

ESTATUTOS DE XUNTA DE COMPENSACIÓN

TÍTULO 1: DENOMINACIÓN E COMPOSICIÓN. DOMICILIO. OBXECTO E FINS. ÓRGANO TUTELANTE. AMBITO DE ACTUACIÓN. DURACIÓN. RÉXIME XURÍDICO

ART 1.- DENOMINACIÓN E COMPOSICIÓN

1.- Coa denominación de “Xunta de Compensación do Polígono 3 do PEPRI de Bouzas” constitúese esta Entidade Urbanística Colaboradora de natureza administrativa, con personalidade xurídica propia e plena capacidade para o cumprimento dos seus fins dende a súa inscrición no Rexistro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras do Concello de Vigo.

2.- A Xunta de Compensación estará integrada polos propietarios de parcelas incluídos dentro do seu ámbito de actuación que aceptasen o sistema e se incorporen á mesma, polas entidades públicas titulares de bens incluídos no polígono ou Unidade de Actuación, xa teñan carácter demanial ou patrimonial e, no seu caso, polas empresas urbanizadoras que se incorporen segundo o establecido nestes Estatutos e Bases de Actuación.

ART. 2.- DOMICILIO

1.- O domicilio da Xunta de Compensación establecerase no seu acto constitutivo.

2.- Este domicilio poderá ser modificado por acordo da Asemblea Xeral, dando conta ó Concello e Rexistro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

ART. 3.- OBXECTO E FINS

1.- O obxecto da Xunta de Compensación consiste na xestión e execución da urbanización do Polígono 3 do PEPRI de Bouzas incluído no PLAN ESPECIAL DE PROTECCION E REFORMA INTERIOR DO CASCO HISTORICO DE BOUZAS aprobado definitivamente por acordo Plenario de data 30/09/2002 (BOP núm. 216, de 11/11/2002) polo sistema de compensación, mediante o reparto equitativo entre os propietarios afectados dos beneficios e cargas da urbanización.

2.- Ademais dos establecidos pola normativa urbanística, serán fins primordiais da Xunta Compensación, que se enuncian a título exemplificativo, os seguintes:

a) Agrupar ós propietarios das fincas comprendidas no ámbito do Polígono, que se unen nunha acción común para executar o planeamento urbanístico e distribuír equitativamente beneficios e cargas da actuación entre os seus membros integrantes, aportando os terreos que sexan de cesión obrigatoria e gratuíta, segundo o planeamento e de conformidade co previsto na lexislación urbanística, para a súa adxudicación ó Concello de Vigo.

b) Efectuar as operacións técnicas, xurídicas e materiais previstas no planeamento e nestes Estatutos e Bases de Actuación, especialmente os parcelamentos e reparcelamentos necesarios, que se practicarán de conformidade co establecido na Lexislación Urbanística, redactando e tramitando o Proxecto de Compensación, ata a súa inscrición no Rexistro da Propiedade.

c) Executar no ámbito da actuación da Xunta de Compensación as obras definidas nos proxectos de urbanización que desenvolvan o planeamento do citado ámbito.

3.- Para o cumprimento de tales fins, a Xunta de Compensación poderá realizar os seguintes actos, con carácter meramente enunciativo e non limitativo:

a) Transmitir ó Concello de Vigo tódolos terreos de cesión obrigatoria, en pleno dominio e libres de cargas, segundo o establecido pola lexislación vixente.

b) Adxudicar as parcelas que resulten do Proxecto de Compensación entre os membros da Xunta de Compensación e, no seu caso, á propia Xunta.

c) Redactar Proxectos de Urbanización, aprobar o orzamento da súa execución, realizar as obras previstas neles, e interesar da Administración a súa recepción.

d) Concertar e prestar garantías ou avais ante os órganos urbanísticos.

e) Xestionar-lo cobro ós membros da Xunta das cotas e derramas pertinentes para sufragar o custo da urbanización, así como as indemnizacións e demais gastos que se aproben de conformidade con estes Estatutos e a lexislación aplicable.

f) Reclamar directamente na vía xudicial civil o pago das cantidades adebedadas polos membros da Xunta de Compensación, ou ben solicitar da Administración pública actuante o exercicio da vía de constrinximento para tal fin.

g) Interesar do órgano urbanístico actuante a expropiación en favor da Xunta de Compensación dos terreos dos propietarios incluídos ou adscritos ó ámbito de actuación que non se incorporasen nin adherisen á Xunta ou ós daqueles que, téndose incorporado, deban ser expropiados polo incumprimento das súas obrigas, en especial pola falta de pagamento das cotas de urbanización.

h) Exercita-lo dereito a esixir das entidades concesionarias de servizos o reintegro dos gastos de instalación das redes de auga, enerxía eléctrica, telefonía, etc., no senso establecido pola lexislación e xurisprudencia aplicables.

i) Proceder, previo acordo da Asemblea Xeral, á edificación dos terreos que se reserve ou se lle adxudiquen e a tódalas operacións complementarias e necesarias para tal fin.

j) Celebrar toda clase de contratos que sexan necesarios para logra-lo obxecto proposto, incluídos os de redacción do Proxecto de urbanización e execución da obra urbanizadora e, no seu caso, de edificación, e o Proxecto de Compensación.

k) Adquirir, posuír, allear, gravar ou exercer calquera outro acto de dominio ou administración dos bens que constitúen o patrimonio da Xunta de Compensación, así como actuar en calidade de fiduciaria con poder dispositivo sobre as fincas afectadas pola actuación urbanística pertencentes ós membros daquela ou das parcelas resultantes adxudicadas ós mesmos. En todo caso, os terreos quedarán directamente afectos ó cumprimento das obrigas inherentes ó sistema.

l) Formalizar operacións de crédito ou emitir títulos para obter recursos económicos cos que atender á execución das obras de urbanización ou calquera outro gasto que se produza, coa garantía dos terreos afectados.

m) Asumi-la xestión e defensa dos intereses comúns dos membros integrantes da Xunta de Compensación, comparecendo como tal ante rexistros da propiedade, persoas xurídico-privadas, notarías e ante calquera autoridade e órganos da administración do Estado, autonómica, provincial ou local, institucional ou corporativa, así como ante os xuíces e tribunais en tódolos seus graos, instancias e xurisdicións, fronte ós particulares, persoas físicas ou xurídicas, e toda clase de Administracións.

n) Interesar da Administración actuante a inscrición da Xunta de Compensación no Rexistro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como no Rexistro Mercantil no seu caso.

o) Interesar dos órganos urbanísticos competentes a aprobación dos Proxectos de Compensación e Urbanización e, no seu caso, de edificación, así como de todos aqueles documentos necesarios para o cumprimento dos fins da presente Xunta de Compensación.

p) Interesa-lo outorgamento dos beneficios fiscais urbanísticos previstos nas disposicións legais vixentes.

q) En xeral, o exercicio de cantos dereitos e actividades lle corresponden en aplicación da lexislación vixente.

4.- No caso de ser necesaria a expropiación dos terreos de propietarios non incorporados, ou non cumpridores das súas obrigas na execución do polígono, a Xunta de Compensación redactará o correspondente proxecto de expropiación polo procedemento de taxación conxunta para a súa posterior presentación e tramitación na Administración Pública competente. Pagará o importe do prezo xusto expropiatorio finalmente determinado e recibirá os terreos expropiados en calidade de beneficiaria. Por acordo da Asemblea Xeral e no momento que esta determine, ditos terreos poxaranse á alza entre os seus propios membros ou en licitación pública, respectando os principios de publicidade e concorrencia.

ART. 4.- ÓRGANO URBANÍSTICO DE CONTROL

A Xunta de Compensación desenvolverá a súa actividade baixo a tutela do Concello de Vigo. Dita Administración local asistirá por medio de representante ás reunións da Xunta de Compensación, instruirá e asesorará acerca da política urbanística municipal, resolverá os recursos de alzada interpostos contra os Acordos da Xunta e fiscalizará a súa actuación, asegurándose do seu correcto funcionamento.

ART. 5.- ÁMBITO QUE CONSTITÚE O SEU OBXECTO

A Xunta de Compensación abrangue os terreos incluídos no Polígono de referencia, (e os adscritos ó mesmo) coa delimitación representada graficamente nos planos do Polígono 3 do PEPRI de Bouzas incluído no PLAN ESPECIAL DE PROTECCION E REFORMA INTERIOR DO CASCO HISTORICO DE BOUZAS aprobado definitivamente por acordo Plenario de data 30/09/2002 (BOP núm. 216, de 11/11/2002).

ART. 6.- DURACIÓN

A Xunta de Compensación terá unha duración indefinida ata o total cumprimento dos seus fins, agás que antes se acordase a súa disolución e liquidación segundo o previsto nestes Estatutos.

ART. 7.- RÉXIME XURÍDICO

A Xunta de Compensación rexerase polo disposto nestes Estatutos e Bases de Actuación así como na lexislación urbanística do solo que lle resulte de aplicación. De forma supletoria, en primeiro termo pola regulación dos órganos colexiados establecida na Lei de Réxime Xurídico das Administracións Públicas, e no seu defecto pola das sociedades anónimas mercantís.

TÍTULO II. INCORPORACIÓN E CONSTITUCIÓN DA XUNTA DE COMPENSACIÓN. TITULARIDADES ESPECIAIS. TRANSMISIÓN DE BENS E DEREITOS.

ART. 8.- INCORPORACIÓN Á XUNTA

1.- Na Xunta integraranse as persoas físicas ou xurídicas, privadas ou públicas, propietarias dos terreos incluídos no Polígono, sen discriminación ningunha en canto a dereitos e obrigas, que acepten o sistema ou se adhiran ó mesmo.

2.- Un representante do municipio formará parte do órgano reitor da Xunta de Compensación en todo caso e será designado no seu acto constitutivo.

3.- Tamén poderán formar parte da Xunta empresas urbanizadoras representadas por unha soa persoa, cos requisitos e condicións que se sinalen nestes Estatutos e nas Bases de Actuación.

4.- Os propietarios non promotores da Xunta poderán incorporarse ou adherirse a esta, con igualdade de dereitos e obrigas, ben no acto constitutivo, ben dentro do prazo de tres meses dende a notificación da súa constitución. Para que a adhesión resulte efectiva deberá manifestarse ante notario e comunicarse por escrito á Xunta de Compensación dentro do expresado prazo. Nese escrito o propietario sinalará aceptar estas Bases e Estatutos, con indicación dos seus datos persoais, enderezo para notificacións e descrición da súa finca. Tamén acreditará a súa titularidade conforme o disposto no art. 14.4 destes Estatutos.

Transcorrido o devandito prazo, a incorporación só será posible se non atranca o desenvolvemento do proceso e o aproba a Xunta de Compensación mediante Acordo da Asemblea Xeral.

5.- Os propietarios incorporados ou adheridos deberán pagar no prazo de dez días hábiles dende que se lles requira pola Xunta, as cantidades correspondentes a gastos xa realizados e os previstos para futuras etapas que fosen xa xirados, en función das cotas respectivas. A tal fin poderán solicitar información da Xunta e requirir xustificación dos gastos que se lles repercutan.

6.- Os terreos dos propietarios non incorporados nin adheridos en tempo e forma á Xunta de Compensación serán ou ben expropiados en beneficio da Xunta de Compensación conforme o disposto no Art. 3.4 destes Estatutos e na lexislación vixente ou ben ocupados en favor da mesma.

7.- A incorporación dos cotitulares dunha parcela á xunta de compensación poderá ser total, mediante a achega de toda a parcela á xunta, ou parcial, se non todos os propietarios desta consentisen a súa incorporación.

No caso de incorporación parcial observaranse as seguintes regras:

1ª. Entenderase incorporada á xunta de compensación a cota indivisa da superficie da parcela que corresponda aos comuneiros que solicitasen a súa incorporación, expresada en metros cadrados segundo o cálculo sobre o conxunto total da parcela.

2ª. Non resultará necesario que todos os comuneiros estean de acordo na incorporación parcial dalgúns deles, nin tampouco que haxa unha maioría de comuneiros ou de cotas favorables á incorporación parcial.

3ª. Non será procedente a designación do representante referido na circunstancia seguinte.

8.- Condicións de representación, que deben respectar as seguintes regras:

1ª. Os cotitulares dunha parcela ou dereito deben designar unha persoa como representante ante a entidade, sen prexuízo de responder solidariamente das súas obrigas; na súa falta, o devandito representante debe ser designado polo concello.

2ª. As persoas xurídicas e as empresas urbanizadoras deben ser representadas por unha persoa física.

3ª. Nos supostos de parcelas pertencentes a menores ou a persoas que teñan limitada a súa capacidade de obrar, estarán representados na xunta de compensación por quen ostente a súa representación legal.

4ª. No caso de usufruto a representación corresponde á persoa nua propietaria.

ART. 9.- CONSTITUCIÓN DA XUNTA DE COMPENSACIÓN

1.- Trala subscrición en legal forma da escritura pública ou outorgamento do documento administrativo fidedigno no que se consentise a aplicación destas bases e Estatutos, os promotores da actuación convocarán a tódolos propietarios do ámbito e, no seu caso, empresa urbanizadora para a constitución definitiva da Xunta de Compensación. A convocatoria efectuarase mediante carta certificada, burofax ou calquera outro medio que acredite a súa recepción polo interesado, cunha antelación mínima de sete días hábiles, sinalándose nela o seu obxecto e a data e lugar no que outorgará a escritura pública de constitución da Xunta de Compensación.

2.- Para a efectiva constitución da Xunta será necesaria a concorrencia dos propietarios que representen, como mínimo, o 50% da superficie do ámbito.

3.- A constitución efectuarase por medio de escritura pública, na que se manifestará:

a) Relación dos propietarios que integran voluntariamente a xunta de compensación e, se é o caso, das empresas urbanizadoras.

b) Relación das parcelas das cales son titulares.

c) Acreditación de que a totalidade da superficie incluída no ámbito foi plenamente identificada, en canto á titularidade das parcelas que a compoñen, téndose adoptado as medidas oportunas sobre as parcelas de titularidade descoñecida ou non acreditada.

d) Persoas que sexan designadas para ocupar os cargos dos órganos de goberno.

e) Proxecto de estatutos e de bases de actuación, debidamente dilixenciado pola persoa que ocupe o cargo de secretario do concello, ou certificación expedida pola mesma persoa comprensiva do acordo municipal polo que se aprobou o devandito proxecto.

Ademais dos propietarios que constitúen a xunta de compensación, deberá tamén subscribir o documento notarial de constitución a persoa representante do municipio

que forme parte dela e, se é o caso, as persoas representantes das empresas urbanizadoras.

4.- As empresas urbanizadoras poderanse incorporar aínda despois de constituída a Xunta, nas condicións que acorde a Asemblea Xeral, co voto favorable da maioría das cotas de participación e coas garantías e compromisos que se esixan pola mesma.

5.- Constituída a xunta de compensación nos termos expostos, darase traslado ao concello dunha copia autorizada da escritura, o que determinará a adquisición da súa personalidade xurídica e plena capacidade de obrar.

ART. 10.- INCORPORACIÓN DA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

O Concello de Vigo integrarase automaticamente na Xunta de Compensación, ó igual co resto de administracións públicas titulares de bens de dominio público no ámbito da actuación. O Concello, nas súas funcións de control e fiscalización, designará un representante no Consello Reitor da Xunta de Compensación.

ART. 11.- TRANSMISIÓN DE BENS E DEREITOS

1.- A incorporación dos propietarios non presupón a transmisión á Xunta da propiedade dos inmobles, salvo manifestación en contrario no acto constitutivo. A Xunta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder de xestión, administración e disposición, para lograr o obxecto da actuación. En todo caso, os terreos quedarán directamente afectados ó cumprimento das obrigas inherentes ó sistema.

2.- Se algúns propietarios do polígono non se incorporasen á xunta de compensación, esta poderá solicitar do municipio a expropiación dos seus predios, tendo a condición de beneficiaria dela, ou ben a ocupación dos ditos predios a favor da xunta de compensación, a fin de posibilitar a execución das obras de urbanización previstas.

3.- A Xunta de Compensación será beneficiaria da expropiación nos supostos recollidos nestes Estatutos e nas Bases de Actuación e nos que prevea a lexislación vixente aplicable. A Xunta redactará o correspondente proxecto de expropiación polo procedemento de taxación conxunta para a súa posterior presentación e tramitación na Administración pública competente. Pagará o importe do prezo xusto expropiatorio finalmente determinado e recibirá os terreos expropiados en calidade de beneficiaria. Por acordo da Asemblea Xeral e no momento que esta determine, ditos terreos se poxarán á alza entre os seus propios membros ou en licitación pública, respectando os principios de publicidade e concorrência.

4.- A Xunta de Compensación poderá solicitar do municipio a ocupación dos ditos predios a favor da xunta, a fin de posibilitar a execución das obras de urbanización previstas. A Xunta redactará o correspondente proxecto de ocupación que conterá os documentos esixidos pola normativa urbanística vixente para a súa posterior presentación e tramitación na Administración pública competente. A aprobación definitiva do proxecto de ocupación recoñecerá aos seus titulares o dereito á adxudicación de terreos edificables en proporción á superficie achegada, coa redución adecuada para compensar as cargas de urbanización correspondentes.

Neste último caso, aínda que os terreos quedasen directamente afectados ao cumprimento das obrigas inherentes ao sistema, a xunta de compensación só actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre os predios que pertencen aos propietarios incorporados voluntariamente a ela.

En todo caso, se os propietarios afectados pola ocupación demostran que os seus terreos constitúen a única ou predominante fonte de ingresos con que contan, terán dereito a percibir unha indemnización equivalente á rendibilidade demostrada durante o período que medie entre a ocupación efectiva e a adxudicación que lles corresponda, no seo do proxecto de compensación, ou á expropiación do seu dereito.

5.- A Xunta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre os predios pertencentes ós propietarios membros daquelas, sen máis limitacións que as establecidas nos Estatutos.

6.- A Xunta poderá gravar, ofrecer en garantía, hipotecar e allear terreos, xa fosen incorporados a esta por expropiación, xa fosen aportados polos seus membros para facer fronte ós gastos de urbanización, previo acordo adoptado en Asemblea Xeral.

7.- Os propietarios poderán allear os seus terreos, ou a súa participación na mesma, coas seguintes condicións e efectos:

a) O transmitinte notificará en forma fidedigna ó Presidente da Xunta, o nome, enderezo e demais circunstancias do adquirente, así como as condicións da transmisión.

b) O adquirente por calquera título quedará subrogado nos dereitos e en tódalas obrigas pendentes por razón da participación alleada, efectuándose expresa mención disto no título de transmisión.

ART. 12.- PROXECTO DE COMPENSACIÓN

1.- De acordo co establecido nas bases de actuación, a Xunta de Compensación formulará o correspondente proxecto de compensación. Este aprobarase pola Xunta co voto dos propietarios que representen a maioría absoluta das cotas de participación. A continuación, elevarase o Proxecto á Administración Municipal.

2.- Unha vez aprobado definitivamente o Proxecto de Compensación polo Concello, a Xunta procederá a inscribilo no Rexistro da Propiedade. Comunicaráselle a tódolos propietarios por escrito a referencia rexistral das respectivas fincas resultantes.

3.- No caso de que os titulares dalgún dereito real ou persoal no polígono discrepasen da indemnizacións a eles atribuídas no Proxecto de Compensación, deberán presentar na Administración Municipal folla motivada de aprecio no prazo de 20 días hábiles dende a notificación do Acordo da aprobación definitiva do Proxecto. A continuación, o Concello, previo Informe, remitirá o expediente ó Xurado de Expropiación de Galicia ou órgano que o substitúa, ós oportunos efectos.

TÍTULO III: DEREITOS E OBRIGAS DOS MEMBROS DA XUNTA DE COMPENSACION

ART. 13.- COTAS SOCIAIS

1.- A participación dos membros da Xunta de Compensación nos dereitos e obrigas comúns determínase a partir da cota proporcional correspondente en función dos bens aportados.

2.- Para determina-las respectivas cotas antes da aprobación do Proxecto de Compensación atenderase á superficie das fincas aportadas de forma fiduciaria á Xunta, en relación coa superficie total do polígono e terreos adscritos. Con todo, os propietarios, por unanimidade, poderán adoptar un criterio distinto.

3.- A modificación ou reaxuste das cotas de participación na Xunta de Compensación aprobarase por acordo da maioría absoluta das preexistentes e comunicarase á Administración Municipal.

4.- A propiedade acreditarase mediante certificación rexistral ou, no seu defecto, calquera outro medio de proba válido en dereito. No caso de existir discordancia entre a superficie escriturada e a real, prevalecerá esta última.

5.- No suposto de non declararse algunha carga, ou de que as declaracións non se correspondan coa realidade, os prexuízos que puidesen resultar no momento da equidistribución, imputaranse ó propietario responsable da omisión, deducíndose do valor da finca de resultado que lle corresponda.

6.- O valor dos demais bens e dereitos distintos do solo, afectados polo Proxecto de Compensación, non influirá no coeficiente de participación dos xunteiros. Os dereitos indemnizatorios que no seu caso orixinen, satisfaranse con cargo ó Proxecto de Compensación, como gasto de urbanización.

7.- No suposto de incorporación á Xunta de Compensación de empresas urbanizadoras, cando se integren, procederase ó reaxuste das participacións porcentuais dos xunteiros, en función do valor dos terreos e previsión de custos da urbanización do polígono.

ART. 14.- DEREITOS

Son dereitos dos membros da Xunta de Compensación os seguintes:

a) Asistir por si, ou por medio de representante acreditado ás sesións da Asemblea Xeral, intervir nelas e votar os acordos que se adopten, ponderadamente en relación proporcional á súa cota de participación.

b) Participar, como elector ou candidato, na designación dos cargos da Xunta de Compensación.

c) Allear, gravar ou realizar calquera acto de disposición sobre os terreos ou cotas da súa propiedade, nos termos e condicións sinalados no art. 11 destes Estatutos.

d) Adquirir a titularidade individual ou en copropiedade da parcela ou parcelas que lle sexan adxudicadas en vía de reparcelamento, proporcionalmente ás súas cotas respectivas.

e) Percibir, ó tempo da liquidación definitiva e en proporción ás súas respectivas cotas, a parte do patrimonio da Xunta de Compensación que lle correspondese.

f) Informarse sobre a actuación da Xunta e coñecer o estado de contas, podendo solicitar a exhibición de recibos e xustificantes nos días previos á celebración da Asemblea Xeral Ordinaria.

g) Exercitar os recursos que procedan contra os acordos e resolucións dos órganos de goberno da Xunta, nos prazos e cos requisitos establecidos nos presentes Estatutos e Bases de Actuación e na lexislación aplicable.

h) Satisfacer as cotas de urbanización total ou parcialmente mediante cesión á Xunta de Compensación de parte do seu terreo ou cota na proporción establecida nas Bases de Actuación, ou naquela outra valoración de tipo xeral que a Xunta poida acordar por unanimidade.

i) Os demais dereitos que lles correspondan de conformidade co disposto nos Estatutos e Bases de Actuación e na normativa legal aplicable.

ART. 15.- OBRIGAS:

1.- Son obrigas dos membros da Xunta de Compensación as seguintes:

a) Observar as prescricións do planeamento urbanístico vixente.

b) Poner a disposición da Xunta os documentos probatorios da súa titularidade, superficie e lindes da finca preexistente. A falta de ditos títulos, o propietario deberá presentar declaración xurada con descrición do predio e título de adquisición, achegando un esbozo e cantos documentos poidan acreditar a súa condición de propietario, tales como recibo xustificativo do pago do IBI, Certificación do Catastro ou censo.

c) Se os terreos estivesen gravados, deberá acompañar relación cos nomes e domicilios dos titulares de dereitos reais e persoais, con expresión da natureza e contía das cargas e gravames, identificación de arrendatarios, beneficiarios de servidumes ou ocupantes, achegando os contratos ou documentación existente ó respecto.

d) Sinalar no momento de incorporación á Xunta un domicilio a efecto de notificacións, así como posteriormente as súas posibles modificacións.

e) Cumprir os acordos validamente adoptados pola Asemblea Xeral ou o Consello Reitor, e acatar a autoridade dos seus representantes, sen prexuízo do réxime de recursos establecido nestes Estatutos e na lexislación vixente.

f) Pagar á Xunta de Compensación os gastos de urbanización e as cotas ordinarias e extraordinarias que se lle xiren, na contía que a cada membro corresponda en proporción á súa cota de participación e nos prazos que ós efectos se sinalen.

g) Regulariza-la titularidade e situación rexistral dos terreos aportados, dentro dos prazos sinalados polo Consello Reitor.

h) Efectua-las cesións gratuítas dos terreos que resulten da actuación e outorgar os documentos necesarios para formalizar ditas cesións.

i) Permiti-la ocupación das fincas orixinais para a execución das obras de urbanización, depósito de materiais e instalacións complementarias, coa conseguinte derruba, se fose necesaria, das construcións, instalacións e plantacións situadas no solo, subsolo ou voo, unha vez aprobado o Proxecto de Compensación.

j) Comunicar á Xunta calquera alteración xurídica ou física que se produza na súa finca orixinaria (transmisións, gravames, deslindes, etc.), na forma prevista no artigo 11.5 destes Estatutos.

k) Designar, nos supostos de copropiedade, unha persoa que represente ós cotitulares ante os órganos representativos da Entidade, sen prexuízo da responsabilidade solidaria daqueles no exercicio dos dereitos e cumprimento das obrigas.

l) Os demais que se deriven dos Estatutos e Bases, plans, proxectos aprobados e demais lexislación aplicable.

ll) Constituí-la garantía persoal e/ou hipotecaria dos terreos afectados para obter os créditos necesarios para realiza-las obras de urbanización, ou constituí-los avais necesarios para garantilas.

2.- O incumprimento destes deberes co alcance sinalado nas Bases de actuación lexitima á Xunta para promove-la expropiación forzosa da finca do propietario renuente.

TÍTULO IV: ÓRGANOS DE GOBERNO E ADMINISTRACIÓN

ART. 16.- ENUMERACIÓN

1.- Os órganos de goberno e administración da Xunta de Compensación quedarán constituídos polos seguintes:

- a) Asemblea Xeral
- b) Consello Reitor
- c) Secretario
- d) Presidente
- e) Vicepresidente

2.- Potestativamente e por Acordo da Asemblea Xeral poderá designarse tamén un Tesoureiro.

CAPÍTULO 1º: DA ASEMBLEA XERAL

ART. 17.- COMPOSICIÓN E CLASES

1.- A Asemblea, órgano deliberante supremo da Xunta de Compensación e decisorio no ámbito da súa competencia, estará constituída por tódolos membros da Xunta de Compensación.

2.- Reunirase en forma ordinaria, ó menos, unha vez ó ano, coa finalidade de deliberar e tomar acordos sobre a aprobación, no seu caso, da Memoria, Contas, Balance, e xestións realizadas, e para aprobar o orzamento do exercicio seguinte coa actualización de cotas ou derramas.

En sesión extraordinaria reunirase cando o decida o seu Presidente ou o Consello Reitor. Tamén cando o soliciten, para tratar dun asunto concreto, os propietarios que representen un mínimo dun 30% das cotas de participación. Neste último caso, a Asemblea celebrarse nos seguintes 30 días naturais dende a presentación da solicitude na sede da Xunta de Compensación. Se o Presidente non a convocase nese prazo, poderán dirixirse ó Concello para tal fin.

3.- Serán Presidente e Secretario da Asemblea quen o sexa do Consello Reitor ou as persoas que os representen. Citarase para formar parte da Asemblea Xeral ó representante do Concello como órgano de control e fiscalización e como propietario.

4.- Se reunidos a totalidade dos propietarios da Xunta acordan unanimemente celebrar a súa asemblea, non será necesaria a previa convocatoria.

5.- Tódolos membros da Xunta, mesmo os disidentes e os que non asistisen á Asemblea, quedarán vinculados polos acordos validamente adoptados nela, sen prexuízo da interposición dos recursos procedentes.

ART. 18.- FACULTADES

Serán facultades da Asemblea Xeral as seguintes:

- a) Designación e cese dos membros do Consello Reitor, con fixación no seu caso das súas retribucións.
- b) Exame e aprobación da xestión común, Memoria, Contas e Balance do exercicio anterior e a do orzamento e proxectos do seguinte.
- c) Determinación dos medios económicos de acordo co establecido nas Bases de Actuación e disposicións legais e ó proposto polo Consello Reitor, fixación das achegas ordinarias, así como imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos non previstos no orzamento anual.
- d) Autorizar a formalización de actos dispositivos sobre bens e dereitos da Xunta, tales como adquisicións, alleamentos, segregacións, divisións, agrupacións, permutas, obras, edificacións, declaracións de obra nova e división horizontal, constitución de dereitos reais, cancelación dos mesmos, e demais actos de administración e disposición relativas ós bens e dereitos pertencentes á Xunta de Compensación.
- e) Determinar a prioridade na execución das obras de urbanización e edificación, no seu caso, a proposta do Consello Reitor, dentro das previsións do Plan de Etapas, así como acordar as fases en que se proceda á execución e urbanización da Unidade de Actuación.
- f) Aprobar inicialmente o Proxecto de Compensación co voto favorable da maioría absoluta das cotas de participación.
- g) Encargar a redacción do Proxecto de Urbanización e aprobalo para a súa remisión e tramitación na Administración Municipal.
- h) Adxudicar as parcelas e pisos ou locais nos que teñan que facer efectivos os seus dereitos os propietarios integrantes do polígono e, a estes efectos, aprobar a redacción das escrituras de declaración de obra nova, división horizontal e adxudicación e todas outras que sexan necesarias.

i) Acordar a constitución de garantías que poidan requirir os órganos urbanísticos para asegurar as obrigas contraídas pola Xunta de Compensación. Se as entidades crediticias esixen unha garantía persoal ou hipotecaria, os membros da Xunta estarán obrigados a constituíla.

j) Acordar a formalización de créditos para realizar as obras de urbanización, mesmo con garantía persoal e/ou hipotecaria dos terreos afectados, estando os propietarios obrigados a constituír tal garantía.

k) Resolver sobre a incorporación de empresas urbanizadoras e acordar a constitución de sociedades con fins de urbanización, edificación, explotación de servizos, ou complementarias das mesmas.

l) Acordar a interposición de accións xudiciais na defensa dos intereses da Xunta de Compensación ou dos seus membros.

ll) No caso de que lle interesase modificar algún precepto destes Estatutos e Bases de Actuación xerais, a Asemblea poderá aprobar o proxecto dos seus propios Estatutos e Bases de Actuación particulares co voto favorable das cotas de participación que representen polo menos o 50% do total, para a súa posterior presentación e tramitación no Concello de Vigo.

m) Acordar a disolución da Xunta de Compensación, de acordo co previsto nestes Estatutos.

2.- Todas estas competencias poderán ser delegadas pola Asemblea Xeral no Consello Reitor, Presidente ou Vicepresidente, agás as de aprobación do Proxecto de Compensación e disolución da Xunta de Compensación.

ART. 19.- CONVOCATORIA

1.- As xuntanzas da Asemblea Xeral Ordinaria e Extraordinaria serán convocadas polo Presidente, mediante carta certificada con acuse de recibo, burofax ou calquera outro medio que deixe constancia da súa recepción polo interesado. Practicarase a notificación cunha antelación mínima de oito días hábiles á súa celebración. Publicarase tamén un anuncio no domicilio da Xunta de Compensación.

En ámbolos dous casos, a convocatoria expresará o lugar, data e hora da primeira e segunda convocatoria da xuntanza, así como orde do día expresiva dos asuntos que se teñan que someter a coñecemento e resolución da Asemblea.

2.- Na convocatoria das Asembleas Xerais Ordinarias, indicarase que no domicilio social en horas hábiles e deica o día anterior á xuntanza, atópanse a disposición dos asociados a Memoria e Contas do exercicio anterior e orzamento para o exercicio seguinte.

3.- Reunidos tódolos membros da Xunta, por acordo unánime poderán celebrar unha Asemblea Xeral, sen necesidade de previa convocatoria.

ART. 20.- CONSTITUCIÓN

1.- A Asemblea quedará validamente constituída en primeira convocatoria cando concorran a ela os membros da Xunta que representen polo menos o 50% das cotas de participación. Entenderase validamente constituída en segunda convocatoria, calquera que sexa o número de asistentes, transcorrida media hora despois da primeira.

2.- Os socios poderán designar, por escrito e para cada xuntanza, a outras persoas que lles representen nas Asembleas.

ART. 21.- SESIÓNS E VOTACIÓNS

1.- O Presidente, ou quen o substitúa, presidirá a Asemblea Xeral, dirixirá e moderará os debates. Actuará como Secretario quen o sexa do Consello Reitor ou o seu substituto.

2.- Os membros da Xunta que asistan á Asemblea deberán acredita-la súa identidade antes da reunión mediante exhibición do seu DNI, quedando constancia no correspondente listado de asistencia, que deberán subscribir.

3.- Tamén poderán asistir ás Asembleas os técnicos ou asesores que considere conveniente o Presidente da Xunta, os cales poderán intervir con voz pero sen voto.

4.- Os acordos adoptaranse por maioría simple das cotas de participación, agás a aprobación do proxecto de compensación, modificación dos Estatutos e Bases de Actuación e disolución da Xunta de Compensación, que requirirán a maioría absoluta de cotas.

5.- No caso de empate, o representante do Concello terá voto dirimente.

6.- Os acordos da Asemblea serán de contado executivos, sen prexuízo da interposición dos recursos administrativos ou xudiciais procedentes.

ART 22.- CÓMPUTO DE VOTOS

- 1.- O voto efectuarase ponderadamente en función da cota de participación que lle corresponda a cada socio, consonte co sinalado no Art. 13 destes Estatutos.
- 2.- No suposto de incorporación de empresas urbanizadoras, no momento da súa integración procederase ó reaxuste das participacións porcentuais.

ART. 23.- ACTAS

- 1.- De cada xuntanza da Asemblea Xeral levantarase Acta, que se aprobará na mesma reunión ou nunha posterior. Nela manifestarase o lugar, data e hora da súa celebración e se trátase da primeira ou segunda convocatoria. Tamén se indicará a identificación dos asistentes, orde do día, que coincidirá coa da previa convocatoria, e relación clara e sucinta dos acordos adoptados sobre cada un dos puntos da orde do día, co resultado das votacións. Na parte inmediatamente inferior, subscribirá a Acta o Secretario da Xunta de Compensación, co Visto Bo do Presidente.
- 2.- A Asemblea poderá acordar que a Acta da reunión se redacte con posterioridade. En tal caso, aprobarase na seguinte reunión que se celebre.
- 3.- As actas figurarán no libro correspondente, debidamente dilixenciado e foliado polo Secretario. A requirimento dos socios, o Secretario expedirá Certificacións do contido do Libro de Actas, co Visto Bo do Presidente.

CAPÍTULO 2º: DO CONSELLO RECTOR OU COMISIÓN EXECUTIVA

ART. 24.- COMPOSICIÓN

- 1.- O Consello Reitor comporase dun Presidente, Secretario e dous vocais, o último deles en representación do Concello de Vigo. Potestativamente e previo acordo da Asemblea Xeral, tamén formará parte deste órgano o Tesoureiro.
- 2.- Os cargos poderán recaer en persoas físicas ou xurídicas, pertencentes ou alleas á Xunta de Compensación. A súa designación e, no seu caso, retribucións, aprobaranse pola Asemblea Xeral.

3.- Se non fosen propietarios do ámbito, poderán participar con voz pero sen voto na Asemblea Xeral.

ART. 25.-DURACIÓN DOS CARGOS

1.- Os nomeamentos dos cargos designados pola Xunta terán catro anos de duración dende a data da súa elección en Asemblea Xeral. Non obstante, poderán ser reelixidos, nunha ou varias reeleccións, ou removidos dos seus cargos por acordo da Asemblea Xeral.

2.- No caso de falecemento, renuncia ou cese por calquera causa, o Consello Reitor nomeará un substituto provisorio ata a primeira xuntanza da Asemblea Xeral, na que se elixirá ó novo cargo.

ART. 26.- COMPETENCIA

Son funcións específicas do Consello Reitor, sen prexuízo das outorgadas ó Presidente, as seguintes:

- a) Proposición de acordos á Asemblea Xeral
- b) Execución dos acordos adoptados pola Asemblea Xeral, sen prexuízo da competencia concorrente do Presidente para facelo.
- c) Xestión dos asuntos ordinarios da Xunta de Compensación.
- d) Formalización da Memoria, Contas correspondentes e orzamento anual de ingresos e gastos de cada exercicio económico que vaia ser sometido á Asemblea Xeral.
- e) Acordar a realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquisicións, alleamentos, segregacións, divisións, agrupacións, permutas, obras, edificacións, declaracións de obra nova e división horizontal, constitución de dereitos reais, cancelación dos mesmos, relativos ós bens e dereitos pertencentes á Xunta de Compensación, previa a súa aprobación pola Asemblea Xeral, agás dispensa desta ou habilitación directa ó Presidente ou ó Vicepresidente para elo.
- f) Propoñer á Asemblea Xeral as cotas correspondentes ós socios da Xunta de Compensación, así como as modificacións ou reaxustes procedentes por novas achegas ou a consecuencia das operacións de compensación.
- g) Fixar as cantidades necesarias para contribuír ós gastos comúns ordinarios e extraordinarios, así como a forma e prazo nos que se van satisfacer, sen prexuízo da

súa posterior aprobación pola Asemblea Xeral. Proceder contra os asociados morosos no pago das cantidades que lles correspondan, así como instar da Administración municipal o inicio da vía de constrinximento, dando conta á Asemblea Xeral.

h) Solicitar a concesión de beneficios fiscais e exencións tributarias que as disposicións vixentes establezan a prol da Xunta de Compensación.

i) Contratación do persoal e servizos profesionais que sexan necesarios para o cumprimento do obxecto da Xunta de Compensación, dando conta á Asemblea Xeral.

j) E en xeral, tódalas facultades de goberno e administración que non se reservasen á Asemblea Xeral ou ó Presidente, e aquelas outras que estes deleguen expresamente.

ART. 27.- SESIÓNS

1.- O Consello Reitor reunirase tantas veces cumpra para os intereses da Xunta de Compensación, a iniciativa do Presidente.

2.- A convocatoria poderase efectuar por fax, burofax, carta certificada con acuse de recibo ou calquera outro medio que deixe constancia da súa recepción, con, polo menos, un día de antelación ó de celebración da xuntanza. O Consello Reitor quedará validamente constituído se asisten, por si ou representados, polo menos, tres dos seus membros. Se faltasen á reunión o Presidente ou o Secretario e os seus posibles representantes, os asistentes designarán por maioría entre si ás persoas que desempeñarán dita función accidentalmente para esa reunión. En caso de urxencia, a convocatoria poderase efectuar no mesmo día, sempre que se notifique con tempo suficiente para acudir á reunión.

3.- Os acordos do Consello Reitor serán adoptados por maioría simple de votos, con plena capacidade de execución. O Presidente exercerá voto dirimente en caso de empate.

ART. 28.- ACTAS E CERTIFICACIÓNS

1.- De cada sesión do Consello Reitor, levantarase Acta polo Secretario na que se farán constar os acordos adoptados e o resultado das votacións. Transcribíranse nun Libro de Actas debidamente dilixenciado e serán asinadas polo Presidente e o Secretario.

2.- A requirimento dos socios ou dos órganos urbanísticos, deberá o Secretario, co Visto Bo do Presidente, expedir certificacións do contido do Libro de Actas.

CAPÍTULO 3º: DO PRESIDENTE

ART. 29.- NOMEAMENTO

O Presidente será designado pola Asemblea Xeral e o seu nomeamento terá unha duración de catro anos, podendo procederse á súa reelección indefinidamente por períodos iguais. Ó igual cos restantes membros do Consello Reitor, o cargo poderá recaer nunha persoa física ou xurídica (través, neste último caso, dun representante que sexa persoa física), pertencente ou allea á propia Xunta de Compensación.

ART. 30.- FUNCÍONS

Son funcións do Presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender e levantar as sesións da Asemblea Xeral e do Consello Reitor, e facer cumprir os seus acordos.
- b) Ostentar a representación xudicial e extraxudicial da Xunta de Compensación e dos seus órganos de goberno, ante toda clase de Xulgados e Tribunais, autoridades e Administracións, así como ante toda clase de persoas xurídico-privadas, podendo outorgar poderes en prol de persoas determinadas e para funcións específicas, así como a prol de Avogados e Procuradores coas máis amplas facultades de postulación, dando conta ó Consello Reitor e Asemblea Xeral. Con todo, a Asemblea Xeral deberá autorizar previamente a interposición da acción xudicial de que se trate.
- c) Autorizar as actas da Asemblea Xeral e do Consello Reitor, as certificacións que expida o Secretario, e cantos documentos o requiran.
- d) Realizar operacións de xestión ordinaria ou extraordinaria coa Facenda Pública, entidades crediticias, sociedades, empresas e particulares, con respecto das competencias da Asemblea Xeral e Consello Reitor, dándolles conta da súa actuación.
- e) Abrir, seguir e cancelar no nome da Xunta de Compensación contas correntes ou de aforro en toda clase de entidades crediticias. Para dispor destas contas necesitarase a firma de dous dos tres membros seguintes do Consello Reitor: Presidente, Vicepresidente e vogal. Librar, aceptar, endosar, renovar, anular, descontar e protestar toda clase de efectos mercantís; e, en xeral, desenvolver

tódalas operacións bancarias esixidas pola actividade da Xunta de Compensación, dando conta ós seus órganos colexiados.

h) Efectuar e esixir pagos, cobros e liquidacións, calquera que sexa a súa causa xurídica e a persoa ou entidade obrigada.

i) Autorizar o outorgamento de toda clase de actos e contratos.

j) Executar e facer cumprir os acordos tomados pola Asemblea Xeral e polo Consello Reitor.

k) Notificar ós órganos urbanísticos competentes os acordos que deban surtir efectos ante eles.

l) Cantas funcións sexan inherentes ó seu cargo ou lle sexan delegadas pola Asemblea Xeral ou o Consello Reitor.

CAPÍTULO 4º: DO SECRETARIO

ART. 31.- NOMEAMENTO

O Secretario será nomeado en igual forma e polo mesmo período co Presidente e coas mesmas condicións.

ART. 32.- FUNCÍONS

Serán funcións do Secretario:

a) Asistir, por si ou representado, a tódalas xuntanzas da Asemblea Xeral e do Consello Reitor.

b) Levantar Acta das sesións co visto bo do Presidente, transcribíndoas no Libro de Actas correspondente.

c) Expedir certificacións do contido do Libro de Actas, co Visto Bo do Presidente.

d) Levar un libro-rexistro no que se relacionarán tódolos xunteiros integrantes da Xunta de Compensación, con expresión dos seus datos persoais, data de

incorporación, cota de participación, número de votos e demais circunstancias de interese.

e) No caso de ser propietario do ámbito, poderá vota-los acordos da Asemblea e Consello Reitor en proporción á súa cota de participación. De non ser propietario, participará nos debates con voz pero sen voto.

CAPÍTULO 6º: DO TESOUREIRO

ART. 33.- NOMEAMENTO

O Tesoureiro será nomeado potestativamente en igual forma e polo mesmo período que o Presidente e coas mesmas condicións.

ART. 34.- FUNCÍONS

Serán funcións do Tesoureiro aquelas de natureza contable, orzamentaria, ou de custodia de bens e efectos que lle encomenden os demais órganos da Xunta de Compensación.

TÍTULO V: APORTACÍONS E MEDIOS ECONÓMICOS

ART. 35.- INGRESOS DA XUNTA DE COMPENSACIÓN

Os ingresos da Xunta están constituídos:

- a) Pola totalidade dos terreos e dereitos que resulten afectados pola actuación, sen prexuízo do respecto de edificacións preexistentes de acordo ó disposto nas Bases de Actuación e na lexislación aplicable.
- b) Polas cotas ordinarias e extraordinarias satisfeitas polos asociados.
- c) Polas subvencións, créditos, doazóns, e outros medios económicos que se obteñan.

- d) Polo produto dos alleamentos de bens da Xunta, no seu caso.
- e) Polas rendas e produtos do seu patrimonio.
- f) Polas participacións e ingresos provenientes de convenios con outras Entidades e Organismos para a realización de fins urbanísticos.
- g) Polas achegas das empresas urbanizadoras, no caso da súa incorporación á Xunta de Compensación.

ART. 36.- CUOTAS E AS SÚAS CLASES

1.- Son cotas ordinarias as destinadas a sufragar los gastos xerais da Xunta que se recollen nos Orzamentos anuais, tales como os de promoción da actuación urbanística, execución das obras de urbanización, abono de honorarios profesionais por elaboración de proxectos, dirección de obras, asesoramento, etcétera; indemnizacións por expropiación de bens e dereitos, e cantos outros veñan esixidos polo cumprimento do obxecto da Xunta de Compensación e estean recollidos no orzamento anual.

2.- Son cotas extraordinarias as que se determinen en acordos específicos da Asemblea Xeral, como por exemplo a asunción de compromisos de garantía, avais, fianzas, constituídos polos membros da Xunta en respaldo de compromisos motivados no proceso urbanizador, e en xeral todas aquelas que non estivesen previstas no Orzamento anual.

ART. 37.- CONTÍA E RECAUDACIÓN DE COTAS

1.- A Asemblea Xeral aprobará as cantidades que deban satisfacer os socios integrados na Xunta de Compensación, definirá a forma e condicións de pago daquelas e procederá á súa recadación.

2.- O importe das cotas será proporcional á porcentaxe de participación de cada membro na Xunta.

3.- O pago realizarase no prazo máximo de dez días hábiles desde a data de notificación do requirimento que efectuará o Consello Reitor. A falta de pago no prazo sinalado, dará lugar á imposición dun recargo do interese básico do Banco de España incrementado en dous puntos. Transcorrido o referido prazo, demandarase ó debedor na vía xudicial ordinaria, ou subsidiariamente interesarse da Administración municipal a incoación dun procedemento de constrinximento contra el.

4.- No caso de reiterada actitude de incumprimento no pago das cotas, apreciada pola Asemblea Xeral, poderase instar do Concello a expropiación forzosa da finca do propietario renuente en beneficio da Xunta de Compensación, tal e como dispón a Base de Actuación Quinta.

TÍTULO VI: IMPUGNACIÓN DE ACORDOS

ART. 38.- RECURSOS

1.- Os acordos dos órganos da Xunta de Compensación son executivos e en principio non se suspenderán pola súa impugnación.

2.- Os acordos do Consello Reitor e da Asemblea Xeral serán recorribles en alzada, os primeiros ante a Asemblea Xeral e os segundos ante o Concello de Vigo, no prazo dun mes contado dende a súa adopción ou dende a súa notificación ós ausentes no domicilio que conste na Xunta de Compensación.

3.- Os acordos da Asemblea Xeral e do Consello Reitor serán considerados firmes se non fosen impugnados nos prazos sinalados nos apartados precedentes. En todo caso, os que votasen en favor do acordo, por si ou por medio de representante, non estarán lexitimados para a súa posterior impugnación na vía administrativa nin xudicial.

TÍTULO VII: DISOLUCIÓN E LIQUIDACIÓN

ART. 39.- DISOLUCIÓN

1.- A Xunta de Compensación disolverase por algunha das seguintes causas:

a) Cumprimento do fin para o que foi constituída, segundo estes Estatutos.

b) Por mandato da autoridade Xudicial.

c) En forma voluntaria, por acordo adoptado en Asemblea Xeral por maioría absoluta de cotas de participación.

d) Transformación en sociedade civil ou mercantil, co voto unánime dos membros da Xunta.

e) Resolución firme da Administración municipal substituíndo o Sistema de Compensación por outro de xestión pública.

2.- A disolución da Xunta de Compensación dará lugar á extinción da súa personalidade xurídica, debéndose transformar en entidade urbanística de conservación se así o esixe o planeamento urbanístico vixente.

3.- Nos supostos a), c) e d) do Apto. 1 deste artigo, a disolución deberá ser aprobada polo Concello de Vigo.

4.- O Consello Reitor estará facultado, coas limitacións que a Asemblea Xeral acorde, para realizar as operacións subseguintes á disolución.

ART. 40.- LIQUIDACIÓN

1.- Acordada validamente a disolución da Entidade, o Consello Reitor procederá á súa liquidación.

2.- O patrimonio común, se o houber, distribuirase entre os asociados en proporción á súa participación na Xunta de Compensación.

BASES DE ACTUACIÓN

PRIMEIRA.- ÁMBITO TERRITORIAL

Estas bases regulan a actuación da Xunta de Compensación constituída para a correcta execución do Sistema de Compensación e das obras de urbanización dos terreos integrados ou adscritos no Polígono de referencia.

SEGUNDA.- AS BASES COMO NORMA DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS E CARGAS

En desenvolvemento destas Bases, formularase o correspondente Proxecto de Compensación como medio de distribución de beneficios e cargas e como título para a adxudicación dos terreos resultantes da actuación.

TERCEIRA.- OBRIGATORIEDADE DAS BASES

O disposto neste modelo de Bases xerais vincula ós membros da Xunta de Compensación, especialmente no referido ó contido do Proxecto de Compensación que haberán de redactar e aprobar.

CUARTA.- VALORACIÓN DAS PARCELAS ORIXINAIS. FINCAS LITIXIOSAS

1.- O dereito dos propietarios será proporcional á superficie das parcelas respectivas. Con todo, os propietarios, por unanimidade, poderán adoptar un criterio distinto.

2.- No suposto de discrepancias sobre a titularidade da totalidade ou parte dun terreo ou sinalamento de lindeiros, a resolución definitiva corresponderá á xurisdición civil ordinaria. O proxecto de compensación limitarase, nese caso, a cualificar a titularidade de dubidosa ou litixiosa, segundo proceda. A Administración actuante asumirá a representación dos dereitos e intereses desas titularidades a efectos da tramitación do expediente. Os gastos que sexan imputables ás devanditas titularidades poderán facerse efectivas pola vía de constrinximento ou pola vía xudicial ordinaria no caso de falta de pagamento. Con todo, as cuestións de lindeiros poderán resolverse no propio expediente de equidistribución, se media a conformidade dos interesados, acreditada mediante comparecencia ou en calquera outra forma fidedigna.

QUINTA.- FINCAS A EXPROPIAR. VALORACIÓN

1.- As fincas que se expropian polo Concello de Vigo ós propietarios non incorporados á Xunta de Compensación ou que incumpren as súas obrigas con esta, valoraranse consonte co disposto na lexislación urbanística aplicable.

2.- Son causas de expropiación por sanción dos terreos do polígono, con independencia da motivada na falla de incorporación á Xunta, as seguintes:

a) A falta de pagamento de cotas ordinarias e extraordinarias nos prazos establecidos no art. 37 dos Estatutos, se polo menos nunha ocasión anterior foi necesario acudir á vía xudicial ou de constrinximento para o cobro dalgunha cota.

b) En xeral, o incumprimento reiterado dalgunha ou algunhas das obrigas sinaladas no art. 15 dos Estatutos, previa constatación e aprobación pola Asemblea Xeral e o Concello. A estes efectos, entenderase por reiteración o incumprimento desas obrigas nun mínimo de tres ocasións.

3.- Ó valor das fincas expropiadas por incumprimento de obrigas sociais restaráselle a cantidade adebedada polo seu titular en concepto de cotas ou derramas devindicadas pola Xunta de Compensación para o pago de gastos xa contraídos.

4.- A tramitación do expediente contradictorio do prezo xusto expropiatorio non será obstáculo para a derruba pola Xunta de Compensación das edificacións, instalacións e demais construcións nin para a ocupación pola mesma Xunta do solo, subsolo ou voo e o desaloxo dos seus ocupantes, nos termos legalmente establecidos segundo o procedemento expropiatorio empregado.

SEXTA.- ELEMENTOS EXISTENTES SOBRE AS FINCAS APORTADAS. INDEMNIZACIÓN E VALORACIÓN

1.- As edificacións, obras, plantacións, instalacións e mais outros elementos materiais existentes no solo, voo ou subsolo das fincas preexistentes, non se consideran como valores aportados nin deben ser en principio indemnizados.

2.- Con todo, ditos elementos serán indemnizados con cargo ó fondo de compensación nos seguintes casos alternativos:

a) Cando sexa necesaria a súa eliminación física para realiza-las obras de urbanización previstas no planeamento urbanístico aplicable.

b) Cando estean situados nunha parcela primitiva que no Proxecto de Compensación non se adxudique integramente ó seu propietario orixinal.

c) Cando a súa conservación sexa radicalmente incompatible coa ordenación urbanística, incluso como uso provisional.

3.- A valoración destes elementos efectuarase de acordo co disposto na lexislación vixente aplicable, determinándose a correspondente indemnización no Proxecto de Compensación. Poderase acudir ante o Xurado de Expropiación de Galicia, ou órgano que o substitúa, no caso de discrepancia coa valoración aprobada no Proxecto de Compensación de acordo co sinalado no Art. 12.3 dos Estatutos. Con todo, a aprobación definitiva do mesmo constituirá título suficiente para a ocupación dos inmobles que correspondan, unha vez que se constitúa en depósito ou se efectúe o pagamento das indemnizacións ás que se refire este número.

4.- As edificacións, obras, plantacións, instalacións e outros elementos existentes sobre as fincas, nos que a súa derruba non sexa precisa en atención ó disposto nos parágrafos anteriores, poderanse conservar polos seus actuais propietarios, a excepción das partes ou superficies afectadas pola regularización dos seus lindeiros e as segregacións precisas de superficies, subsolo e voos obxecto da cesión para o desenvolvemento da ordenación do Polígono.

5.- A cualificación como fóra de ordenación deses edificios, obras, plantacións ou instalacións e outros elementos materiais existentes nas parcelas das que a súa derruba non sexa precisa para a realización das obras de urbanización, non orixinará en ningún caso dereito a indemnización a cargo da Xunta de Compensación.

6.- A adxudicación en pro indiviso dunha mesma parcela resultante a varios propietarios tampouco dará lugar a indemnización.

SÉTIMA.- EXISTENCIA DE DEREITOS REAIS E CARGAS, SERVIDUMES E DEREITOS DE ARRENDAMENTO. VALORACIÓN

1.- Cando non se produza a subrogación real, o acordo aprobatorio do instrumento de equidistribución extinguirá os dereitos reais e cargas constituídos sobre o predio achegado. O propietario que o achegou sufragará a indemnización que corresponda, fixándose o seu importe no mencionado acordo.

2.- Nos supostos de subrogación real, se existisen dereitos reais ou cargas que se estimen incompatibles co planeamento, o acordo aprobatorio do Proxecto de

Compensación declarará a súa extinción e fixará a indemnización correspondente a cargo do propietario respectivo.

3.- Existindo subrogación real e compatibilidade co planeamento urbanístico, se a situación e as características do novo predio fosen incompatibles coa subsistencia dos dereitos reais ou das cargas que deberían recaer sobre elas, as persoas ás que estes dereitos ou cargas favorecesen poderán obter a súa transformación nun dereito de crédito con garantía hipotecaria sobre o novo predio, na contía en que a carga se valorase.

O rexistrador da propiedade que aprecie tal incompatibilidade farao constar así no asento respectivo. En defecto de acordo entre as partes interesadas, calquera deles poderá acudir ó Xulgado competente de orde civil para obter unha resolución declarativa de compatibilidade ou incompatibilidade e, neste último caso, para fixar a valoración da carga e a constitución da mencionada garantía hipotecaria.

4.- Malia o disposto nos números 1 e 2 desta Base de Actuación, as indemnizacións pola extinción de servidumes ou dereitos de arrendamento incompatibles co planeamento ou coa súa execución consideraranse gastos de urbanización a cargo da Xunta de Compensación, sempre e cando se traten de servidumes ou arrendamentos anteriores á data de aprobación definitiva do Plan Xeral vixente, sendo noutro caso a cargo do dono da parcela ou arrendador.

5.- A valoración dos dereitos reais, cargas, servidumes e dos arrendamentos que se extingan efectuarase no Proxecto de Compensación, segundo o disposto na lexislación aplicable. Poderá acudirse ante o Xurado de Expropiación de Galicia, ou órgano que o substitúa, no caso de discrepancia coa valoración aprobada no Proxecto de compensación. Con todo, a aprobación definitiva do mesmo constituirá título suficiente para a ocupación dos inmobles que correspondan, unha vez que se constitúa en depósito ou se efectúe o pagamento das indemnizacións ás que se refire este número.

OITAVA.- VALORACIÓN NO CASO DE INCORPORACIÓN DE EMPRESAS URBANIZADORAS

1.- A valoración da achega de Empresas urbanizadoras determinarase considerando o custo do orzamento dos proxectos e obras das cales asuma a súa realización.

2.- A incorporación poderase producir en calquera momento. Nese caso, a Asemblea Xeral acordará a súa procedencia, condicións e garantías de incorporación, con determinación das contrapartidas á achega da Empresa urbanizadora.

NOVENA.- CONTRATACIÓN E CONTROL DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

A execución das obras de urbanización, e as de edificación, no seu caso, contrataranse pola Xunta de Compensación coa empresa ou empresas e técnicos que libremente sexan designados pola Asemblea Xeral. As obras de urbanización contrataranse coas garantías de concorrência e publicidade legalmente esixibles.

No contrato de execución de obras consignaranse, ademais das habituais e as concretamente acordadas pola Xunta de Compensación, as seguintes cláusulas:

a) O compromiso da empresa construtora de realiza-las obras de total conformidade cos proxectos de urbanización debidamente aprobados.

b) A obriga da empresa de facilitar a acción inspectora da Administración actuante e da Xunta de Compensación.

c) Aqueles supostos de incumprimento que poidan dar lugar á resolución do contrato, así como as indemnizacións que correspondan por inobservancia das características técnicas das obras ou dos prazos de execución.

d) Prazos e modalidade de abono pola Xunta de cantidades a conta en función da obra realizada.

e) A retención que, de cada pago parcial a conta, teña que efectuar a Xunta, en garantía da correcta execución das obras. Estas retencións non serán devoltas ata a definitiva recepción das obras.

DECIMA.- PRAZOS E FORMA DO PAGO DE CUOTAS

1.- As cotas ordinarias e extraordinarias e as derramas que procedan conforme ó disposto nos Estatutos serán satisfeitas no prazo máximo de dez días hábiles desde que foron requiridos para isto os propietarios integrantes do Polígono, mediante carta certificada con acuse de recibo, burofax, ou calquera outro medio que deixe constancia da súa recepción polo interesado.

2.- Transcorrido o prazo sinalado sen efectuarse o pago, seguirase o procedemento establecido no artigo 37 dos Estatutos.

3.- O pago efectuarase en metálico. Previo Acordo do Consello Reitor, poderá aprazarse ou fraccionarse en atención ás condicións económico - persoais dalgún dos membros da Xunta sen que, en ningún caso, supoña prexuízo para o conxunto. Tamén poderase acordar pola Xunta de Compensación a substitución do pago en metálico

pola entrega de terreos do polígono con valor equivalente na proporción que corresponda á cota ou cotas, correspondendo á Xunta de Compensación a fixación do valor de cambio e quedando a cota do propietario reducida ó terreo que reteña.

DECIMOPRIMEIRA.- RESPONSABILIDADE DA XUNTA DE COMPENSACIÓN

A Xunta de Compensación será directamente responsable fronte ó Concello da urbanización completa do Polígono, tanto no que respecta ás características técnicas das obras coma no referente ós prazos de execución e transmisión ó Concello das mesmas.

DECIMOSEGUNDA.- AFECCIÓN REAL DOS TERREOS

Os terreos quedan afectos ó cumprimento das obrigas inherentes ó sistema de compensación, segundo o disposto na vixente lexislación urbanística e rexistral.

DECIMOTERCEIRA.- VALORACIÓN DAS FINCAS RESULTANTES E MOMENTO E CRITERIOS DE ADXUDICACIÓN

1.- Para a determinación do valor das parcelas resultantes considerárase o valor de repercusión en parcela, determinado na forma que sinala a normativa sobre fixación de valores catastrais. Se o valor de repercusión en parcela non estivese determinado pola Administración Tributaria conforme ás determinacións do plan en execución, ou perdese a súa vixencia, calcularase aquel aplicando os valores de repercusión obtidos polo método residual. As compensacións económicas substitutivas ou complementarias por diferenzas de adxudicación que, se é o caso, procedan, fíxaranse conforme ó disposto no resto das Bases de Actuación e na lexislación vixente.

2.- A aprobación definitiva do Proxecto de Compensación efectuada polo Concello determinará a subrogación con plena eficacia real das antigas polas novas parcelas, coa conseguinte inscrición no Rexistro da Propiedade e aplicación das exencións fiscais nos termos establecidos na lexislación vixente.

3.- A distribución dos beneficios e cargas efectuarase en proporción ás cotas de participación de cada un dos propietarios, de acordo co sinalado nos Estatutos e nas presentes Bases de Actuación.

4.- En ningún caso poderanse adxudicar como fincas independentes superficies inferiores á parcela mínima edificable ou que non reúnan a configuración e características axeitadas para a súa edificación conforme ó planeamento. Se pola

escasa contía dos dereitos dalgúns dos membros da Xunta, non fose posible a adxudicación ós mesmos de fincas independentes, atribuíráselles en pro indiviso, con expresión no título da cota correspondente a cada un deles, sen que por elo teñan dereito a indemnización. Procurarase agrupar a todos estes propietarios nunhas mesmas parcelas resultantes. Nestes supostos os adxudicatarios en pro indiviso virán obrigados a edificar conxuntamente ou a transmitir a súa participación ós restantes condóminos. Con todo, se a contía dos dereitos dalgún propietario non alcanzase o 15 por cento da parcela mínima edificable, a adxudicación poderase substituír por unha indemnización en metálico.

5.- Procurarase, sempre que o consintan as esixencias da reparcelamento, que as fincas adxudicadas se sitúen no lugar máis próximo posible ó das antigas propiedades dos mesmos titulares. Esta regra non se aplicará no caso de que as antigas propiedades estean situadas en máis do 50 por 100 da súa superficie en terreos destinados polo plan a viarios, zonas verdes ou outros usos incompatibles coa propiedade privada. Tampouco se pode evitarse unha situación de pro indiviso na finca resultante.

6.- No suposto en que se produzan diferenzas de adxudicación, estas serán contempladas e valoradas no Proxecto de Compensación conforme ó disposto na lexislación vixente, liquidándoseles ós titulares cando se aprobe definitivamente o citado Proxecto.

DECIMOCUARTA.- MOMENTO DE EDIFICACIÓN

Unha vez aprobados os correspondentes Proxectos de compensación e de urbanización do ámbito, os propietarios poderán acollerse á facultade de inicia-las obras de construción simultánea, previa obtención da correspondente licenza de obras municipal e a prestación das garantías que sexan legalmente esixibles.

DECIMOQUINTA.- CONSERVACIÓN DA URBANIZACIÓN E TRANSMISIÓN Ó CONCELLO DE TERREOS E SERVIZOS

1.- O acordo de aprobación definitiva do Proxecto de Compensación producirá a cesión ó Concello dos terreos obxecto de cesión gratuíta para a súa afectación ós usos previstos no plan.

2.- Ata que se produza a recepción dos servizos e terreos polo Concello, a conservación da urbanización correrá a cargo da Xunta de Compensación de acordo cos criterios de proporcionalidade previstos para o pago das cotas de urbanización.

3.- A cesión das obras de urbanización e instalacións previstas no seu caso, producirase a prol do Concello no prazo de tres meses desde a súa recepción definitiva pola Xunta de Compensación. Poderanse referir a fraccións do solo ordenado que constitúan unidades funcionais directamente utilizables se así se prevé no Proxecto de Urbanización. Esa recepción reflectirase nunha Acta que asinarán a Administración e a Xunta de Compensación. Aplicarase de forma supletoria a este respecto o disposto na vixente lexislación sobre o contrato de obras públicas.

4.- No caso de que así o ordenase o plan urbanístico aplicable, constituirase unha entidade urbanística de conservación das zonas verdes de nova creación no momento no que se produza a recepción definitiva, expresa ou presunta, das obras de urbanización polo Concello de Vigo. Tamén poderase constituír pola transformación da Xunta de Compensación en entidade urbanística de conservación.