

**ESTATUTOS DA XUNTA DE COMPENSACIÓN DO AMBITO DO PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APR P.B3-02-CAMIÑO DO RUEIRO II. (Bertamirans-Ames). Adaptados á Lei 2/2016 de 10 de febreiro do solo de Galicia e ó Regulamento aprobado por Decreto 143/2016, de 22 de setembro.**

## **Capítulo 1**

### **Disposicións Xerais**

#### **Artigo 1º.- Constitución, denominación e réximen legal.**

1.- Coa denominación de "**Xunta de Compensación do ámbito do Plan Especial de Reforma Interior APR P.B3-02, Camiño do Ruevoiro II**" constitúese unha entidade de natureza administrativa, con personalidade xurídica propia e plena capacidade para o cumprimento do seu obxecto e fins.

2.- A Xunta de Compensación rexeráse polos presentes Estatutos e, no non previsto, polo establecido na Lei 2/2016 do solo de Galicia de 10 de febreiro e do Decreto 143/2016 de 22 de setembro polo que se aproba o Regulamento que desenrola a citada Ley, e polas demais normas legais e regulamentarias que sexan de aplicación.

#### **Artigo 2º.- Ámbito territorial.**

Constitúe o ámbito territorial de actuación da Xunta de Compensación, os terrenos comprendidos no **ámbito do Plan Especial de Reforma Interior APR P.B3-02, Camiño do Ruevoiro II**.

Conforme o establecido no Artigo 300 do Regulamento da Ley do solo de Galicia, faise constar que a presente actuación ten por obxecto a execución integral polo sistema de compensación da APR PB3-02 que ven delimitada no vixente PXOM do concello de Ames, que foi aprobado definitivamente o 28 de xuño de 2002 polo Pleno Municipal. O Planeamento específico de desenrolo da área, realizouse a través do Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión celebrada o día 28.06.2012, e publicado no Boletín Oficial da provincia de A Coruña e no DOGA de data 06.08.2012.

#### **Artigo 3º.- Domicilio.**

1.- Fíxase o domicilio da Entidade na Rúa Ameneiral nº 18, portal 1, 1º H de Bertamirans, 15220 Ames (A Coruña). Establécese como domicilio a efectos de notificación o da cidade de Bilbao, na rúa Ercilla, 24-2ª planta.

2.- Este domicilio poderá ser trasladado a outro lugar dentro da mesma ou outra localidade, por acordo da Asamblea Xeral, dando conta ó Concello de Ames e ó al Rexistro de Entidades Urbanísticas correspondentes.

#### **Artigo 4º.- Obxecto e fins.**

A Xunta terá por obxecto levar a cabo a xestión urbanística, que comprende a distribución xusta de beneficios e cargas e a execución das obras de urbanización dos terreos con obxecto de proceder a edificar nos solares resultantes.

Son fins da Xunta todos os precisos para o cumprimento do seu obxecto e, entre eles, sen que supoñan limitación, os seguintes:

1. Redactar o Proxecto de Compensación e inscribir as parcelas resultantes no Rexistro da Propiedade, de conformidade co disposto na Lei 2/2016, e no seu regulamento, Regulamento Hipotecario Urbanístico e os presentes Estatutos e as Bases de actuación.
2. Executar ó seu cargo as obras de urbanización que comprenderán as previstas na Lei 2/2016, que poderanse concertar nos termos que as Bases de Actuación establezan.
3. Solicitar do Órgano actuante a expropiación forzosa, ou ben a ocupación prevista no art. 131.1 da Lei 2/2016 e 317 do Regulamento, en beneficio da Xunta, tanto respecto dos propietarios que non se incorporen á mesma, como daqueles que incumpran as súas obrigas, nos termos sinalados nas Bases de Actuación.
4. Solicitar ó Concello de Ames o exercicio da vía de prema para o cobro das cantidades endebedadas polos membros da Xunta.
5. Cederlle ó Concello os terreos de uso público e o solo correspondiente ó 10% do aproveitamento tipo da área de reparto, libre de custos de urbanización.
6. Cederlle ó Concello as obras de urbanización, instalacións e servizos, cuxa execución estivera prevista no Plan e Proxecto de Urbanización, segundo o artigo 21 da Lei 2/2016 e 31 e concordante do Regulamento.
7. Satisfacer os gastos orixinados e que se orixinen pola xestión, desde que se iniciou a promoción do Planeamiento de desenvolvemento que se xestiona ata a súa completa realización, acordando as contías, calendario e forma das provisións de fondos, derramas extraordinarias e demais achegas económicas precisas, conforme á cota de cada membro.
8. Convir e formalizar operacións de crédito para a urbanización do ámbito do Planeamiento de desenvolvemento, coa garantía dos terreos incluídos no Plan

para o que, se emitisen títulos, cumprírase o disposto para a constitución de hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o ó portador, nos artigos 154 de la Lei Hipotecaria e concordantes.

9. Actuar con facultades fiduciarias sobre os terreos dos propietarios membros da Xunta, sen máis limitacións que as convidas nos presentes Estatutos.

10. Adquirir, posuír, gravar e allear os bens e dereitos necesarios para o cumprimento dos seus fins

11. Asumir a representación e defensa dos intereses comúns dos seus asociados ante calquera autoridade e organismo do Estado, Comunidade Autónoma ou do Concello, ante os Organismos Autónomos de calquera clase, así como ante os Tribunais en todos os seus graos e xurisdicións en relación a todos os actos, contratos, accións e recursos que resulten convenientes ou necesarios para a realización dos seus fins

12. Aprobar o Proxecto de Compensación mediante o cal se efectúa a distribución de beneficios e cargas, se adxudican as parcelas resultantes ós membros da Xunta e se ceden os terreos en cesión obrigatoria e gratuita ó Concello.

13. E, en xeral, o exercicio de cantas actividades ou dereitos lle corresponda segundo os Estatutos, a Lei 2/2016, o seu Regulamento e demais disposicións aplicables.

#### **Artigo 5º.- Órgano Urbanístico baixo cuxa tutela actúa.**

1.- A Xunta de Compensación exercerá as súas funcións baixo a tutela e inspección do Concello de Ames que terá carácter de Administración actuante.

2.-No exercicio da función de control e fiscalización, correspóndelle ó Concello.

1) Tramitar os Estatutos e Bases de Actuación, nos termos establecidos no artigo 123 da Lei 2/2016 así como no artigo 300 e concordantes do Regulamento.

2) Designar o representante na Xunta de Compensación no acto de aprobación definitiva dos Estatutos e Bases de Actuación, conforme ó artigo 123.5 da Lei 2/2016 así como o Artigo 299 e concordante do Regulamento, o cal formará parte do Consello Reitor

3) Aprobar definitivamente o Proxecto de Compensación proposto pola Xunta de Compensación previo informe emitido polos técnicos municipais de que se axusta ó establecido nos estatutos e bases de actuación e á Lei 2/2016 xunto co seu Regulamento.

- 4) Exercitar a facultade expropiatoria, ou tramitar a ocupación dos terreos segundo o previsto no art. 126 da Lei 2/2016, a beneficio da Xunta, nos casos previstos nestes Estatutos.
- 5) Utilizar a vía de prema para o cobro das cantidades endebedadas por calquera dos membros da Entidade.
- 6) Resolver os recursos contra os acordos da Asemblea, non contra os do Consello Reitor
- 7) Vixiar a execución das obras e instalacións e adoptar, se é o caso, as medidas previstas no Regulamento de desenvolvemento da Lei do Solo.
- 8) Protexer a legalidade urbanística no ámbito de actuación e exercer as facultades de inspección e control urbanístico.
- 9) E, en xeral, as atribucións que resulten de aplicar o ordeamento urbanístico.

#### **Artigo 6º.- Duración e exercicio económico.**

A Xunta de Compensación comezará as súas actividades no momento en que se cumpran as directrices do Art. 123 da Ley 2/2016 e Artigos 299 e concordantes do Regulamento e terá a duración que precise para a total realización de obxecto e fins.

O exercicio da Xunta coincidirá co ano natural.

A Xunta de compensación extinguirase cando alcance os seus fins e coa aprobación do Concello de Ames.

## **Capítulo II**

### **Dos compoñentes da Xunta**

#### **Artigo 7º.- Membros da Xunta.**

1.- A Xunta de Compensación estará composta polas seguintes persoas ou entidades:

- a) As persoas físicas, xurídicas ou entidades que por ser propietarios de terreos comprendidos no ámbito do planeamento de desenvolvemento se constitúan en promotores da Xunta de Compensación, que deben representar mais do 50 por 100 das cotas de participación da unidade compensable.
- b) As persoas físicas ou xurídicas que sexan titulares dos predios, comprendidos no ámbito do planeamento de desenvolvemento delimitado no artigo 2, e que expresen a súa vontade de se integrar á mesma nos distintos

momentos previstos no artigo 124 da Lei 2/2016 e concordante do Regulamento de Xestión Urbanística, ou ben na escritura pública de constitución o non otorgándoa consintan a súa incorporación en escritura de adhesión no prazo previsto no artigo 11.2 destes Estatutos.

c) O Concello de Ames ou calquera entidade pública, titular de bens incluídos no ámbito do planeamento de desenvolvemento, xa teñan carácter demanial o patrimonial, sexan ou non promotores da Xunta.

d) Os propietarios de terreos de sistemas xerais tanto incluídos como adcritos ó polígono ou sector obxecto do sistema de compensación que se regula.

e) As empresas urbanizadoras que acheguen todo ou parte dos fondos necesarios para executar as obras de urbanización, se é o caso.

2.- Conforme ó disposto no artigo 126 da Lei 2/2016 e artigo 309 e concordantes do Regulamento, a incorporación dos propietarios á Xunta non supón a transmisión á mesma dos inmobles afectados ós resultados da xestión común. Os terreos quedarán directamente afectados ó cumprimento das obrigas inherentes ó sistema e os seus propietarios á observancia destes Estatutos, agás que os propietarios garantan por calquera medio suficiente, a xuízo do Órgano competente, o cumprimento das súas obrigas.

3.- Formará parte da Xunta o representante do Concello, de acordo co establecido no artigo 123.5 da Lei 2/2016.

4.- Os propietarios titulares dos predios ou dereitos reais ós que se refire o apartado 1.B e D anteriores, poderán facer uso do dereito a exercer a súa incorporación á Xunta mediante escrito dirixido ó Concello de Ames con independencia do outorgamento da escritura, no prazo sinalado no art. 11 de los Estatutos, no que farán constar os seguintes extremos:

a) Nome, apelidos e domicilio.

b) A súa vontade de de incorporar á Xunta someténdose ós seus Estatutos e as obrigas dimanantes da Lei e dos acordos dos seus órganos colexiados

c) A superficie e lindeiros dos terreos da súa propiedade.

d) A natureza, duración e alcance dos dereitos personais e reais constituídos sobre elas.

e) Os títulos dos que dimanen os respectivos dereitos e os datos referentes á súa inscrición no Rexistro da Propiedade e no Catastro.

f) Plano ou esbozo do terreo ou terreos de que sexan titulares, con referencia expresa ó plano de ordenación da Unidade de Actuación.

5.- Para o suposto de existir propietarios descoñecidos ou con domicilio ignorado, a notificación efectuarase na forma en que determina a Lei de Réximen Xurídico das Administracións Públicas e o Procedemento Administrativo Común así como no establecido no Artigo 119 del Regulamento da Ley de Patrimonio das Administracións Públicas. En tales supostos deberá solicitarse a ocupación dos terrenos, e deberase inscribir a finca resultante a favor de la Administración como fiduciaria. Unha vez, constituída a Xunta serán de aplicación as regras do RD 1093/97 de inscripción de actos de natureza urbanística para propietarios descoñecidos

6.-Terreos con gravamen real. No caso de que algun dos terreos pertenza en núa propiedade a unha persona e calquera outro dereito real limitativo do dominio a outra, corresponderá ó propietario a cualidade de membro da X. C., sen prexuízo de que o titular do dereito real perciba o rendimento económico que constituía o contido do mesmo.

7.- Transcurridos os prazos de incorporación dos propietarios á Xunta entenderase que renuncian a ese dereito, e quedaran excluídos da Xunta para todos os efectos. Os seus terreos quedarán suxeitos a expropiación, conforme o disposto no artigo 127 da Lei 2/2016 ou ben a ocupación das parcelas prevista no artigo 131.

No prazo dun mes o Presidente presentará ante o Concello relación de propietarios non incorporados, cos enderezos correspondientes para os efectos de notificacións e solicitará ben a expropiación ou ben a ocupación dos terreos, previo acordo do Consello Reitor.

Excepcionalmente, por acordo do 70 % dos membros da Xunta de Compensación adoptado en sesión do Pleno, poderase admitir a incorporación de propietarios unha vez transcurridos todos os prazos para a incorporación e iniciado o expediente de expropiación forzosa ou ocupación directa. A incorporación pora fin ás outras tramitacións. En tal caso, o novo membro deberá ingresar na Caixa da Xunta de Compensación, e a disposición da mesma, a cantidade que lles corresponda de acordo ós gastos xa realizados e que se obriguen a pagar as previsións para futuras etapas, en función das cotas respectivas. O pagamento da cantidade a que se refire o parágrafo anterior non poderá ser dispensado en ningún caso e deberá incrementarse col importe do xuro legal da mesma incrementado en 3 puntos, calculado desde a data en que foron percibidos os pagamentos realizados polos demais membros

8.- Os cotitulares dun terreo ou dereito terán que designar unha soa persoa para exercicio das facultades como membro da Xunta, e responderán solidariamente fronte a ela de cantas obrigas dimanen da súa condición. Se non designaren representante no prazo que ó efecto se sinale, lo nomearao o Presidente.

9.- Transmisión da titularidade:

A) A condición de membro da Xunta de Compensación é inherente á titularidade dos inmobles incluídos no ámbito de actuación. En caso de se transmitir a propiedade por actos inter-vivos ou mortis-causa, operará automaticamente a subrogación do adquirente. Subrogación real en todos os dereitos e obrigas do transmitente, de conformidade ó disposto nestes Estatutos e na lexislación autonómica propia.

B) O transmitente e, no seu defecto o adquirente, deberán comunicarlle ó Presidente as circunstancias persoais do novo propietario, así como o seu domicilio. Mentres non sexa cumprido este requisito, a Xunta de Compensación só recoñecerá como membro ó primeiro propietario.

10.- Posibilidade de incorporación parcial coforme ó Art 300.f do Regulamento do Solo de Galicia Decreto 143/2016:

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.

g) 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.

#### **Artículo 8º.- Incorporación das Empresas Urbanizadoras.**

1.- Poderán incorporarse á Xunta de Compensación as Empresas Urbanizadoras que aporten total ou parcialmente os fondos ou medios necesarios para a urbanización.

2.- Para valorar a achega da Empresa e das adxudicacións o seu favor, rexerá o disposto nas Bases de Actuación.

Será obxecto de Convenio a forma de pagamento á Empresa Urbanizadora.

3.- A incorporación poderá instrumentarse antes da constitución da Xunta, e consignarse no acordo de constitución, para o cual necesitarase o voto favorable da maioría das cotas de participación. Tamén poderá incorporarse posteriormente, en cuxo caso precisarse a convocatoria dunha asemblea xeral, a asunción pola Empresa o Empresas dos compromisos ó respecto, e a adopción de acordo co voto favorable do 60% das cotas de participación da Junta. No momento da integración desta procederáse á readaptación das participacións porcentuais dos xuntesiros. A cota correspondente á empresa urbanizadora incorporada asignaráselle en función do valor dos terreos e da previsión de custos dea urbanización do polígono ou sector.

4.- A Empresa Urbanizadora estará representada na Xunta por unha sola persoa, conforme o Regulamento en relación co artigo 124.2 da Lei 2/2016.

5.- A Empresa Urbanizadora incorporada á Xunta de Compensación deberá aceptar que a Presidencia poida negarlles a asistencia e o dereito de voz e voto a aquelas reunións en que se trate das obras de urbanización. Aceptar que o órgano reitor poida acordar a substitución da empresa urbanizadora por outra nos supostos de abandono das obras, deficiente execución, demora no cumprimento dos prazos, o incorrer en expediente concursal. Sometemento das diverxencias que poidan suscitarse entre a Empresa Urbanizadora e a Xunta, á arbitrase con laudo vinculante, do órgano urbanístico actuante e a presentación de fianza suficiente en garantía da correcta execución da obra, que non será devolta ata trascorrido un ano dende a recepción definitiva pola Administración da totalidade da urbanización.

6.-. No suposto da incorporación á Xunta de Compensación de Empresas Urbanizadoras, no momento da integración de éstas, procederáse á readaptación das participacións porcentuais dos xuntesiros. A cota



correspondente á empresa urbanizadora incorporada asignaráselle en función do valor dos terreos a previsión de custos de urbanización do polígono.

### **Artigo 9º.- Patrimonio da Xunta**

1.- A Xunta de Compensación será beneficiaria da expropiación ou da ocupación directa, tanto dos bens cuxos propietarios non se incorporen oportunamente á Entidade, como no caso de incumprimento das obrigas contraídas, nos supostos que se enumeran nas Bases de Actuación.

O procedemento expropiatorio é o establecido no art. 117 e a ocupación directa tramitarase conforme ó art. 131 ambos da Lei 2/2016 e, en canto á valoración seguirase o establecido no RDLei 7/2015 e no Regulamento de valoracións 13 de abril ou lexislación sustitutoria.

2.- Os terreos expropiados ou ocupados constitúen o patrimonio común inmobiliario da Xunta. As parcelas resultantes serán asignadas á Xunta e esta poderá dispor libremente das mesmas para atender os custos de urbanización. De existir superávit no momento da súa disolución, este distribuirase, como todo o patrimonio activo, se o houber, na forma prevista nestes estatutos. No alleamento de ditas parcelas resultantes xa urbanizadas, recoñécese o dereito de tanteo a favor dos membros da Xunta a teor das determinacións do Código Civil. De seren varios os interesados, ratearanse en función dos dereitos que ostenta cada un na Xunta de Compensación. Dito dereito deberá exercitarse no prazo máximo de trinta días, contados a partir da recepción da notificación practicada de forma fehaciente. Non obstante, entre os solicitantes, terán dereitos preferentes os propietarios ós que se lles adxudicasee por defecto e os que sexan indemnizados por ser o seu dereito inferior ó 15% da parcela mínima.

3.- Non se incorporarán, nin baixo ningún concepto formarán parte dos bens da Xunta, os terreos cedidos polos propietarios para o pagamento das súas cotas, por tratarse dunha dación para pagamento. De igual modo non formarán parte do patrimonio da Xunta de Compensación, as cantidades satisfeitas para cubrir as derramas ou cotas polos membros da Xunta de Compensación, para atender ó pagamento das obras de urbanización ou a súa conservación, non podendo integrarse baixo ningún concepto ó patrimonio, dada a súa vinculación específica, para atender as obrigas da Xunta coa Administración, e ademais por canto a Xunta de Compensación é só fiduciaria, e instrumento de xestión.

## **Capítulo III**

### **Da Constitución da Xunta**

#### **Artigo 10º.- Constitución da Xunta**

1.- A Asamblea fundacional quedará válidamente constituída coa asistencia, persoal ou representada dos propietarios titulares de terreos e incorporados á

Xunta que representen máis do 50 por 100 da superficie total do polígono ou da área de reparto. O acordo de constitución requirirá o mesmo quórum.

2.- Os interesados que non outorguen a escritura de constitución poderán conseguir a súa incorporación mediante escritura de adhesión, dentro do prazo de sete días seguintes á data de outorgamiento da escritura de constitución.

#### **Artigo 11º.- Da escritura de constitución.**

1.- Na escritura de constitución farase constar:

- a) Relación dos propietarios, e, se é o caso, Empresa Urbanizadora.
- b) Relación de de predios dos que son titulares.
- c) Persoas que fosen designadas para ocupar cargos do Consello Reitor.
- d) Acordo de constitución.

2.- Transcorridos os prazos do artigo anterior notificarase o acordo de constitución fidedignamente ós propietarios que non se incorporasen, a fin de que poidan efectualo dentro do prazo de quince días dende a recepción de dita notificación. Este prazo ten carácter preclusivo, polo que, unha vez transcorrido, non poderán efectuarse novas incorporacións, salvo acordo maioritario (70% da cotas) da Xunta.

3.- Unha copia autorizada da escritura e das adhesións, se é o caso, trasladarase ó Concello de Ames que adoptará, se procede, acordo aprobatorio no prazo de trinta días desde o ingreso da documentación no Rexistro Xeral.

4.- Aprobada polo Concello a constitución, éste tomará constancia do acordó e da copia autorizada da escritura de constitución, para a súa inscrición no rexistro municipal de entidades urbanísticas colaboradoras do Municipio, ou para a súa xestión como esté regulamentado e sexa costume no Concello.

5.- O acordo notificarao ó Presidente del Consello Reitor daquela.

### **Capítulo IV**

#### **Órganos de la Junta de Compensación**

##### **Artículo 12º.- Órganos**

1.- Os Órganos de Gobierno e Administración da Xunta de Compensación serán:

- A) A Asemblea Xeral
- B) O Consello Reitor

2.- Tamén ostentarán específicas competencias:

A) O Presidente.

B) O Secretario.

C) O Xerente.

## **Sección 1ª**

### **Da Asemblea Xeral.**

#### **Artigo 13º.- Da Asemblea Xeral**

1.- A Asemblea Xeral, constituída de acordo a estes Estatutos, é o Órgano Supremo da Xunta. Será presidida polo Presidente do Consello Reitor, actuando de Secretario o do Consello e estará formada polas personas físicas e xurídicas incorporadas á Xunta.

2.- As Asembleas Xerais poderán ser ordinarias, extraordinarias ou extraordinarias urxentes.

3.- En sesión ordinaria, reunirse polo menos dúas veces ó ano para censurar a xestión social e aprobar, se é o caso, as contas do exercicio anterior, para coñecer e aprobar os orzamentos do exercicio seguinte, designar os membros do Consello Reitor, e informar sobre o estado de xestión e tramitación dos asuntos da Xunta.

4.- Na convocatoria das Asembleas Xerais Ordinarias indicarse que no domicilio social, se achan a disposición dos membros, os documentos elaborados polo Consello Reitor correspondiente ós asuntos a tratar, como a Memoria e Balance del exercicio anterior ou os orzamentos para o exercicio seguinte

5.- As restantes Asembleas que se celebren para tratar asuntos sobre materias diferentes terán o carácter de extraordinarias.

6.- Son sesión extraordinarias urxentes as convocadas polo Presidente da Xunta de Compensación, cando a urxencia do asunto a tratar non permite convocar a sesión extraordinaria ca antelación mínima exisida de 4 días nestes estatutos. Neste caso debe incluírse como primer punto da orde do día o pronunciamento da Asemblea sobre a urxencia. Se non resulta apreciada pola Asemblea, se levantará acto seguido a sesión.

Para garantir a audiencia dos afectados un exemplar do Proxecto de Compensación que deba ser obxecto de aprobación inicial e exposición pública deberá presentarse no Concello de Ames, a fin de que durante o prazo de

exposición poida ser examinado polos interesados na Casa Consistorial. Isto notificarase así a todos os membros.

#### **Artigo 14.- Facultades da Asemblea.**

A Asemblea como órgano supremo de decisión, terá plenas facultades para resolver sobre calquera asunto propio da súa competencia para o cumprimento do obxecto e fins da Xunta. A título enunciativo enuméranse as seguintes facultades:

- a) A designación e cesamento dos membros do Consello Reitor e do seu Presidente, a aprobación do orzamento de cada exercicio, e o cambio de domicilio social
- b) Exame da xestión e aprobación, se é o caso, da Memoria, Balance e Contas do exercicio anterior.
- c) A modificación dos Estatutos e Bases de Actuación, sinalamento e rectificación de cotas de participación, sen prexuízo da aprobación posterior polo concello.
- d) Aprobar os orzamentos ordinarios e extraordinarios a proposta do Consello Reitor.
- e) Acordar a realización de actos dispositivos e extraordinarios a proposta do Consello Reitor.
- f) Acordar a constitución das garantías que poden esixir os órganos urbanísticos para asegurar as obrigas contraídas pola Xunta de Compensación.
- g) Acordar a formalización de créditos para realizar as obras de urbanización, mesmo con garantía hipotecaria dos terreos afectados.
- h) Resolver sobre incorporacións de Empresas Urbanizadoras ou noutro caso, determinar a empresa ou empresas que executarán as obras de urbanización a proposta do Consello Reitor.
- i) Aprobar o Proxecto de Compensación previa a tramitación prevista no artigo 125 da Lei 2/2016, co quórum sinalado no referido precepto, para a súa posterior elevación ó Concello, para os efectos determinados no citado artigo.
- j) Acordar a disolución ou transformación da Xunta, cando sexa preciso ou conveniente.
- k) A resolución de cantos asuntos sexan propostos polo Consello Reitor.
- l) Acordar ampliar as actividades da Xunta á edificación dos solares resultantes.

m) Aprobar os criterios de valoración dos terreos resultantes e os prezos para os supostos de compensación en metálico nas diferenzas de adxudicación, conforme o establecido nas Bases.

### **Artigo 15º.- Convocatoria de Asemblea**

1.- As reunións da asemblea xeral ordinaria e as extraordinarias, serán convocadas polo Presidente mediante carta remitida por correo certificado, correo electrónico a dirección indicada polo membro da Junta, ou outro medio válido en dereito, ó domicilio de cada membro que teña rexistrado na Secretaria, con catro días de antelación ó sinalado para a reunión.

2.- Na convocatoria deberá figurar a orde do día, así como a hora, lugar e data en que se vai celebrar a primeira reunión, e no caso de non haber quórum, a segunda, podendo celebrarse ésta con un intervalo dunha hora. Non poderán tomarse acordos sobre asuntos que non figuren na orde do día, agás no caso previsto no apartado seguinte.

En caso de que algún membro da Junta o solicite por non residir na localidade da Sede Social, se poderán celebrar Asambleas de xeito telemático a través da plataforma, soporte, Web ou aplicación (app) que o Secretario considere máis axeitada. O Secretario reflexará esta circunstancia na acta.

3.- Non obstante o disposto nos apartados anteriores, a Asemblea entenderase convocada e quedará válidamente constituída para tratar calquera asunto da súa competencia, sempre que estén presentes a totalidade dos membros e acepten por unanimidade a celebración da mesma.

4.- Con carácter extraordinario, reunirase a Asemblea por iniciativa do Presidente ou do Consello Reitor, ou a requirimento dirixido ó Consello polos membros que representen polo menos o trinta por cento do total das cotas de participación da Xunta. A petición de reunión extraordinaria farase mediante carta certificada dirixida ó Presidente, detallando o obxecto da reunión e os asuntos a tratar. A asemblea deberá celebrarse dentro dos 30 días hábiles seguintes dende a presentación da solicitude na sede da Xunta de Compensación, dándose o caso que si o Presidente non a convoca, os solicitantes poderán dirixirse ó Concello para que éste a curse.

### **Artigo 16º.- Constitución da Asemblea**

1.- A Asemblea Xeral, tanto ordinaria como extraordinaria quedará válidamente constituída en primeira convocatoria se concurren, presentes ou representados, un número de membros que represente polo menos o cincuenta e un por cento do total das cotas de participación na Xunta de Compensación.

2.- En segunda convocatoria (unha hora despois), considerase válidamente constituída a Asemblea calquera que sexa o número de asistentes á mesma e as

cotas de participación representadas, sempre que asista o Presidente e o Secretario.

3.- Antes de entrar ó exame da Orde do Día formarase unha lista de asistentes, expresando o carácter ou representación de cada un e a cota de participación propia e, se é o caso, allea que ostenta na Asemblea; ó final da lista determinarase o número de membros presentes ou representados e a suma de cotas de participación asistentes.

#### **Artigo 17º.- Adopción de acordo.**

1.- O Presidente da Xunta de Compensación presidirá a Asemblea Xeral, dirixirá os debates con orden e eficacia e dirimirá con voto de calidade os empates.

Actuará como Secretario, o que o sexa do Consello Reitor.

2.- Os acordos, conforme ó artigo 123.6 da Lei 2/2016, tomaranse por maioría simple das cotas de participación presente ou representadas, salvo nos casos seguintes que esixirá o "quórum" que para o caso se determinan:

a) Para sinalamento e rectificación da cotas de participación, liquidación da Xunta, aprobación de criterios de valoración de terreos resultantes e dos prezos para os supostos de compensación en metálico nas diferenzas de adxudicación, incorporación de Empresas Urbanizadoras, valoración das achegas e fixación das súas cotas, edificación pola Xunta nos solares resultantes, alleamento e gravamen de terreos propiedade da Xunta adquiridos por expropiación o por calquera outro título, alleamento e gravamen de terreos dos propietarios para financiar as obras de urbanización, requírese o voto favorable de membros que representen polo menos o sesenta por cento das cotas de participación da Xunta, sempre que iso non supoña criterios diferentes ós establecidos na Lei 2/2016, en cuxo caso se esixe unanimidade.

b) Para a aprobación do Proxecto de Compensación, requirirase a maioría absoluta das cotas de participación, a tenor do disposto no artigo 106 de la Lei 2/2016.

c) Para a modificación destes Estatutos e Bases de Actuación requírese o 70 % das cotas de participación.

3.- Todos los membros da Xunta de Compensación, mesmo os disidentes e non asistentes, quedarán sometidos ós acordos adoptados pola Asemblea Xeral. A interposición de calquera recurso, agás nos casos que a disposición de carácter xeral estableza o contrario, non suspenderá a execución do acto impugnado.

## **Artigo 18º.- Asistencia á Asamblea.**

1.- Os membros da Xunta de Compensación poden asistir á Asemblea por sí ou mediante representación conferida a outra persona. Será válida a representación outorgada, xa sexa mediante carta certificada dirixida ó Presidente da Xunta, xa mediante entrega material ó mesmo do documento que acredite a representación en calquera forma, deixándose constancia sempre da súa recepción polo Presidente. Será válida a representación para a reunión á que se refiera.

2.- A representación do Concello e das entidades xurídicas dotadas de personalidade xurídica, que sexan membros da Xunta, entenderase conferida a favor de quen legalmente a represente ou persoa en quen delegue.

3.- Admitirase a presenza dun técnico ou profesional cando se solicite polos xunteiros que representen o 30 % das cotas de participación. Os honorarios deberán ser aboados pola Xunta de Compensación como gastos de urbanización, ó presumirse que trae causa da escaseza ou deficiente información ós xunteiros.

## **Artigo 19.- Acordo, Actas e Certificacións**

1.- De cada reunión da Asemblea Xeral levantarase acta na que se fará constar, clara e sucintamente, os acordos adoptados e o resultado das votacións celebradas.

2.- Ditas actas figurarán no Libro de Actas correspondente, debidamente dilixenciado, e serán asinadas polo Presidente e o Secretario do Consello Reitor no prazo de quince días seguintes á sesión.

3.- A requirimento dos membros da Xunta de Compensación ou dos Órganos Urbanísticos deberá o Secretario, co visto e praxe do Presidente, expedir certificacións do contido do Libro de Actas.

4.- Nos acordos de aprobación do Proxecto de Compensación ou a adopción por unanimidade de criterios diferentes, o Secretario deberá certificar co visto e praxe do Presidente, os membros asistentes, a representación en que actúan, a acreditación da cota de participación propia e allea que ostentan na asemblea, número de membros presentes e representados e suma de cota de participación asistentes, acreditando que se alcanzaou a maioría absoluta de cotas de participación do polígono ou sector, ou se é o caso a unanimidade. No certificado farase constar que o Proxecto de Compensación aprobado pola Asemblea é o depositado no Concello durante la exposición pública, coas modificacións que, se é o caso, se introducísen. Acompañarase dos informes técnicos que serviron de base para a desestimación das alegacións presentadas.

Sen o certificado e os informes, non se tramitará a aprobación definitiva do Proxecto de Compensación polo Concello.

## **Sección 2ª**

### **Do Consello Reitor**

#### **Artigo 20º.- Composición e carácter do Consello Reitor**

O Consello Reitor constituirase para Xuntas de Compensación de dez ou mais membros.

1.- O Consello Reitor é o representante permanente da Asemblea e o Órgano executivo normal do goberno e administración da Xunta e está investido dos mais amplios poderes, facultades e atribucións para rexir e administrar a Entidade.

2.-O Consello estará composto polo Presidente e o Secretario da Xunta de Compensación e un máximo de catro vocales, nomeados pola Asemblea Xeral entre persoas físicas e electos nesta, por maioría simple das cotas de participación na Asemblea.

3.- O nomeamento dos membros do Consello Reitor recaerá en persoas que poden actuar xa en nome propio xa en representación de persoas xurídicas; e dicir, conforme o Artigo 300.i do Regulamento da Ley do Solo, todos "(...) Os cargos nos órganos de goberno poderán recaer en persoas físicas ou xurídicas, a través, neste último caso, dun representante que sexa persoa física".

4.- Como mínimo un dos vocais será electo en representación dos propietarios minoritarios e outro será o representante do Concello.

#### **Artigo 21º.- Duración do cargo.**

1.- O nomeamento do Consello Reitor terá unha duración de catro anos, e poderase proceder á reelección indefinida por períodos iguais, en virtude de acordo expreso da Asemblea Xeral.

2.- En caso de falecemento ou renuncia de un ou máis compoñentes do Consello Reitor, a Asemblea Xeral poderá designar a quen os substitúa ata a renovación inmediata da composición de aquél.

3.- Se a Asemblea Xeral acordase o cesamento dun ou máis compoñentes do Consello Reitor, na mesma en que así o decida acordarase o nomeamento da persoa ou persoas que os substitúan ata a renovación inmediata da composición do mesmo.



## **Artigo 22º.- Facultades do Consello.**

- a) Administrar os fondos da Xunta de Compensación e formalizar a memoria e as contas correspondentes a cada exercicio económico .Estas terán que ser sometidas ó Pleno.
- b) Executar os acordos do Pleno.
- c) Propor ó Pleno o orzamento anual de ingresos e gastos, e aplicalo na medida do correspondiente.
- d) Autorizar o outorgamento de toda clase de actos e contratos civís, mercantís e administrativos.
- e) Facer e esixir pagamentos, cobros e liquidacións calquera que sexa a súa causa xurídica e a persoa ou entidade obrigada.
- f) Abrir e manter as contas e depósitos en establecementos bancarios ou de crédito ingresando e retirando fondos deles a súa conveniencia.
- g) Realizar operacións coa Facenda pública en calquera das súa caixas, banco de carácter oficial ou privado, caixas de aforro, sociedades, empresas, particulares,etc.
- h) Proporlle ó pleno as cotas correspondentes ós membros da Xunta de Compensación así como as modificacións que fosen pertinentes, ben por novas achegas ou a consecuencia de operacións de reparcelación.
- i) Nomear e separar a un xerente e/ou ó resto do persoal administrativo ou laboral ó servizo da Xunta de Compensación, e fixar a súa retribución e réxime de traballo.
- j) Fixar as cantidades a que se refire o artigo 35.4 destes Estatutos, para atender ós gastos comúns, así como a forma e prazos nos que se teñen que satisfacer, e proceder contra os membros morosos para facer efectivo o pagamento das cantidades que lles corresponden.
- k) Notificarlles ós Organos urbanísticos competentes os acordos que teñan efectos ante aqueles.
- l) Proporlle ó Pleno o traslado do domicilio da Xunta de Compensación e notificar ós xunteiros dito cambio, mediante carta certificada.
- m) Solicitar a concesión de beneficios fiscais e exencións tributarias que as disposicións vixentes establecen en favor da Xunta de Compensación.

n) Requerirle á Administración para que lles cobre por vía de prema ós xunteiros morosos.

o) Solicitar do Concello a expropiación ou ocupación directa dos bens dos titulares non incorporados á Xunta de Compensación, ou para o suposto de propietarios morosos que se regula nestes Estatutos.

p) Venda dos terreos que se reserve a Xunta no Proxecto de Compensación para facer fronte ós gastos de urbanización, de conformidade co establecido pola Asemblea.

q) Concertar créditos para realizar as obras de urbanización con garantía, mesmo hipotecaria, dos terreos incluídos no sector, de conformidade co establecido pola Asemblea.

En todo caso, será facultade do Consello Reitor a execución e cumprimento dos acordos adoptados pola Asemblea e todas cantas facultades se lle confiran por delegación. As facultades atribuídas á Asemblea no art. 14 ou outros destes Estatutos non son delegables no Consello Reitor cando requiran de quórum de maioría absoluta de cotas de participación ou calquea outra maioría reforzada, establecida nestes Estatutos. Non obstante correspóndelle a este todas aquelas facultades que non estean expresamente atribuídas a outro órgano da Xunta.

Cando non constituía Consello Reitor as facultades determinadas neste artigo corresponderanlle ó Presidente.

### **Artigo 23º.- Reunións do Consello**

1.- As reunións do Consello Reitor celebraranse cantas veces se estime conveniente para os intereses da Xunta por convocatoria do presidente, con polo menos tres días hábiles de antelación. A convocatoria deberá notificarse ós membros do Consello de forma que quede debida constancia. Nela sinalarase sempre a orde do día.

2.- O Consello considerarase validamente constituído cando concorran, polo menos, dous dos seus membros con dereito a voto. Un deles será o presidente e o outro, o secretario encargado de levantar a acta. A asistencia ó Consello realizarase persoalmente, ou a través de delegación expresa por causa xustificada. No suposto que o secretario non tivese dereito a voto -ver art. 27- a constitución requirirá a presenza dun membro máis.

3.- Entenderase validamente convocado e constituído o Consello para tratar calquera asunto da súa competencia sempre que estean presentes a totalidade dos conselleiros e acepten por unanimidade a celebración do mesmo ou cando, sen estar presentes, presten expresamente o seu consentimento ós acordos adoptados no prazo dos cinco días hábiles posteriores á súa celebración.

4.- Cada conselleiro ten dereito a un voto. En caso de empate dirime o presidente.

5.- Os acordos serán adoptados por maioría simple dos votos e serán inmediatamente executivos, sen prexuízo das accións e recursos que puidesen interporse contra os mesmos.

#### **Artigo 24º.- Actas do Consello.**

1.- As actas das reunións do Consello aprobaranse na mesma reunión e recolleranse no Libro de Actas polo secretario co visto e prace do presidente.

2.- Igualmente co visto e prace do presidente ou quen faga as súas veces, o secretario expedirá certificación de calquera acordo que sexa solicitada por membros da Xunta, no prazo de dez días.

3.- Dos acordos do Consello darase conta á primeira Asemblea, con independencia da notificación dos mesmos membros, a que se refire o artigo 31 destes Estatutos.

#### **Artigo 25º.- Nomeamento do presidente.**

O presidente será elixido pola Asemblea Xeral e o seu nomeamento terá a duración que corresponde á súa condición de conselleiro, de acordo co artigo 21 destes Estatutos. Poderase proceder á súa reelección indefinidamente, por períodos iguais en virtude de acordo expreso.

#### **Artigo 26º.- Funcións do presidente.**

Son funcións do presidente:

a) Convocar, presidir, suspender e levantar as sesións da Asemblea e do Consello Reitor, dirixir as deliberacións e decidir os empates con voto de calidade.

b) Ostentar a representación xudicial e extraxudicial da Xunta de Compensación e dos seus Órganos de Goberno, podendo outorgar poderes a favor de avogados e procuradores para o exercicio de dita representación xudicial e extraxudicial.

c) Autorizar as Actas da Asemblea, as certificacións que se expidan e cantos documentos o requiran.

d) Na forma que a Asemblea determine, abrir, seguir e cancelar a nome da Xunta de Compensación conta correntes, e de aforro en toda clase de Bancos ou institucións de Crédito e de Aforro, dispor desas contas, se ben, para iso, precisará a concorrencia doutra sinatura dun dos membros que designe a Xunta

de Compensación para tal efecto, conxuntamente coa súa, asinar a correspondencia, recibos e xustificantes de recepción, librar, endosar e descontar efectos mercantís, protestar por falta de aceptación ou de pagamento de letras de cambio, e en xeral, desenvolver todas as operacións usuais de banca esixidas, pola actividade da Xunta de Compensación.

e) Exercer e facer cumprir os acordos da Asemblea.

f) Cantas sexan inherentes ó seu cargo ou lle sexan delegadas pola Asemblea.

#### **Artigo 27º.- Nomeamento do Secretario.**

O secretario será designado pola Asemblea Xeral, e o seu nomeamento terá unha duración de dous anos. Poderase proceder á súa reelección indefinidamente por períodos iguais en virtude de acordo expreso. Poderá ser designado como secretario unha persoa física allea á Xunta. Neste caso, o secretario terá voz pero non voto. En caso de ausencia, vacante ou enfermidade actuará como secretario o conselleiro de menor idade presente na reunión, agás acordo expreso do Consello.

#### **Artigo 28º.- Funcións do secretario.**

a) Asistir preceptivamente a todas as reunión da Asemblea Xeral e do Consello Reitor.

b) Levantar acta das sesións e transcribir o seu contido ó Libro de Actas correspondente, dilixenciado para tal efecto polo secretario do Concello e notificar os acordos dos Órganos Colexiados da Xunta.

c) Expedir certificacións co visto e praxe do presidente.

d) Desempeñar as funcións administrativas que lle fosen encomendadas pola Asemblea Xeral ou polo Consello Reitor.

e) Levar un Libro - Rexistro no que se relacionarán os membros integrantes da Xunta, con expresión das súas circunstancias persoais, domicilio, data de incorporación, cota de participación e número de votos e cantos datos complementarios se esimen procedentes.

f) Custodiar todos os documentos da Xunta de Compensación.

g) Expedir a certificación do art. 19.4 destes Estatutos.

h).- Conforme o Artigo 300.m) do Regulamento da Lei do Solo de Galicia, a Xunta de Compensación debará crear todos os libros sociais que sexan exixidos pola normativa de aplicación, sendo obriga do Secretario, custodialos e telos

puntualmente actualizados e legalizados seguindo os trámites que sexan de aplicación.

#### **Artigo 29º.- Nomeamento do xerente.**

O Consello Reitor poderá nomear un xerente, ben sexa membro ou non do Consello, con facultades e remuneración que se estime conveniente. Poderá ser removido do cargo en calquera momento por acordo do propio Consello. Cando non se constituía Consello Reitor, poderá nomealo o presidente, previo acordo da Asemblea.

#### **Artigo 30º.- Funcións do xerente.**

- a) Impulsar a execución dos acordos da Asemblea Xeral e do Consello Reitor.
- b) Asistir ás sesións da Asemblea Xeral con voz pero sen voto.
- c) Representar á Xunta de Compensación para os efectos puramente administrativos, sen prexuízo das facultades que expresamente delegue no Consello Reitor.
- d) Organizar os servizos de réxime interior da Xunta.
- e) Cantas funcións lle sexan encomendadas pola Asemblea Xeral, polo Consello Reitor ou polo presidente.

#### **Artigo 31º.- Publicidade dos acordos do Consello.**

Os acordos do Consello serán notificados ós membros da Xunta de Compensación. Daráselles traslado dos mesmos no prazo de dez días desde a data en que se adopten, con indicación dos recursos procedentes e quedarán á súa disposición, na Secretaría da Xunta, os documentos en que estean interesados.

A modificación dirixirase ó domicilio que cada un dos membros da Xunta sinala, reputándose ben practicada calquera notificación que ó citado domicilio se dirixa.

### **Capítulo V**

#### **Dereitos e Obrigas dos membros.**

#### **Artigo 32º.- Criterios de participación dos membros da Xunta.**

- a) A participación dos membros da Xunta de Compensación nos dereitos e obrigas comúns virá determinada pola cota sobre o total que a cada un lle corresponda. Dita cota de participación fixarase en funcións dos terreos achegados á Xunta de Compensación pola superficie de cada un deles.

b) Readaptación de cotas. Se a consecuencia da incorporación de empresas urbanizadoras, ou por virtude de achegas en terreos ou expropiacións que tivesen que efectuarse, ou despois de practicada a compensación e como resultado das compensación que se acorden, quedasen modificadas as participacións inicialmente establecidas, fixaranse polo Pleno da Asemblea as novas cotas que correspondan, a cuxa contía haberá de se referir en cada momento o exercicio dos dereitos e o cumprimento das obrigas dos xunteiros da Xunta de Compensación.

No caso de que un propietario incorporado na xunta transmita a un terceiro axeno a xunta de compensación parte dos seus terreos ou dereitos, a transmisión non se terá en conta e non se fará readaptación de cotas, a no ser que o terceiro adquirente se subrogue en todas ás obrigas do xunteiro transmisor da propiedade de forma fehaciente.

c) Cando a superficie acreditada en títulos non coincida coa realidade física, esta prevalecerá sobre aquela, sempre que existan signos externos (cerrados, camiños, valados, etc) que constaten de forma pacífica a realidade física alegada ou ben cando exista conformidade de todos os lindeiros, sen prexuízo das accións legais que procedan.

d) As cotas de participación así determinadas definirán o voto proporcional de cada un dos membros da Xunta de Compensación e a súa participación nos dereitos e obrigas establecidos neste Estatutos.

e) O valor dos demais bens e dereitos afectados pola execución do Proxecto, que non deban subsistir ó levarse a efecto a urbanización non influirá na participación dos asociados, pero determinarase para todos os efectos a súa indemnización da forma sinalada nas Bases.

### **Artigo 33º.- Dereitos.**

Sen outras limitación que as establecidas nas leis, no planeamento vixente, nestes Estatutos e Bases de Actuación da Xunta, e de conformidade cos acordos adoptados polos seus Órganos de Goberno, os membros da Xunta ostentarán os dereitos que, a título enunciativo, se relacionan a continuación:

A. Exercer as súas facultades dominicais sobre os terreos da súa propiedade, e as respectivas cotas que lles fosen fixadas pola Asemblea, en función das súas achegas, e da cota de Patrimonio común, se é o caso, sen máis limitacións que as establecidas nas Leis, no planeamento urbanístico e nestes Estatutos.

B. Concorrer persoalmente ou mediante representante debidamente acreditado, ás reunións da Asemblea e intervir na adopción de acordos, proporcionalmente ás súas cotas respectivas.

C. Participar, como elector ou candidato na designación do presidente, secretario e vocal do Consello Reitor.

D. Allear, gravar ou realizar calquera outro acto de disposición, coas limitación do artigo 7 apartado 9 dos Estatutos, dos terreos da súa propiedade ou das súas cotas respectivas, quedando subrogado o adquirinte, en caso de venda, nos dereitos e obrigas do vendedor dentro da Xunta de Compensación.

E. Adquirir a titularidade individual ou en copropiedade da parcela ou parcelas que lles sexan adxudicadas en vía de reparcelación proporcionalmente ás súas cotas respectivas.

F. Impugnar os acordos e resolucións da Xunta de Compensación, na forma e cos requirimentos establecidos nestes Estatutos.

G. Ser informados en todo momento da Xunta de Compensación.

H. Percibir ó tempo da liquidación e en proporción ás súas respectivas cotas, a parte de patrimonio da Xunta de Compensación que lles correspondese.

I. Presentar proposicións e suxestións.

J. Satisfacer as cotas de urbanización totalmente ou parcialmente mediante cesión á Xunta 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.

K. Os demais dereitos que lles corresponda, de acordo co disposto nos presentes Estatutos e nas disposicións legais aplicables.

#### **Artigo 34º.- Obrigas.**

Os membros da Xunta:

A. Observar as prescripcóns do planeamento urbanístico vixente.

B. Facilitarlle á Xunta de Compensación, no prazo de quince días, a partir da data da súa incorporación ó mesmo, os documentos acreditativos da súa titularidade, e, se os terreos estivesen gravados, deberá acompañarse relación cos nomes e domicilios dos titulares dos dereitos reais, con expresión da natureza e contía das cargas, gravames, así como, a relación nominal de arrendatarios ou ocupantes, acompañando os contratos ou documentación existente. En todo caso, a Xunta de Compensación, interesará do Rexistro da Propiedade a práctica anotación pertinente.

C. Cumprir fielmente os acordos adoptados pola Asemblea e acatar a autoridade dos seus representantes, sen prexuízo dos recursos ós que tivese dereito.

D. Determinar, no momento da súa incorporación á Xunta de Compensación un domicilio a efectos de notificacións, reputándose ben practicada calquera notificación que ó citado domicilio se dirixa.

E. Satisfacer puntualmente as cantidades necesarias para atender ós gastos ordinarios e extraordinarios da Xunta de Compensación. Para este fin, a Asemblea fixará a contía correspondente a cada membro, en función da cota que lle fora atribuída.

F. Aboar as cantidades que lles correspondan para a execución das obras de urbanización.

G. Regularizar a titularidade dominical e a situación rexistral dos terreos da súa propiedade achegados á Xunta de Compensación.

H. Outorgar os documentos necesarios para formalizar as cesións de espazos libres, viais, zonas verdes, públicas, etc. resultante do planeamento urbanístico e no Proxecto de Compensación.

I. Designar nos supostos de copropiedade, unha persoa que represente os cotitulares no exercicio dos dereitos e cumprimento das obrigas previstas nestes Estatutos, sen prexuízo da responsabilidade solidaria daqueles, verificando dita designación -en caso de non existir acordo entre os interesados- o presidente, a favor necesariamente dun dos copropietarios.

J. Notificar á Xunta de Compensación calquera variación, modificación, alteración, ou limitación que poida afectar á súa propiedade, ou ós seus dereitos e obrigas coa Xunta de Compensación.

K. Permitir a ocupación da súa propiedade para a execución das obras de urbanización, depósito de materiais, e instalacións complementarias.

L. Os demais que se deriven dos estatutos, plans e proxectos aprobados, leis e regulamentos.

O incumprimento de deberes co alcance definido nas Bases adxuntas, lexítima á Xunta para promover a expropiación ou a ocupación directa da parcela.



## **Capítulo VI**

### **Medios Económicos e Regras para a Exacción das Cotas.**

#### **Artigo 35º.-Clases de achega.**

1. Os medios económicos de que dispón a Xunta de Compensación para facer fronte ós gastos de urbanización, nos termos a que se refiren os artigos 275 e concordantes do Regulamento, estarán constituídos polas cotas dos membros da Entidade, así como por calquera outro ingreso, subvencións, créditos, produtos de alleamento dos seus bens ou rendas do seu patrimonio que puidesen obterse de acordo á lexislación vixente e de conformidade co previste nestes Estatutos.

2.- Diferéncianse cotas e derramas. As primeiras atenden os gastos de funcionamento ordinario previstos orzamentariamente e cuantifícanse e aproban na Asemblea Xeral Ordinaria. As segundas atenden ós custos de urbanización e de conservación e acórdanse na Asemblea Xeral Extraordinaria. Esta distinción é importante para os efectos fiscais pois, respecto ás derramas os xunteiros poderán reintegrarse do IVE que a Xunta de Compensación satisfaga á empresa construtora que execute as obras de urbanización.

3.- Son cotas ordinarias as destinadas a sufragar os gastos xerais de administración da Entidade; derramas, as destinadas ó pagamento dos custos de urbanización, as expropiación das que sexa beneficiaria a Xunta e custos de conservación que se fixen para atender ó mantemento das obras de urbanización xa realizadas.

4.- As cotas ordinarias e as derramas serán fixadas pola Asemblea Xeral e aprobadas polo Consello Reitor, de acordo cos criterios previstos no art. 37 destes Estatutos.

5.- Todas estas cotas deberán figurar nos respectivos orzamentos anuais, sen prexuízo de que poidan acordarse outras cotas extraordinarias pola Asemblea.

6.- Os fondos da Entidade serán custodiados en Entidades de Crédito, designadas polo Consello Reitor, a nome da Xunta.

Non obstante, no suposto de incorporación de empresa urbanizadora a contribución dos custos de urbanización farase en terreos en pagamento da súa actividade.

#### **Artigo 36º.- Gastos.**

Serán esixidos da Xunta todos aqueles que veñan esixidos polo cumprimento do seu obxecto e fins e, entre eles e a título simplemente enunciativo, os que a continuación se indican:

A. Os derivados da iniciativa e promoción da actuación dirixidos á constitución da Xunta, tales como a redacción do proxecto de Estatutos e Bases e a execución de medicións e levantamento dos terreos afectados.

B. Os honorarios profesionais e demais custos precisos para a redacción, tramitación e aprobación do Proxecto de Compensación e, en xeral, calquera outro proxecto que permita cumprir os fins da Xunta, previo orzamento.

C. O financiamento das obras de urbanización, incluíndo nel, se é o caso, as indemnización debidas ós propietarios, arrendatarios ou titulares de calquera ben, dereito, construción, obra ou instalación que haxa que extinguir ou demoler para a execución do planeamento.

D. Os precisos para a expropiación dos predios, bens ou dereito de propietarios que non se incorporen ou adhiran á Xunta de Compensación.

E. Os esixibles pola debida administración e, se é o caso, xerencia da Xunta.

F. Os destinados á ordenación previa, é dicir, ó documento do Plan Parcial ou PERI, salvo pacto en contra dos membros da xunta.

G. Os derivados do Proxecto de Compensación e de compromisos previstos no Plan Parcial ou nos Convenios que incorpore.

H. Os previstos na lei 2/2016.

### **Artigo 37º.- Contía e pagamento das achegas.**

En desenvolvemento dos orzamentos ordinarios ou extraordinarios sinalados pola Asemblea Xeral, o Consello Reitor establecerá as cantidades que se deban satisfacer por cada un dos membros da Xunta, así como a forma, prazos e condicións de pagamento.

Sen prexuízo da compensación ou pagamento de indemnización que poidan ser procedentes con carácter individual, o importe total da achega acordada distribuirase entre os membros con carácter proporcional consonte ó coeficiente ou cota de participación que cada un teña asignada.

Agás acordo en contrario, o ingreso das cantidades que teñen que satisfacer os membros da Xunta de Compensación realizarase dentro do prazo dun mes contado desde a data de notificación do acordo do Consello Reitor, e transcorrido dito prazo, o moroso incorrerá nunha recarga do 5% da cantidade ou fracción non aboada. Deberá ingresar a totalidade da cantidade debida no prazo dun mes a contar desde o requirimento que o Consello Reitor lle practique para tal efecto.

Transcorrido este último termo sen se ter efectuado o pagamento da achega endebedada e de recarga establecida, o Consello Reitor procederá contra o moroso por vía de prema, por vía xudicial ordinaria ou utilizando o dereito de expropiación ou ocupación, a cuxo efecto será expedido polo secretario do Consello Reitor co visto e praxe do presidente a correspondente certificación. En todo caso desde o remate do período voluntario de pagamento, ata a efectividade deste, o membro moroso quedará en suspenso no exercicio dos seus dereitos dentro da Xunta de Compensación. Os expedientes de prema, expropiación forzosa ou ocupación, serán tramitados polo Órgano Urbanístico de Control de acordo ó previsto na Lei 2/2016.

A contía das achegas será substituíble por cesión en terreos na forma e condicións que fixan as Bases 9 e 15.

### **Artigo 38º.- Da contabilidade.**

1.- A Entidade levará a contabilidade da xestión económica en libros adecuados para que en cada momento poida darse razón das operacións efectuadas e poidan deducirse deles as contas que se teñen que render.

2.- Obrigatoriamente a contabilidade constará como mínimo de libros de ingresos, gastos e caixa.

3.- Libro ou conta corrente de asociados, que reflectirá individualmente o estado de contas de cada xunteiro.

4.- A contabilidade da Entidade está a cargo do secretario, salvo que se nomease un xerente, en cuxo suposto corresponderá a este baixo a inspección do secretario ou do Consello Reitor, e en todo caso, do presidente.

5.-. A actuación da Xunta de Compensación desenvolverase de acordo a normas de economía, celeridade e eficacia, mediante a prestación persoal dos seus compoñentes, salvo que dita prestación fose insuficiente ou demasiado onerosa para os que ostenten cargos sociais. Neste suposto, o presidente acordará o procedente, dentro dos recursos económicos autorizados pola Asemblea.

## **Capítulo VII**

### **Régimen Xurídico**

#### **Recursos Administrativos contra Acordos da Xunta.**

### **Artigo 39º.- Vixencia dos Estatutos**

1. Os presentes estatutos unha vez aprobados definitivamente e inscritos nos Rexistros pertinentes serán vinculantes para a Administración, e os membros da Xunta de Compensación.

2. Calquera modificación dos Estatutos que acorde a Asemblea, requirirá a aprobación da Administración e a súa inscrición nos Rexistros citados para que teña plenos efectos. Soamente requirirá a aprobación municipal os cambios que requiran a inscrición rexistral.

#### **Artigo 40º.- Executoriedade.**

Os actos e acordos dos Órganos de Goberno da Xunta de Compensación serán executivos, salvo aqueles que precisen autorización ulterior de Órganos Urbanísticos.

#### **Artigo 41º. Exercicio de accións.**

1. Para o exercicio de accións civís ou mercantís contra a Xunta de Compensación por parte dos xunteiros será necesaria a previa formalización dos recursos administrativos previstos no art. 43 destes Estatutos.

2. Os xunteiros non poden promover interdictos fronte á Xunta cando esta exerce as súas facultades de disposición fiduciaria, ou ocupe bens para executar as obras de urbanización.

3. Non poderán impugnar os acordos que votasen a favor, por si ou por medio de representante.

4. Os acordos da Asemblea serán considerados firmes se non son impugnados no prazo e coas condicións sinaladas nos parágrafos precedentes.

#### **Artigo 42º. Responsabilidade da Xunta de Compensación.**

A Xunta de Compensación será directamente responsable da urbanización completa do polígono fronte ós Órganos Urbanísticos.

O patrimonio do membro da Xunta, consistente nos terreos e dereitos achegados, constitúe un patrimonio especial e separado afectado á xestión urbanística, e en consecuencia, os xunteiros responden das débedas asumidas pola Xunta no exercicio da súa actividade xestora e urbanizadora, en forma mancomunada e limitado ó coeficiente que a cada un corresponda e das que eles, se é o caso, contraían directamente coa Xunta, única e exclusivamente cos terreos achegados, con indemnidade do resto de patrimonio de cada un dos membros.

A responsabilidade dos membros da Xunta ante esta e as consecuencias do seu incumprimento, así como a da Xunta e dos seus membros ante a Administración actuante, producirase nos termos regulados no artigo 127 da Lei 2/2016 e Regulamento, cuxo contido dáse por reproducido nestes Estatutos.

### **Título VI**

### **Artigo 43º.- Recursos.**

1.- Os acordos do Consello Reitor poderán ser impugnados polos membros da Xunta de Compensación dentro do prazo de quince días, contados desde o día seguinte á súa notificación, ante a Asemblea Xeral. Esta debe resolver no prazo de dous meses, contados desde o momento da impugnación. No suposto de non adoptar acordo no prazo indicado, mesmo porque en dito prazo non haxa reunión, a impugnación entenderase desestimada pola Asemblea Xeral.

Contra os acordos, expresos ou tácitos, da Asemblea Xeral poderá formularse o recurso de alzada e o potestativo de reposición ante o Alcalde -presidente, de conformidade co establecido no art. 107 e seguintes da LXPAC.

2.- Só están lexitimados para recorrer os acordos da Asemblea e do Consello Reitor os membros da Xunta que non votasen a favor do acordo que se impugne.

### **Artigo 44º.- Interdictos.**

Os membros da Xunta non poderán promover acción interdictal de reter e recobrar a posesión fronte a resolucións da Xunta de Compensación, adoptadas en virtude da facultade fiduciaria de disposición sobre os terreos daquilo e de acordo co procedemento estatutariamente establecido. Tampouco procederá a acción interdictal cando a Xunta de Compensación ocupe bens que sexan precisos para a execución das obras de urbanización, de conformidade co proxecto que se execute.

### **Artigo 45º.- Disolución.**

1.- A Xunta de Compensación disolverase polo cumprimento do seu obxecto e fins. A disolución requirirá, en todo caso, o 60% da totalidade das cotas da Xunta de Compensación e o acordo de Órgano Urbanístico de Control. Non poderá aprobarse a disolución da Xunta de Compensación mentres non conste o cumprimento de todas as obrigas a que está afectada. O Consello Reitor estará facultado, nas limitacións que a Asemblea Xeral acorde, para realizar as operacións subseguintes á disolución.

2.- Por orde xudicial ou prescrición legal.

3.- Transformación en sociedade civil ou mercantil. Neste caso esixirase o voto da totalidade dos xunteiros da Xunta de Compensación e a aprobación do órgano urbanístico actuante.

4.- Resolución firme da Administración que substitúa o Sistema de Compensación por outro de xestión pública baseándose nalgunha das causas legalmente establecidas.

A Xunta de Compensación poderase transformar en Entidade Urbanística Colaboradora de Conservación, previa aprobación do Órgano Urbanístico de Control. Non procederá a autorización de disolución da Xunta en tanto non estean recepcionadas definitivamente a totalidade das obras de urbanización e a entidade de conservación asuma, se é o caso, expresamente as obrigas inherentes ó prazo de garantía dun ano con que están gravadas as obras de urbanización de conformidade co disposto na lexislación de contratos das administracións públicas á que remite a Lei 2/2016.

#### **Artigo 46º.- Liquidación.**

Acordada válidamente pola Asamblea Xeral a disolución da Xunta de Compensación e obtida a aprobación do Órgano Urbanístico de Control, o Consello Rector procederá á súa liquidación, con observancia das instrucións dictadas pola Asamblea Xeral.

#### **Artigo 47º.- Destino do Patrimonio Común.**

O patrimonio da Xunta de Compensación, se o hai, distribuirase entre os membros da mesma en proporción ás súas cotas de participación, mesmo no suposto de transformación da Xunta de Compensación nunha Entidade Urbanística Colaboradora de Conservación, sen que se atribúa a esta o patrimonio residual daquela, salvo no caso de elementos comúns á urbanización.

As cotas de participación na entidade de conservación serán as mesmas que as de participación na Xunta de Compensación tendo en conta o establecido no Regulamento respecto a parcelas sobre as que se constituísen réximes de propiedade horizontal.

### **BASES DE ACTUACIÓN DA XUNTA DE COMPENSACIÓN DO ÁMBITO DO PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APR P. B3-02, CAMIÑO DO RUEIRO II (Bertamirans-Ames)**

#### **Base 1ª**

##### **Ámbito e obxecto de actuación**

a) As presentes bases de actuación regularán, conxuntamente cos Estatutos, as actuacións da **Xunta de Compensación do ámbito do Plan Especial de Reforma Interior APR P.B3-02, Camiño do Rueiro II**. O seu ámbito de actuación serán os terreos comprendidos no mesmo.

b) O seu obxecto fundamental é determinar os criterios para a valoración das achegas dos membros da Xunta de Compensación e das adxudicacións dos terreos resultantes, e establecer as normas para unha xusta distribución de beneficios e cargas e para a execución das obras de urbanización.

Para tal efecto redactouse, de conformidade co disposto no artigo 125 da Lei 2/2016 e artigos 308 e concordantes do Regulamento.

c) No desenvolvemento destas bases e no prazo que fixe o órgano urbanístico de control ó aprobar a constitución da Xunta de Compensación, redactarase ou presentarse o Proxecto de Compensación, un proxecto que servirá de medio de distribución de beneficios e cargas de título para a adxudicación de terreos.

d) A delimitación do Polígono está formada pola totalidade das superficies das parcelas incluídas no **ámbito do Plan Especial de Reforma Interior APR P.B3-02, Camiño do Rueiro II** deste Concello de Ames

### **Base 2ª**

#### **Forza de obrigar**

a) A aprobación das Bases por parte do concello e a incorporación dos propietarios dos terreos á Xunta de Compensación, supón que os membros da Xunta aceptan como normas de obrigada observancia todas as contidas nas Bases de Actuación, nos termos en que foren aprobadas, en relación ós artigos 123 da Lei 2/2016 e demais concordantes que resulten de aplicación do Regulamento.

b) A obrigatoriedade das Bases non impide a súa modificación, sempre que sexa votada en Asemblea Xeral polos membros que representen a maioría absoluta das cotas de participación da Xunta. Esta modificación tramitarase igual cá aprobación. Malia ó anterior, para a modificación dos aspectos recollidos no capítulo IV da Lei 2/2016 esixírase acordo unánime.

### **Base 3ª**

#### **Criterios de Valoración dos terreos achegados á Xunta de Compensación**

a) A valoración dos terreos achegados á Xunta de Compensación efectuarase conforme ó disposto no artigo 125 da Lei 2/2016 e o RDL 7/2015 e o Regulamento sobre Valoracións de 13 de abril sobre Réxime do Solo e Valoracións.

b) O dereito dos propietarios afectados será proporcional á superficie das parcelas respectivas no momento da aprobación das delimitacións do polígono ou unidade de actuación, independentemente da súa localización dentro do ámbito. Non obstante, no solo urbano non consolidado, o dereito dos propietarios afectados será proporcional ó valor urbanístico da superficie dos seus respectivos predios.

c) Nos supostos de discrepancias sobre a propiedade dun terreo, rexerá o disposto no artigo 10 do R. Decreto 1093/97 de 4 de xullo, R. Decreto no que se

aproban as normas complementarias ó Regulamento para a execución da Lei Hipotecaria.

d) De conformidade co establecido no artigo 125 da Lei 2/2016 e concordantes do Regulamento, os criterios para valorar os terreos poderán ser distintos dos expostos, se todos os propietarios o acordan por unanimidade.

e) A valoración das parcelas achegadas e das resultantes deberá referirse ó momento de presentación do Proxecto de Compensación para a súa aprobación definitiva. (art. 125 Lei 2/2016).

#### **Base 4ª**

##### **Incorporación dos propietarios á Xunta de Compensación**

a) A incorporación á Xunta de Compensación dos propietarios que non solicitaran o sistema farase con igualdade de dereitos e obrigas, na forma que determina o artigo 124 da Lei 2/2016 e conconrdantes do Regulamento.

b) En relación ós propietarios das parcelas incluídas no polígono que non se incorporasen á Xunta de Compensación, esta poderá solicitarlle á Administración actuante ou ben a expropiación desas parcelas tendo a condición de beneficiaria da mesma, ou ben a ocupación directa a favor da Xunta de Compensación, a fin de posibilitar a execución das obras previstas, consonte ó disposto no artigo 124 da Lei 2/2016.

#### **Base 5º**

##### **Dereitos que se extinguen e a súa indemnización**

1.- De conformidade co disposto no artigo 126 e seguintes da Lei 2/2016 procederase, nos supostos que se describen a continuación, conforme ó seguinte:

a) A aprobación do proxecto de compensación supón a extinción ou transformación de dereitos e cargas incompatibles co planeamento. Non obstante, deberá procederse ó depósito ou ben efectuarse o pagamento das indemnizacións, antes da ocupación dos inmobles que correspondan.

b) O necesario derrubamento de edificios e a execución da urbanización implican a extinción dos arrendamentos urbanos e rústicos existentes sobre os predios.

2.- Dos terreos a expropiar ou a ocupar polo Concello ós propietarios afectados que non se incorporen á Xunta de Compensación no prazo sinalado ó efecto, será beneficiaria a Xunta de Compensación, igual que nas restantes expropiacións individuais por incumprimento de obrigas por parte dos



membros da Xunta, e unhas e outras, rexeranse pola lexislación vixente en materia de expropiación.

a) Os terreos expropiados por falta de incorporación dos seus membros á Xunta taxaranse polo seu valor, para efectos urbanísticos, na data de iniciación do expediente expropiatorio de conformidade co establecido no RDL 7/2015 e o Regulamento de Valoracións.

b) Os terreos expropiados como sanción ós membros da Xunta, valoraranse na forma indicada no apartado anterior, engadindo as cantidades satisfeitas para o pagamento de expropiacións previas e para gastos de urbanización, pero sen que se teñan que reembolsar outras cotas ordinarias pagadas.

c) Ás adquisicións de terreos pola Xunta en virtude de expropiación forzosa, aplicaráselles as exencións tributarias que estableza a lexislación estatal ou autonómica correspondente.

d) Os criterios e valores aplicables na ocupación directa dos terreos dos non incorporados, serán os mesmos que se utilizarán no Proxecto de Compensación.

#### **Base 6<sup>a</sup>**

#### **Criterios de Valoración de Dereitos Reais sobre os Predios, Servidumes Prediais e Dereitos Persoais que puidesen estar constituídos en razón delas.**

##### **A) VALORACIÓN DOS DEREITOS REAIS, SERVIDUMES PREDIAIS E DEREITOS PERSOAIS.**

1. A valoración dos dereitos reais sobre os predios, servidumes prediais e dereitos persoais, que puidesen estar constituídos en razón daquelas, efectuarase consonte ó disposto no RDL 7/2015 e o Regulamento de Valoracións. A valoración e correspondente indemnización dos dereitos que se extingan incluírase no Proxecto de Compensación. Os arrendamentos e demais dereitos persoais ou reais xurdidos con posterioridade á aprobación de planeamento que se executa carecerán de dereito a indemnización pola Xunta.

2. Cando tales dereitos resultaren incompatibles coa execución do planeamento, consideraranse extinguidos de conformidade co disposto no artigo 109 e concordantes de Lei 2/2016 e do regulamento. A aprobación definitiva do Proxecto de Compensación constituirá título suficiente para a ocupación dos inmobles que correspondan, unha vez se constituía o depósito ou se efectúe o pagamento das indemnizacións.

3. Se fose posible o seu mantemento, rexerá o disposto no artigo 32 d) dos Estatutos.

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

a) As edificacións, obras, plantacións e instalacións e outros elementos existentes sobre os terreos achegados, que deban derruírse, por seren incompatibles coas determinadas no Proxecto, non se considerarán como valores ou dereitos achegados, senón que serán obxecto de indemnización, e o seu importe satisfacerase ó propietario interesado con cargo ó proxecto, en concepto de gastos de urbanización.

b) Entenderase que non se poden conservarse os elementos mencionados no apartado anterior, cando sexa necesaria a súa destrución para realizar as obras de urbanización ou estean situados en superficies que non se deban adxudicar íntegramente á súa propiedade ou a súa conservación sexa radicalmente incompatible no planeamento.

c) A valoración incluírase no Proxecto de Compensación e efectuarase con independencia do solo ou de acordo cos criterios da Lei de expropiación forzosa no Proxecto de Compensación, a tenor do disposto no artigo 117 da Lei 2/2016, RDL 7/2015 e o regulamento de valoracións e concordantes.

d) O valor das edificacións calcularase con independencia do solo. Determinarase de acordo coa normativa catastral en función do seu custo de reposición, corrixida en atención á antigüidade e estado de conservación das mesmas. (RDL 7/2015 e o regulamento de valoracións e concordantes.)

e) As plantacións, obras e instalacións que existan no solo, agás que polo seu carácter de melloras permanentes se tiveran xa en conta na determinación do valor do terreo, valoraranse con independencia do mesmo, de acordo á Lei de expropiación forzosa e o seu importe aboaráselles ós titulares. (RDL 7/2015 e o regulamento de valoracións e concordantes).

f) As indemnizacións resultantes serán obxecto de compensación no Proxecto de Compensación.

g) Os propietarios que resulten acredores de cantidades en concepto de indemnización por demolición de edificacións, obras, plantacións e instalacións, poderán percibir cantidades en diñeiro ou o seu equivalente en terreos, previo acordo da Asemblea Xeral. Non obstante, o propietario acreedor poderá acordar coa Xunta que o importe da indemnización polos conceptos indicados nos apartados d) e e) anteriores desta base sexa substituído polas cotas ordinarias ou extraordinarias que debe pagar para a administración e gastos de urbanización ata o momento da indemnización.

## **Base 7º**

### **Criterios para Valorar as Achegas de Empresas Urbanizadoras.**

O Artigo 8º dos Estatutos da Xunta de Compensación, en concordancia co artigo 124 da Lei 2/2016, prevé a posibilidade da incorporación de empresas urbanizadoras á Xunta para participar na xestión do Polígono.

En tales supostos a cota de participación das empresas urbanizadoras establecerase - de mutuo acordo entre as partes interesadas - baseándose na súa achega económica, segundo a valoración derivada do proxecto de urbanización e a proporcionalidade desta achega co valor total do solo do Polígono, estimado no momento da incorporación.

A cota de participación que haxa que asignarlle á empresa urbanizadora diminuirá proporcionalmente á dos restantes membros da Xunta.

## **Base 8ª**

### **Execución das Obras de Urbanización**

1.- PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR A EXECUCIÓN DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E, SE É O CASO, DE EDIFICACIÓN.

a) A execución das obras de urbanización poderá realizarse, en todo ou en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas á Xunta cos requirimentos que se establecen nestas Bases. En todo caso, seguiranse as directrices dos técnicos municipais.

b) Noutro caso, a execución farase pola empresa ou empresas que se determine, a proposta do Consello Reitor de acordo ós principios de publicidade e concorrencia. (Art. 115 da Lei 2/2016).

c) Tamén poderán levarse a cabo as obras de urbanización directamente pola propia Xunta, mediante o sistema de administración.

d) En cualquiera dos casos, no contrato de execución faras constar necesariamente todas e cada unha das seguintes determinacións, ademais das cláusulas que constitúen o seu contido típico:

1.- O compromiso da empresa adxudicataria de realizar as obras de total conformidade co proxecto de urbanización aprobado.

2.- A obriga da empresa a facilitar a acción inspectora do concello.

3.- 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 prazos de execución, ou por comisión dalgunha infracción urbanística tipificada na normativa vixente na materia.

4.- A retención que poida efectuar a Xunta de cada pagamento parcial, como garantía de execución das obras, retencións que no serán devoltas ata que se reciban definitivamente as obras.

5.- O modo e prazos para pagamento pola Xunta de cantidades a conta en función da obra realizada.

e) No suposto de que se incorpore a empresa urbanizadora na Xunta de Compensación imponse o seguinte:

1.- Aceptación de que a presidencia poda negarlles a asistencia e o dereito de voz e voto a aquelas reunións en que se trate das obras de urbanización.

2.- Aceptación de que o órgano reitor poida acordar a substitución da empresa urbanizadora por outra nos supostos de abandono das obras, deficiente execución, demora no cumprimento dos prazos, ou incorrer en expediente concursal.

3.- Sometemento das diverxencias que poidan suscitarse entre a empresa urbanizadora e a Xunta de Compensación, á arbitrase, con laudo vinculante, do Órgano Urbanístico actuante.

4.- Cobro do importe das obras en parcelas.

5.- Prohibición de revisión dos prezos de adxudicación por encima do IPC referido ó sector da construción na Provincia A Coruña.

## 2.- FINANCIAMENTO DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E ALLEAMENTO DE TERREOS POLA XUNTA.

Ademais das cotas que deberán aboar os membros da Xunta, créditos e outras fontes de financiamento previstos nos Estatutos, a Xunta de Compensación poderá excepcionalmente allear algún ou algúns dos inmobles achegados, previo acordo da Asemblea Xeral, sobre da oportunidade de o facer e do prezo, sempre co consentimento expreso do propietario.

O adquirinte quedará subrogado en todos os dereitos e obrigas que corresponderían ó titular primitivo do terreo con respecto coa Xunta de Compensación minorándose proporcionalmente a cota de participación dos anteriores asociados.

### 3.- CESIÓN DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

a) A cesión das obras de urbanización, instalacións e dotacións executadas sobre os terreos de dominio público, efectuaráase a Xunta de Compensación a favor da Administración actuante dentro do prazo non superior a 3 meses, contado desde a recepción definitiva por parte da Xunta, de acordo coas normas aprobadas polo concello para a recepción das obras de urbanización.

b) Nos supostos de urbanización simultánea á edificación que fose autorizada polo Concello, dita cesión poderase referirse a unha parcela da unidade de actuación, aínda cando non se completase a urbanización nese ámbito territorial, sempre que a área xa urbanizada constitúa unha unidade funcional directamente utilizable, e se producise respecto da mesma a recepción definitiva por parte da Xunta de Compensación. Esta funcionalidade enténdese unha vez efectuadas as conexións da rede viaria e demais servizos da urbanización (auga, gas, electricidade, telecomunicacións, saneamento, pluviais, etc...) coas redes xerais existentes. Iso posibilitará, se é o caso, o outorgamento das licenzas de primeira ocupación da zona recepciónada.

c) As cesións serán formalizadas en acta que subscribirán a Administración actuante e a Xunta de Compensación.

d) A recepción, total ou parcial, por parte do concello das obras de urbanización rexeráase polo disposto na lexislación de contratos das Administracións Públicas. As obras executadas estarán sometidas a un prazo de garantía dun ano, e depositarase na Tesourería Municipal un aval por importe do 4% do Proxecto de Urbanización, sen prexuízo de devolución dos avais anteriormente constituídos, se están recepciónadas a totalidade das obras.

#### **Base 9ª**

##### **Prazos e formas do pagamento das cotas**

a) As cotas ordinarias e derramas, conforme ós Estatutos, serán satisfeitas no prazo máximo dun mes desde o requirimento que practique para tal efecto o presidente do Consello Reitor.

b) Transcorrido o prazo, entrarán en xogo para os efectos que establece o artigo 37 dos Estatutos.

c) O pagamento farase normalmente en metálico, pero por acordo co obrigado, que se aprobe en Asemblea Xeral, poderase substituírse por achega de industria no suposto de incorporación de empresa urbanizadora, ou pola entrega dunha parte dos terreos da súa achega á Xunta na proporción que corresponda á cota ou cotas.

d) Posibilidade de compensación en terreo. Os membros da Xunta, propietarios de terreos nos casos previstos nos Estatutos, poderán substituír totalmente, o pagamento dos gastos de urbanización e demais custos, na parte proporcional que lle corresponda, mediante a cesión á Xunta de Compensación de terreos, da súa propiedade ata cubrir a suma substituída.

e) Tal cesión en pagamento debe ser total e dunha soa vez, a fin de poder aplicar un criterio unitario e evitar dificultosas valoracións parciais. Por iso, no suposto de que o membro pagase algunha cota en metálico, a Xunta aboaralla en conta, e xunto ós xuros obtidos calculados desde o momento da cesión do terreo. Esta cantidade reintegrarase ó acabar a urbanización, detraendo a parte proporcional do maior custo e/ou revisión de prezos da obra.

f) En tal caso, a Xunta de Compensación substituirá ó propietario no pagamento total, ou parcialmente insatisfeito e adquirirá o terreo cedido.

g) Esta modalidade procederá sempre que a tesourería da Xunta de Compensación o permita e ademais requirirá a previa comunicación do propietario que queira acollerse a esta modalidade de pagamento ó Consello Reitor, ou se é o caso, ó presidente, por escrito antes de se iniciar a elaboración do Proxecto de Compensación, a fin de facilitar a distribución parcelaria.

h) A venda de terreos urbanizados pola xunta conferirá un dereito de tanteo que se rexe polo establecido nos Estatutos. Loxicamente, tal dereito non existe nas vendas que se produzan antes da aprobación definitiva do Proxecto de Compensación.

## **Base 10<sup>a</sup>**

### **Criterios de Valoración das Parcelas Resultantes**

#### **Valoración.**

Para a determinación do valor das parcelas resultantes, considerarase o básico de repercusión coas consecuencias cando proceda, derivadas da situación e características de cada parcela no polígono, determinada na forma que sinala a normativa de fixación de valores catastrais, segundo o disposto no artigo 117-118 da Lei 2/2016 e RDL 7/2015 e o regulamento de valoracións e concordantes.

Ademais das direnzas de valor das parcelas resultantes en atención á súa cualificación, uso ou tipoloxía, poden concorrer circunstancias que incidan a que dentro dunha mesma cualificación, as parcelas teñan diferente valoración en función da súa configuración, fachadas, esquinas ou mesmo polo feito de formar parte dun bloque para cuxa edificación se precise estudo de detalle previo. En tales supostos aplicaranse os coeficientes correctores previstos que sinala a normativa sobre valores catastrais.

Toda a superficie susceptible de aproveitamento deberá ser obxecto de adxudicación entre os membros da Xunta en proporción ós seus respectivos dereitos.

## **Base 11<sup>a</sup>**

### **Regras para a Adxudicación de Parcelas ós Membros da Xunta**

#### **Cesións obrigatorias.**

En primeiro lugar procederase á adxudicación das parcelas, instalacións ou dotación de cesión obrigatoria a favor do Concello, tendo en conta as previsións contidas no planeamento de desenvolvemento. A materialización do dez por cen do aproveitamento realizarase de conformidade coas indicacións que para tal efecto formule o concello.

#### **Adxudicacións ós Membros da Xunta.**

As adxudicacións das parcelas correspondentes ós membros da Xunta realizaranse con estrita suxeición ás prescricións contidas no artigo 125 da Lei 2/2016 que, por motivos de brevidade, se dan aquí reproducidas.

#### **Localización das Adxudicacións.**

Sempre que as características e esixencia da ordenación o permitan, procurarase que as parcelas adxudicadas estean situadas nas antigas propiedades dos mesmos titulares ou no lugar máis próximo a elas.

#### **Compensación en metálico polas Diferenzas de Adxudicación.**

Cando, malia á aplicación das anteriores regras haxa que proceder á compensación en metálico por diferenzas -en máis ou menos-, as cantidades correspondentes determinaranse de conformidade co establecido no art. 105.1 h) Lei 2/2016 e deberán quedar determinadas e xustificadas no Proxecto de Compensación, conforme ordena o artigo 260 do Regulamento.

#### **Regras para a Adxudicación de Parcelas ós propietarios non adheridos que sexan obxecto de ocupación directa**

Os dereitos dos propietarios non adheridos cuxos terreos sexan obxecto de ocupación directa, minorarán na contía que proceda, e isto reflectirase na adxudicación das parcelas resultantes, ou dos saldos por diferenzas de adxudicación, para que a Xunta compense os gastos de urbanización que tivese que soportar en lugar de ditos propietarios.

## **Base 12<sup>a</sup>**

### **Afección real dos terreos**

A) Os terreos quedan afectados ó cumprimento das obrigas inherentes ó sistema de compensación. Isto farase constar no Rexistro da Propiedade a instancia da Xunta de Compensación, á que se unirá a certificación administrativa de constitución da Xunta e de estar incluído o terreo no Polígono ou Unidade de Actuación, a teor do disposto no artigo 105 da Lei 2/2016

B) Os terreos resultantes quedan afectados, con carácter real, ó pagamento dos custos de urbanización na porción que corresponda, afección que poderá cancelarse de acordo co previsto no art. 107 Da Lei 2/2016 y 272 do Regulamento.

## **Base 13<sup>a</sup>**

### **Expropiación ou Ocupación por Incumprimento de Obrigas**

Sen prexuízo da expropiación dos terreos pertencentes ós propietarios non incorporados en tempo e forma hábiles á Xunta de Compensación, procederá tamén á expropiación dos membros da Xunta nos supostos de incumprimento de obrigas que a continuación se indican:

- O impago de cotas e derramas á Xunta, transcorrido o prazo de pagamento voluntario (Requirimento previo)
- O incumprimento reiterado dalgunha ou algunhas das obrigas que sinala o artigo 34 dos Estatutos, obtida a aprobación correspondente da Asemblea Xeral e o Órgano Urbanístico de Control.
- En xeral, o incumprimento de cantas obrigas resulten da lexislación urbanística vixente.

Nestes supostos, a Administración actuante estará facultada para expropiar os dereitos dos membros a favor da Xunta de Compensación que terá a condición xurídica de beneficiaria, de conformidade co disposto no artigo e prevista no art. 117 da Lei 2/2016 e concordantes do Regulamento. O procedemento expropiatorio, será o establecido no art. 115 e seg. da Lei 2/2016..

## **Base 14<sup>a</sup>**

**Regras para valorar os Inmobles que se constrúan pola Xunta e Criterios para a Fixación do Prezo de Venda.**



No suposto de que a Xunta proceda a edificar, o valor dos inmobles resultantes determinarase conforme ó disposto no RDL 7/2015 e o regulamento de valoración e concordantes.

Cando a edificación resultante non sexa obxecto de adxudicación a todos os membros da Xunta en proporción ós seus dereitos, senón alleada a terceiras persoas, en conxunto ou por unidades construídas en réxime de propiedade horizontal, o prezo e demais condicións substanciais da compravenda determinarase con criterios obxectivos en atención ó estado da oferta e demanda do mercado inmobiliario concreto da actuación. Para tales fins solicitaranse os correspondentes informes, como mínimo dun arquitecto superior e outro dun axente da propiedade inmobiliaria, ambos os dous colexiados da provincia.

#### **Base 15<sup>a</sup>**

##### **Forma e prazos para realizar as Achegas polos Membros da Xunta**

**a) Todos os membros da Xunta de Compensación están obrigados a pagar as cotas e derramas, na forma e prazo previstos nos Estatutos.**

O pagamento farase normalmente en metálico, pero, por acordo entre o obrigado e o Consello Reitor, poderá substituírse pola entrega dunha parte dos terreos da súa achega á Xunta, valorados de común acordo. De non prosperar este acordo, o obrigado satisfará o importe da cota en metálico, conforme á regra xeral establecida nesta Base.

#### **Base 16<sup>a</sup>**

##### **Distribución de Beneficios e Perdas**

A distribución de beneficios e perdas resultantes da actuación urbanística do Polígono efectuarase entre os membros da Xunta, atendendo ás cotas de participación que cada un teña na Entidade, en virtude das decisións que para tal efecto adopte a Asemblea Xeral que poderá acordar o traspaso dos beneficios, se os houbese, ó exercicio seguinte.

#### **Base 17<sup>a</sup>**

##### **Compensación en metálico**

a) Cando a contía dos dereitos dos propietarios non alcance o 15 por 100 da parcela mínima edificable, a adxudicación poderá substituírse por unha indemnización en metálico.

b) Tamén procederá a compensación económica en canto ós excesos, cando, por esixencia do parcelamento, o dereito de determinados propietarios non quede

esgotado coa adxudicación independente que no seu favor se faga, sempre que ditos excesos non alcancen a indicada porcentaxe.

c) As compensacións económicas substitutivas ou complementarias por diferenzas de adxudicación que procedan fixaranse de conformidade co disposto no art.105 h) da Lei 2/2016.

d) No Proxecto de Compensación reflectiranse as concretas adxudicacións en metálico que se produzan de acordo ó disposto no artigo 125 da Lei 2/2016 e concordantes do Regulamento.

### **Base 18<sup>a</sup>**

#### **Momento de Edificación dos Terreos.**

De conformidade co disposto nos artigos 229 do Regulamento e concordantes, autorizarase a execución simultánea da urbanización e edificación cando no Polígono ou Unidade de Actuación, concorran os requirimentos sinalados en ditos artigos.

### **Base 19<sup>a</sup>**

#### **Exacción das Cotas de Conservación ata a Disolución da Xunta**

As obras de urbanización, xa o sexan na súa totalidade ou por etapas, conservaranse con cargo ó propio proxecto de urbanización ata a súa entrega e un ano despois (prazo de garantía), por fases ou total, a favor da Administración actuante, de acordo ca Lei 2/2016 e o seu regulamento que remite á lexislación de contratación respecto á recepción das obras urbanizadoras.

En consecuencia, a exacción das cotas de conservación terá o mesmo carácter que as cotas e derramas. A conservación inclúe a asunción por parte da Xunta de Compensación ou dos beneficiarios que dela traian causa dos gastos precisos para que as obras poidan servir ó fin ó que se destinan. Non obstante, nos supostos en que se autorice conforme á Base décimo oitava a edificación simultánea, o Consello Reitor poderá impor obrigas adicionais ós propietarios interesados na conservación da urbanización, cando poida presumirse o uso ou estrago excepcional por tal motivo.

### **Base 20<sup>a</sup>**

#### **Actualización de Coeficientes**

Con posterioridade á constitución da Xunta e mesmo da aprobación do Proxecto de Compensación por causas diversas legalmente previstas (incorporación de empresas urbanizadoras, expropiacións por non

incorporación ou por incumprimento, compensacións a metálico, etc.), as cotas indicadas poden verse precisadas de actualización con obxecto de determinar a exacción das achegas dos membros.

A tal fin o Proxecto de Compensación, ó establecer as cotas pertinentes en tal momento, sinalará co maior detalle as medicións, operacións, criterios e demais datos cos que aquelas se obtiveron, que serán os que, se é o caso, se aplicarán para as actualizacións e modificacións legalmente pertinentes.

O Consello Reitor, cando ocorra algunha das circunstancias indicadas, procederá, por aplicación de tales medios, a calcular as novas cotas resultantes, que entrarán en vigor desde o momento da súa ratificación pola Asemblea Xeral, unha vez notificadas a todos os membros afectados.

#### **Base 21<sup>a</sup>**

O acordo de aprobación definitiva do Proxecto de Compensación producirá a cesión do dereito ó Concello (ou órgano urbanístico actuante) de todos os solos e infraestruturas do Polígono e de sistemas xerais adscritos, que teñen que ser cedidos ó mesmo, de acordo co Proxecto.

#### **Base 22<sup>a</sup>**

A responsabilidade patrimonial dos membros da Xunta de Compensación fronte a esta queda limitado ó valor dos terreos achegados e, se é o caso, ó que teñan os terreos de resultado e fronte a terceiras, incluída a Administración Actuante, responden dos compromisos e obrigas que poidan adquirir a Xunta de Compensación de forma mancomunada a ata o límite do valor dos seus respectivos dereitos.

#### **Base 23<sup>a</sup>**

Todas as cuestións que se susciten con ocasión ou como consecuencia dos actos da Xunta de Compensación en execución do planeamento, incluídos os derivados do contrato de obra coa empresa ou empresas urbanizadoras, mesmo as relativas ás cesións de terreos para urbanizar ou edificar, terán carácter xurídico-administrativo.