

**PROYECTO DE ESTATUTOS
Y
BASES DE ACTUACIÓN
DEL
POLIGONO 1
DE LA
UNIDAD DE ACTUACIÓN
Nº 5 DE ARTEIXO**

BASES DE ACTUACIÓN

Base 1ª.- Ámbito Territorial y Objeto.

- 1.- Las presentes Bases de Actuación se refieren a la Junta de compensación del **Polígono 1 de la UNIDAD DE ACTUACIÓN nº 5** de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arteixo.
- 2.- Las Bases de actuación tienen por objeto establecer los criterios por los que se regirá la actividad de la Junta de Compensación en lo referente a las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas derivadas de este plan y para la ejecución de la obra urbanizadora, todo ello bajo la fiscalización y control municipal establecido reglamentariamente.

Base 2ª.- Régimen legal y reglamentario aplicable.

- 1.- La compensación en el ámbito del Polígono, se regirá por lo dispuesto en las presentes Bases y, en lo no previsto en las mismas, por lo preceptos contenidos en los artículos 122 a 128 de la “Ley del Suelo de Galicia” y del 301 a 304 de su Reglamento y demás disposiciones de aplicación.
- 2.- La aprobación de las presentes Bases por el Ayuntamiento de Arteixo determina la obligación de su cumplimiento por parte de los propietarios y, en su caso, de las empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta de Compensación.
- 3.- Toda modificación de las presentes Bases exigirá que sea aprobada en Asamblea General Extraordinaria, con el voto favorable de miembros que representen, al menos, el cincuenta por ciento (50%) de las cuotas de participación. A la modificación se dará el trámite previsto por los artículos 302 y 303 del Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia.
- 4.- Las Bases modificadas se someterán a la tramitación y aprobación de la Administración actuante.

Base 3ª.- Valoración de las fincas aportadas.

- 1.- Los derechos y deberes de los propietarios se determinan en proporción a sus respectivas cuotas de participación.
- 2.- Teniendo en cuenta las características del Polígono, la cuota de participación de los miembros se establece en función de la superficie de las fincas de su pertenencia, sin perjuicio de la incorporación de empresas urbanizadoras.

La determinación de las superficies se efectuará con arreglo a lo que resulte de los títulos de propiedad, prevaleciendo, en caso de discordancia entre éstos y la realidad física, ésta sobre aquéllos, de conformidad con el levantamiento topográfico realizado por la Junta.

- 3.- En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o de sus linderos,

la propiedad se conceptuará de litigiosa, asumiendo el Ayuntamiento de Arteixo la representación de los derechos e intereses de estas titularidades, a efectos de la tramitación del expediente, hasta que se dicte resolución definitiva por los tribunales ordinarios.

Base 4ª.- Fincas a expropiar y su valoración.

1.- La Junta de Compensación será beneficiaria de las expropiaciones que realice el Ayuntamiento de Arteixo respecto de las propiedades no incorporadas a la Junta en los plazos establecidos al efecto, o por incumplimiento por parte de los miembros incorporados de sus obligaciones legales o estatutarias.

2.- Las Expropiaciones se tramitarán, en principio, a través del procedimiento de tasación conjunta que regula el artículo 118 de la Lei do Solo de Galicia y 291 y siguientes del Reglamento de desarrollo de dicha Ley. En todo caso, los terrenos se valorarán con arreglo a los criterios establecidos por la legislación urbanística.

Base 5ª.- Criterios de valoración de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones existentes que se declaren incompatibles con la ordenación.

1.- La edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas aportadas no se considerarán como valores aportados a efectos de determinar la cuota de participación, pero, en la medida en que resulten incompatibles con la ordenación propuesta, serán valorados, indemnizándose por su importe a los propietarios, incluyéndose en los gastos de urbanización.

2.- Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales y su posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción; todo ello de conformidad con las reglas de valoración establecidas por la normativa vigente.

Base 6ª.- Tratamiento de las fincas en que existan edificaciones que se consideren compatibles con la ordenación resultante.

Las edificaciones preexistentes, que se declaren compatibles con el planeamiento, serán adjudicadas en el Proyecto de Compensación al propietario original, produciéndose la regularización de la parcela de acuerdo con los criterios resultantes de estas Bases y la determinación de las compensaciones económicas que procedan.

Base 7ª.- Extinción o transformación de derechos y cargas.

1.- Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidas sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el

mencionado acuerdo.

2.- En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación declara su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3.- Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fueran incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos favorecieran podrán obtener su transformación en el derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca en la cuantía en que la carga fuera valorada. El Registrador de la propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo.

4.- En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

5.- No obstante lo dispuesto en los apartados 1 y 2, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a sus respectivas cuotas.

Base 8ª.- Criterios de valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras.

1.- La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se efectuará teniendo en cuenta el coste del proyecto de urbanización, o de las partidas del mismo que vaya a financiar y/o ejecutar en relación con el valor del suelo del área.

2.- Esta valoración inicial se revisará en función de las certificaciones de obra, quedando pendiente la valoración final de la liquidación definitiva que se produzca.

3.- La participación de la empresa disminuirá la de los miembros propietarios en la medida en que así resulte de la cuota de participación asignada a la empresa.

Base 9ª.- Contratación de las obras de urbanización.

1.- La ejecución de las obras de urbanización podrán realizarse, en todo o en parte, por empresas incorporadas a la Junta de Compensación.

2.- La ejecución se realizará por la empresa que determine el Consejo Rector. Este procedimiento de selección estará presidido, en todo caso, por los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.

Base 10ª.- Ocupación o Expropiación de terrenos.

- 1.- En caso de propietarios no incorporados a la Junta, ésta podrá solicitar de la Administración actuante la expropiación de dichas fincas teniendo la Junta la condición de beneficiaria, o bien la ocupación de las mismas a fin de posibilitar la ejecución de las obras de urbanización del polígono, reconociéndose a sus titulares el derecho a la adjudicación de terrenos edificables en proporción a la superficie de la finca con la reducción adecuada para compensar los gastos de urbanización correspondientes.
- 2.- El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus obligaciones y cargas habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria, o, alternativamente, aplicarse los efectos previstos para la ocupación en el art. 124 de la Ley de Solo de Galicia.
- 3.- Para la valoración y procedimiento se estará a la normativa legal de aplicación.

Base 11ª.- Enajenación de terrenos por la Junta,

- 1.- La Junta podrá reservarse parcelas en el Proyecto de Compensación para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de urbanización.
- 2.- Con el mismo fin, la Junta podrá concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas pertenecientes a los propietarios miembros. Si se emitiesen títulos, se cumplirá lo dispuesto en los artículos 154 y concordantes de La Ley Hipotecaria para la constitución de la hipoteca en garantía de los transmisibles por endoso o al portador,
- 3.- La realización de los actos señalados en los números anteriores, será competencia de la Asamblea General.
- 4.- En el supuesto de venta de parcelas, las obligaciones del adquirente respecto de los gastos de urbanización se determinarán de forma expresa en el documento de compraventa.

Base 12ª.- Responsabilidad de la Junta de Compensación,

- 1.- La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la ejecución del planeamiento en el Polígono.
- 2.- Para determinar el contenido de las obligaciones de los miembros de la Junta se tendrá en cuenta las exigencias legales de carácter general y las determinaciones derivadas del planeamiento aplicable.
- 3.- La Junta será también responsable ante cada uno de sus miembros por el daño patrimonial que pudieran experimentar por la actuación de aquélla.

Base 13ª.- Afección de los terrenos.

- 1.- Los terrenos incorporados a la junta quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes

al sistema, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad.

2.- Las fincas resultantes quedarán afectas, con carga de carácter real, al pago de los costes de ejecución de la actuación, en la proporción que correspondan, Esta afectación quedará cancelada cuando a la instancia del titular se acompañe certificación municipal expresiva de haber recibido la obra de urbanización y certificación de la Junta acreditativa de haberse cumplido las obligaciones correspondientes.

Base 14ª.- Definición y Valoración de las parcelas resultantes.

1.- Las parcelas resultantes se definirán en el Proyecto de Compensación teniendo en cuenta las características de la ordenación, en función de la cual se fijará la parcela mínima.

2.- Toda la superficie que, con arreglo al planeamiento, sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación a los propietarios incorporados a la Junta en el Proyecto de Compensación.

3.- El valor de las parcelas y las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se calcularán de conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre valoraciones.

Base 15ª.- Regías para la adjudicación de las fincas resultantes.

1.- Los propietarios incorporados a la Junta de Compensación, el Ayuntamiento, en su caso y, si procediere, las empresas urbanizadoras, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes. El derecho de los miembros será el correspondiente a su cuota de participación, de acuerdo con la Base anterior.

2.- A estos efectos, se procurará, en cuanto sea posible, la adjudicación de fincas independientes a cada propietario. Sin embargo, cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos de ellos no lo permita, se les adjudicarán en proindiviso.

3.- Cuando la cuantía de los derechos de algunos propietarios no les permita adjudicarse fincas independientes, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de estos derechos no alcanzare el quince por ciento (15%) de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

4.- En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los partícipes cuya valoración se efectuará conforme a la legislación estatal sobre valoraciones.

A estos efectos, la Junta de Compensación establecerá el valor correspondiente al metro cuadrado de edificabilidad, con deducción de los gastos de urbanización correspondientes.

5.- No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

6.- Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los titulares. Este criterio se cohonstará con los de adjudicar el máximo número de fincas independientes y de agrupar las adjudicaciones que correspondan a cada propietario.

7.- Los terrenos que conforme el Plan que se ejecuta deban ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento, serán adjudicados directamente al mismo en el Proyecto de Compensación.

Base 16ª.- Forma v plazos para realizar las aportaciones a la Junta de Compensación.

1.- Las aportaciones a la Junta para sufragar los gastos se realizarán mediante ingreso en la cuenta designada por ésta al efecto.

2.- Previo acuerdo de la Junta, podrán satisfacerse en terrenos, o en industria en caso de intervenir una empresa urbanizadora.

3.- Las aportaciones se realizarán en función del presupuesto aprobado y de acuerdo con las necesidades de financiación para cada semestre, abonándose por adelantado en el plazo de un mes desde su exacción.

Base 17ª.- Cuotas de participación.

1.- La participación de los propietarios en los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta será proporcional a la superficie de las fincas aportadas, por estimar que el valor unitario de las mismas es igual para todas ellas.

2.- Inicialmente, a cada uno de los miembros de la Junta se le atribuirá una cuota de participación proporcional a la superficie real aportada. Dicha cuota definirá, hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, el voto porcentual de los miembros en los acuerdos de los órganos de gobierno.

3.- Con posterioridad a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, se procederá a fijar la cuota de adjudicación que se atribuye a cada miembro en función de la edificabilidad realmente asignada y que define, desde ese momento, el voto porcentual de los miembros en los acuerdos de los órganos de gobierno y la participación en el proceso de gestión.

4.- El valor de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones existentes en las fincas aportadas no influirá en la atribución de las cuotas de participación a los miembros.

5.- En el supuesto de incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los miembros propietarios, asignándose la cuota correspondiente a su aportación a la empresa urbanizadora.

6.- El pago deberá hacerse en metálico, pero -mediante acuerdo de la Asamblea General- podrá hacerse, en todo o en parte, mediante la transmisión a la Junta de la propiedad de terrenos

incorporados al sistema de compensación.

7.- El pago se realizará en los plazos y cuantías que determine el Consejo Rector, en aplicación de las previsiones establecidas por la Asamblea General en el acto de aprobación de los presupuestos.

8.- La transmisión en pleno dominio de terrenos a la junta implica la correspondiente disminución, para el transmitente, de su cuota de participación en la Junta.

Base 18ª.- Conservación de la urbanización.

1.- La Junta de Compensación efectuará la conservación de las obras de urbanización hasta el momento de su recepción definitiva por parte del Ayuntamiento de Arteixo, repercutiendo su coste entre los propietarios incorporados en función de su cuota de participación, excepto los servicios que puedan ser medidos por contador o aforo que lo serán en proporción al consumo y gasto habido.

2.- El impago de las cuotas de conservación dará derecho a la Junta de Compensación a interesar del Ayuntamiento su cobro en vía de apremio administrativo.

Base 19ª.- Regias de distribución de beneficios y pérdidas.

Dada la finalidad de la Junta, no se prevé la existencia de beneficios o pérdidas, sino que tan solo se efectuarán aportaciones para satisfacer los gastos. No obstante, en caso de existir, se distribuirán entre los miembros proporcionalmente a sus respectivas participaciones.

Base 20ª.- Normativa.

Las presentes Bases se complementan recíprocamente con los Estatutos de la Junta, aplicándose también en lo demás la normativa en ellos citada, especialmente la Lei 2/2016, de 10 de febrero, do Solo de Galicia y el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley; así como la legislación expropiatoria, tributaria e hipotecaria, en especial el RD 1093/97, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

ESTATUTOS

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Denominación, naturaleza, régimen y domicilio.

1.- Con la denominación de "Junta de Compensación del Polígono 1 de la UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 5", ámbito previsto por las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de Arteixo, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 04/05/1995 y a tenor de lo establecido en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de la UA5 de las NNSS del Ayuntamiento de Arteixo, según proyecto firmado por el arquitecto don Ángel Luis Monteoliva Díaz en fecha septiembre de 2016, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria celebrada el 24/11/2016 al objeto de llevar a cabo el desarrollo urbanístico de los terrenos del ámbito de la UA5 por el sistema de parcelación en la modalidad de compensación, se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora, de naturaleza administrativa, a la que se reconocerá personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, de acuerdo con el desarrollo previsto en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia.

2.- La Junta de Compensación estará constituida por los propietarios de terrenos afectados que acepten el sistema, por las entidades públicas titulares de bienes demaniales o patrimoniales incluidos en su ámbito y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen a la misma.

3.- La Junta se rige por los presentes Estatutos y por las Bases de Actuación que los complementan y, en lo no dispuesto en estas normas por lo establecido en la legislación urbanística que resulte de aplicación. Se establece como domicilio de la Junta de Compensación el sito en la calle Victoria de los Ángeles 1, bajo C, 15140, Pastoriza, Arteixo, La Coruña.

Artículo 2.- Duración.

Constituida la Junta de Compensación en los términos expuestos en el artículo 305, se dará traslado al Ayuntamiento de una copia autorizada de la escritura, lo que determinará la adquisición de su personalidad jurídica y plena capacidad de obrar. La Junta de Compensación desarrollará su actividad hasta que se cumpla totalmente su objeto, salvo que se produzca su disolución en los términos establecidos en estos estatutos.

Artículo 3.- Ámbito territorial, objeto y fines.

1.- El ámbito territorial de actuación de la Junta es el correspondiente al Polígono 1 de la UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 5 definida por las Normas Subsidiarias de planeamiento de Arteixo.

2.- Es objeto primordial de la Junta el cumplimiento de los deberes de urbanización del Polígono 1, cesión al Ayuntamiento de los terrenos que correspondan y equidistribución entre los propietarios integrados en la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta.

3.- Para la consecución del objetivo primordial, se asigna a la Junta el cumplimiento de los siguientes fines, con carácter meramente enunciativo y no limitativo:

- a) Agrupación de los propietarios de terrenos afectados que acepten el sistema, de las entidades públicas titulares de bienes incluidos en el ámbito y de las empresas urbanizadoras incorporadas a aquélla, con la finalidad de que, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, realicen una actuación conjunta para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios.
- b) Redacción y tramitación ante la Administración municipal de toda clase de instrumentos de desarrollo del planeamiento, de Proyectos de Urbanización y de Compensación, así como la contratación y ejecución de las obras necesarias para llevarlos a efecto.
- c) Tramitación de las actuaciones precisas para la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, tanto respecto a los propietarios que no se incorporen a la misma en tiempo oportuno, como respecto de los incorporados que incumplan sus obligaciones; y para el cobro en vía de apremio administrativo de las cantidades adeudadas a la Junta por los miembros.
- d) Adquisición, posesión, venta, gravamen de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando en este caso en calidad de beneficiaria de la expropiación.
- e) Cesión al Ayuntamiento de los terrenos que correspondan.
- f) Adjudicación de las parcelas resultantes de la gestión a los miembros incorporados a la Junta, en la forma que se determine en el Proyecto de Compensación.
- g) Formalización de operaciones de crédito, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos aportados y con emisión de títulos, en las condiciones establecidas en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria.
- h) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.
- i) Gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta, ante cualesquiera personas, autoridades y organismos de las Administraciones actuantes, así como ante los órganos de la Administración de Justicia.
- j) La disposición con carácter meramente fiduciario de los terrenos del polígono a efectos del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- k) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales establecidos; o que se puedan establecer, en relación con la actividad que desarrolle.
- l) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan en base a la legislación vigente.

4.- En el supuesto del apartado c) del párrafo anterior, la expropiación forzosa se tramitará por la Administración Urbanística actuante, siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación.

5.- Los terrenos expropiados serán adjudicados a los miembros de la Junta de Compensación, en el Proyecto de Compensación, proporcionalmente a las cuotas que les correspondan, excepto que la Asamblea General resuelva la aplicación de otro criterio,

Artículo 4.- Control administrativo.

1.- La Junta de Compensación actúa bajo control administrativo del Ayuntamiento de Arteixo.

2.- En el ejercicio de esta función de control corresponde al Ayuntamiento la adopción de los actos y acuerdos que le atribuye la legislación urbanística vigente, en particular:

- a) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Actuación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma y dar audiencia de las alegaciones de éstos a los promotores para su contestación.
- b) Aprobación de los Estatutos, de las Bases de Actuación y de las modificaciones que se acuerden por la Junta.
- c) Designación de representante en la Junta de Compensación,
- d) Aprobación de la constitución de la Junta y remisión del Acuerdo y posible registro conforme al resultado del desarrollo de la Disposición Adicional 1ª de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia.
- e) Ejercicio de la expropiación forzosa, a beneficio de la Junta de Compensación, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, cuando estos Estatutos, las Bases o las disposiciones legales prevean la expropiación por tal incumplimiento.
- f) Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
- g) Resolución de los Recursos que se interpongan contra acuerdos de la Junta
- h) Y cuantas otras funciones le atribuya la normativa de aplicación.

Artículo 5.- Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Los nombramientos y ceses de los componentes del Consejo Rector y la incorporación de empresas urbanizadoras se comunicarán al Ayuntamiento.

CAPITULO II- MIEMBROS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

Artículo 6.- Incorporación a la Junta de los Propietarios.

1.- La Junta se integra de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos comprendidos en el área que voluntariamente, se han incorporado a ella y que constituyen la totalidad de los afectados.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, las personas jurídicas y las empresas urbanizadoras, que se incorporen a la Junta serán representadas por una persona física a tenor de lo establecido en el artículo 300. g) 2ª del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

2.- Después de la aprobación inicial de los Estatutos y Bases, el Ayuntamiento notificará el acuerdo correspondiente a los propietarios afectados, significando a los que no hubieran solicitado su incorporación que podrán hacerlo, si lo desean, en el plazo de un mes desde la notificación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 123.2 de la Ley del Suelo de Galicia.

3.- A los propietarios que no formalicen su incorporación en la forma y plazos expresados, le será aplicable el régimen previsto en el artículo 124 de la Ley del Suelo de Galicia.

Artículo 7.- Constitución.

1.- La constitución se hará mediante escritura pública en la que deberá constar:

- a) Relación de los propietarios que integran voluntariamente la junta de compensación y en su caso, de las empresas urbanizadoras. Las personas jurídicas y las empresas urbanizadoras serán representadas por una persona física.
- b) Relación de las parcelas de las que son titulares.
- c) Acreditación de que la totalidad de la superficie incluida en el ámbito fue plenamente identificada, en cuanto a la titularidad de las parcelas que la componen, habiéndose adoptado las medidas oportunas sobre las parcelas de titularidad desconocida o no acreditada.
- d) Personas que sean designadas para ocupar los cargos de los órganos de gobierno.
- e) Proyecto de estatutos y de bases de actuación, debidamente diligenciado por la persona que ocupe el cargo de secretario del ayuntamiento o certificación expedida por la misma persona comprensiva del acuerdo municipal por la que se aprobó dicho proyecto.

Además de los propietarios que constituyen la junta de compensación, deberá también suscribir el documento notarial de constitución la persona representante del municipio que forme parte de la misma y, en su caso, las personas físicas representantes de las empresas urbanizadoras.

La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, y deberá constituirse en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación.

Artículo 8.- incorporación de empresas urbanizadoras.

1.- Podrán incorporarse a la Junta, empresas urbanizadoras que aporten, en todo o en parte, los recursos necesarios para la urbanización, debiendo ser representadas por una persona física.

2.- La incorporación podrá instrumentarse en el momento en que se proceda a la adjudicación de las

obras de urbanización. Será necesario, además, que las empresas urbanizadoras incorporadas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Asamblea.

3.- Para la valoración de las aportaciones de la empresa urbanizadora se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

Artículo 9.- Titularidades especiales.

1.- La incorporación de los cotitulares de una parcela a la junta de compensación podrá ser total, mediante la aportación de toda la parcela a la junta, o parcial, si no todos los propietarios de la misma consintiesen su incorporación, siguiéndose en este caso las reglas establecidas en el artículo 300. f) del Reglamento de la Ley Suelo de Galicia.

2.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados, formarán parte de la Junta sus representantes legales y la disposición de tales fincas por la Junta no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

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

4.- En el caso de que alguna finca pertenezca en propiedad a una persona y cualquier otra tenga derecho real limitativo del dominio sobre la misma, o en el caso de la existencia de arrendamiento, la cualidad de miembro corresponderá al propietario, sin perjuicio de que al titular del derecho real o personal le reconozcan los derechos que les correspondan.

Artículo 10.- Transmisión de bienes v derechos.

1.- La incorporación de los propietarios a la Junta no implica la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles, actuando aquélla como fiduciaria con poder de disposición.

2.- Los miembros de la Junta podrán enajenar sus terrenos, y la correlativa cuota de participación en la Junta, con las siguientes condiciones y efectos:

- a) El transmitente notificará fehacientemente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de la necesaria constancia.
- b) El adquirente, por cualquier clase de título, queda subrogado, a partir del momento de la notificación fehaciente por la Junta de Compensación, en los derechos y obligaciones vinculados a la participación enajenada, incluso los que estén pendientes de materialización, pudiendo girarse entretanto las cuotas al propietario transmitente.
- c) La condición de miembro es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.

Artículo 11.- Obligaciones de la Junta de Compensación

Será obligación de la Junta de Compensación llevar un libro de registro de los miembros de la misma, un libro de registro de actas, un libro diario, un libro de inventarios y cuentas anuales, sin perjuicio de aquellos otros que exijan las normas tributarias.

Igualmente será obligación de la Junta de Compensación la limpieza de las parcelas hasta que la urbanización se encuentre finalizada y recepcionada por la Administración competente

CAPITULO III.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

Artículo 12.- Derechos de los miembros.

1.- Serán derechos de los miembros:

- a) Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas de su propiedad aportadas, con las limitaciones derivadas de la afección de aquéllas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y de los actos de disposición o administración efectuados por la Junta en ejercicio de sus facultades fiduciarias.
- b) Recibir los terrenos que como resultado de la aplicación del sistema les correspondan y las diferencias de adjudicación en metálico.
- c) Participar en el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta y en el patrimonio resultante de la liquidación, en proporción a sus respectivas cuotas.
- d) Asistir, por si o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto con arreglo a la proporcionalidad derivada de su cuota de participación.
- e) Conocer las actuaciones de los órganos de gobierno de la Junta, mediante los informes y cuentas rendidas por éstos ante la Asamblea General.
- f) Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno.

2.- Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la Entidad y podrá exigírseles que se encuentren al corriente en el pago de las cuotas, sin perjuicio de los recursos que al efecto hayan podido interponer.

Artículo 13.- Obligaciones de los miembros.

1.- Son obligaciones de los miembros:

- a) Poner a disposición de los órganos de gobierno de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales o personales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- b) Señalar un domicilio y una dirección de correo electrónico a efecto de notificaciones, comunicando a la Junta los cambios de los mismos, reputándose bien practicada cualquier

notificación al domicilio o dirección de correo electrónico que conste en cada momento.

- c) Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la Junta, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los correspondientes recursos.
- d) Satisfacer puntualmente las cantidades establecidas por los órganos de gobierno, en proporción al valor de su participación, y en los plazos establecidos.
- e) Notificar a la Junta las transmisiones, o actos de gravamen, de los terrenos de su propiedad.
- f) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
- g) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

2.- Los derechos y obligaciones de los miembros podrán ser ejercidos personalmente o por medio de representantes designados al efecto.

CAPITULO IV.- ÓRGANO DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Artículo 14.- Enumeración.

1.- Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación son la Asamblea General y el Consejo Rector.

2 - El Presidente y Secretario del Consejo rector lo serán, también, de la Asamblea General.

3.- Todos los miembros, incluso los ausentes y los disidentes, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno, dentro de sus respectivas atribuciones.

Artículo 15.- Funcionamiento de la Asamblea General.

1.- La Asamblea General es el órgano supremo de decisión de la Junta de compensación y de ella forman parte todos los miembros.

2.- La primera reunión tendrá carácter constituyente y será convocada por los promotores dentro del plazo señalado por el Ayuntamiento para el otorgamiento de la escritura de constitución.

3.- Se reunirá en forma ordinaria, por lo menos, dos veces al año; una, dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio (que coincidirá con el año natural), para las cuentas anuales del ejercicio anterior, y la otra, en los tres últimos meses de cada ejercicio, para aprobar el Presupuesto del año siguiente. Si no se aprobara se prorrogará el del ejercicio anterior.

4.- Toda reunión de la Asamblea General que no sea una de las señaladas en el apartado anterior tendrá carácter extraordinario.

5.- La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando lo acuerde su Presidente o el Consejo Rector, a propia iniciativa o a propuesta de miembros que representen, al menos, el treinta por ciento (30%) de la cuotas, debiendo indicarse en la propuesta los asuntos a tratar. Si el Presidente o el Consejo no convocaren la Asamblea dentro de los quince (15) días siguientes al de la solicitud, los interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento para que sea éste quien la convoque. Entre la convocatoria y la celebración de la sesión no podrá transcurrir más de un (1) mes.

6.- Las reuniones de la Asamblea, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el presidente mediante carta con acuse de recibo o comunicación fehaciente mediante correo electrónico designado por el propietario, remitida a los miembros de la Junta, al menos, con tres (3) días de antelación a la fecha señalada. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, en primera y segunda convocatoria, y los asuntos incluidos en el orden del día. Entre la primera y la segunda reunión deberá mediar, al menos, el plazo de treinta (30) minutos.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, la Asamblea General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar de cualquier asunto de su competencia, siempre que se encuentren presentes todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad, sin que sea preciso, en este caso, convocatoria previa.

7.- La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren a ella, por sí o representados, miembros cuyas cuotas de participación representen, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del total. En segunda convocatoria será válida la constitución de la Asamblea cualquiera que sea el número de miembros que concurren a la misma, siempre que esté presente, además del presidente y el secretario o quienes legalmente les sustituyan, un miembro.

8.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de votos, salvo el de aprobación del Proyecto de Compensación que requerirá la mayoría absoluta de cuotas y aquellos otros para los que se exija una mayoría cualificada. El cómputo de los votos se hará siempre de conformidad con las cuotas de participación.

9.- Los acuerdos adoptados serán notificados en todo momento a los miembros de la Junta de Compensación y al Órgano Administrativo tutelante.

10.- Los acuerdos serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y acciones que se interpongan contra los mismos.

Artículo 16.- Atribuciones de la Asamblea General.

Son atribuciones de la Asamblea General:

- a) La designación y cese de los miembros del Consejo rector, la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y de las cuentas del mismo.
- b) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la necesaria aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- c) La imposición de derramas extraordinarias para atender a los gastos no previstos en el

presupuesto anual o para atender a insuficiencias temporales de tesorería.

- d) La realización de toda clase de actos de dominio tales como adquirir, enajenar y grabar toda clase de bienes y derechos; y constituir, modificar o cancelar derechos reales impuestos sobre los bienes o derechos pertenecientes a la Junta.
- e) La aprobación de planes o proyectos urbanísticos o constructivos, para someterlos a la correspondiente tramitación administrativa.
- f) La formalización de créditos y la emisión de títulos, prestando garantía hipotecaria con los terrenos integrados en la Junta.
- g) La resolución procedente en orden a la incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, señalando la cuota o cuotas de participación y la correlativa modificación de las asignadas inicialmente a los miembros propietarios.
- h) La prestación de las garantías que sean exigidas por la Administración urbanística.
- i) La disolución y liquidación de la Junta de Compensación.

Artículo 17.- Del Consejo Rector.

1.- El Consejo Rector es el órgano permanente de gobierno y administración de la Junta para el ejercicio de cuantas funciones no estén expresamente reservadas a la Asamblea por los presentes Estatutos o por acuerdo expreso de la misma.

2.- Son funciones específicas del Consejo Rector:

- a) Ejecutar de los acuerdos de la Asamblea General.
- b) La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
- c) Administrar los fondos de la Junta, para lo cual podrá abrir, mantener y cerrar cuenta corrientes, de ahorro y de crédito en instituciones financieras, ingresando y retirando fondos de ellas a su conveniencia; hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada; librar, endosar, avalar y descontar letras de cambio; y, en general, realizar toda clase de actos y contratos en beneficio de los intereses de la Junta.
- d) Elevar propuesta a la Asamblea General de las aportaciones económicas que han de realizar los miembros de la Junta, haciéndolas figurar en el presupuesto anual ordinario, así como de las derramas extraordinarias que sean necesarias. Una vez acordadas por la Asamblea las derramas ordinarias o extraordinarias, el Consejo establecerá la forma y plazos de pago en que han de satisfacerse y procederá contra los miembros morosos.
- e) Solicitar de los órganos urbanísticos competentes el ejercicio de las potestades públicas, en beneficio de los intereses de la Junta, para proceder a la expropiación de las fincas cuyos propietarios no se integren en la Junta de compensación, o estén en descubierto de sus obligaciones para con la misma, o para proceder, en su caso, en vía de apremio administrativo contra estos últimos.
- f) Adjudicar y contratar las obras de urbanización derivadas de los proyectos previamente aprobados en Asamblea General. En todo caso, el procedimiento de contratación de las obras de urbanización estará caracterizado por los principios de transparencia, publicidad

y concurrencia.

- g) Ejercer cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea General de entre las asignadas como atribuciones de la misma. No serán delegables la designación de los miembros del Consejo rector, aprobación del Presupuesto, ni la censura de cuentas.
- h) Nombrar y relevar al personal necesario para la gestión de la Junta.
- i) En general cuantas sean precisas para la gestión común.

3.- El Consejo Rector se compone de seis miembros y el secretario designados por la Asamblea General:

- a) Presidente, Vicepresidente y Secretario.
- b) Cuatro vocales, uno de los cuales será el representante del Ayuntamiento.

4.- Las designaciones habrán de recaer, necesariamente, en personas físicas. El nombramiento se efectuará por dos años, pudiendo procederse a su reelección por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General. En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de uno o más miembros, el propio Consejo podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta su renovación reglamentaria.

5.- El Consejo Rector determinará su propio régimen de actuación, sesiones, acuerdos y actas. En cualquier caso los acuerdos del Consejo Rector se adoptarán por mayoría de sus miembros.

Artículo 18.- Del Presidente, Vicepresidente y Secretario.

1.- El Presidente es el representante legal, judicial y extrajudicial, de la Junta de compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes para el ejercicio de dicha representación. Corresponde al Presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Fijar el orden del día, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad; ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector, autorizar sus actas, certificados y cuantos documentos lo requieran.
- c) Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta.
- d) En general, ejercer cuantas funciones sean inherentes a su cargo, o le sean delegadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

El presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 17.4, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

2.- El vicepresidente, que será nombrado en igual forma y por el mismo período que el presidente, sustituirá al presidente en casos de vacante, ausencia, delegación, enfermedad o imposibilidad.

3.- El secretario, que será nombrado en igual forma que el presidente, es el fedatario de la Junta. Sus funciones son:

- a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Levantar acta de las sesiones que celebren la Asamblea General y el Consejo Rector, transcribiéndolas al libro de Actas correspondiente.
- c) Expedir, a petición de parte, certificados de las mismas, con el "visto bueno" del Presidente.
- d) Llevar un Libro-Registro en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, fincas de las que son titulares y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- e) Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- f) Y cuantas otras atribuciones le sean conferidas por cualquiera de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.

El cargo de secretario podrá ser atribuido a una persona que no sea miembro de la Junta, en cuyo caso tendrá voz pero no derecho de voto en las reuniones que se celebren. En el caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por su presidente. El secretario podrá ser designar uno o varios vicesecretarios para realizar las funciones que le fueren conferidas.

CAPITULO V,- RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO

Artículo 19.- Patrimonio.

El Patrimonio de la Junta estará integrado por los bienes y derechos que, por cualquier título, se adquieran por la misma.

Artículo 20.- ingresos v Gastos.

1.- Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones iniciales de los miembros.
- b) Las cantidades satisfechas por los miembros, con carácter ordinario o extraordinario.
- c) Las subvenciones y donaciones que se obtengan.
- d) Los productos de las enajenaciones de bienes de que sea titular la Junta.
- e) Las rentas y productos de su patrimonio.

- f) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos.

2.- Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- a) Gestión de la actuación urbanística.
- b) Ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.
- c) Abono de honorarios profesionales., administrativos, de guardería, vigilancia, etc., que se produzcan.
- d) Indemnizaciones por expropiaciones de bienes y derechos, cuando la Junta fuera beneficiaria de la expropiación,
- e) Cuantos fueran exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta.

Artículo 21.- Aportaciones de los miembros.

1.- Señaladas por la Asamblea General las aportaciones que, con carácter ordinario o extraordinario, deban efectuar los miembros, el Consejo Rector definirá la forma y condiciones de pago de las mismas. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas que se atribuyan a cada miembro.

2.- Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros se realizará en la cuenta bancaria designada al efecto, dentro del mes siguiente a la fecha de notificación del acuerdo del Consejo Rector requiriendo al pago. Vencido el plazo de pago en período voluntario la deuda será recargada en un diez por ciento (10%), en resarcimiento de daños y perjuicios, y devengará, desde este momento hasta el de su pago, intereses al tipo del legal del dinero más dos puntos. Transcurrido el plazo de un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación, el Consejo Rector procederá a interesar del Ayuntamiento el cobro de la deuda en vía de apremio administrativo o la expropiación de los terrenos del miembro moroso.

Artículo 22.- Interpretación de los Estatutos.

La interpretación de los presentes Estatutos corresponde al Secretario de la Junta de Compensación.

Artículo 23.- Impugnación de acuerdos.

1.- Los acuerdos de los órganos de la Junta son inmediatamente ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso.

2.- Los acuerdos de la Junta de Compensación serán recurribles ante el Ayuntamiento de Arteixo, en el plazo de un mes desde su adopción mediante recurso de alzada, sin perjuicio de los recursos de carácter interno que en su caso prevean los Estatutos. La resolución por parte del Ayuntamiento agota la vía administrativa.

En el supuesto de los acuerdos adoptados por el Consejo Rector que no sean por delegación de la Asamblea, el plazo se computará desde la fecha de su conocimiento por el interesado, o desde

el momento en que se dé cuenta a la Asamblea General. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados, en el plazo de quince días desde su notificación ante la Asamblea General, que deberá resolver en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá desestimada la impugnación,

3.- No estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos quienes hubiesen votado a favor, por sí o por medio de representantes.

CAPÍTULO VI.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 24.- Liquidación.

Cuando se extinga la personalidad jurídica tendrá lugar la liquidación de la Junta, en la forma siguiente:

- 1.- El Consejo Rector procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas al efecto por la Asamblea General.
- 2.- El Patrimonio que pueda quedar en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los miembros en proporción a sus respectivas cuotas de adjudicación en la Entidad.
- 3.- Con carácter previo a la disolución de la Junta de Compensación, deberá aprobarse la cuenta de liquidación definitiva.

Artículo 25.- Disolución.

1.- La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

- a) Cumplimiento de los fines de la Junta de Compensación.
- b) Acuerdo de la Asamblea General, adoptado con el voto favorable de miembros que representen el cincuenta por ciento (50%) de las cuotas de adjudicación. Los miembros, por subrogación, quedarán obligados al cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Junta y sujetos a las responsabilidades subsidiarias a que pudiera haber lugar.

2.- El acuerdo de disolución requerirá la aprobación del Ayuntamiento y el cumplimiento de lo dispuesto al efecto en la normativa urbanística.

CAPITULO VII.- RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 26.- Régimen Jurídico.

En todo aquello no expresamente contemplado en estos Estatutos, se estará a lo establecido con carácter supletorio por la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia y por el Decreto 143/2016,

de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley, y en las demás disposiciones legales de aplicación.