismas que las de participación en la Junta de Compensación teniendo en cuenta el establecido en el Reglamento respecto a parcelas sobre las que se constituyeran regímenes de propiedad horizontal.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ÁMBITO DEL PERI DE La UA 3 “MONTANA” DON PGOM DE VIGO

Base 1ª

Ámbito y objeto de actuación

a) Las presentes bases de actuación regularán, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación de la UA-3 “Montana”. Su ámbito de actuación serán los terrenos comprendidos en el mismo.

b) Su objeto fundamental es determinar los criterios para la valoración de las aportaciones de los miembros de la Junta de Compensación y de las adjudicaciones de los terrenos resultantes, y establecer las normas para una justa distribución de beneficios y cargas y para la ejecución de las obras de urbanización.

Para tal efecto se redactó, de conformidad con el dispuesto en el artículo 125 de la Ley 2/2016 y artículos 308 y concordantes del Reglamento.

c) En desarrollo de estas bases y en el plazo que fije el órgano urbanístico de control al aprobar la constitución de la Junta de Compensación, se redactará o se presentará el Proyecto de Compensación, un proyecto que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas de título para la adjudicación de terrenos.

d) La delimitación del Polígono está formada por la totalidad de las superficies de las parcelas incluidas en el ámbito UA-3 “Montana” de este Ayuntamiento de Vigo

Base 2ª

Fuerza de obligar

a) La aprobación de las Bases por parte del ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación, supone que los miembros de la Junta aceptan como normas de obligada observancia todas las contenidas en las Bases de Actuación, en los términos en que fueren aprobadas, en relación a los artículos 123 de la Ley 2/2016 y demás concordantes que resulten de aplicación del Reglamento.

b) La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación, siempre que sea votada en Asamblea General por los miembros que representen la mayoría absoluta de las cuotas de participación de la Junta. Esta modificación se tramitará igual que la aprobación. A pesar de lo anterior, para la modificación de los aspectos recogidos en el capítulo IV de la Ley 2/2016 se exigirá acuerdo unánime.

Base 3ª

Criterios de Valoración de los terrenos acercados a la Junta de Compensación

a) La valoración de los terrenos acercados a la Junta de Compensación se efectuará conforme al dispuesto en el artículo 125 de la Ley 2/2016 y el RDL 7/2015 y el Reglamento sobre Valoraciones de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

b) El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de las delimitaciones del polígono o unidad de actuación, independientemente de su localización dentro del ámbito. No obstante, en el suelo urbano no consolidado, el derecho de los propietarios afectados será proporcional al valor urbanístico de la superficie de sus respectivos predios.

c) En los supuestos de discrepancias sobre la propiedad de un terreno, regirá el dispuesto en el artículo 10 del R. Decreto 1093/97 de 4 de julio, R. Decreto en el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria.

d) De conformidad con el establecido en el artículo 125 de la Ley 2/2016 y concordantes del Reglamento, los criterios para valorar los terrenos podrán ser distintos de los expuestos, si todos los propietarios lo acuerdan por unanimidad.

e) La valoración de las parcelas aportadas y de las resultantes deberá referirse al momento de presentación del Proyecto de Compensación para su aprobación definitiva. (art. 125 Ley 2/2016).

Base 4ª

Incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación

a) La incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios que no habían solicitado el sistema se hará con igualdad de derechos y deberes, en la forma que determina el artículo 124 de la Ley 2/2016 y concordantes del Reglamento.

b) En relación a los propietarios de las parcelas incluidas en el polígono que no se incorporaran a la Junta de Compensación, ésta podrá solicitarle a la Administración actuante o bien la expropiación de esas parcelas teniendo la condición de beneficiaria de la misma, o bien la ocupación directa a favor de la Junta de Compensación o de los propietarios adheridos, el fin de posibilitar la ejecución de las obras previstas, conforme al dispuesto en el artículo 124 de la Ley 2/2016.

Base 5ª

Derechos que se extinguen y su indemnización

1.- De conformidad con el dispuesto en el artículo 126 y siguientes de la Ley 2/2016 se procederá, en los supuestos que se describen a continuación, conforme al siguiente:

a) La aprobación del proyecto de compensación supone la extinción o transformación de derechos y cargas incompatibles con el planeamiento. No obstante, deberá procederse al depósito o bien efectuarse el pago de las indemnizaciones, antes de la ocupación de los inmuebles que correspondan.

b) El necesario el derribo de edificios y la ejecución de la urbanización implican la extinción de los arrendamientos urbanos y rústicos existentes sobre los predios.

2.- De los terrenos a expropiar o a ocupar por el Ayuntamiento a los propietarios afectados que no se incorporen a la Junta de Compensación en el plazo señalado al efecto, será beneficiaria la

Junta de Compensación o los propietarios adheridos en el caso de ocupación, igual que en las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de deberes por parte de los miembros de la Junta, y unas y otras, se regirán por la legislación vigente en materia de expropiación.

a) Los terrenos expropiados por falta de incorporación de sus miembros a la Junta se tasarán por su valor, para efectos urbanísticos, en la fecha de iniciación del expediente expropiatorio de conformidad con el establecido en el RDL 7/2015 y el Reglamento de Valoraciones.

b) Los terrenos expropiados como sanción a los miembros de la Junta, se valorarán en la forma indicada en el apartado anterior, añadiendo las cantidades satisfechas para el pago de expropiaciones previas y para gastos de urbanización, pero sin que se tengan que reembolsar otras cuotas comunes pagadas.

c) A las adquisiciones de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosa, se les aplicarán las exenciones tributarias que establezca la legislación estatal o autonómica correspondiente.

d) Los criterios y valores aplicable en la ocupación directa de los terrenos de los no incorporados, serán los mismos que se utilizarán en el Proyecto de Compensación.

Base 6ª

Criterios de Valoración de Derechos Reales sobre los Predios, Servidumbres Prediales y Derechos Personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas.

a) VALORACIÓN DE LOS DERECHOS REALES, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES.

1. La valoración de los derechos reales sobre los predios, servidumbres prediales y derechos personales, que pudieran estar constituidos en razón de aquellas, se efectuará conforme al dispuesto en el RDL 7/2015 y el Reglamento de Valoraciones. La valoración y correspondiente indemnización de los derechos que se extingan se incluirá en el Proyecto de Compensación. Los arrendamientos y demás derechos personales o reales surgidos con posterioridad a la aprobación de planeamiento que se ejecuta carecerán de derecho a indemnización por la Junta.

2. Cuando tales derechos resulten incompatibles con la ejecución del planeamiento, se considerarán extinguidos de conformidad con el dispuesto en el artículo 109 y concordantes de Ley 2/2016 y del reglamento. La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación constituirá título suficiente para la ocupación de los inmuebles que correspondan, una vez se constituya el depósito o se efectúe el pago de las indemnizaciones.

3. Si fuera posible su mantenimiento, regirá lo dispuesto en el artículo 32 d) de los Estatutos.

B) VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DEMOLERSE.

a) Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones y otros elementos existentes sobre los terrenos aportados, que deban derribarse, por ser incompatibles con las determinadas en el planeamiento, no se considerarán como valores o derechos aportados, sino que serán objeto de indemnización, y su importe se satisfará al propietario interesado con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

b) Se entenderá que no se pueden conservarse los elementos mencionados en el apartado anterior, cuando sea necesaria su destrucción para realizar las obras de urbanización o estén situados en superficies que no se deban adjudicar íntegramente a su propietaria o su conservación sea radicalmente incompatible en el planeamiento.

c) La valoración se incluirá en el Proyecto de Compensación y se efectuará con independencia del suelo o de acuerdo con los criterios de la Ley de expropiación forzosa en el Proyecto de Compensación, a tenor del dispuesto en el artículo 117 de la Ley 2/2016, RDL 7/2015 y el reglamento de valoraciones y concordantes.

d) El valor de las edificaciones se calculará con independencia del suelo. Se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregida en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas (RDL 7/2015 y el reglamento de valoraciones y concordantes.)

e) Las plantaciones, obras e instalaciones que existan en el suelo, excepto que por su carácter de mejoras permanentes se habían tenido ya en cuenta en la determinación del valor del terreno, se valorarán con independencia del mismo, de acuerdo a la Ley de expropiación forzosa y su importe se les abonará a los titulares. (RDL 7/2015 y el reglamento de valoraciones y concordantes).

f) Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en el Proyecto de Compensación.

g) Los propietarios que resulten acreedores de cantidades en concepto de indemnización por demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones, podrán percibir cantidades en dinero o su equivalente en terrenos, previo acuerdo de la Asamblea General. No obstante, el propietario acreedor podrá acordar con la Junta que el importe de la indemnización por los conceptos indicados en los apartados d) y y) anteriores de esta base sea sustituido por las cuotas comunes o extraordinarias que debe pagar para la administración y gastos de urbanización hasta el momento de la indemnización.

Base 7ª

Criterios para Valorar las Aportaciones de Empresas Urbanizadoras.

El Artículo 8º de los Estatutos de la Junta de Compensación, en concordancia con el artículo 124 de la Ley 2/2016, prevé la posibilidad de la incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta para participar en la gestión del Polígono.

En tales supuestos la cuota de participación de las empresas urbanizadoras se establecerá - de mutuo acuerdo entre las partes interesadas - basándose en su aportación económica, según la valoración derivada del proyecto de urbanización y la proporcionalidad de esta aportación con el valor total del suelo del Polígono, estimado en el momento de la incorporación.

La cuota de participación que haya que asignarle a la empresa urbanizadora disminuirá proporcionalmente la de los restantes miembros de la Junta.

Base 8ª

Ejecución de las Obras de Urbanización

1.- PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y, SI ES EL CASO, DE EDIFICACIÓN.

a) La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta con los requerimientos que se establecen en estas Bases. En todo caso, se seguirán las directrices de los técnicos municipales.

b) En otro caso, la ejecución se hará por la empresa o empresas que se determine, la propuesta del Consejo Rector de acuerdo a los principios de publicidad y concurrencia. (Art. 115 de la Ley 2/2016).

c) También podrán llevarse a cabo las obras de urbanización directamente por la propia Junta, mediante el sistema de gestión.

d) En cualquiera de los casos, en el contrato de ejecución se hará constar necesariamente todas y cada una de las siguientes determinaciones, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico:

1.- El compromiso de la empresa adjudicataria de realizar las obras de total conformidad con el proyecto de urbanización aprobado.

2.- El deber de la empresa a facilitar la acción inspectora del ayuntamiento.

3.- Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o plazos de ejecución, o por comisión de alguna infracción urbanística tipificada en la normativa vigente en la materia.

4.- La retención que pueda efectuar la Junta de cada pago parcial, como garantía de ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que se reciban definitivamente las obras.

5.- El modo y plazos para pago por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

e) En el supuesto de que se incorpore la empresa urbanizadora en la Junta de Compensación se imponen lo siguiente:

1.- Aceptación de que la presidencia pueda negarles la asistencia y el derecho de voz y voto la aquellas reuniones en que se trate de las obras de urbanización.

2.- Aceptación de que el órgano rector pueda acordar el relevo de la empresa urbanizadora por otra en los supuestos de abandono de las obras, deficiente ejecución, demora en el cumplimiento de los plazos, o incurrir en expediente concursal.

3.- Sometimiento de las divergencias que puedan suscitarse entre la empresa urbanizadora y la Junta de Compensación, al arbitraje, con laudo vinculante, del Órgano Urbanístico actuante.

4.- Cobro del importe de las obras en parcelas.

5.- Prohibición de revisión de los precios de adjudicación por encima del IPC referido al sector de la construcción en la Provincia Pontevedra..

2.- FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS POR LA JUNTA.

Además de las cuotas que deberán abonar los miembros de la Junta, créditos y otras fuentes de financiación previstos en los Estatutos, la Junta de Compensación podrá excepcionalmente enajenar alguno o algunos de los inmuebles allegados, previo acuerdo de la Asamblea General, sobre la oportunidad de hacerlo y del precio, siempre con el consentimiento expreso del propietario.

El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y deberes que corresponderían al titular primitivo del terreno con respeto con la Junta de Compensación aminorándose proporcionalmente la cuota de participación de los anteriores asociados.

3.- CESIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

a) La cesión de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones ejecutadas sobre los terrenos de dominio público, la efectuará la Junta de Compensación a favor de la Administración actuante dentro del plazo no superior a 3 meses, contado desde la recepción definitiva por parte de la Junta, de acuerdo con las normas aprobadas por el ayuntamiento para la recepción de las obras de urbanización.

b) En los supuestos de urbanización simultánea a la edificación que fuera autorizada por el Ayuntamiento, dicha cesión podrá referirse a una parcela de la unidad de actuación, aun cuando no se completara la urbanización en ese ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable, y se produjera respeto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación. Esta funcionalidad se entiende una vez efectuadas las conexiones de la red viaria y demás servicios de la urbanización (agua, gas, electricidad, telecomunicaciones, saneamiento, pluviales, etc...) con las redes generales existentes. Eso posibilitará, si es el caso, el otorgamiento de las licencias de primera ocupación de la zona recepcionada.

c) Las cesiones serán formalizadas en acta que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación.

d) La recepción, total o parcial, por parte del ayuntamiento de las obras de urbanización se registrará por el dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. Las obras ejecutadas estarán sometidas a un plazo de garantía de un año.

Base 9ª

Plazos y formas del pago de las cuotas

a) Las cuotas comunes y derramas, conforme a los Estatutos, serán satisfechas en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento que practique para tal efecto el presidente del Consejo Rector.

b) Transcurrido el plazo, entrarán en juego los efectos que establece el artículo 37 de los Estatutos.

c) El pago se hará normalmente en metálico, pero por acuerdo con el obligado, que se apruebe en Asamblea General, podrá sustituirse por aportación de industria en el supuesto de incorporación de empresa urbanizadora, o por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta en la proporción que corresponda a la cuota o cuotas.

d) Posibilidad de compensación en terreno. Los miembros de la Junta, propietarios de terrenos en los casos previstos en los Estatutos, podrán sustituir totalmente, el pago de los gastos de urbanización y demás costes, en la parte proporcional que le corresponda, mediante la cesión a la Junta de Compensación de terrenos, de su propiedad hasta cubrir la suma sustituida.

e) Tal cesión en pago debe ser total y de una sola vez, el fin de poder aplicar un criterio unitario y evitar dificultosas valoraciones parciales. Por eso, en el supuesto de que el miembro pague alguna cuota en metálico, la Junta se la abonará en cuenta, y junto a los intereses obtenidos

calculados desde el momento de la cesión del terreno. Esta cantidad se reintegrará al acabar la urbanización, detrayendo la parte proporcional del mayor coste y/o revisión de precios de la obra.

f) En tal caso, la Junta de Compensación sustituirá al propietario en el pago total, o parcialmente insatisfecho y adquirirá el terreno cedido.

g) Esta modalidad procederá siempre que la tesorería de la Junta de Compensación lo permita y además requerirá la previa comunicación del propietario que quiera acogerse a esta modalidad de pago al Consejo Rector, o si es el caso, al presidente, por escrito antes de iniciar la elaboración del Proyecto de Compensación, a fin de facilitar la distribución parcelaria.

h) La venta de terrenos urbanizados por la junta conferirá un derecho de tanteo que se rige por el establecido en los Estatutos. Lógicamente, tal derecho no existe en las ventas que se produzcan antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

Base 10ª

Criterios de Valoración de las Parcelas Resultantes

Valoración.

Para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se considerará el básico de repercusión con las consecuencias cuando proceda, derivadas de la situación y características de cada parcela en el polígono, determinada en la forma que señale la normativa de fijación de valores catastrales, segundo el dispuesto en el artículo 117-118 de la Ley 2/2016 y RDL 7/2015 y el reglamento de valoraciones y concordantes.

Además de las diferencias de valor de las parcelas resultantes en atención a su cualificación, uso o tipología, pueden concurrir circunstancias que incidan la que dentro de una misma cualificación, las parcelas tengan diferente valoración en función de su configuración, fachadas, esquinas o mismo por el hecho de formar parte de un bloque para cuya edificación se precise estudio de detalle previo. En tales supuestos se aplicarán los coeficientes correctores previstos que señale la normativa sobre valores catastrales.

Toda la superficie susceptible de aprovechamiento deberá ser objeto de adjudicación entre los miembros de la Junta en proporción a sus respectivos derechos.

Base 11ª

Reglas para la Adjudicación de Parcelas a los Miembros de la Junta

Cesiones obligatorias.

En primer lugar, se procederá a la adjudicación de las parcelas, instalaciones o dotación de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento, teniendo en cuenta las previsiones contenidas en el planeamiento de desarrollo. La materialización del diez por cien del aprovechamiento se realizará de conformidad con las indicaciones que para tal efecto formule el ayuntamiento.

Adjudicaciones a los Miembros de la Junta.

Las adjudicaciones de las parcelas correspondientes a los miembros de la Junta se realizarán con estricta sujeción a las prescripciones contenidas en el artículo 125 de la Ley 2/2016 que, por motivos de brevedad, se dan aquí reproducidas.

Localización de las Adjudicaciones.

Siempre que las características y exigencia de la ordenación lo permitan, se procurará que las parcelas adjudicadas estén situadas en las antiguas propiedades de los mismos titulares o en el lugar más próximo a ellas.

Compensación en metálico por las Diferencias de Adjudicación.

Cuando, a pesar de la aplicación de las anteriores reglas haya que proceder a la compensación en metálico por diferencias -en más o menos-, las cantidades correspondientes se determinarán de conformidad con el establecido en el art. 105.1 h) Ley 2/2016 y deberán quedar determinadas y justificadas en el Proyecto de Compensación, conforme ordena el artículo 260 del Reglamento.

Reglas para la Adjudicación de Parcelas a los propietarios no adheridos que sean objeto de ocupación directa

Los derechos de los propietarios no adheridos cuyos terrenos sean objeto de ocupación directa, se aminorarán en la cuantía que proceda, y esto se reflejará en la adjudicación de las parcelas resultantes, y en los saldos por diferencias de adjudicación, para que la Junta compense los gastos de urbanización a quien tuviera que soportarlos en lugar de dichos propietarios.

Base 12ª

Afición real de los terrenos

a) Los terrenos quedan afectados al cumplimiento de los deberes inherentes al sistema de compensación. Esto se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a la que se unirá la certificación administrativa de constitución de la Junta y de estar incluido el terreno en el Polígono o Unidad de Actuación, a tenor del dispuesto en el artículo 105 de la Ley 2/2016

B) Los terrenos resultantes quedan afectados, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la porción que corresponda, afección que podrá cancelarse de acuerdo con el previsto en el art. 107 De la Ley 2/2016 y 272 del Reglamento.

Base 13ª

Expropiación u Ocupación por Incumplimiento de Deberes

Sin perjuicio de la expropiación de los terrenos pertenecientes a los propietarios no incorporados en tiempo y forma hábiles a la Junta de Compensación, procederá también a la expropiación de los miembros de la Junta en los supuestos de incumplimiento de deberes que a continuación se indican:

- El impago de cuotas y derramas a la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario (Requerimiento previo)
- El incumplimiento reiterado de alguna o algunas de los deberes que señala el artículo 34 de los Estatutos, obtenida la aprobación correspondiente de la Asamblea General y el Órgano Urbanístico de Control.
- En general, el incumplimiento de cuantos deberes resulten de la legislación urbanística vigente.

En estos supuestos, la Administración actuante estará facultada para expropiar los derechos de los miembros a favor de la Junta de Compensación que tendrá la condición jurídica de

beneficiaria, de conformidad con el dispuesto en el artículo y prevista en el art. 117 de la Ley 2/2016 y concordantes del Reglamento. El procedimiento expropiatorio, será el establecido en el art. 115 y seg. de la Ley 2/2016.

Base 14ª

Reglas para valorar los Inmuebles que se construyan por la Junta y Criterios para la Fijación del Precio de Venta.

En supuesto de que la Junta proceda a edificar, el valor de los inmuebles resultantes se determinará conforme al dispuesto en el RDL 7/2015 y el reglamento de valoraciones y concordantes.

Cuando la edificación resultante no sea objeto de adjudicación a todos los miembros de la Junta en proporción a sus derechos, sino enajenada a terceras personas, en conjunto o por unidades construidas en régimen de propiedad horizontal, el precio y demás condiciones sustanciales de la compraventa se determinará con criterios objetivos en atención al estado de la oferta y demanda del comprado inmobiliario concreto de la actuación. Para tales fines se solicitarán los correspondientes informes, como mínimo de un arquitecto superior colegiado de la provincia.

Base 15ª

Forma y plazos para realizar las Aportaciones por los Miembros de la Junta

a) Todos los miembros de la Junta de Compensación están obligados a pagar las cuotas y derramas, en la forma y plazo previstos en los Estatutos.

El pago se hará normalmente en metálico, pero, por acuerdo entre lo obligado y el Consejo Rector, podrá sustituirse por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta, valorados de común acuerdo. De no prosperar este acuerdo, el obligado satisfará el importe de la cuota en metálico, conforme a la regla general establecida en esta Base.

Base 16ª

Distribución de Beneficios y Pérdidas

A distribución de beneficios y pérdida resultantes de la actuación urbanística del Polígono se efectuará entre los miembros de la Junta, atendiendo a las cuotas de participación que cada uno tenga en la Entidad, en virtud de las decisiones que para tal efecto adopte la Asamblea General que podrá acordar el traspaso de los beneficios, si los hubiera, al ejercicio siguiente.

Base 17ª

Compensación en metálico

a) Cuando la cuantía de los derechos de los propietarios no alcance el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

b) También procederá la compensación económica en cuanto a los excesos, cuando, por exigencia de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga, siempre que dichos excesos no alcancen el indicado porcentaje.

c) Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que procedan se fijarán de conformidad con el dispuesto en el art.105 h) de la Ley 2/2016.

d) El Proyecto de Compensación se reflejarán las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan de acuerdo al dispuesto en el artículo 125 de la Ley 2/2016 y concordantes del Reglamento.

Base 18ª

Momento de Edificación de los Terrenos.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 229 del Reglamento y concordantes, se autorizará la ejecución simultánea de la urbanización y edificación cuando en el Polígono o Unidad de Actuación, concurren los requerimientos señalados en dichos artículos.

Base 19ª

Exacción de las Cuotas de Conservación hasta la Disolución de la Junta

Las obras de urbanización, ya lo sean en su totalidad o por etapas, se conservarán con cargo al propio proyecto de urbanización hasta su entrega, por fases o total, a favor de la Administración actuante, de acuerdo que Ley 2/2016 y su reglamento que remite a la legislación de contratación respecto a la recepción de las obras urbanizadoras.

En consecuencia, la exacción de las cuotas de conservación tendrá el mismo carácter que las cuotas y derramas. La conservación incluye la asunción por parte de la Junta de Compensación o de los beneficiarios que de ella traigan causa de los gastos precisos para que las obras puedan servir al fin al que se destinan. No obstante, en los supuestos en que se autorice conforme a la Base decimotava la edificación simultánea, el Consejo Rector podrá imponer deberes adicionales a los propietarios interesados en la conservación de la urbanización, cuando pueda presumirse un uso o daño excepcional por tal motivo.

Base 20ª

Actualización de Coeficientes

Con posterioridad a la constitución de la Junta y mismo de la aprobación del Proyecto de Compensación por causas diversas legalmente prevenidas (incorporación de empresas urbanizadoras, expropiaciones por no incorporación o por incumplimiento, compensaciones a metálico, etc.), las cuotas indicadas pueden verse precisadas de actualización con objeto de determinar la exacción de las aportaciones de los miembros.

A tal fin el Proyecto de Compensación, al establecer las cuotas pertinentes en tal momento, señalará con el mayor detalle las mediciones, operaciones, criterios y demás datos con los que aquellas se obtuvieron, que serán los que, si es el caso, se aplicarán para las actualizaciones y modificaciones legalmente pertinentes.

El Consejo Rector, cuando ocurra alguna de las circunstancias indicadas, procederá, por aplicación de tales medios, a calcular las nuevas cuotas resultantes, que entrarán en vigor desde el momento de su ratificación por la Asamblea General, una vez notificadas a todos los miembros afectados.

Base 21ª

El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación producirá la cesión del derecho al Ayuntamiento (o órgano urbanístico actuante) de todos los suelos e infraestructuras del Polígono y de sistemas generales adscritos, que tienen que ser cedidos al mismo, de acuerdo con el Proyecto.

Base 22ª

La responsabilidad patrimonial de los miembros de la Junta de Compensación frente a esta queda limitado al valor de los terrenos allegados y, si es el caso, al que tengan los terrenos de resultado y frente a terceras, incluida la Administración Actuante, responden de los compromisos y deberes que puedan adquirir la Junta de Compensación de forma mancomunada a hasta el límite del valor de sus respectivos derechos.

Base 23ª

Todas las cuestiones que se susciten con ocasión o a consecuencia de los actos de la Junta de Compensación en ejecución del planeamiento, incluidos los derivados del contrato de obra con la empresa o empresas urbanizadoras, incluso las relativas a las cesiones de terrenos para urbanizar o edificar, tendrán carácter jurídico-administrativo.