

## **BASES DE ACTUACIÓN**

### **PRIMERA.- ÁMBITO TERRITORIAL**

Estas bases regulan la actuación de la Junta de Compensación constituida para la correcta ejecución del Sistema de Compensación y de las obras de urbanización de los terrenos integrados o adscritos en el Polígono de referencia.

### **SEGUNDA.- LAS BASES COMO NORMA DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS**

En desarrollo de estas Bases, se formulará el correspondiente Proyecto de Compensación como medio de distribución de beneficios y cargas y como título para la adjudicación de los terrenos resultantes de la actuación.

### **TERCERA.- OBLIGATORIEDAD Y MODIFICACIÓN DE LAS BASES**

1.- Lo dispuesto en este modelo de Bases generales vincula a los miembros de la Junta de Compensación, especialmente en lo referido al contenido del Proyecto de Compensación que habrán de redactar y aprobar.

2.- Si después de la constitución de la Junta y antes de la Aprobación Inicial del Proyecto de Compensación los propietarios que representen la mayoría absoluta de las cuotas de participación en el polígono desean apartarse de lo dispuesto en alguno de los preceptos de este modelo general de Estatutos y Bases de Actuación, podrán instar la tramitación y aprobación de sus propios Estatutos y Bases particulares en la forma legalmente establecida.

### **CUARTA.- VALORACIÓN DE LAS FINCAS ORIGINALES. FINCAS LITIGIOSAS**

1.- El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas. Con todo, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

2.- En el supuesto de discrepancias sobre la titularidad de la totalidad o parte de un terreno o conflicto de colindantes, la resolución definitiva corresponderá a la jurisdicción civil común. El proyecto de compensación se limitará, en cuyo caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. Con todo, las cuestiones de colindantes podrán resolverse en el propio expediente de equidistribución si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquiera otra forma fidedigna.

## **QUINTA.- PROPIETARIOS NO INCORPORADOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN. FINCAS A OCUPAR O EXPROPIAR. VALORACIONES**

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 124 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia, para el caso de que algunos propietarios no se adhieran a la Junta de Compensación esta podrá solicitar al Ayuntamiento de A Estrada cualquiera de las siguientes opciones:

- a) La expropiación de las fincas.
- b) La ocupación de la fincas a favor de la Junta de Compensación a fin de posibilitar la ejecución de las obras de urbanización previstas, reconociéndose a sus titulares el derecho a la adjudicación de terrenos edificables en proporción a la superficie aportada, con la reducción adecuada para compensar las cargas de urbanización.

2.- Las fincas que se expropian u ocupen a los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación o que incumplen sus deberes con esta, se valorarán conforme con lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

3.- Son causas de expropiación por sanción de los terrenos del polígono, con independencia de la motivada en la falta de incorporación a la Junta, las siguientes:

- a) El impago de cuotas comunes y extraordinarias en los plazos establecidos en el art. 40 de los Estatutos, si por lo menos en una ocasión anterior fue necesario acudir a la vía judicial o de apremio para el cobro de alguna cuota.
- b) En general, el incumplimiento reiterado de alguno o algunos de los deberes señalados en el art. 16 de los Estatutos, previa constatación y aprobación por la Asamblea General y el Ayuntamiento. A estos efectos, se entenderá por reiteración el incumplimiento de esos deberes en un mínimo de tres ocasiones.

4.- La tramitación del expediente contradictorio del justiprecio no será obstáculo para la demolición por la Junta de Compensación de las edificaciones, instalaciones y demás construcciones ni para la ocupación por la misma Junta del suelo, subsuelo o vuelo y el desalojo de sus ocupantes, en los términos legalmente establecidos según el procedimiento expropiatorio empleado.

3.- Al justiprecio que resulte de pago por la expropiación de las fincas se le restara las cantidades que el propietario expropiado adeude en concepto de cuotas o derramas a la Junta de Compensación.

## **SEXTA.- ELEMENTOS EXISTENTES SOBRE LAS FINCAS APORTADAS. INDEMNIZACIÓN Y VALORACIÓN**

1.- Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos materiales existentes en el suelo, vuelo o subsuelo de las fincas preexistentes, no se consideran como valores aportados ni deben ser en principio indemnizados.

2.- Con todo, dichos elementos serán indemnizados con cargo al fondo de compensación en los siguientes casos alternativos:

- 343
- a) Cuando sea necesaria su eliminación física para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento urbanístico aplicable.
  - b) Cuando estén situados en una parcela primitiva que en el Proyecto de Compensación no se adjudique íntegramente a su propietario original.
  - c) Cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación urbanística, incluso como uso provisional.

3.- La valoración de estos elementos se efectuará de acuerdo con el dispuesto en la legislación vigente aplicable, determinándose la correspondiente indemnización en el Proyecto de Compensación. Se podrá acudir ante el Jurado de Expropiación de Galicia, o órgano que lo sustituya, en el caso de discrepancia con la valoración aprobada en el Proyecto de Compensación de acuerdo con el señalado en el Art. 13.3 de los Estatutos. Con todo, la aprobación definitiva del mismo constituirá título suficiente para la ocupación de los inmuebles que correspondan, una vez que se constituya el depósito o se efectúe el pago de las indemnizaciones a las que se refiere este número.

4.- Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas, en los que su demolición no sea preciso en atención a lo dispuesto en los párrafos anteriores, se podrán conservar por sus actuales propietarios, a excepción de las partes o superficies afectadas por la regularización de sus linderos y las segregaciones precisas de superficies, subsuelo y vuelos objeto de la cesión para el desarrollo de la ordenación del Polígono.

5.- La calificación como fuera de ordenación de edificios, obras, plantaciones o instalaciones y otros elementos materiales existentes en las parcelas respecto de los cuales su demolición no sea preciso para la realización de las obras de urbanización, no originará en ningún caso derecho a indemnización a cargo de la Junta de Compensación.

6.- La adjudicación en pro indiviso de una misma parcela resultante a varios propietarios tampoco dará lugar a indemnización.

#### **SÉPTIMA.- EXISTENCIA DE DERECHOS REALES Y CARGAS, SERVIDUMBRES Y DERECHOS DE ARRENDAMIENTO. VALORACIÓN**

1.- Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos 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 la ordenación urbanística, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3.- Existiendo subrogación real y compatibilidad con la ordenación urbanística, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de

los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un 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. 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 la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

4.- A pesar de lo dispuesto en los números 1 y 2 de esta Base de Actuación, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación urbanística o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización en el instrumento de distribución de beneficios y cargas correspondiente, siempre y cuando se traten de servidumbres o arrendamientos anteriores a la fecha de práctica en la finca o fincas registrales de la nota marginal de inicio del procedimiento a que se refiere el artículo 5 del RD 1093/1997 de 4 de julio sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbana.

5.- La valoración de los derechos reales, cargas, servidumbres y de los arrendamientos que se extingan se efectuará en el Proyecto de Compensación, según lo dispuesto en la legislación aplicable. Podrá acudir ante el Jurado de Expropiación de Galicia, o órgano que lo sustituya, en el caso de discrepancia con la valoración aprobada en el Proyecto de compensación. Con todo, la aprobación definitiva del mismo constituirá título suficiente para la ocupación de los inmuebles que correspondan, una vez que se constituya el depósito o se efectúe el pago de las indemnizaciones a las que se refiere este número.

#### **OCTAVA.- VALORACIÓN EN EL CASO DE INCORPORACIÓN DE EMPRESAS URBANIZADORAS**

1.- La valoración de la aportación de Empresas urbanizadoras se determinará considerando el coste del presupuesto de los proyectos y obras de las cuales asuma su realización.

2.- La incorporación se podrá producir en cualquier momento. En cuyo caso, la Asamblea General acordará su origen, condiciones y garantías de incorporación, con determinación de las contrapartidas a la aportación de la Empresa urbanizadora.

#### **NOVENA.- CONTRATACIÓN Y CONTROL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

La ejecución de las obras de urbanización, y las de edificación, en su caso, se contratarán por la Junta de Compensación con la empresa o empresas y técnicos que libremente sean designados por la Asamblea General. Las obras de urbanización se contratarán con las garantías de concurrencia y publicidad legalmente exigibles.

En el contrato de ejecución de obras se consignarán, además de las habituales y las concretamente acordadas por la Junta de Compensación, las siguientes cláusulas:

- a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- b) El deber de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante y de la Junta de Compensación.
- 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) Plazos y modalidad de abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.
- e) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, tenga que efectuar la Junta en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta la definitiva recepción de las obras.

#### **DÉCIMA.- PLAZOS Y FORMA DEL PAGO DE CUOTAS**

1.- Las cuotas comunes y extraordinarias y las derramas que procedan conforme al dispuesto en los Estatutos serán satisfechas en el plazo máximo de quince días hábiles desde que fueron requeridos los propietarios integrantes del Polígono, mediante carta certificada con acuse de recibo, burofax, correo electrónico o cualquier otro medio que deje constancia de su recepción por el interesado.

2.- Transcurrido el plazo señalado sin efectuarse el pago, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 40 de los Estatutos.

3.- El pago se efectuará mediante ingreso en cuenta bancaria. Previo Acuerdo del Consejo Rector, podrá aplazarse o fraccionarse en atención a las condiciones económico - personales de alguno de los miembros de la Junta sin que, en ningún caso, suponga perjuicio para el conjunto. También se podrá acordar por la Junta de Compensación la sustitución del pago en metálico por la entrega de terrenos del polígono con valor equivalente en la proporción que corresponda a la cuota o cuotas, correspondiendo a la Junta de Compensación la fijación del valor de cambio y quedando la cuota del propietario reducida al terreno que retenga.

#### **DECIMOPRIMERA.- RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la urbanización completa del Polígono, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión al Ayuntamiento de las mismas.

## **DECIMOSEGUNDA.- AFECCIÓN REAL DE LOS TERRENOS**

Los terrenos quedan afectos al cumplimiento de los deberes inherentes al sistema de compensación, según lo dispuesto en la vigente legislación urbanística y registral.

## **DECIMOTERCERA.- VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES Y MOMENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

1.- El valor de las parcelas resultantes 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.

2.- La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación efectuada por el Ayuntamiento determinará la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, con la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad y aplicación de las exenciones fiscales en los términos establecidos en la legislación vigente.

3.- La distribución de los beneficios y cargas se efectuará en proporción a las cuotas de participación de cada uno de los propietarios, de acuerdo con el señalado en los Estatutos y en las presentes Bases de Actuación.

4.- En ningún caso se podrán adjudicar como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características idóneas para su edificación conforme al planeamiento. Si por la escasa cuantía de los derechos de algunos de los miembros de la Junta, no fuera posible la adjudicación a los mismos de fincas independientes, se les atribuirá en pro indiviso, con expresión en el título de la cuota correspondiente a cada uno de ellos, sin que por ello tengan derecho la indemnización. Se procurará agrupar a todos estos propietarios en unas mismas parcelas resultantes. En estos supuestos los adjudicatarios en pro indiviso vendrán obligados a edificar conjuntamente o a transmitir su participación a los restantes condóminos. Con todo, si la cuantía de los derechos de algún propietario no alcanzara el 15 por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación se podrá sustituir por una indemnización en metálico.

5.- Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la reparcelación, que las fincas adjudicadas se sitúen en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Esta regla no se aplicará en caso de que las antiguas propiedades estén situadas en más del 50 por 100 de su superficie en terrenos destinados por el plan a viarios, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada. Tampoco se aplicará si puede evitarse una situación de pro indiviso en la finca resultante.

6.- En el supuesto en que se produzcan diferencias de adjudicación, estas serán contempladas y valoradas en el Proyecto de Compensación conforme al dispuesto en la legislación vigente, liquidándoseles a los titulares cuando se apruebe definitivamente el citado Proyecto.

(27)

## **DECIMOCUARTA.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y TRANSMISIÓN AL AYUNTAMIENTO DE TERRENOS Y SERVICIOS**

1.- El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación producirá la cesión al Ayuntamiento de los terrenos objeto de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en el plan.

2.- Hasta que se produzca la recepción de los servicios y terrenos por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación de acuerdo con los criterios de proporcionalidad previstos para el pago de las cuotas de urbanización.

3.- La cesión de las obras de urbanización e instalaciones previstas en su caso, se producirá a favor del Ayuntamiento en el menor plazo posible desde su recepción definitiva por la Junta de Compensación. Se podrán ceder fracciones del suelo ordenado que constituyan unidades funcionales directamente utilizables si así se prevé en el Proyecto de Urbanización. Tanto las recepciones parciales, como la recepción total en único acto, se reflejarán en una o varias Actas que firmarán la Administración y la Junta de Compensación.

