

ESTATUTOS DE JUNTA DE COMPENSACIÓN

TÍTULO I: DENOMINACIÓN Y COMPOSICIÓN. DOMICILIO. OBJETO Y FINES. ÓRGANO TUTELANTE. AMBITO DE ACTUACIÓN. DURACIÓN. RÉGIMEN JURÍDICO

ART 1.- DENOMINACIÓN Y COMPOSICIÓN

1.- Con la denominación de “Junta de Compensación del SUD-R06 Avenida de Vigo” se constituye esta Entidad Urbanística Colaboradora de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2.- La Junta de Compensación estará integrada por los propietarios de parcelas incluidos dentro de su ámbito de actuación que aceptaran el sistema y se incorporen a la misma, por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en el polígono o Unidad de Actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen según lo establecido en estos Estatutos y Bases de Actuación.

ART. 2.- DOMICILIO

1.- El domicilio de la Junta de Compensación se establecerá en su acto constitutivo.

2.- Este domicilio podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Ayuntamiento y Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

ART. 3.- OBJETO Y FINES

1.- El objeto de la Junta de Compensación consiste en la gestión y ejecución de la urbanización del Polígono de referencia por el sistema de compensación, mediante el reparto equitativo entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas de la urbanización.

2.- Además de los establecidos por la normativa urbanística, serán fines primordiales de la Junta Compensación, que se enuncian a título ejemplificativo, los siguientes:

- a) Agrupar a los propietarios de las fincas comprendidas en el ámbito del Polígono, que se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente beneficios y cargas de la actuación entre sus miembros integrantes, aportando los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita, según el planeamiento y de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, para su adjudicación al Ayuntamiento de A Estrada.
- b) Efectuar las operaciones técnicas, jurídicas y materiales previstas en el planeamiento y en estos Estatutos y Bases de Actuación, especialmente los actos de parcelación y reparcelación necesarios, que se practicarán de conformidad con el establecido en la Legislación Urbanística, redactando y tramitando el Proyecto de Compensación, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

- c) Ejecutar en el ámbito de la actuación de la Junta de Compensación las obras definidas en los proyectos de urbanización que desarrollen el planeamiento del citado ámbito.

3.- Para el cumplimiento de tales fines, la Junta de Compensación podrá realizar los siguientes actos, con carácter meramente enunciativo y no limitativo:

- a) Transmitir al Ayuntamiento de A Estrada todos los terrenos de cesión obligatoria, en pleno dominio y libres de cargas, según lo establecido por la legislación vigente.
- b) Adjudicar las parcelas que resulten del Proyecto de Compensación entre los miembros de la Junta de Compensación y, en su caso, a la propia Junta.
- c) Redactar Proyectos de Urbanización, aprobar el presupuesto de su ejecución, realizar las obras previstas en ellos, e interesar de la Administración su recepción.
- d) Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos.
- e) Gestionar el cobro a los miembros de la Junta de las cuotas y derramas pertinentes para sufragar el coste de la urbanización, así como las indemnizaciones y demás gastos que se aprueben de conformidad con estos Estatutos y la legislación aplicable.
- f) Reclamar directamente en la vía judicial civil el pago de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta de Compensación, o bien solicitar de la Administración pública actuante el ejercicio de la vía de apremio para tal fin.
- g) Interesar del órgano urbanístico actuante la ocupación o expropiación en favor de la Junta de Compensación de los terrenos de los propietarios incluidos o adscritos al ámbito de actuación que no se incorporaran ni adhirieran a la Junta o a los de aquellos que, habiéndose incorporado, deban ser expropiados por el incumplimiento de sus deberes, en especial por el impago de las cuotas de urbanización.
- h) Ejercitar el derecho a exigir de las entidades concesionarias de servicios el reintegro de los gastos de instalación de las redes de agua, energía eléctrica, telefonía, etc., en el sentido establecido por la legislación y jurisprudencia aplicable.
- i) Proceder, previo acuerdo de la Asamblea General, a la edificación de los terrenos que se reserve o se le adjudiquen y a todas las operaciones complementarias y necesarias para tal fin.
- j) Celebrar toda clase de contratos que sean necesarios para lograr el objeto propuesto, incluidos los de redacción del Proyecto de urbanización y ejecución de la obra urbanizadora y, en su caso, de edificación, y el Proyecto de Compensación.

- k) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualquiera otro acto de dominio o administración de los bienes que constituyen el patrimonio de la Junta de Compensación, así como actuar en calidad de fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas afectadas por la actuación urbanística pertenecientes a los miembros de aquella o de las parcelas resultantes adjudicadas a los mismos. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de los deberes inherentes al sistema.
- l) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para obtener recursos económicos con los que atender a la ejecución de las obras de urbanización o cualquier otro gasto que se produzca, con la garantía de los terrenos afectados.
- m) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros integrantes de la Junta de Compensación, compareciendo como tal ante registros de la propiedad, personas jurídico-privadas, notarías y ante cualquier autoridad y órganos de la administración del Estado, autonómica, provincial o local, institucional o corporativa, así como ante los jueces y tribunales en todos sus grados, instancias y jurisdicciones, frente a los particulares, personas físicas o jurídicas, y toda clase de Administraciones.
- n) Promover de la Administración actuante la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro Mercantil en su caso.
- o) Promover de los órganos urbanísticos competentes la aprobación de los Proyectos de Compensación y Urbanización y, en su caso, de edificación, así como de todos aquellos documentos necesarios para el cumplimiento de los fines de la presente Junta de Compensación.
- p) Promover el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales vigentes.
- q) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le corresponden en aplicación de la legislación vigente.

4.- En el caso de ser necesaria la expropiación de los terrenos de propietarios no incorporados, o no cumplidores de sus deberes en la ejecución del polígono, la Junta de Compensación redactará el correspondiente proyecto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta para su posterior presentación y tramitación en la Administración Pública competente. Pagará el importe del precio justo expropiatorio finalmente determinado y recibirá los terrenos expropiados en calidad de beneficiaria.

En el supuesto de que conforme a lo previsto en el artículo 124.1 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia la Junta de Compensación opte por solicitar al Ayuntamiento de A Estrada la ocupación de los terrenos de los propietarios no incorporados, el procedimiento se sustanciará conforme a lo previsto en la legislación y normativa vigente.

La ocupación de los terrenos de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación determinará el reconocimiento a sus titulares del derecho a adjudicación de los terrenos edificables en proporción a la superficie aportada, con la reducción adecuada para compensar las cargas de urbanización correspondientes.

ART. 4.- ÓRGANO URBANÍSTICO DE CONTROL

La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela del Ayuntamiento de A Estrada. Dicha Administración local asistirá por medio de representante a las reuniones de la Junta de Compensación, instruirá y asesorará acerca de la política urbanística municipal, resolverá los recursos de alzada interpuestos contra los Acuerdos de la Junta y fiscalizará su actuación, asegurándose de su correcto funcionamiento.

ART. 5.- ÁMBITO QUE CONSTITUYE SU OBJETO

La Junta de Compensación abarca los terrenos incluidos en el Polígono de referencia, (y los adscritos al mismo) con la delimitación representada gráficamente en los planos del Plan General de Ordenación Municipal vigente y en el planeamiento secundario que lo desarrolla.

ART. 6.- DURACIÓN

La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida hasta el total cumplimiento de sus fines, excepto que antes se acordara su disolución y liquidación según lo previsto en estos Estatutos.

ART. 7.- RÉGIMEN JURÍDICO

La Junta de Compensación se regirá por el dispuesto en estos Estatutos y Bases de Actuación así como en la legislación urbanística del suelo que le resulte de aplicación.

De forma supletoria, en primer término por la regulación de los órganos colegiados establecida en la legislación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas vigente, y en su defecto por la de las sociedades de capital.

TÍTULO II. INCORPORACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN. TITULARIDADES ESPECIALES. TRANSMISIÓN DE BIENES Y DERECHOS.

ART. 8.- INCORPORACIÓN A LA JUNTA

1.- En la Junta se integrarán las personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, propietarias de los terrenos incluidos en el Polígono, sin discriminación ninguna en cuanto a derechos y deberes, que acepten el sistema o se adhieran al mismo.

2.- Un representante del municipio formará parte del órgano rector de la Junta de Compensación en todo caso y será designado en su acto constitutivo.

3.- También podrán formar parte de la Junta empresas urbanizadoras representadas por una sola persona, con los requisitos y condiciones que se señalen en estos Estatutos y en las Bases de Actuación.

4.- Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse o adherirse a esta, con igualdad de derechos y deberes, bien en el acto constitutivo, bien dentro del plazo de un mes desde la notificación de su constitución. Para que la adhesión resulte efectiva deberá manifestarse ante notario y comunicarse por escrito a la Junta de Compensación, o alternativamente en el Registro de Entrada del Ayuntamiento, dentro del expresado plazo. En ese escrito el propietario señalará aceptar estas Bases y Estatutos, con indicación de sus datos personales, dirección para notificaciones y descripción de su finca o fincas. También acreditará su titularidad conforme lo dispuesto en el art. 14.4 de estos Estatutos.

Transcurrido dicho plazo, la incorporación sólo será posible si no obstaculiza el desarrollo del proceso y lo aprueba la Junta de Compensación mediante Acuerdo de la Asamblea General.

5.- Los propietarios incorporados o adheridos deberán pagar en el plazo de quince días hábiles desde que se les requiera por la Junta, las cantidades correspondientes a gastos ya realizados y los previstos para futuras etapas que fueran ya girados, en función de las cuotas respectivas. Para tal fin podrán solicitar información de la Junta y requerir justificación de los gastos que se les repercutan.

6.- Los terrenos de los propietarios no incorporados ni adheridos en tiempo y forma a la Junta de Compensación serán ocupados o expropiados conforme lo dispuesto en el Art. 3.4 de estos Estatutos y en la legislación vigente.

7.- En el caso de fincas en proindiviso, cada uno de los comuneros se considerará como un propietario individual según su participación a efectos de la adhesión a la Junta de Compensación.

ART. 9.- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

1.- Tras el otorgamiento del documento administrativo fidedigno en el que se consintiera la aplicación de estas bases y Estatutos, los promotores de la actuación convocarán a todos los propietarios del ámbito y, en su caso, empresa urbanizadora para la constitución definitiva de la Junta de Compensación. La convocatoria se efectuará mediante carta certificada, burofax, correo electrónico o cualquier otro medio que acredite su recepción por el interesado, con una antelación mínima de siete días hábiles, señalándose en ella su objeto y la fecha y lugar en el que otorgará la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación.

2.- Para la efectiva constitución de la Junta será necesaria la concurrencia de los propietarios que representen, como mínimo, el 50% de la superficie del ámbito.

3.- La constitución se efectuará por medio de escritura pública, en la que se manifestará:

- a) Relación de propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- b) Relación de fincas de las que sean titulares.
- c) Personas físicas designadas para ocupar los cargos del órgano rector, las cuales deberán ser ratificadas en la primera Asamblea que se convoque.
- d) Acuerdo de constitución.
- e) Otras declaraciones de interés al objeto de la Junta de Compensación.
- f) Dirección de notificaciones y un correo electrónico que sirva como medio alternativo válido para realizar dichas notificaciones.

4.- Las empresas urbanizadoras se podrán incorporar aún después de constituida la Junta, en las condiciones que acuerde la Asamblea General, con el voto favorable de la mayoría de las cuotas de participación y con las garantías y compromisos que se exijan por la misma.

5.- Se presentará en el Ayuntamiento una copia autenticada de la Escritura constitutiva para su posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

ART. 10.- INCORPORACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

El Ayuntamiento de A Estrada se integrará automáticamente en la Junta de Compensación, al igual con el resto de administraciones públicas titulares de bienes de dominio público en el ámbito de la actuación. El Ayuntamiento, en sus funciones de control y fiscalización, designará un representante en el Consejo Rector de la Junta de Compensación.

ART. 11.- TITULARIDADES ESPECIALES

1.- La participación en la Junta de los menores de edad o incapacitados se efectuará por sus representantes legales, sin merma de las facultades fiduciarias de disposición y administración de la Junta.

2.-. Los cotitulares de una finca o derecho designarán una sola persona para el ejercicio de sus facultades como socio de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. En el caso de que en el plazo de un mes a partir del requerimiento formulado por el Consejo Rector no designaren un representante, se entenderá que la representa el que ostente la mayor proporción, y si manifestaren por escrito no estar de acuerdo con ello, lo nombrará el Órgano Urbanístico de Control, a propuesta de la Junta de Compensación.

3.- Si alguna finca perteneciera en nuda propiedad a una persona, teniendo cualquier otra un derecho real limitativo de dominio, la calidad de asociado corresponderá a la primera, sin perjuicio de los derechos y deberes que ostenten los segundos.

ART. 12.- TRANSMISIÓN DE BIENES Y DERECHOS

1.- La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles, salvo manifestación en contrario en el acto constitutivo.

La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder de gestión, administración y disposición, para lograr el objeto de la actuación. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de los deberes inherentes al sistema.

2.- La Junta de Compensación será beneficiaria de la ocupación o de la expropiación en los supuestos recogidos en estos Estatutos y en las Bases de Actuación y en los que lo prevé la legislación vigente aplicable.

- a) Para el caso de que la Junta opte por la expropiación, redactará el correspondiente proyecto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta para su posterior presentación y tramitación en la Administración pública competente. Pagará el importe del precio justo expropiatorio finalmente determinado y recibirá los terrenos expropiados en calidad de beneficiaria.
- b) En el supuesto de que la Junta opte por solicitar la ocupación de las fincas de los propietarios no incorporados, el procedimiento de ocupación se realizará conforme a lo previsto en la legislación vigente. Los terrenos ocupados quedarán directamente afectados al cumplimiento de los deberes inherentes al sistema.

3.- La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los predios pertenecientes a los propietarios miembros de aquella, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

4.- La Junta podrá gravar, ofrecer en garantía, hipotecar y transmitir terrenos, ya fueran incorporados a esta por ocupación u expropiación, ya fueran aportados por sus miembros para hacer frente a los gastos de urbanización, previo acuerdo adoptado en Asamblea General.

5.- Los propietarios podrán transmitir sus terrenos, o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

- a) El transmitente notificará en forma fidedigna al Presidente de la Junta, el nombre, dirección y demás circunstancias del adquirente, así como las condiciones de la transmisión.
- b) El adquirente por cualquier título quedará subrogado en los derechos y en todos los deberes pendientes por razón de la participación transmitida, efectuándose expresa mención de esto en el título de transmisión y la expresa aceptación de los Estatutos y de las Bases de Actuación.

ART. 13.- PROYECTO DE COMPENSACIÓN

1.- De acuerdo con lo establecido en las bases de actuación, la Junta de Compensación formulará el correspondiente proyecto de compensación. Este se aprobará por la Junta con el voto de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación. A continuación, se elevará el Proyecto a la Administración Municipal.

2.- Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación por el Ayuntamiento, la Junta procederá a inscribirlo en el Registro de la Propiedad. Se le comunicará a todos los propietarios la referencia registral de las respectivas fincas resultantes.

3.- En caso de que los titulares de algún derecho real o personal en el polígono discrepan de las indemnizaciones a ellos atribuidas en el Proyecto de Compensación, deberán presentar en la Administración Municipal hoja motivada de aprecio en el plazo de 20 días hábiles desde la notificación del Acuerdo de la aprobación definitiva del Proyecto. A continuación, el Ayuntamiento procederá conforme a la normativa vigente a este respecto.

TÍTULO III: DERECHOS Y DEBERES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACION

ART. 14.- CUOTAS SOCIALES

1.- La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y deberes comunes se determina a partir de la cuota proporcional correspondiente en función de los bienes aportados.

2.- Para determinar las respectivas cuotas antes de la aprobación del Proyecto de Compensación se atenderá a la superficie de las fincas aportadas de forma fiduciaria a la Junta, en relación con la superficie total del polígono y terrenos adscritos. Con todo, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

3.- La modificación o reajuste de las cuotas de participación en la Junta de Compensación se aprobará por acuerdo de la Asamblea por mayoría absoluta de las preexistentes y se comunicará a la Administración Municipal.

4.- La propiedad se acreditará mediante certificación registral o, en su defecto, cualquier otro medio de prueba válido en derecho. En el caso de existir discordancia entre la superficie escriturada y la real, prevalecerá esta última. La superficie real se acreditará mediante el Estudio Topográfico que sirva de base al Plan Parcial que se apruebe definitivamente.

5.- En el supuesto de no declararse alguna carga, o de que las declaraciones no se correspondan con la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la equidistribución, se imputarán al propietario responsable de la omisión, deduciéndose del valor de la finca de resultado que le corresponda.

6.- El valor de los demás bienes y derechos distintos del suelo, afectados por el Proyecto de Compensación, no influirá en el coeficiente de participación de los juntacompensantes. Los derechos indemnizatorios que en su caso originen, se satisfarán con cargo al Proyecto de Compensación, como gasto de urbanización.

7.- En el supuesto de incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras, cuando se integren, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los junteros, en función del valor de los terrenos y previsión de costes de la urbanización del polígono.

ART. 15.- DERECHOS

Son derechos de los miembros de la Junta de Compensación los siguientes:

- a) Asistir por sí, o por medio de representante acreditado a las sesiones de la Asamblea General, intervenir en ellas y votar los acuerdos que se adopten, ponderadamente en relación proporcional a su cuota de participación.
- b) Participar, como elector o candidato, en la designación de los cargos de la Junta de Compensación.
- c) Transmitir, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad, en los términos y condiciones señalados en el art. 12 de estos Estatutos.
- d) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas en vía de reparcelación, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- e) Percibir, al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte del patrimonio de la Junta de Compensación que le correspondiera.
- f) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, pudiendo solicitar la exhibición de recibos y justificantes en los días previos a la celebración de la Asamblea General Común.
- g) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno de la Junta, en los plazos y con los requisitos establecidos en los presentes Estatutos y Bases de Actuación y en la legislación aplicable.
- h) Satisfacer las cuotas de urbanización total o parcialmente mediante cesión a la Junta de Compensación de parte de su terreno o cuota en la proporción establecida en las Bases de Actuación, o en aquella otra valoración de tipo general que la Junta pueda acordar.
- i) Los demás derechos que les correspondan de conformidad con el dispuesto en los Estatutos y Bases de Actuación y en la normativa legal aplicable.

ART. 16.- DEBERES:

1.- Son deberes de los miembros de la Junta de Compensación las siguientes:

- a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- b) Poner a disposición de la Junta los documentos probatorios de su titularidad, superficie y colindantes de la finca preexistente. A falta de dichos títulos, el propietario deberá presentar declaración jurada con descripción del predio y título de adquisición, aportando cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como recibo justificativo del pago del IBI, Certificación del Catastro o censo.
- c) Si los terrenos estuvieran gravados, deberá acompañar relación con los nombres y domicilios de los titulares de derechos reales y personales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes, identificación de arrendatarios, beneficiarios de servidumbres u ocupantes, acercando los contratos o documentación existente al respecto.
- d) Señalar en el momento de incorporación a la Junta un domicilio a efecto de notificaciones, así como posteriormente sus posibles modificaciones.
- e) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector, y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio del régimen de recursos establecido en estos Estatutos y en la legislación vigente.
- f) Pagar a la Junta de Compensación los gastos de urbanización y las cuotas comunes y extraordinarias que se le giren, en la cuantía que a cada miembro corresponda en proporción a su cuota de participación y en los plazos que a los efectos se señalen.
- g) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.
- h) Efectuar las cesiones gratuitas de los terrenos que resulten de la actuación y otorgar los documentos necesarios para formalizar dichas cesiones.
- i) Permitir la ocupación de las fincas originales para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias, con la consiguiente demolición, si fuera necesaria, de las construcciones, instalaciones y plantaciones ubicadas en el suelo, subsuelo o vuelo, una vez aprobado el Proyecto de Compensación.
- j) Comunicar a la Junta cualquier alteración jurídica o física que se produzca en la su finca originaria (transmisiones, gravámenes, deslindes, etc.), en la forma prevista en el artículo 12.5 de estos Estatutos.
- k) Designar, en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares ante los órganos representativos de la Entidad, sin perjuicio de la

responsabilidad solidaria de aquellos en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de los deberes.

- l) Los demás que se deriven de los Estatutos y Bases, planes, proyectos aprobados y demás legislación aplicable.
- m) Constituir la garantía personal y/o hipotecaria de los terrenos afectados para obtener los créditos necesarios para realizar las obras de urbanización, o constituir los avales necesarios para garantizarlas.

2.- El incumplimiento de estos deberes con el alcance señalado en las Bases de actuación legitima a la Junta para promover la expropiación forzosa de la finca del propietario renuente.

TÍTULO IV: ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

ART. 17.- ENUMERACIÓN

1.- Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación quedarán constituidos por los siguientes:

- a) Asamblea General
- b) Consejo Rector
- c) Secretario
- d) Presidente
- e) Vicepresidente

2.- Potestativamente y por Acuerdo de la Asamblea General podrá designarse también un Tesorero.

CAPÍTULO 1º: DE LA ASAMBLEA GENERAL

ART. 18.- COMPOSICIÓN Y CLASES

1.- La Asamblea, órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación y decisorio en el ámbito de su competencia, estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación.

2.- Se reunirá en forma común, al menos, una vez al año, con la finalidad de deliberar y tomar acuerdos sobre la aprobación, en su caso, de la Memoria, Cuentas, Balance, y gestiones realizadas, y para aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente con la actualización de cuotas o derramas.

En sesión extraordinaria se reunirá cuándo lo decida su Presidente, Vicepresidente o el Consejo Rector. También cuando lo soliciten, para tratar de un asunto concreto, los propietarios que representen un mínimo de un 30% de las cuotas de participación. En

este último caso, la Asamblea se celebrará en los siguientes 30 días naturales desde la presentación de la solicitud en la sede de la Junta de Compensación. Si el Presidente no la convocara en ese plazo, podrán dirigirse al Ayuntamiento para tal fin.

3.- Serán Presidente, Vicepresidente y Secretario de la Asamblea quien lo sea del Consejo Rector o las personas que los representen. Se citará para formar parte de la Asamblea General al representante del Ayuntamiento como órgano de control y fiscalización y como propietario.

4.- Si reunidos la totalidad de los propietarios de la Junta acuerdan unánimemente celebrar su asamblea, no será necesaria la previa convocatoria.

5.- Todos los miembros de la Junta, incluso los disidentes y los que no asistieran a la Asamblea, quedarán vinculados por los acuerdos válidamente adoptados en ella, sin perjuicio de la interposición de los recursos procedentes.

ART. 19.- FACULTADES

Serán facultades de la Asamblea General las siguientes:

- a) Designación y cese de los miembros del Consejo Rector, con fijación en su caso de sus retribuciones.
- b) Examen y aprobación de la gestión común, Memoria, Cuentas y Balance del ejercicio anterior y la del presupuesto y proyectos del siguiente.
- c) Determinación de los medios económicos de acuerdo con lo establecido en las Bases de Actuación y en las disposiciones legales y a lo propuesto por el Consejo Rector, fijación de las aportaciones comunes, así como imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.
- d) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre bienes y derechos de la Junta, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, edificaciones, declaraciones de obra nueva y división horizontal, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, y demás actos de administración y disposición relativas a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación.
- e) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, en su caso, a propuesta del Consejo Rector, dentro de las previsiones del Plan de Etapas, así como acordar las fases en que se proceda a la ejecución y urbanización de la Unidad de Actuación.
- f) Aprobar inicialmente el Proyecto de Compensación con el voto favorable de la mayoría absoluta de las cuotas de participación.
- g) Encargar la redacción del Proyecto de Urbanización y aprobarlo para su remisión y tramitación en la Administración Municipal.

- h) Adjudicar las parcelas y pisos o locales en los que tengan que hacer efectivos sus derechos los propietarios integrantes del polígono y, a estos efectos, aprobar la redacción de las escrituras de declaración de obra nueva, división horizontal y adjudicación y todas otras que sean necesarias.
- i) Acordar la constitución de garantías que puedan requerir los órganos urbanísticos para asegurar los deberes contraídos por la Junta de Compensación. Si las entidades crediticias exigen una garantía personal o hipotecaria, los miembros de la Junta estarán obligados a constituirla.
- j) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, ya sea con garantía personal y/o hipotecaria de los terrenos afectados, estando los propietarios obligados a constituir tal garantía.
- k) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras y acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación, explotación de servicios, o complementarias de las mismas.
- l) Acordar la interposición de acciones judiciales en defensa de los intereses de la Junta de Compensación o de sus miembros.
- m) En caso de que le interesara modificar algún precepto de estos Estatutos y Bases de Actuación generales, la Asamblea podrá aprobar el proyecto de sus propios Estatutos y Bases de Actuación particulares con el voto favorable de las cuotas de participación que representen por lo menos el 50% del total, para su posterior presentación y tramitación en el Ayuntamiento de A Estrada.
- n) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, de acuerdo con lo previsto en estos Estatutos.

2.- Todas estas competencias podrán ser delegadas por la Asamblea General en el Consejo Rector, Presidente o Vicepresidente, excepto las de aprobación del Proyecto de Compensación y disolución de la Junta de Compensación.

ART. 20.- CONVOCATORIA

1.- Las reuniones de la Asamblea General Común y Extraordinaria serán convocadas por el Presidente o el Vicepresidente mediante carta certificada con acuse de recibo, burofax, correo electrónico o cualquier otro medio que deje constancia de su recepción por el interesado. Se practicará la notificación con una antelación mínima de ocho días hábiles a su celebración.

La convocatoria expresará el lugar, fecha y hora de la primera y segunda convocatoria de la reunión, así como el orden del día expresivo de los asuntos que se tengan que someter a conocimiento y resolución de la Asamblea.

2.- En la convocatoria de las Asambleas Generales Comunes, se indicará que en el domicilio social, en horas hábiles y hasta el día anterior a la reunión, se encuentran a disposición de los asociados la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior y presupuesto para el ejercicio siguiente y demás documentación objeto de la Asamblea.

3.- Reunidos todos los miembros de la Junta, por acuerdo unánime podrán celebrar una Asamblea General, sin necesidad de previa convocatoria.

ART. 21.- CONSTITUCIÓN

1.- La Asamblea quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella los miembros de la Junta que representen por lo menos el 50% de las cuotas de participación. Se entenderá válidamente constituida en segunda convocatoria, cualquier que sea el número de asistentes, transcurrida media hora después de la primera.

2.- Los socios podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en las Asambleas.

ART. 22.- SESIONES Y VOTACIONES

1.- El Presidente, o quien lo sustituya, presidirá la Asamblea General, dirigirá y moderará los debates. Actuará como Secretario quien lo sea del Consejo Rector o su sustituto.

2.- Los miembros de la Junta que asistan a la Asamblea deberán acreditar su identidad antes de la reunión mediante exhibición de su DNI, quedando constancia en el correspondiente listado de asistencia, que deberán suscribir.

3.- También podrán asistir a las Asambleas los técnicos o asesores que considere conveniente el Presidente de la Junta o quien lo sustituya, los cuales podrán intervenir con voz pero sin voto.

4.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación, excepto la aprobación del proyecto de compensación, modificación de los Estatutos y Bases de Actuación y disolución de la Junta de Compensación, que requerirán la mayoría absoluta de cuotas.

5.- En el caso de empate, el representante del Ayuntamiento tendrá voto dirimente.

6.- Los acuerdos de la Asamblea serán de contado ejecutivos, sin perjuicio de la interposición de los recursos administrativos o judiciales procedentes.

ART 23.- CÓMPUTO DE VOTOS

1.- El voto se efectuará ponderadamente en función de la cuota de participación que le corresponda a cada socio, conforme con lo señalado en el Art. 14 de estos Estatutos.

2.- En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras, en el momento de su integración se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales.

ART. 24.- ACTAS

1.- De cada reunión de la Asamblea General se levantará Acta, que se aprobará en la misma reunión o en una posterior. En ella se manifestará el lugar, fecha y hora de su celebración y si se trata de la primera o segunda convocatoria. También se indicará la identificación de los asistentes, orden del día, que coincidirá con la de la previa convocatoria, y relación clara y sucinta de los acuerdos adoptados sobre cada uno de los puntos del orden del día, con el resultado de las votaciones. En la parte inmediatamente inferior, suscribirá el acta el Secretario de la Junta de Compensación, con el Visto Bueno del Presidente o quien lo sustituya.

2.- La Asamblea podrá acordar que el acta de la reunión se redacte con posterioridad. En tal caso, se aprobará en la siguiente reunión que se celebre.

3.- Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado y foliado por el Secretario. A requerimiento de los socios, el Secretario expedirá Certificaciones del contenido del Libro de Actas, con el Visto Bueno del Presidente o Vicepresidente.

CAPÍTULO 2º: DEL CONSEJO RECTOR O COMISIÓN EJECUTIVA

ART. 25.- COMPOSICIÓN

1.- El Consejo Rector se compondrá por el Presidente, Vicepresidente, Secretario y tres vocales, el último de ellos en representación del Ayuntamiento de A Estrada. Potestativamente y previo acuerdo de la Asamblea General, también formará parte de este órgano el Tesorero.

2.- Los cargos podrán recaer en personas físicas o jurídicas, pertenecientes o ajenas a la Junta de Compensación. Su designación y, en su caso, retribuciones, se aprobarán por la Asamblea General.

3.- Igualmente podrán formar parte del Consejo Rector, aquellas personas tanto físicas como jurídicas, a través de sus representantes, que tengan con alguno de los propietarios del ámbito cualesquiera acuerdos de compraventa o aportación de los que se deriven facultades para ostentar dichos cargos.

4.- Si no fueran propietarios del ámbito, podrán participar con voz pero sin voto, a menos que el voto estuviera delegado por alguno de los propietarios adheridos a la Junta.

ART. 26.- DURACIÓN DE LOS CARGOS

1.- Los nombramientos de los cargos designados por la Junta tendrán dos años de duración desde la fecha de su elección en Asamblea General. No obstante, podrán ser reelegidos, en una o varias reelecciones, o removidos de sus cargos por acuerdo de la Asamblea General.

2.- En el caso de fallecimiento, renuncia o cese por cualquiera causa, el Consejo Rector nombrará un sustituto provisional hasta la primera reunión de la Asamblea General, en la que se elegirá al nuevo cargo.

ART. 27.- COMPETENCIA

Son funciones específicas del Consejo Rector, sin perjuicio de las otorgadas al Presidente o Vicepresidente, las siguientes:

- a) Proposición de acuerdos a la Asamblea General
- b) Ejecución de los acuerdos adoptados por la Asamblea General, sin perjuicio de la competencia concurrente del Presidente o Vicepresidente para hacerlo.
- c) Gestión de los asuntos comunes de la Junta de Compensación.
- d) Formalización de la Memoria, cuentas correspondientes y presupuesto anual de ingresos y gastos de cada ejercicio económico que vaya ser sometido a la Asamblea General.
- e) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, edificaciones, declaraciones de obra nueva y división horizontal, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, relativos a los bienes y derechos perteneciente a la Junta de Compensación, previa su aprobación por la Asamblea General, excepto dispensa de esta o habilitación directa al Presidente o al Vicepresidente para ello.
- f) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones o reajustes procedentes por nuevas aportaciones o por consecuencia de las operaciones de compensación.
- g) Fijar las cantidades necesarias para contribuir a los gastos comunes y extraordinarios, así como la forma y plazo en los que se van a satisfacer, sin perjuicio de su posterior aprobación por la Asamblea General. Proceder contra los asociados morosos en el pago de las cantidades que les correspondan, así como instar de la Administración municipal el inicio de la vía de apremio, dando cuenta a la Asamblea General.
- h) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establezcan a favor de la Junta de Compensación.
- i) Contratación del personal y servicios profesionales que sean necesarios para el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación, dando cuenta a la Asamblea General.
- j) Y en general, todas las facultades de gobierno y administración que no se reservaran a la Asamblea General o al Presidente, y aquellas otras que estos deleguen expresamente.

ART. 28.- SESIONES

1.- El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sean pertinentes para los intereses de la Junta de Compensación a iniciativa del Presidente o del Vicepresidente

2.- La convocatoria se podrá efectuar por fax, burofax, carta certificada o correo electrónico con acuse de recibo o cualquier otro medio que deje constancia de su recepción, con, por lo menos, cinco días de antelación al de celebración de la reunión. El Consejo Rector quedará válidamente constituido si asisten, por sí o representados, por lo menos, tres de sus miembros. Si faltaran a la reunión el Presidente, el Vicepresidente o el Secretario y sus posibles representantes, los asistentes designarán por mayoría a las personas que desempeñarán dicha función accidentalmente para esa reunión. Igualmente, la convocatoria se podrá efectuar en el mismo día, siempre que se encuentren presentes todos sus miembros.

3.- Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría simple de votos, con plena capacidad de ejecución. El Presidente ejercerá voto dirimente en caso de empate.

ART. 29.- ACTAS Y CERTIFICACIONES

1.- De cada sesión del Consejo Rector, se levantará Acta por el Secretario en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Se transcribirán en un Libro de Actas debidamente diligenciado y serán firmadas por el Presidente o persona que lo sustituya y el Secretario.

2.- A requerimiento de los socios o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPÍTULO 3º: DEL PRESIDENTE

ART. 30.- NOMBRAMIENTO

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por períodos iguales. Al igual que con los restantes miembros del Consejo Rector, el cargo podrá recaer en una persona física o jurídica, perteneciente o ajena a la propia Junta de Compensación.

ART. 31.- FUNCIONES

Son funciones del Presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, y hacer cumplir sus acuerdos.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, ante toda clase de Juzgados y Tribunales, autoridades y Administraciones, así como ante toda clase de personas jurídico-privadas, pudiendo otorgar poder en favor de personas determinadas y para

funciones específicas, así como a favor de Abogados y Procuradores con las más amplias facultades de postulación, dando cuenta al Consejo Rector y Asamblea General. Con todo, la Asamblea General deberá autorizar previamente la interposición de la acción judicial de que se trate.

- c) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que expida el Secretario, y cuantos documentos lo requieran.
- d) Realizar operaciones de gestión común o extraordinaria con la Hacienda Pública, entidades crediticias, sociedades, empresas y particulares, con respeto de las competencias de la Asamblea General y Consejo Rector, dándoles cuenta de su actuación.
- e) Abrir, seguir y cancelar en el nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes o de ahorro en toda clase de entidades crediticias. Para disponer de estas cuentas se necesitará la firma de dos de los tres miembros siguientes del Consejo Rector: Presidente, Vicepresidente y un vocal. Librar, aceptar, endosar, renovar, anular, descontar y protestar toda clase de efectos mercantiles; y, en general, desarrollar todas las operaciones bancarias exigidas por la actividad de la Junta de Compensación, dando cuenta a sus órganos colegiados.
- f) Efectuar y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- g) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos.
- h) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos tomados por la Asamblea General y por el Consejo Rector.
- i) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que deban surtir efectos ante ellos.
- j) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

CAPÍTULO 4º: DEL VICEPRESIDENTE

ART. 32.- NOMBRAMIENTO

El Vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo período que el Presidente y con las mismas condiciones.

ART. 33.- FUNCIONES

Serán funciones del Vicepresidente:

- a) Sustituir al Presidente en los casos de vacante, ausencia, imposibilidad o enfermedad, a no ser que designara expresamente a otra persona para ello. Ejercer todas las funciones que le sean expresamente delegadas por la Asamblea General, Consejo Rector o Presidente.

- b) Firmar conjuntamente con el Presidente o con el Vocal los documentos de disposición de fondos a los que se refiere el artículo 31 e) de estos Estatutos.

CAPÍTULO 5º: DEL SECRETARIO

ART. 34.- NOMBRAMIENTO

El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo período que el Presidente y con las mismas condiciones.

ART. 35.- FUNCIONES

Serán funciones del Secretario:

- a) Asistir, por sí o representado, a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- b) Levantar Acta de las sesiones con el visto bueno del Presidente o el Vicepresidente, transcribiéndolas en el Libro de Actas correspondiente.
- c) Expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas, con el Visto Bueno del Presidente.
- d) Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los junteros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus datos personales, fecha de incorporación, cuota de participación, número de votos y demás circunstancias de interés.
- e) En el caso de ser propietario del ámbito, podrá votar los acuerdos de la Asamblea y Consejo Rector en proporción a su cuota de participación. De no ser propietario, participará en los debates con voz pero sin voto.

CAPÍTULO 6º: DEL TESORERO

ART. 36.- NOMBRAMIENTO

El Tesorero será nombrado potestativamente en igual forma y por el mismo período que el Presidente y con las mismas condiciones.

ART. 37.- FUNCIONES

Serán funciones del Tesorero aquellas de naturaleza contable, presupuestaria, o de custodia de bienes y efectos que le encomienden los demás órganos de la Junta de Compensación.

TÍTULO V: APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS

ART. 38.- INGRESOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Los ingresos de la Junta están constituidos:

- a) Por la totalidad de los terrenos y derechos que resulten afectados por la actuación, sin perjuicio del respeto a edificaciones preexistentes de acuerdo al dispuesto en las Bases de Actuación y en la legislación aplicable.
- b) Por las cuotas comunes y extraordinarias satisfechas por los asociados.
- c) Por las subvenciones, créditos, donaciones, y otros medios económicos que se obtengan.
- d) Por el producto de las enajenaciones de bienes de la Junta, en su caso.
- e) Por las rentas y productos de su patrimonio.
- f) Por las participaciones e ingresos provenientes de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de fines urbanísticos.
- g) Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, en el caso de su incorporación a la Junta de Compensación.

ART. 39.- CUOTAS Y SUS CLASES

1.- Son cuotas comunes las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta que se recogen en los Presupuestos anuales, tales como los de promoción de la actuación urbanística, ejecución de las obras de urbanización, abono de honorarios profesionales por elaboración de proyectos, dirección de obras, asesoramiento, etcétera; indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos, y cuantos otros vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación y estén recogidos en el presupuesto anual.

2.- Son cuotas extraordinarias las que se determinen en acuerdos específicos de la Asamblea General, como por ejemplo la asunción de compromisos de garantía, avales, fianzas, constituidos por los miembros de la Junta en respaldo de compromisos motivados en el proceso urbanizador, y en general todas aquellas que no estuvieran previstas en el Presupuesto anual.

ART. 40.- CUANTÍA Y RECAUDACIÓN DE CUOTAS

1.- La Asamblea General aprobará las cantidades que deban satisfacer los socios integrados en la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas y procederá a su recaudación.

2.- El importe de las cuotas será proporcional al porcentaje de participación de cada miembro en la Junta.

3.- El pago se realizará en el plazo máximo de quince días hábiles desde la fecha de notificación del requerimiento que efectuará el Consejo Rector. La falta de pago en el plazo señalado, dará lugar a la imposición de un recargo del interés básico del Banco de España incrementado en seis puntos hasta su efectivo pago. Transcurrido el referido plazo, se demandará al deudor en la vía judicial común, o subsidiariamente se interesará de la Administración municipal a incoación de un procedimiento de apremio contra él.

4.- En el caso de reiterada actitud de incumplimiento en el pago de las cuotas, apreciada por la Asamblea General, se podrá instar del Ayuntamiento la expropiación forzosa de la finca del propietario renuente en beneficio de la Junta de Compensación, tal y como dispone la Base de Actuación Quinta.

TÍTULO VI: IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS

ART. 41.- RECURSOS

1.- Los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación son ejecutivos y en principio no se suspenderán por su impugnación.

2.- Los acuerdos del Consejo Rector y de la Asamblea General serán recurribles en alzada, los primeros ante la Asamblea General y los segundos ante el Ayuntamiento de A Estrada, en el plazo establecido para el Recurso de Alzada en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

3.- Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector serán considerados firmes si no fueran impugnados en los plazos señalados en los apartados precedentes.

En todo caso, los que votaran en favor del acuerdo, por sí o por medio de representante, no estarán legitimados para su posterior impugnación en la vía administrativa ni judicial.

TÍTULO VII: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ART. 42.- DISOLUCIÓN

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

- a) Cumplimiento del fin para lo cual fue constituida, según estos Estatutos.
- b) Por mandato de la autoridad Judicial.
- c) En forma voluntaria, por acuerdo adoptado en Asamblea General por mayoría absoluta de cuotas de participación.
- d) Transformación en sociedad civil o mercantil, con el voto unánime de los miembros de la Junta.
- e) Resolución firme de la Administración municipal sustituyendo el Sistema de Compensación por otro de gestión pública.

2.- La disolución de la Junta de Compensación dará lugar a la extinción de su personalidad jurídica.

3.- En los supuestos a), c) y d) del Apto. 1 de este artículo, la disolución deberá ser aprobada por el Ayuntamiento de A Estrada.

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

ART. 43.- LIQUIDACIÓN

1.- Acordada válidamente la disolución de la Entidad, el Consejo Rector procederá a su liquidación.

2.- El patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Junta de Compensación.