

Estatutos y bases de la Junta de Compensación del Polígono único del Plan de Sectorización “Cerámicas Campo” -A LARACHA

ESTATUTOS

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- Denominación

La Entidad a que se refieren los presentes Estatutos se denominará **“Junta de Compensación del Polígono único del Plan de Sectorización Cerámicas Campo”**.

Artículo 2º.- Naturaleza y régimen

1. La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad Urbanística Colaboradora, tendrá carácter de ente corporativo de Derecho Público.
2. Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a que se refiere el art. 9 de los presentes Estatutos.
3. A la Junta de Compensación podrán incorporarse empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el art. 10.
4. La Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos y por la normativa urbanística vigente en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia conformada principalmente por la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia y el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia; así como constituida por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; y el Real Decreto Legislativo 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba

el Reglamento de Gestión Urbanística -éste último con carácter supletorio y en los términos de la Disposición Final Segunda del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre-.

Artículo 3º.- Personalidad Jurídica

La Junta de Compensación se constituirá en escritura pública y, así constituida, 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.

Artículo 4º.- Objeto y fines

La Entidad tendrá por objeto la ejecución, por el sistema de compensación, del Polígono descrito en el artículo 6 de los presentes Estatutos, lo que implicará la realización de las operaciones redistributivas de los beneficios y cargas derivados del Plan de Sectorización y de las obras de urbanización imputables a la actuación, todo ello con el objeto de posibilitar la edificación de los solares resultantes.

A tales fines la Junta llevará a cabo las siguientes actuaciones:

- a) Agrupar a sus miembros, los cuales asumirán una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios.
- b) Formular, aprobar internamente y someter a aprobación definitiva el Proyecto de Compensación hasta la posterior inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad.
- c) Aprobar los presupuestos para la ejecución de las obras y proyectar y coordinar su ejecución.
- d) Ejecutar las obras de urbanización en los términos y condiciones que se determinen en los planes, pudiendo valerse para ello de empresas urbanizadoras.
- e) Ceder los terrenos destinados a redes o dotaciones públicas al Ayuntamiento.

f) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración, según el Proyecto de Compensación, salvo que dicho aprovechamiento se hubiera adquirido por los propietarios del ámbito de la actuación, conforme a lo establecido por la normativa urbanística vigente.

g) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la expropiación forzosa o la ocupación directa, en beneficio de la Junta, de los terrenos de los propietarios no incorporados y de los que incumplan sus obligaciones en los supuestos establecidos en los presentes Estatutos y Bases de Actuación y resto de normativa urbanística, de conformidad con lo dispuesto por los arts. 124 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, y 306, 307 y 311 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba su Reglamento de desarrollo.

h) Satisfacer los gastos del desarrollo urbanístico, acordando las cuantías, calendario y forma de pago, provisiones de fondos, cuotas ordinarias, derramas extraordinarias y demás aportaciones económicas precisas, todo lo cual deberá recaudar de sus miembros, en las proporciones correspondientes. Con esta finalidad, la Junta de Compensación podrá acudir a la vía de apremio, previa petición de la Junta de Compensación al Ayuntamiento conforme a lo previsto en los arts. 127.3 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia y 311 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

i) Formalizar operaciones de crédito y enajenar parcelas en el marco de la urbanización del Sector, todo ello en virtud del art. 310 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre y concordantes. Se otorga competencia al Consejo Rector, en virtud del art. 310.3 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, para la constitución de gravámenes y la enajenación de parcelas.

j) Ejercitar cuantas acciones en defensa de los intereses comunes resulten procedentes.

k) Exigir de las empresas prestatarias de servicios urbanísticos el reembolso de aquella parte de los costes de instalaciones que, según la reglamentación de tales servicios, no sean a cargo de los usuarios.

l) Solicitar los beneficios fiscales y administrativos previstos en la legislación aplicable.

m) Actuar, con el carácter de fiduciaria y pleno poder dispositivo, sobre las fincas iniciales incluidas en el ámbito de la actuación, pudiendo ocuparlas para la realización de las obras de urbanización previstas en el planeamiento y proyecto de urbanización, sin que proceda la interposición de acciones judiciales por parte de los propietarios. Respecto de las fincas de los propietarios no adheridos al sistema, su ocupación o expropiación se registrará por lo dispuesto en los artículos 124 y concordantes de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 306, 307, 311 y concordantes del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

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

o) Asumir la representación y defensa de los intereses comunes de sus asociados ante cualquier autoridad, administración y organismo del Estado, Comunidad Autónoma, municipio o cualquier otra demarcación, así como en los tribunales en todos sus grados y jurisdicciones con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines Laracha.

p) Concretar y prestar garantías y avales ante los órganos urbanísticos, y en este sentido, constituir, a favor del Ayuntamiento de Laracha aval por el importe que el Ayuntamiento requiera en relación con el Proyecto de Urbanización, incluidos los gastos generales e IVA, para garantizar la urbanización simultánea a la edificación de las parcelas.

q) En general, ejercitar cuantas actividades, potestades o derechos le correspondan según los presentes Estatutos y Bases, la Ley del Suelo de Galicia, su Reglamento de desarrollo y resto de normas de aplicación.

Artículo 5º.- Órgano urbanístico tutelar

1. La Junta de Compensación actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Laracha, que tendrá la consideración de Administración actuante, el cual controlará y fiscalizará su gestión.

2. En ejercicio de esta función de control de la actuación de la Entidad, corresponde al Ayuntamiento:

a) Notificar a los propietarios afectados el acuerdo de aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación, con mención del Boletín Oficial en que se publique e indicación del plazo de un mes para formular alegaciones y solicitar, en su caso, la incorporación a la Junta.

b) Tramitar, aprobar definitivamente y notificar los Estatutos y Bases de Actuación y sus modificaciones.

c) Designar representante en la Junta de Compensación, al tiempo de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación (123.5 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 303.3 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre).

d) Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura o documento de constitución y, en su caso, escrituras o documentos de adhesión al Registro municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.

e) Aprobar el Proyecto de Compensación (Arts. 125 en relación con el 106 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 308 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre).

f) Ejecutar la ocupación directa y la expropiación forzosa, a beneficio de la propia Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, de conformidad con los arts. 124, 127 y concordantes de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 306, 307, 311 y concordantes del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

g) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros a la Junta de Compensación (art. 127 Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 311 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre).

h) Resolver los recursos contra acuerdos de la Junta, previstos en el art. 30 de estos Estatutos.

i) Aprobar la disolución de la Junta.

j) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

Artículo 6º.- Ámbito de actuación

Está representado por la totalidad de los terrenos constitutivos del Polígono único del Plan de Sectorización “Cerámicas Campo”, incluidos los Sistemas Generales Adscritos a dicho Polígono.

El Plan de Sectorización “Cerámicas Campo” fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Laracha en sesión extraordinaria de 17 de abril de 2015, habiendo sido publicado en el Diario Oficial de Galicia núm. 124 de 3 de julio de 2015 y en el Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña de 4 de junio de 2015.

Artículo 7º.- Duración

La Entidad tendrá la duración exigida por el cumplimiento de los fines para los que se constituye, requiriendo su disolución el acuerdo de la Administración actuante.

El ejercicio de la Junta coincidirá con el año natural.

Artículo 8º.- Domicilio

La Junta tendrá su domicilio en Cerámica Campo - Parque Empresarial A Laracha - Calle Lendo s/n.- 15145 Laracha (A Coruña) El traslado del domicilio a otro lugar requerirá acuerdo de su Consejo Rector, el que dará cuenta de ello al Ayuntamiento.

CAPÍTULO II: CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE SUS MIEMBROS

Artículo 9º.- Miembros de la Junta

1. La Junta quedará integrada por las personas físicas y jurídicas propietarias de terrenos en el Polígono que otorguen o suscriban el documento de constitución de la Entidad, y también por aquéllas que se

incorporen posteriormente al otorgamiento de dicho documento en los términos establecidos en el apartado siguiente.

2. El plazo para solicitar la incorporación a la Junta, si no se hubiera hecho ya antes, es de 3 meses desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación (Art. 303.4 del Decreto 143/2016). Para la incorporación a la Junta, cada propietario deberá solicitarlo por escrito, haciendo constar la aceptación del sistema, de los Estatutos y Bases de actuación, y acompañando los títulos acreditativos de propiedad, con expresión de la ubicación, superficie y linderos, declarando asimismo la situación jurídica, cargas, gravámenes y situación posesoria que afecte a sus respectivas propiedades, e indicando en su caso los datos identificativos de los terceros que tengan derechos sobre ellas.

Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa para la aplicación del sistema de desarrollo por compensación ni hubieran solicitado la incorporación a la Junta en el plazo señalado en el párrafo anterior quedarán sujetos a la expropiación forzosa u ocupación directa de sus fincas en beneficio de la Junta conforme a lo dispuesto en los presentes Estatutos y en la normativa urbanística que resulte de aplicación.

De conformidad con los arts. 124 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 303.4 b) del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, transcurrido el plazo de los tres meses posteriores a la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases, se entenderá que los propietarios que no manifiesten su voluntad expresa de incorporarse a la Junta de Compensación renuncian a adherirse a la misma, con los mismos efectos y consecuencias de la renuncia expresa.

En caso de cotitularidad sobre una finca incluida en el ámbito de la actuación, la expropiación podrá realizarse sobre las cuotas indivisas cuyos titulares no hubieran solicitado su incorporación a la Junta.

La Junta de Compensación se reserva la aprobación discrecional de la incorporación como comuneros de los propietarios que lo solicitaren una vez transcurrido el plazo de 3 meses tras la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases por la Administración.

En todo caso, para que la incorporación surta plenos efectos será necesario que el propietario adherido abone en el plazo de 1 mes desde que sea requerido para ello, los gastos que le fueran imputables desde el inicio del desarrollo urbanístico, junto con la actualización de valor e intereses que le correspondan.

Artículo 10º.- Incorporación de empresas urbanizadoras

1. La incorporación a la Entidad de empresas urbanizadoras, que aporten total o parcialmente los fondos o medios necesarios para la urbanización requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General, adoptado por propietarios que representen más del 50% de las cuotas de participación. En ese acuerdo se determinarán las condiciones de la incorporación, conforme a las bases de actuación y, en especial, los compromisos y garantías de su gestión, en la forma y cuantía que se determinen por la Junta de Compensación. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física, conforme al art. 300 del Decreto 143/2016.

2. La valoración de las aportaciones de la empresa o empresas urbanizadoras que se incorporen y, en su caso, la adjudicación de terrenos en contrapartida de tales aportaciones, se realizarán de conformidad con lo dispuesto en las Bases de Actuación.

Artículo 11º.- Constitución de la Junta de Compensación

1. La constitución definitiva de la Entidad se realizará en escritura pública ante Notario dentro de los 3 meses siguientes a la firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y de Bases de Actuación (plazo máximo de tres meses en aplicación de los arts. 123.3 de la Ley 2/2016, y 303.4 a) del Decreto 143/2016).

2. Al efecto, los propietarios promotores de la Junta convocarán a todos los propietarios incluidos en el Polígono y en sus Sistemas Generales adscritos por cualquier medio que deje constancia de la notificación, con ocho días hábiles de antelación a la fecha en que hubiere de celebrarse la reunión ante

Notario, con indicación de lugar, día y hora previstas para la constitución de la Junta de Compensación.

3. En la escritura pública de constitución de la Junta el Notario hará constar:

a) Relación de los propietarios que integran voluntariamente la Junta de Compensación y, en su caso, de las empresas urbanizadoras.

b) Relación de las parcelas de las que son titulares. En el supuesto de que la totalidad de la parcela no formará parte del ámbito, el Notario deberá hacer constar los m² de superficie de parcela que quedan incorporados al Polígono.

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 posibles sobre las parcelas de titularidad desconocida o no acreditada.

d) Personas que sean designadas para ocupar los cargos de los órganos de gobierno.

e) Estatutos y Bases de actuación, debidamente diligenciados por el Ayuntamiento, o certificación expedida por la Administración acreditando el acuerdo municipal por el que se aprobaron dichos documentos.

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

4. Constituida la Junta de Compensación en los términos expuestos, 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 (art. 305.6 del Decreto 143/2016).

Artículo 12º.- Transmisión de la condición de miembros

1. La condición de miembro de la Junta es inseparable de la propiedad de los terrenos objeto de la actuación por el sistema de compensación.

2. La transmisión de la titularidad de bienes o derechos que determine la pertenencia a esta Junta llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión. A tal efecto, todo miembro que desee transmitir sus terrenos o participación en la Junta (total o parcialmente) deberá notificarlo fehacientemente a ésta con una antelación mínima de ocho días al señalado para el otorgamiento de la escritura pública de venta, con indicación del nombre y domicilio del adquirente.

3. En la escritura de venta se indicará que el adquirente queda subrogado en los derechos y obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada y la afección de los terrenos al cumplimiento de los deberes inherentes al sistema de compensación. Copia de dicha escritura deberá remitirse al Órgano Rector de la Entidad para su debida constancia.

Artículo 13º.- Titularidades especiales (Art. 300.g Decreto 143/2016)

1. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona para el ejercicio de las facultades de miembro de la Junta, sin perjuicio de que respondan todos ellos solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones derivan de su condición de propietarios. Si no designasen representante en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo hará, a petición de ésta, de entre los cotitulares, el Ayuntamiento como ente tutelar.

2. Las personas jurídicas deben ser representadas por una persona física, que deberá acreditar su representación ante la Junta mediante la aportación de escritura pública de apoderamiento.

3. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos, y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a las limitaciones establecidas en la legislación civil.

4. En caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá al nudo propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente. En cuanto a la valoración y distribución de cuotas en fincas sujetas a usufructos u otros derechos reales se estará a las reglas de valoración y capitalización que para estas instituciones establece el Impuesto de Sucesiones y Donaciones (art. 26 L29/1987 de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y concordantes).

Artículo 14º.- Derechos de los miembros de la Junta (Art. 300.k Decreto 143/2016)

- 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 objeto de la propia Junta de Compensación.
- b) Participar en el reparto de los beneficios y cargas de la ordenación del Sector y en el patrimonio resultante de la liquidación, en proporción a sus respectivas cuotas.
- c) Asistir por sí o por medio de representante a las Asambleas Generales y emitir su voto con arreglo a la proporcionalidad derivada de su cuota de participación.
- d) Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad, y ser elegibles para ellos.
- e) Presentar proposiciones y sugerencias.
- f) Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos.
- g) Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

Artículo 15º.- Obligaciones de los miembros de la Junta (Art. 300.k Decreto 143/2016)

1. Los miembros de la Junta deberán:

a) Regularizar la situación registral de los terrenos integrados en el Polígono, poniendo a disposición de la Junta títulos de propiedad suficientes conforme a Derecho en los que figuren personalmente como titulares. Si los terrenos estuviesen gravados, deberá presentarse una relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas o gravámenes. Igualmente deberán indicarse las situaciones arrendaticias existentes con aportación de los respectivos contratos.

Estos extremos deberán acreditarse en un plazo de 30 días a contar desde el otorgamiento de la escritura o documento de constitución de la Junta o de adhesión a la misma.

b) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones. Los gastos de las publicaciones edictales por incumplimiento de este deber o por negativa a recibir las notificaciones serán de cuenta del miembro que los hubiera originado.

c) Satisfacer las cuotas derivadas de los gastos de urbanización y de gestión ordinaria y extraordinaria de la Junta, y los gastos generales derivados del planeamiento y del desarrollo urbanístico, todos ellos en proporción al valor de su participación y en los plazos que la Junta establezca.

Los juntacompensantes que no estuvieren al corriente en el pago de estas cuotas serán privados de voto tanto en las sesiones de la Asamblea General como, en su caso, en las del Órgano Rector.

d) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósitos de materiales e instalaciones complementarias, tránsito de vehículos, personal y maquinaria.

e) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General y el Consejo Rector.

2. Sin constituir la anterior enumeración un numerus clausus, los miembros de la Junta se encuentran sometidos a todas las demás obligaciones que

la normativa urbanística y el planeamiento tengan establecidos o establecieren.

3. El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario legitima a la Junta para promover la ocupación directa o expropiación conforme a la vigente normativa urbanística.

Artículo 16º.- Cuotas de participación

1. La cuota de participación de cada miembro de la Junta se establecerá en proporción estricta a la superficie real de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios.

2.- En caso de expropiación u ocupación por falta de incorporación a la Junta o incumplimiento de deberes urbanísticos de algún propietario, se incrementará la cuota de participación del resto de propietarios en la proporción que resulte.

3.- Con arreglo a las cuotas de participación definitivas, se distribuirá en su proporción el aprovechamiento lucrativo entre los propietarios juntacompensantes, una vez detraídos los suelos y aprovechamientos de cesión obligatoria al Ayuntamiento. Las cuotas de participación determinarán también las cargas urbanísticas que corresponden a cada propietario en el marco de la actuación.

4.- Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones existentes no influirán en la atribución de cuotas de participación, sin perjuicio de que deban ser tenidas en cuenta a efectos indemnizatorios.

5.- En el supuesto de incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, se harán los reajustes oportunos en las cuotas de participación.

6.- Las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes en la unidad de ejecución se entenderán sustituidas por las resultantes de la ejecución del Plan, teniendo en cuenta además que, de conformidad con el art. 248 del Decreto 143/2016, en el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fuesen iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del planeamiento,

se entenderán sustituidas unas por otras. Si fuesen superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

CAPÍTULO III: ÓRGANOS DE GOBIERNO

Artículo 17º.- Enumeración de los órganos de Gobierno

La Junta de Compensación se rige por la Asamblea General y el Consejo Rector.

Artículo 18º.- Asamblea General

La Asamblea General es el órgano supremo de decisión de la Junta de Compensación y de ella forman parte todos los miembros de la misma, adoptando sus acuerdos por mayoría simple de cuotas de participación, salvo la aprobación del Proyecto de Compensación, que requerirá mayoría absoluta de cuotas de participación, todo ello en los términos de los arts. 123.6 de la Ley 2/2016 de 10 de febrero y 312.1 del Decreto 143/2016 de 22 de septiembre.

Los cargos de la Asamblea General serán los establecidos en el art. 21 de los presentes Estatutos.

Artículo 19º.- Asamblea General Ordinaria

1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá dos veces al año.
2. Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico -que coincidirá con el año natural- celebrará sesión para la rendición de cuentas del ejercicio anterior, censurar la gestión del Consejo Rector y aprobar, en su caso, previo informe, la Memoria y el Balance económico del ejercicio anterior.

3. En el último trimestre de cada año, se convocará para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente y, en su caso, designar a los miembros del Consejo Rector.

4. No obstante lo dispuesto en los números anteriores, previa su inclusión en el correspondiente Orden del Día, podrán adoptarse en estas reuniones acuerdos sobre cualquier materia competencia de la Asamblea General.

Artículo 20º.- Asamblea General Extraordinaria

1. Toda reunión de la Asamblea General que no sea una de las señaladas en el artículo anterior tendrá la condición de Asamblea General Extraordinaria.

2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes, y cuando lo solicite un número mínimo de miembros de la Asamblea que representen el 25% de las cuotas de participación en la Junta, expresando en la solicitud los asuntos que se deban tratar.

3. Son atribuciones de la Asamblea General Extraordinaria, sin que constituyan un numerus clausus:

a) Modificar los Estatutos o las Bases, sin perjuicio de la necesaria aprobación posterior por la Administración actuante.

b) Aprobar presupuestos extraordinarios e imponer derramas para atender a los gastos no previstos en el presupuesto anual o para cubrir insuficiencias temporales de tesorería.

c) Disponer el nombramiento o el cese de uno o varios de los miembros del Consejo Rector, y el nombramiento de quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación reglamentaria.

d) Realizar toda clase de actos de dominio, tales como adquirir, enajenar y gravar toda clase de bienes y derechos; constituir, modificar o levantar garantías hipotecarias; constituir, modificar o cancelar derechos reales sobre los bienes o derechos pertenecientes a la Junta de Compensación.

- e) Aprobar los Planes, Proyectos y, en general, cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para el desarrollo de la actuación, para someterlos a la correspondiente tramitación administrativa.
- f) Formalizar créditos, incluso prestando garantía hipotecaria sobre los terrenos integrados en la Junta.
- g) Resolver sobre la incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, señalando la cuota o cuotas de participación que les correspondan y modificando las atribuidas a los socios.
- h) Constituir sociedades para la urbanización, edificación o explotación de servicios.
- i) Adjudicar las obras de urbanización.
- j) Acordar la disolución y liquidación de la Junta de Compensación, sin perjuicio de su aprobación por la Administración actuante.

4. Solamente podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

Artículo 21º.- Presidente, Secretario, Asamblea General y Consejo Rector

1. El Presidente es el representante legal de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno.
2. Corresponde al Presidente iniciar, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector; fijar el orden del día y dirigir sus deliberaciones. Le corresponde, asimismo, ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, y ejercer cuantas funciones le sean delegadas por los mismos.
3. En la escritura de constitución se nombrará titular y suplente para el Presidente y Secretario para casos de vacante, ausencia, delegación o enfermedad.
4. El Secretario es el fedatario de la Junta. Tendrá a su cargo el levantamiento y custodia de las actas de la Asamblea y del Consejo Rector,

y expedirá las certificaciones de las mismas que le sean requeridas, con el visto bueno del Presidente.

Le corresponderá igualmente al Secretario la llevanza del Libro de Registro de miembros de la Junta y la notificación a éstos de los acuerdos de la Asamblea General y, en caso de especial entidad o trascendencia, de los del Consejo Rector. Deberá notificar también a la Administración actuante los acuerdos que deban surtir efecto ante ella.

El Secretario de la Junta podrá ser persona física externa a la misma. En tal caso no dispondrá de derecho de voto.

5. El Consejo Rector estará integrado por Presidente y Secretario de la Junta y por un nº de vocales que podrá oscilar entre 1 y 3, según se acuerde en la Asamblea, la cual deberá establecer, para el caso de que sea más de uno, su orden de prelación.

Artículo 22º.- Convocatoria de la Asamblea

1. La convocatoria se realizará por el Presidente, por cualquier medio que deje constancia de la notificación, debiendo ser ésta expedida con al menos ocho días hábiles de antelación a la fecha señalada para la reunión.

2. La convocatoria expresará la fecha y hora de la reunión, el lugar donde haya de celebrarse y los asuntos incluidos en el orden del día.

3. En la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria se expresará, además, que en el domicilio social estará a disposición de los miembros, hasta el día anterior a la reunión, la Memoria y Cuentas del ejercicio precedente y el Presupuesto para el ejercicio económico siguiente, conforme a lo dispuesto por el artículo 19.

4. Si la Asamblea General Ordinaria no fuere convocada dentro del plazo marcado, podrá serlo a petición de los miembros y con audiencia del Consejo Rector, por el Ayuntamiento de Laracha.

5. Mediante el acuerdo unánime de todos los miembros de la Junta, presentes o representados, se pueden dispensar las formalidades de convocatoria a que este artículo se refiere.

Artículo 23º.- Constitución y deliberaciones de la Asamblea

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida cuando concurren a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación cuyas cuotas de participación sumen, al menos, el 50 por ciento del total de las mismas.
2. La representación habrá de conferirse por escrito y para cada reunión. Las personas jurídicas designarán una sola persona en su representación.
3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas.
4. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos pertinentes ante la Administración actuante.
5. De todas las sesiones se levantará Acta por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, que habrá de ser sometida a la aprobación de la Asamblea en la misma reunión o en la inmediata siguiente. En el Acta deberán constar, con la debida claridad y precisión, todos los acuerdos adoptados.

Artículo 24º.- Consejo Rector

1. El Consejo Rector es el órgano permanente de gobierno y administración de la Junta de Compensación, al que corresponden todas las facultades que no estén expresamente reservadas a la Asamblea por los presentes Estatutos.
2. Son funciones específicas del Consejo Rector:
 - a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
 - b) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, abriendo y manteniendo cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia; hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.

c) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos de administración, ya sean civiles, mercantiles o administrativos.

d) Realizar operaciones de cualquier clase, con la Hacienda Pública, Bancos, de carácter oficial o privados, Cajas de Ahorro, entidades financieras, sociedades, empresas, profesionales personas físicas y particulares.

e) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto anual y formalizar la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a aquélla.

f) Proponer a la Asamblea General los presupuestos y las derramas extraordinarias que sean necesarias.

g) Establecer la forma y plazos en que, una vez aprobado el presupuesto anual y, en su caso, las derramas extraordinarias, han de satisfacerse las respectivas aportaciones, pudiendo proceder contra el socio o socios morosos para hacer efectivo el pago que le corresponda.

h) Solicitar de los órganos administrativos competentes el ejercicio de las potestades públicas, en beneficio de los intereses de la Junta, para proceder a la expropiación u ocupación de las fincas cuyos propietarios no se integren en la Junta de Compensación; percibir, en vía de apremio, las cantidades adeudadas por los socios, o expropiar sus derechos en favor de la Junta, por incumplimiento de sus obligaciones y cargas.

i) Nombrar al personal de la Junta de Compensación.

j) Cuantas otras facultades le sean delegadas por la Asamblea General. No podrá delegarse al Consejo Rector la aprobación del Presupuesto.

k) Cuantas funciones sean precisas para la gestión común del desarrollo urbanístico del ámbito y no estén atribuidas exclusivamente a la Asamblea General Ordinaria.

3. Con carácter excepcional y previa justificación de las razones que lo motivan, podrá el Consejo Rector, por acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de derecho del mismo, acordar gastos hasta un 10 por 100 en exceso sobre los presupuestos aprobados. Este acuerdo habrá de someterse a ratificación por la Asamblea General en la primera reunión que tenga lugar.

Artículo 25º.- Composición y funcionamiento del Consejo Rector

1. El Consejo Rector se compone de Presidente, Secretario y un número de vocales que podrá oscilar entre uno y tres. Su designación corresponde a la Asamblea General.
2. El nombramiento de los miembros del Consejo Rector se efectuará por la Asamblea General para un periodo de tres años, pudiendo procederse a su reelección o prórroga por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso de aquélla.
3. En caso de fallecimiento, renuncia o imposibilidad de uno o más miembros del Consejo Rector, el mismo Consejo podrá designar a quienes hayan de sustituirlos hasta su renovación reglamentaria.

4. El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del Presidente o cuando lo solicite alguno de sus miembros.

5. Todos los cargos del Consejo Rector serán gratuitos y será indispensable la cualidad de socio para ostentarlos.

6. Se requerirá la presencia, por sí o mediante representación conferida por escrito para cada sesión, de la totalidad de sus miembros para la válida constitución del Consejo Rector, adoptándose sus acuerdos por mayoría de los miembros que lo constituyen. En caso de empate en los votos, el Presidente podrá ejercer su voto de calidad. De todas las reuniones del Consejo se levantará acta firmada por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

7. El Consejo Rector podrá delegar determinadas funciones en una Comisión Delegada o una persona física o gerente, por acuerdo de dos terceras partes de sus miembros de derecho. No podrá ser delegada la función de elaboración o aprobación de presupuestos. En el propio acuerdo de delegación se establecerá la composición de la Comisión, con designación de los miembros que la compondrán y su régimen de funcionamiento, o bien la identidad de la persona física gerente e, igualmente, las prerrogativas que ostentará en representación de la Junta de Compensación, en el marco del artículo siguiente.

Artículo 26º.- Gerente

1. El Gerente, cargo de facultativa creación por el Consejo Rector, será designado y, en su caso, removido por éste.

2. Serán funciones del Gerente:

a) Asistir a las sesiones del Consejo Rector, con voz, pero sin voto, salvo el caso de que sea también un miembro del Consejo Rector.

b) Ejercer la jefatura del personal contratado por la Junta o que preste servicios a ésta, coordinando trabajos y acciones para la mejor gestión de los intereses comunes de la Junta.

c) Ejercer la dirección y coordinación de las obras de urbanización y edificación del ámbito y de las empresas, gremios y operarios que en ellas participen.

d) Ejercer las demás funciones que le delegue el Consejo Rector.

3. El cargo de Gerente podrá ser retribuido en la forma y cuantía que establezca el Consejo Rector.

4. Las funciones gerenciales señaladas en el número 2 pueden encomendarse a alguno de los miembros del Consejo Rector o de la Asamblea.

CAPÍTULO IV: RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO DE LA JUNTA

Artículo 27º.- Patrimonio

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

Artículo 28º.- Ingresos y gastos

1. Serán ingresos de la Junta de Compensación:

a) Las aportaciones iniciales de los socios.

b) Las cantidades satisfechas por los socios con carácter ordinario y extraordinario.

c) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc. que se obtengan.

d) Los productos de las enajenaciones de bienes del patrimonio de la Junta de Compensación.

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.

g) Las cantidades que, en su caso, se perciban por la ejecución subsidiaria de obras de descontaminación de terrenos, conforme a lo previsto en la Base Tercera.

2. Serán gastos de la Junta de Compensación:

a) Promoción de la actuación urbanística, incluyendo los gastos de desarrollo del sistema de compensación.

b) Ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, incluyendo las indemnizaciones por demolición de elementos materiales o extinción de derechos incompatibles con la ejecución del planeamiento.

c) Abono de honorarios profesionales debidos por los planes y proyectos necesarios para la actuación urbanística y por los servicios de consultoría y asesoramiento.

d) Retribuciones al Gerente y al personal que contrate la Junta para tareas administrativas, de vigilancia, de limpieza, etc.

e) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos, cuando la Junta fuere beneficiaria de la expropiación.

f) Cuantos vengán exigidos por los actos y contratos realizados para el cumplimiento del objeto social de la Junta de Compensación.

Artículo 29º.- Aportaciones de los Socios

1. Señaladas por la Asamblea General las aportaciones que, con carácter ordinario o extraordinario, deben efectuar los socios, el Consejo Rector definirá la forma y condiciones de pago de las mismas. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas de participación asignadas a cada miembro. De no disponer el Consejo Rector otro medio de pago, el abono de las cantidades a satisfacer por los miembros se realizará mediante ingreso o transferencia a la cuenta bancaria abierta a nombre de la Junta de Compensación.

2. En todo caso, el abono de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta deberá realizarse en el plazo máximo de un mes contado a partir de la fecha en que les fuese requerido el pago por el

Consejo Rector. Transcurrido dicho plazo, el socio moroso incurrirá en un recargo del diez por ciento del principal de la deuda, excluidos impuestos, todo ello sin perjuicio de lo establecido en el párrafo siguiente.

3. Transcurrido dicho término de un mes tras el requerimiento sin haberse efectuado el pago de la cantidad adeudada, el Consejo Rector exigirá el cobro de la totalidad de la deuda por la vía de apremio o judicial, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación de descubierto, que tendrá eficacia ejecutiva. El importe del descubierto devengará intereses de demora desde la expedición de la certificación correspondiente. Dichos intereses de demora serán los equivalentes al interés legal del dinero calculado sobre el principal de la deuda, excluidos impuestos y recargos.

4. También podrá la Junta instar del Ayuntamiento la expropiación de los derechos del miembro moroso conforme a los arts. 127 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 311 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

5. Los recargos e intereses exigibles por la Junta de Compensación en virtud del presente artículo lo serán sin perjuicio de la liquidación por el Ayuntamiento de los recargos e intereses administrativos que fueren de aplicación en el ejercicio de la vía de apremio, así como de la deducción en su favor de los costes propios de las funciones recaudatorias municipales.

Artículo 30º.- Ejecutividad de los actos y acuerdos de la Junta (Art. 123 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 312 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre)

1. Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán ejecutivos, salvo aquellos que para tener tal carácter precisen aprobación ulterior de la Administración urbanística.

2. Todos los socios, incluso los ausentes y los disidentes, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de Gobierno de la Junta, dentro de sus respectivas atribuciones.

3. Contra los acuerdos de la Asamblea General los interesados podrán interponer recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Laracha en el plazo

de un mes. Contra los acuerdos del Consejo Rector podrá interponerse recurso interno ante la Asamblea General en el mismo plazo.

4. Carecerán de legitimación para impugnar los acuerdos los miembros que, por sí o representados, hubieran votado a favor de aquéllos, salvo que la impugnación se fundamente en hechos o circunstancias nuevos o que no hubiera podido conocer el impugnante al tiempo de la votación.

5. Los socios de la Junta no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad de disposición sobre las fincas de aquéllos. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de obras de urbanización que sean conformes con el Plan de Sectorización y resto de planeamiento urbanístico.

Artículo 31º.- Libros sociales y contables

Sin perjuicio de los libros que exijan las normas tributarias, la Junta deberá llevar un Libro de Actas, un Libro de Socios y unas Cuentas Anuales en forma, al menos, de Balance y Memoria de cada ejercicio.

CAPÍTULO V: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 32º.- Disolución y liquidación

1. La Junta de Compensación se disolverá, tras el cumplimiento de los fines que motivaron su constitución, mediante acuerdo de la Asamblea General, adoptado por el voto favorable de miembros que representen el porcentaje de participación señalado en el artículo 23.3 de los presentes Estatutos, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que hubiere lugar.

También se disolverá si el Ayuntamiento de Laracha acuerda sustituir el sistema de compensación por otro sistema de ejecución directa en los supuestos de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o cuando

incurra en infracciones firmes calificadas de graves o muy graves según la legislación urbanística de conformidad con lo establecido en el Decreto 143/2016 (art. 311 y art. 328).

2. El acuerdo de disolución requerirá la aprobación de la Administración actuante, no procediendo ésta mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estuvieran pendientes. Al efecto presentará propuesta de liquidación en la que la entidad deberá acreditar lo relativo al cobro de créditos, al pago de deudas y, en su caso, el reparto del remanente entre sus miembros.

3. El Consejo Rector estará facultado, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

4. En la liquidación de la Junta, los miembros participarán en proporción a sus respectivas cuotas.

BASES DE ACTUACIÓN

I.- DISPOSICIONES GENERALES

BASE PRIMERA.- Objeto y ámbito territorial

Las presentes Bases establecen los criterios por los que se ha de regir la actividad de la Junta de Compensación a constituir para la ejecución del Polígono Único del Plan de Sectorización Cerámica Campo en lo referente a las operaciones redistributivas de los beneficios y cargas derivadas de dicho Plan y a la ejecución de la obra urbanizadora, bajo la fiscalización y control del Ayuntamiento de Laracha. En ejecución de las presentes Bases se redactará y aprobará el Proyecto de Compensación que definirá las parcelas de resultado y las cesiones al Ayuntamiento de Laracha, como consecuencia del desarrollo urbanístico del Polígono reseñado.

BASE SEGUNDA.- Actuaciones que comprende

La actuación urbanística por compensación comprenderá:

- a) La expropiación u ocupación de las fincas de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación en los plazos y condiciones legalmente establecidos, así como de aquellos miembros que incumplan las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y por el planeamiento aplicable a las presentes Bases de Actuación. En todos los casos, la expropiación será realizada por el Ayuntamiento de Laracha en favor de la Junta de Compensación, la cual tendrá la condición jurídica de beneficiaria.
- b) La transmisión gratuita al Municipio de Laracha y a la Comunidad Autónoma de Galicia, de conformidad con lo dispuesto en la legislación aplicable, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria.
- c) La ejecución y cesión de las obras e instalaciones de urbanización, según el planeamiento aplicable, el Plan de Sectorización y el Proyecto de

Urbanización; así como, en su caso, la realización de las obras de edificación que se determinen.

d) La distribución de los terrenos susceptibles de aprovechamiento lucrativo entre los propietarios, en proporción a sus cuotas de participación y conforme a los principios de redistribución de la legislación urbanística aplicable.

e) Tanto la transmisión de los terrenos de cesión obligatoria como la distribución entre los propietarios de los terrenos con aprovechamiento lucrativo en proporción a sus respectivas aportaciones se llevará a cabo mediante la aprobación del Proyecto de Compensación correspondiente.

BASE TERCERA.- Participación en los gastos

Los gastos que se derivan de la actuación urbanística descrita en la Base anterior serán satisfechos por los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas cuotas de participación, fijadas de conformidad con lo dispuesto por el art. 16 de los Estatutos.

Los gastos de urbanización comprenden los que se especifican en el art. 256 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

Cuando para la ejecución de las obras de urbanización se precise que con carácter previo o simultáneo se realicen obras de descontaminación y adecuación de terrenos exigidas por la legislación sectorial sobre suelos contaminados y los obligados a ellas (titulares de los terrenos aportados) no las acometieran, dificultando o impidiendo el desarrollo del Sector, la Junta de Compensación en ejecución subsidiaria acordará llevarlas a cabo junto a las obras de urbanización, repercutiendo su importe a los titulares de los suelos contaminados. A tal efecto la Junta de Compensación comunicará al Ayuntamiento, para su conocimiento, el presupuesto específico de dichas obras a realizar como complementarias de las obras de urbanización.

Para la ejecución subsidiaria, la Junta de Compensación requerirá al titular de la parcela que proceda a la descontaminación advirtiéndole que de no hacerlo lo realizará la Junta de Compensación con los gastos a su cargo.

La Junta de Compensación podrá solicitar del Ayuntamiento la vía de apremio para el cobro de la deuda por dicho concepto al titular del terreno aportado.

Antes de la recepción de la obra de urbanización deberá acreditarse (con controles de calidad) la descontaminación de los terrenos afectados, a fin de evitar la no recepción de las obras de urbanización y la incautación del aval constituido.

BASE CUARTA.- Edificación del Polígono

No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas del Polígono sino a partir del momento en que se haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o se proceda a la urbanización y edificación simultáneas, en la forma legalmente dispuesta.

II.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

BASE QUINTA.- Criterios para valorar las fincas aportadas

1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie real de sus respectivas fincas y que prevalecerá sobre la consignada en los títulos adquisitivos, con las correcciones que en el artículo 16 de los Estatutos se establecen.

2. La titularidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación se acreditará mediante el título de propiedad o certificación del Registro de la Propiedad.

Una vez constituida la Junta, la Asamblea General fijará las cuotas de participación correspondientes a las fincas aportadas, que tendrán igualmente carácter provisional hasta su fijación definitiva por medio del Proyecto de Compensación.

3. En caso de titularidades desconocidas, cuyos titulares se encuentren en ignorado paradero o de titularidad controvertida, se estará a lo dispuesto por el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

4. Las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes en la unidad de ejecución se entenderán sustituidas por las resultantes de la ejecución del Plan; y las afectas a un servicio público que se mantengan íntegramente con la misma afección tras dicha ejecución, no serán tenidas en cuenta en las operaciones de equidistribución. Las diferencias de superficie de los bienes de dominio y uso público una vez realizada la equidistribución se ajustarán a las reglas expuestas en el art. 248 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

5. La existencia sobre las fincas aportadas de edificaciones, instalaciones o plantaciones, así como de situaciones jurídico-reales o arrendamientos, no altera el criterio de valoración contenido en el número 1 de la presente Base, debiendo estarse en cuanto a su mantenimiento o extinción, valoración e indemnización a lo establecido en las Bases siguientes.

BASE SEXTA.- Criterios de valoración de derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas

1. Las situaciones jurídico-reales existentes sobre las fincas comprendidas en el ámbito de actuación que no puedan continuarse sobre la finca adjudicada en correspondencia con la aportada, ni transformarse en crédito con garantía hipotecaria por no darse el supuesto de subrogación real, se extinguirán, debiendo indemnizarse por el propietario respectivo que aportó la finca.

2. La valoración de las mencionadas situaciones, a efectos de determinar la indemnización por su extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones estatales sobre expropiación, o, subsidiariamente, según las normas generales del Derecho Administrativo o Civil que regulen la institución de la

expropiación o, de ser inaplicables las anteriores, por las propias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

3. No obstante lo dispuesto en el número 1 anterior, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales incompatibles con el planeamiento se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a su cuota de participación, sin perjuicio de lo dispuesto en el nº 5 de la presente base.

4. Los arrendamientos existentes sobre las fincas incluidas en el ámbito de actuación que deban extinguirse por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento se valorarán con arreglo a lo dispuesto por la legislación expropiatoria, debiendo satisfacerse la correspondiente indemnización en concepto de gasto de urbanización, a salvo de lo dispuesto en el párrafo siguiente.

5. En los supuestos previstos en los dos números anteriores, las indemnizaciones que resultaran procedentes serán siempre a cargo del propietario de la respectiva finca aportada si la relación arrendaticia o la servidumbre predial se hubiera constituido con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización. Esto mismo se aplicará respecto a cualquier indemnización que procediera por situaciones de hecho sobre las parcelas o edificaciones existentes sobre ellas, incluidas en el ámbito de gestión, cuyos propietarios las hubieran tolerado.

BASE SÉPTIMA.- Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse

1. Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse serán valoradas independientemente del suelo en el Proyecto de Compensación, con arreglo a los criterios sobre valoración contenidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y, de ser inaplicable éste, a la legislación expropiatoria, y su importe se

satisfará a su propietario con cargo a dicho proyecto, en concepto de gasto de urbanización.

2. Se dispondrá el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario, cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional, o cuando así lo disponga la Administración.

3. El valor de las edificaciones se determinará en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación, de conformidad con la normativa catastral y siempre en el marco del Real Decreto Legislativo 7/2015, mencionado y del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

BASE OCTAVA.- Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras

1. En el supuesto previsto en el art. 10 de los Estatutos de la Junta de Compensación, la valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado del Proyecto de Urbanización o de los sectores o partidas que se vayan a ejecutar, conviniéndose con la Junta en el momento de la incorporación si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

2. Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a su aportación, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los metros cuadrados de solares correspondientes, determinándose concretamente o por referencia a

condiciones de volumen, uso y fase de entrega, bien por remisión a precios de mercado o cualquier otro criterio o elemento de determinación.

3. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta.

III.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

BASE NOVENA.- Forma de contratación

1. La ejecución de las obras de urbanización, cuya responsabilidad corresponde a la Junta, se llevará a cabo por la empresa o empresas que se determinen por acuerdo de la Asamblea General o el Consejo Rector, de acuerdo con los principios de publicidad y concurrencia. La contratación será conforme a las previsiones contenidas en el Plan de Sectorización a que se refieren las presentes Bases de Actuación, y en el Proyecto de Urbanización en desarrollo del mismo, en el que se detallan y valoran todas las obras de urbanización correspondientes a la actuación urbanística.

2. De conformidad con el artículo 229 del Decreto 143/2016, la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del Polígono es responsabilidad de quien ostente la condición de promotor, sin perjuicio de que los gastos de urbanización correspondan a los propietarios.

El acto de inicio de las obras de urbanización debe reflejarse en un acta de comprobación de replanteo que suscribirán su promotor, la empresa contratista y la dirección facultativa; debiendo notificarse tal acto con antelación suficiente al Ayuntamiento con la finalidad de que, si lo considera, pueda estar presente en el mismo.

3. Corresponde a la Administración urbanística actuante la facultad y obligación de vigilar la ejecución de las obras de urbanización de forma que si alguna obra o instalación, o parte de las mismas, no se ejecutara de conformidad con el proyecto, podrá ordenar aquélla la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo al promotor del sistema, quien, a su vez, podrá repercutir sobre el contratista, si procede.

4. El contrato de ejecución de las obras hará constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con el proyecto de urbanización debidamente aprobado.

b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.

c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.

d) La garantía o la retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar el promotor, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán liberadas hasta que no se reciba definitivamente la obra.

e) El modo y plazos para el abono por el promotor de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

5. Si a la Junta se hubiera incorporado empresa o empresas urbanizadoras, la ejecución de las obras de urbanización podrá efectuarse total o parcialmente por éstas con sujeción a lo establecido en los presentes Estatutos y Bases. En este supuesto también deberá garantizarse el cumplimiento de las circunstancias exigidas en la presente base.

6. En el plazo de seis meses desde el otorgamiento de escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, al adquirir la condición de promotor de las obras de urbanización del Polígono único del Plan de Sectorización se constituirá aval por importe del 10% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización.

BASE DÉCIMA.- Costes de los gastos de urbanización

1. Los gastos de urbanización serán satisfechos por los miembros de la Junta en proporción a sus respectivas cuotas de participación, según los medios y plazos expuesto en los presentes Estatutos y Bases, teniendo en cuenta que

los terrenos correspondientes al 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo municipal han de cederse urbanizados.

2. La distribución de los gastos de urbanización, mediante la fijación individualizada y concreta de las cantidades que corresponda satisfacer a cada miembro, se efectuará por la Junta y, en virtud de sus competencias delegadas, por el Consejo Rector, siempre siguiendo las directrices y en las proporciones pautadas para cada propietario en el Proyecto de Compensación.

3. En cuanto a los eventuales gastos derivados de obras de descontaminación de suelos se estará a lo establecido en la Base Tercera.

IV.- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

BASE DECIMOPRIMERA.- Transmisión de terrenos de cesión obligatoria y gratuita y de las obras de urbanización

1. La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar, por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación. No obstante, la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por ésta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

2. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el Plan de Sectorización y Proyecto de Urbanización aplicables, se cederán al Ayuntamiento. El período de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la recepción de las obras de urbanización de conformidad con los arts. 230 y 231 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

BASE DECIMOSEGUNDA.- Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes.

1. Para la distribución entre los miembros de la Junta de los solares resultantes, incluidos los correspondientes a fincas adquiridas mediante expropiación u ocupación por la Junta, se presentará y aprobará por ésta el correspondiente Proyecto de Compensación, que deberá presentarse al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.
2. En el Proyecto de Compensación, la valoración de las fincas resultantes se hará atendiendo al aprovechamiento lucrativo real de cada parcela (uso, intensidad de uso y tipología edificatoria) en los términos que los presentes Estatutos y Bases, la Ley y el Reglamento del Suelo de Galicia y el resto de normas urbanísticas aplicables establecen.
3. En ningún caso podrán adjudicarse, como fincas independientes, superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
4. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algún propietario no permita que se le adjudique una finca independiente, se le adjudicará en proindiviso con otros propietarios.
5. Los titulares de cuotas de participación que no alcanzaren el 15 por 100 de la parcela mínima edificable podrán ver sustituida su adjudicación por una indemnización en metálico.
6. Las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, quedando reflejadas en el Proyecto de Compensación y computándose en la cuenta de liquidación.
7. El valor de las parcelas y las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por las diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se calcularán de conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre valoraciones.
8. En caso de incorporación a la Junta de una empresa urbanizadora, para la adjudicación a la misma de terrenos en contrapartida a su aportación, se

estará al correspondiente convenio acordado por la Asamblea General, conforme a lo previsto en la Base Octava.

9. El criterio básico para efectuar las adjudicaciones consistirá en asignar a cada miembro de la Junta la misma proporción de cada uso y tipología edificatoria definidos en el Plan de Sectorización, será referente al de la proximidad preferente al de la proximidad. No obstante, en aras de la coordinación de intereses de los juntacompensantes, la Junta podrá acordar un reparto distinto o heterogéneo en cuanto a los usos y tipologías de los terrenos adjudicados a cada propietario.

10. Cuando se considere oportuno para facilitar la actuación urbanística, en el Proyecto de Compensación podrán reservarse terrenos a favor de la Junta para su posterior enajenación o destino a otros fines.

BASE DECIMOTERCERA.- Momento de la adjudicación

1. La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación determinará la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente.

2. Aprobado el Proyecto de Compensación, se procederá a expedir la certificación administrativa a que se refiere el art. 6 del Real Decreto 1.093/1997, con el contenido regulado en el art 7 del mismo, pudiendo dicha acta protocolizarse notarialmente y constituyendo el título inscribible en el Registro de la Propiedad.

BASE DECIMOCUARTA.- Régimen económico

1. Para el pago de justiprecios, indemnizaciones, gastos de urbanización, conservación y gastos complementarios, los miembros deberán ingresar en la forma que se determine por el Consejo Rector las cantidades que les correspondan satisfacer, dentro del plazo que establezca el Consejo Rector y, en todo caso, en el plazo máximo de un mes desde que se efectuare el requerimiento de pago por dicho Consejo; una vez transcurrido dicho plazo, si no se hubiere efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta sufrirá

los recargos e intereses de demora previstos en el artículo 29.2 y 29.3 de los Estatutos, sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en los apartados 4 y 5 de esta Base.

2. La Junta podrá, por acuerdo mayoritario de la Asamblea General, exigir de sus miembros que ingresen en las arcas de la misma, con una antelación de seis meses, las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.

3. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo de la Junta con los propietarios interesados, mediante reducción de la adjudicación de parcelas edificables en la proporción que resulte al respectivo propietario, según establecen los arts. 114.2 de la L2/2016, de 10 de febrero, y 275.2 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

4. La Entidad, por acuerdo del Consejo Rector, podrá ejercitar la vía de apremio para exigir a sus miembros el pago de las cantidades adeudadas, de conformidad con lo dispuesto a tal efecto en los Estatutos.

5. También podrá la Junta instar la expropiación u ocupación, como beneficiaria, de los terrenos pertenecientes a los propietarios que incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la Junta en aplicación de los instrumentos urbanísticos, una vez transcurrido el plazo de un mes desde que hubieran sido requeridos por la Junta o el Consejo Rector para el cumplimiento de tales obligaciones y cargas sin haberlas satisfecho. En este supuesto, al justiprecio se restarán los recargos e intereses de demora previstos en el apartado 1 de la presente Base.

Iniciado el procedimiento expropiatorio o de ocupación, si el propietario afectado solicitara que se dejara sin efecto la expropiación u ocupación en marcha, deberá acreditar fehacientemente que ha cumplido la obligación impuesta por la Junta, y satisfacer a la misma la deuda principal más los intereses de demora y recargos producidos, y todos los gastos ocasionados por la puesta en marcha y posterior paralización del procedimiento.

BASE DECIMOQUINTA.- Conservación de la urbanización

1. La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta hasta la recepción de las obras de urbanización e instalaciones por el Ayuntamiento, todo ello en los términos de los arts. 96 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 232 y 233 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

2. Los gastos derivados de la conservación de la urbanización hasta la recepción mencionada en el número anterior se distribuirán entre los miembros de la Junta con arreglo a sus respectivas cuotas de participación.

Los adquirentes de parcelas resultantes quedarán subrogados en esta obligación.

3. En cuanto a la forma y plazo de la recepción de las obras, posibilidad de recepción parcial y comunicación del acta de recepción al Registro de la Propiedad, se estará a lo dispuesto por la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

4.- Una vez recibidas las obras de urbanización del sector por parte del Concello de Laracha se procederá a constituir la correspondiente Entidad de Conservación, la cual asumirá los gastos de conservación de la urbanización por tiempo indefinido. Los terrenos de cesión al Ayuntamiento pertenecientes al sistema de reserva y conexión viaria exteriores al sector serán mantenidos por éste. Dentro del concepto de conservación de la urbanización se incluye la necesidad de elaborar un plan de prevención y defensa contra los incendios forestales, conforme a lo establecido en el art. 23 e) de la Ley 3/2007 de prevención y defensa contra los incendios forestales de Galicia.