

### AL AYUNTAMIENTO DE (TORDOIA) A CORUÑA

**Don Javier Cancela Rodríguez**, titular del DNI. 44.828.054.L, en nombre y representación en su condición de administrador solidario de la sociedad Maquinaria Agrícola Cancela S.L.U, provista del CIF-B-15549744. Con domicilio a efectos de notificaciones en la Parroquia de Anxeriz, Lugar de Pedra Salgueira, número 41 en Tordoia.

#### COMPARECEN Y EXPONEN:

**Primero.-** El Plan General de Ordenación Municipal de Tordoia de A Coruña delimita un ámbito de suelo "URBANIZABLE DELIMITADO", de uso "INDUSTRIAL" situado en el Lugar de Pedrasalgueira, S-04 (ARS-04), de una superficie total bruta de 56.000 m<sup>2</sup> y una superficie total neta de 54.743 m<sup>2</sup>, y un aprovechamiento tipo de 0,496 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Segundo.-** Como sistema de ejecución se establece el de compensación

**Tercero.-** Que Maquinaria Agrícola Cancela S.L.U., es propietaria de las fincas que corresponden a las siguientes referencias catastrales, como consta en el certificado catastral telemático que acompaña a este escrito:

- 001802700NH27D0001SR
- 15085A002000230000RX
- 15085A003002260000RE
- 15085A003002270000RS
- 15085A003002300000RS
- 15085A003003890000RZ
- 15085A003004020000RP

**Cuarto.-** La sociedad firmante de este escrito es propietaria de una superficie superior al cincuenta por ciento (50%) del ámbito, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley 2/2016, del Suelo de Galicia y artículo 299 del Decreto 143/2016, por el que se prueba el Reglamento de la citada Ley, propone a ese Ayuntamiento: la aprobación inicial y posteriormente definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación que se acompañan como anexo número UNO, redactados conforme a lo establecido en los artículos 300 y 301 del citado Decreto 143/2016, se sometan a información pública, mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, se notifique la aprobación y publicación a todos los propietarios del sector, y se continúen con todos los trámites establecidos en los artículos 124 y siguientes de la Ley 2/2016, 302 y siguientes del Decreto 143/2016, y 162 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los propietarios con domicilio desconocido y aquellos cuyas notificaciones sean devueltas deberán ser notificados, y así se solicita, por edictos.

Por lo expuesto,

#### SOLICITA:

Que habiendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y de acuerdo con lo manifestado en el cuerpo del mismo, se tenga por presentado Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la futura Junta de Compensación Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-04 (ARS-04) del PXOM del Concello de Tordoia (A Coruña), y previos los trámites oportunos se proceda a su aprobación definitiva.

En Tordoia (A Coruña), a 26 de octubre de 2021

Fdo. Javier Cancela Rodríguez



ENTRADA Nº

1487

**Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación del  
Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-04 (ARS-04) del PXOM del Concello de Tordoia (A Coruña)**

**ANEXO: CERTIFICADO CATASTRAL TELEMÁTICO**

Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-04 (ARS-04) del PXOM del Concello de Tordoia (A Coruña)



CERTIFICADO CATASTRAL TELEMÁTICO

Página 1

**Datos del Certificado**

Solicitante: B15549744

Finalidad: USO PROPIO

Fecha de emisión: 25/10/2021

La veracidad del contenido de este certificado puede comprobarse en [www.catastro.mch.es](http://www.catastro.mch.es), de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General del Catastro de fecha 24 de Noviembre de 2008 (BOE 8 de Diciembre de 2008)

Código Seguro de Verificación: W582EMW3RNG5X3HT (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)

**Criterios de Búsqueda de la Información**

Tipo: Certificado de bienes de un titular

Apellidos y nombre o razón social:

NIF: B15549744

Anagrama:

Clases de inmuebles que contiene: Urbanos, Rústicos y Especiales

Ámbito territorial del certificado:

CA: GALICIA- PR: A CORUÑA- MUN: TORDOIA

El presente documento certifica que en la Base de Datos del Catastro, que ha sido consultada utilizando los criterios señalados, figuran los datos catastrales que a continuación se relacionan:

**INMUEBLES URBANOS**

Referencia catastral: 001802700NH27D0001SR  
Provincia: A CORUÑA  
Municipio: TORDOIA  
Situación: LG PEDRASALGUEIRA  
TORDOIA 15684-A CORUÑA  
Titular: MAQUINARIA AGRICOLA CANCELA S.L.U.  
NIF/CIF: B15549744  
Derecho: 100,00 % de Propiedad  
Sup. gráfica parcela: 4.753 m2  
Superficie construida: 4.752 m2  
Uso local principal: Industrial  
Valor suelo: 13.122,90 €  
Valor construcción: 417.276,93 €  
Valor catastral: 430.399,83 €  
Año valor: 2021

**INMUEBLES RÚSTICOS**

Referencia catastral: 15085A002000230000RX  
Provincia: A CORUÑA  
Municipio: TORDOIA  
Situación: Polígono 2 Parcela 23  
PEDRA BLANCA, TORDOIA (A CORUÑA)  
Titular: MAQUINARIA AGRICOLA CANCELA S.L.U.  
NIF/CIF: B15549744  
Derecho: 100,00 % de Propiedad  
Sup. gráfica parcela: 1.410 m2  
Uso local principal: Agrario  
Valor suelo: 74,87 €  
Valor construcción: 0,00 €  
Valor catastral: 74,87 €  
Año valor: 2021

Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-04 (ARS-04) del PXOM del Concello de Tordoia (A Coruña)

Sede Electrónica del Catastro  
Certificado Catastral Telemático

Página 2

---

Referencia catastral: 15085A003002260000RE  
Provincia: A CORUÑA  
Municipio: TORDOIA  
Situación: Polígono 3 Parcela 226  
COTON, TORDOIA (A CORUÑA)  
MAQUINARIA AGRICOLA CANCELA S.L.U.  
Titular:  
NIF/CIF: B15549744  
Derecho: 100,00 % de Propiedad  
Sup. gráfica parcela: 10.084 m2  
Uso local principal: Agrario  
Valor suelo: 535,99 €  
Valor construcción: 0,00 €  
Valor catastral: 535,99 €  
Año valor: 2021

---

Referencia catastral: 15085A003002270000RS  
Provincia: A CORUÑA  
Municipio: TORDOIA  
Situación: Polígono 3 Parcela 227  
COTON, TORDOIA (A CORUÑA)  
MAQUINARIA AGRICOLA CANCELA S.L.U.  
Titular:  
NIF/CIF: B15549744  
Derecho: 100,00 % de Propiedad  
Sup. gráfica parcela: 11.340 m2  
Uso local principal: Agrario  
Valor suelo: 602,77 €  
Valor construcción: 0,00 €  
Valor catastral: 602,77 €  
Año valor: 2021

---

Referencia catastral: 15085A003002300000RS  
Provincia: A CORUÑA  
Municipio: TORDOIA  
Situación: Polígono 3 Parcela 230  
CHOUSA DOS PIORNOS, TORDOIA (A CORUÑA)  
MAQUINARIA AGRICOLA CANCELA S.L.U.  
Titular:  
NIF/CIF: B15549744  
Derecho: 100,00 % de Propiedad  
Sup. gráfica parcela: 3.200 m2  
Uso local principal: Agrario  
Valor catastral: 388,74 €  
Año valor: 2021

---

**Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación del  
Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-04 (ARS-04) del PXOM del Concello de Tordoia (A Coruña)**

Sede Electrónica del Catastro  
Certificado Catastral Telemático

Página 3

---

Referencia catastral: 15085A003003890000RZ  
Provincia: A CORUÑA  
Municipio: TORDOIA  
Situación: Polígono 3 Parcela 389  
PEDRA SALGUEIRA, TORDOIA (A CORUÑA)  
Titular: MAQUINARIA AGRICOLA CANCELA S.L.U.  
NIF/CIF: B15549744  
Derecho: 100,00 % de Propiedad  
Sup. gráfica parcela: 3.390 m2  
Uso local principal: Agrario  
Valor suelo: 823,31 €  
Valor construcción: 0,00 €  
Valor catastral: 823,31 €  
Año valor: 2021

---

Referencia catastral: 15085A003004020000RP  
Provincia: A CORUÑA  
Municipio: TORDOIA  
Situación: Polígono 3 Parcela 402  
PEDRA SALGUEIRA, TORDOIA (A CORUÑA)  
Titular: MAQUINARIA AGRICOLA CANCELA S.L.U.  
NIF/CIF: B15549744  
Derecho: 100,00 % de Propiedad  
Sup. gráfica parcela: 3.103 m2  
Uso local principal: Agrario  
Valor suelo: 376,94 €  
Valor construcción: 0,00 €  
Valor catastral: 376,94 €  
Año valor: 2021

---

La información que contiene el presente certificado sólo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

**PROYECTO DE  
ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL  
Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-04 (ARS-04) del PXOM del Concello de Tordoia (A Coruña)**

**INDICE**

**CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.**

Artículo 1.- Denominación, naturaleza y régimen.

Artículo 2.- Duración.

Artículo 3.- Domicilio social.

Artículo 4.- Ámbito territorial, objeto y fines.

Artículo 5.- Control administrativo.

**CAPITULO II.- SOCIOS Y CONSITUCION DE LA JUNTA.**

Artículo 6.- Actuaciones preparatorias.

Artículo 7.- Incorporación a la Junta de los Propietarios.

Artículo 8.- Constitución.

Artículo 9.- Incorporación de empresas urbanizadoras.

Artículo 10.- Titularidades especiales.

Artículo 11.- Transmisión de bienes y derechos.

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

Artículo 12.- Derechos de los socios.

Artículo 13.- Obligaciones de los socios.

**CAPITULO IV.- ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMNISTRACION.**

Artículo 14.- Enumeración.

Artículo 15.- Funcionamiento de la Asamblea General.

Artículo 16.- Actas.

Artículo 17.- Atribuciones de la Asamblea General.

Artículo 18.- Del Consejo Rector.

Artículo 19.- Del Presidente, Vicepresidente y Secretario.

**CAPITULO V.- REGIMEN ECONOMICO Y JURIDICO.**

Artículo 20.- Patrimonio.

Artículo 21.- Ingresos y gastos.

Artículo 22.- Aportaciones de los socios.

Artículo 23.- Interpretación de los Estatutos.

Artículo 24.- Impugnación de acuerdos.

**CAPITULO VI.- DISOLUCION Y LIQUIDACION.**

Artículo 25.- Disolución.

Artículo 26.- Liquidación.

**CAPITULO VII.- REGIMEN JURIDICO.**

Artículo 27.- Régimen jurídico.

**PROYECTO DE ESTATUTOS  
DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL  
Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-04 (ARS-04) del PXOM del Concello de Tordoia (A Coruña)**

**CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

**Artículo 1.- Denominación naturaleza y régimen.**

1.- Con la denominación de **Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-04 (ARS-04) del PXOM del Concello de Tordoia (A Coruña)**; se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora, de naturaleza administrativa, a la que se reconocerá personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines.

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

3.- La Junta se rige por los presentes Estatutos y por las Bases de Actuación que los complementan y, en lo no dispuesto en estas normas, por lo establecido en la legislación urbanística que resulte de aplicación.

**Artículo 2.- Duración.**

La Junta de Compensación estará habilitada para comenzar sus funciones desde su constitución y desarrollará su actividad hasta que se haya cumplido totalmente su objeto, salvo que se produzca su disolución en los términos establecidos en estos Estatutos.

**Artículo 3.- Domicilio social.**

La Junta tiene su domicilio social en Maquinaria Agrícola Cancela S.L.U., Lugar de Anxeriz s/n, Concello de Tordoia (A Coruña). Este domicilio podrá ser modificado por acuerdo del Consejo Rector, que deberá ser notificado al Ayuntamiento.

**Artículo 4.- Ámbito territorial objeto y fines.**

1.- El ámbito territorial de actuación es el del **Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-04 (ARS-04) del PXOM del Concello de Tordoia (A Coruña)**, sito en el lugar de Pedrasalgueira.

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

3.- Para la consecución del objetivo primordial, se asigna a la Junta el cumplimiento de los siguientes fines:

a) Agrupación de los propietarios de terrenos afectados que acepten el sistema, de las entidades públicas titulares de bienes incluidos en el ámbito y de las empresas urbanizadoras incorporadas a aquélla, con la finalidad de que, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, realicen una actuación conjunta para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios.

b) Redacción y tramitación ante la Administración municipal de toda clase de instrumentos de desarrollo del planeamiento, de Proyectos de Urbanización y de Compensación, así como la contratación y ejecución de las obras necesarias para llevarlos a efecto.

c) Tramitación de las actuaciones precisas para la ocupación de las fincas o, alternativamente la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, respecto a los propietarios que no se incorporen a la misma en tiempo oportuno; la expropiación respecto de los incorporados que incumplan sus obligaciones; y para el cobro en vía de apremio administrativo de las cantidades adeudadas a la Junta por los asociados.

d) Adquisición, posesión, venta, gravamen de toda clase de bienes muebles o inmuebles, por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando en este caso en calidad de beneficiaria de la expropiación.

- e) Cesión al Ayuntamiento de los terrenos que correspondan.
- f) Adjudicación de las parcelas resultante de la gestión a los miembros incorporados a la Junta, en la forma que se determine en el Proyecto de Compensación.
- g) Formalización de operaciones de crédito, incluso con garantía hipotecaria, de los terrenos aportados y con emisión de títulos, en las condiciones establecidas en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria.
- h) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.
- i) Gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta, ante cualesquiera personas, autoridades y organismos de las Administraciones actuantes, así como ante los órganos de la Administración de Justicia.
- j) La disposición con carácter meramente fiduciario de los terrenos del polígono a efectos del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- k) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales establecidos, o que se puedan establecer, en relación con la actividad que desarrolle.
- l) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan en base a la legislación vigente.

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

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

#### **Artículo 5.- Control administrativo.**

- 1.- La Junta de Compensación actúa bajo control administrativo del Ayuntamiento de TORDOIA (A Coruña).
- 2.- En el ejercicio de esta función de control corresponde al Ayuntamiento la adopción de los actos y acuerdos que le atribuye la legislación urbanística vigente.

### **CAPITULO II.- SOCIOS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.**

#### **Artículo 6.- Actuaciones Preparatorias.**

Los propietarios interesados en promover el proceso de ejecución, que representen una superficie superior al cincuenta por ciento de la que corresponda al Polígono, presentarán los proyectos de Estatutos y Bases y restante documentación requerida en el Ayuntamiento para su tramitación.

#### **Artículo 7.- Incorporación a la Junta de los Propietarios.**

- 1.- La Junta se integrará por las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos comprendidos en el área que, voluntariamente, se incorporen a la misma.
- 2.- Durante el proceso de tramitación de Estatutos y Bases, los propietarios interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento solicitando su incorporación a la Junta.
- 3.- Los propietarios del polígono podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación, si no lo hubieran hecho en un momento anterior, dentro del plazo de tres meses contados desde la aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación. Transcurrido dicho plazo, la incorporación sólo será posible si no entorpece el desarrollo del proceso y lo aprueba la junta de compensación, de conformidad con los presentes estatutos.

Si algunos propietarios del polígono no se hubieran incorporado a la Junta de Compensación, ésta podrá solicitar del municipio o bien la expropiación de dichas fincas, teniendo la condición de beneficiaria de la misma, o bien la ocupación de dichas fincas en favor de la Junta de Compensación, a fin de posibilitar la ejecución de las obras de urbanización prevista, reconociéndose a sus titulares el derecho a la adjudicación de terrenos edificables en proporción a la superficie aportada con la reducción adecuada para compensar los gastos de urbanización correspondientes.

4.- A los propietarios que no formalicen su incorporación en la forma y plazos expresados, les será aplicable el régimen previsto en el artículo 124 de la Ley 2/2016 y artículo 303 del Decreto 143/2016.

#### **Artículo 8.- Constitución.**

1.- La constitución se hará mediante escritura pública o documento protocolizado notarialmente en los que deberá constar la relación de propietarios y relación y descripción de sus fincas, el acuerdo de constitución y las personas que se designen para ocupar cargos en los órganos de gobierno y demás requisitos establecidos en el artículo 305 del Decreto 413/2016..

2.- Se trasladará al Ayuntamiento copia autorizada de la escritura de constitución lo que determinará la adquisición por la Junta de Compensación de su personalidad jurídica y capacidad de obrar.

#### **Artículo 9.- Incorporación de empresas urbanizadoras.**

1.- Podrán incorporarse a la Junta, empresas urbanizadoras que aporten, en todo o en parte, los recursos necesarios para la urbanización.

2.- La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la misma, reflejándose en el acuerdo constitutivo, o bien con posterioridad, para lo cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella por la empresa de los compromisos al respecto y la adopción del acuerdo con el voto favorable de la mayoría simple de las cuotas de participación. Igualmente podrá acordarse la incorporación en el momento en que se proceda a la adjudicación de las obras de urbanización. Será necesario, además, que las empresas urbanizadoras incorporadas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Asamblea.

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

4.- Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa urbanizadora, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan y presenten aval suficiente al efecto, no serán afectados por dicha incorporación en cuanto a la adjudicación que les corresponda conforme a las Bases de Actuación.

#### **Artículo 10.- Titularidades especiales.**

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

2.- En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares que habrán de designar a una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señal será designado por el Ayuntamiento.

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

#### **Artículo 11.- Transmisión de bienes y derechos.**

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

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

- a) El transmitente notificará fehacientemente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de la necesaria constancia.
- b) El adquirente, por cualquier clase de título, queda subrogado, a partir del momento de la transmisión, en los derechos y obligaciones vinculados a la participación enajenada, incluso los que estén pendientes de materialización, haciendo expresa mención de ello en el título de transmisión
- c) La condición de socio es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.

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

#### **Artículo 12.- Derechos de los socios**

1.- Serán derechos de los socios:

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

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

#### **Artículo 13.- Obligaciones de los socios.**

1.- Son obligaciones de los socios

- a) Poner a disposición de los órganos de gobierno de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad, en forma fehaciente, veraz y bajo su responsabilidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales o personales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- b) Señalar un domicilio a efecto de notificaciones, comunicando a la Junta los cambios del mismo.
- c) Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la Junta, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los correspondientes recursos.
- d) Satisfacer puntualmente las cantidades establecidas por los órganos de gobierno, en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos.
- e) Notificar a la Junta las transmisiones, o actos de gravamen, de los terrenos de su propiedad.
- f) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.

g) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

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

#### **CAPITULO IV.- ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN**

##### **Artículo 14.- Enumeración.**

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

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

3.- Todos los socios, incluso los ausentes y los disidentes, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno, dentro de sus respectivas atribuciones, desde el mismo momento de su adopción.

##### **Artículo 15.- Funcionamiento de la Asamblea General.**

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

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

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

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

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

6.- Las reuniones de la Asamblea, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Presidente mediante carta con acuse de recibo u otro medio fehaciente, remitida a los socios de la Junta, al menos, con tres días naturales de antelación a la fecha señalada. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión y los asuntos incluidos en el orden del día.

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

7.- La Asamblea General quedará válidamente constituida cuando concurren a ella, por sí o representados, socios cuyas cuotas de participación representen, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del total.

8.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo el de aprobación del Proyecto de Compensación que requerirá el voto favorable de los miembros que representen la mayoría absoluta de las cuotas de participación, y demás supuestos previstos en estos Estatutos que requieren el quorum de mayoría de cuotas de participación.

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

**Artículo 16.- Actas.**

1.- De cada reunión de la Asamblea General se levantará por el Secretario, acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión o en la siguiente que se celebre a decisión del Presidente, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados, el resultado de las votaciones celebradas y, en su caso, las intervenciones cuyo texto se entregue a la mesa por escrito.

2.- Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y Secretario.

3.- A requerimiento de los miembros que estén al corriente de sus obligaciones o de los Órganos urbanísticos deberá el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

**Artículo 17.- Atribuciones de la Asamblea General.**

Son atribuciones de la Asamblea General.

- a) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector,
- b) La aprobación del presupuesto de cada ejercicio y de las cuentas del mismo.
- c) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la necesaria aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- d) La imposición de derramas extraordinarias para atender a los gastos no previstos en el presupuesto anual, o para atender a insuficiencias temporales de tesorería.
- e) La realización de toda clase de actos de dominio tales como adquirir, enajenar y gravar toda clase de bienes y derechos; y constituir, modificar o cancelar derechos reales impuestos sobre los bienes o derechos pertenecientes a la Junta.
- f) La aprobación de planes o proyectos urbanísticos o constructivos, para someterlos a la correspondiente tramitación administrativa.
- g) La formalización de créditos y la emisión de títulos, prestando garantía hipotecaria con los terrenos integrados en la Junta.
- h) La resolución procedente en orden a la incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, señalando la cuota o cuotas de participación y la correlativa modificación de las asignadas inicialmente a los socios propietarios.
- i) La prestación de las garantías que sean exigidas por la Administración urbanística.
- j) La disolución y liquidación de la Junta de Compensación; y
- k) En general cuantas sean precisas para la gestión común.

**Artículo 18.- Del Consejo Rector.**

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

Será nombrado por la Asamblea General por mayoría simple de las cuotas de participación.

2.- Son funciones específicas del Consejo Rector:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- b) La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
- c) Administrar los fondos de la Junta, para lo cual podrá abrir, mantener y cerrar cuenta corrientes, de ahorro y de crédito en instituciones financieras, ingresando y retirando fondos de ellas a su conveniencia; hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada; librar, endosar, avalar y descontar letras de cambio; contratar con personas físicas o jurídicas; constituir avales y cualquier otro tipo de garantía de las enumeradas en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; y, en general, realizar toda clase de actos y contratos en beneficio de los intereses de la Junta.

d) Elevar propuesta a la Asamblea General de las aportaciones económicas que han de realizar los socios de la Junta, haciéndolas figurar en el presupuesto anual ordinario, así como de las derramas extraordinarias que sean necesarias. Una vez acordadas por la Asamblea las derramas ordinarias o extraordinarias, el Consejo establecerá la forma y plazos de pago en que han de satisfacerse y procederá contra los socios morosos.

e) Solicitar de los órganos urbanísticos competentes el ejercicio de las potestades públicas, en beneficio de los intereses de la Junta, para proceder a la expropiación de las fincas cuyos propietarios no se integren en la Junta de Compensación, o estén en descubierto de sus obligaciones para con la misma, o para proceder, en su caso, en vía de apremio administrativo contra estos últimos.

f) Adjudicar y contratar las obras de urbanización derivadas de los proyectos previamente aprobados en Asamblea General. En todo caso, el procedimiento de contratación de las obras de urbanización estará caracterizado por los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.

g) Ejercer cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea General de entre las asignadas como atribuciones de la misma. No serán delegables la designación de los miembros del Consejo Rector, aprobación del Presupuesto, ni la censura de cuentas.

h) Nombrar y relevar al personal necesario para la gestión de la Junta.

3.- El Consejo Rector se compone de tres miembros y el Secretario:

a) Presidente y Secretario, designados por la asamblea General.

b) Dos vocales, uno de los cuales será el representante del Ayuntamiento.

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

5.- El Consejo Rector determinará su propio régimen de actuación, sesiones, acuerdos y actas. En cualquier caso los acuerdos del Consejo Rector se adoptarán por mayoría de sus miembros. El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurra a la reunión el 50 % de sus miembros, siempre que estén presentes el Presidente y el Secretario o las personas que los sustituyan.

#### **Artículo 19.- Del Presidente, Vicepresidente y Secretario.**

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

a).- Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector;

b).- Fijar el orden del día, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad; ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector, autorizar sus actas, certificados y cuantos documentos lo requieran;

c).- Ejercer cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta;

d).- En general, ejercer cuantas funciones sean inherentes a su cargo, o le sean delegadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 18, pudiendo ser reelegido indefinidamente. No obstante, si hubiere transcurrido el tiempo de duración del cargo sin haber sido renovado el cargo por la Asamblea General, el Presidente continuará desarrollando las funciones inherentes a su cargo en tanto no sea renovado por la Asamblea General.

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

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

a).- Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.

b).- Levantar acta de las sesiones que celebren la Asamblea General y el Consejo Rector, transcribiéndolas al libro de Actas correspondiente.

c).- Expedir, a petición de parte, certificados de las mismas, con el Visto Bueno del Presidente.

d).- Llevar un Libro-Registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, fincas de las son titulares y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

e).- Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.

El cargo de Secretario podrá ser atribuido a una persona que no sea miembro de la Junta, en cuyo caso tendrá voz pero no derecho de voto en las reuniones que se celebren. En el caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por su Presidente.

## **CAPITULO V.- RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO.**

### **Artículo 20.- Patrimonio.**

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

### **Artículo 21.- 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 o extraordinario.
- c) Las subvenciones y donaciones que se obtengan.
- d) Los productos de las enajenaciones de bienes de que sea titular la Junta.
- e) Las rentas y productos de su patrimonio.
- f) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos.

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

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

### **Artículo 22.- Aportaciones de los socios.**

1.- Señaladas por la Asamblea General las aportaciones que, con carácter ordinario o extraordinario, deban efectuar los socios, el Consejo Rector definirá forma y condiciones de pago de las mismas.

2.- Sin perjuicio de la compensación o pago de indemnizaciones que puedan ser procedentes con carácter individual, el importe total de la aportación acordada se distribuirá entre los miembros con carácter proporcional en relación con la cuota que cada uno tenga asignado.

3.- Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará dentro del plazo de un (1) mes contado desde la fecha de notificación del acuerdo del Consejo Rector y, transcurrido dicho plazo, el moroso incurrirá automáticamente en un recargo del 5% de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en el plazo de un mes a contar del requerimiento que por el Consejo Rector se le practique al efecto.

4.- Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago de la aportación adeudada y de los intereses devengados, el Consejo Rector procederá contra el moroso por vía de apremio, por vía judicial, o utilizando el derecho de expropiación u ocupación, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación. En todo caso, desde la terminación del periodo voluntario de pago hasta la efectividad de éste, el miembro moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos dentro de la Junta de Compensación. Los expedientes de apremio,

expropiación forzosa u ocupación serán tramitados por el Órgano Urbanístico de Control con arreglo a lo previsto en el artículo 181 del Reglamento de Gestión Urbanística, Ley 2/2016, del Suelo de Galicia, y Decreto 143/2016 por el que se aprueba el Reglamento que se desarrolla dicha norma.

#### **Artículo 23.- Interpretación de los Estatutos.**

La interpretación de los presentes Estatutos corresponde a los órganos de gobierno de la Junta.

#### **Artículo 24.- Impugnación de acuerdos**

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

2.- Los acuerdos de la Asamblea podrán ser impugnados ante el Ayuntamiento de Tordoia (A Coruña), mediante la interposición del correspondiente recurso, que habrá de ser presentado en el plazo máximo de quince días, desde su notificación o desestimación presunta por silencio, que se entenderá producido si transcurren tres meses desde la presentación sin que hubiere recaída resolución.

En el supuesto de los acuerdos adoptados por el Consejo Rector, el plazo se computará desde la fecha de su conocimiento por el interesado, o desde el momento en que se dé cuenta a la Asamblea General. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados, en el plazo de quince días desde su notificación ante la Asamblea General, que deberá resolver en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá desestimada la impugnación.

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

### **CAPITULO VI.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

#### **Artículo 25.- Disolución.**

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

a) Cumplimiento de los fines sociales.

b) Acuerdo de la Asamblea General, adoptado con el voto favorable de socios que representen el cincuenta por ciento de las cuotas de adjudicación. Los socios, por subrogación, quedarán obligados al cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Junta y sujetos a las responsabilidades subsidiarias a que pudiera haber lugar.

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

#### **Artículo 26.- Liquidación.**

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

1.- El Consejo Rector procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas al efecto por la Asamblea General.

2.- El Patrimonio que pueda quedar en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a sus respectivas cuotas de adjudicación en la Entidad.

### **CAPITULO VII.- RÉGIMEN JURIDICO.**

#### **Artículo 27.- Régimen Jurídico.**

En todo aquello no expresamente contemplado en estos Estatutos, se estará a lo establecido con carácter supletorio por Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016; y, el Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978, de 25 de agosto), y en las demás normativa que resulte de aplicación.

Octubre 2021.

**PROYECTO DE  
BASES DE ACTUACION DE LA  
JUNTA DE COMPENSACION DEL  
Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-04 (ARS-04) del PXOM del Concello de Tordoia (A Coruña)**

**INDICE**

**BASE**

- Base 1ª.-** Ámbito territorial y finalidad.
- Base 2ª.-** Régimen legal y reglamentario aplicable.
- Base 3ª.-** Valoración de las fincas aportadas.
- Base 4ª.-** Fincas a expropiar y su valoración.
- Base 5ª.-** Criterios de valoración de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones existentes que se declaren incompatibles con la ordenación.
- Base 6ª.-** Tratamiento de las fincas en que existan edificaciones que se consideren compatibles con la ordenación resultante.
- Base 7ª.-** Extinción y transformación de derechos y cargas.
- Base 8ª.-** Criterios de valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras.
- Base 9ª.-** Contratación de las obras de urbanización.
- Base 10ª.-** Expropiación por incumplimiento de obligaciones.
- Base 11ª.-** Enajenación de terrenos por la Junta,
- Base 12ª.-** Responsabilidad de la Junta de Compensación.
- Base 13ª.-** Afección de los terrenos.
- Base 14ª.-** Valoración de las parcelas resultantes.
- Base 15ª.-** Reglas para la adjudicación de las fincas resultantes.
- Base 16ª.-** Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.
- Base 17ª.-** Proyecto de Compensación.
- Base 18ª.-** Cuotas de Participación y adjudicación.
- Base 19ª.-** Posibilidad de edificación de los solares.
- Base 20ª.-** Conservación de la urbanización.

**Base 1ª.- Ambito Territorial y finalidad.**

1.- Las presentes Bases de Actuación se refieren a la JUNTA DE COMPENSACION JUNTA DE COMPENSACION DEL Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-04 (ARS-04) del PXOM del Concello de Tordoia (A Coruña)

2.- La finalidad de estas Bases es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de terrenos situados en el ámbito de la actuación, la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización, la cesión de terrenos al Ayuntamiento, el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento que se ejecuta y el establecimiento de criterios para la asignación de las parcelas resultantes y demás extremos relativos a la elaboración del Proyecto de Compensación.

**Base 2ª.- Régimen legal y reglamentario aplicable.**

1.- La compensación en el ámbito del Polígono, se regirá por lo dispuesto en las presentes Bases y, en lo no previsto en las mismas, por los preceptos contenidos en los artículos 122 y siguientes de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, artículos 237 y siguientes del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, y artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística y demás disposiciones de aplicación.

2.- La aprobación de las presentes Bases por el Ayuntamiento de Tordoia determina la obligación de su cumplimiento por parte de los propietarios y, en su caso, de las empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta de Compensación.

3.- Toda modificación de las presentes Bases exigirá que sea aprobada en Asamblea General Extraordinaria, con el voto favorable de miembros que representen, al menos, el cincuenta por ciento (50%) de las cuotas de participación.

4.- Las Bases modificadas se someterán a la tramitación y aprobación la Administración actuante. No obstante lo anterior, cuando el acuerdo de modificación sea adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta y afecte a la pura distribución de los beneficios y cargas entre ellos, será válido sin necesidad de tramitación, si bien ambas circunstancias habrán de justificarse en la notificación que de la modificación se efectúe al Ayuntamiento.

**Base 3ª.- Valoración de las fincas aportadas.**

1.- Los derechos y deberes de los propietarios se determinan en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

El derecho de los propietarios afectados será proporcional al valor urbanístico de la superficie de sus respectivas fincas. No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

La valoración de las parcelas aportadas y de las resultantes habrá de referirse al momento de presentación del instrumento de equidistribución para su aprobación o tramitación por el municipio.

2.- Teniendo en cuenta las características del Polígono, la cuota de participación de los asociados se establece en función de la superficie real de las fincas de su pertenencia, sin perjuicio de la incorporación de empresas urbanizadoras.

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

3.- En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o de sus linderos, la propiedad se conceptuará de "litigiosa" asumiendo el Ayuntamiento de Tordoia la representación de los derechos e intereses de esas titularidades, a efectos de la tramitación del expediente, hasta que se dicte resolución definitiva por los Tribunales ordinarios.

4.- Cuando alguna de las fincas aportadas a la compensación hubiera sido objeto de doble inmatriculación, fuera de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida se aplicarán, de conformidad con 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 de Actos de Naturaleza Urbanística, las siguientes reglas:

- a) Cuando la finca de origen fuera de titular desconocido, la finca de resultado se adjudicará provisionalmente a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite su mejor derecho sobre la finca. Si el titular de la finca de origen estuviera en paradero desconocido, su defensa corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviera designado representante con facultades suficientes.
- b) Hay titularidad controvertida cuando haya anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso la finca de resultado se adjudicará y se inscribirá a favor del titular de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.
- c) En caso de fincas doblemente inmatriculadas, se considerarán interesados en el proceso los titulares registrales, lo que supondrá el mantenimiento de la situación de doble inmatriculación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su posterior inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.

**Base 4ª.- Fincas a expropiar y su valoración. Ocupación directa.**

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

2.- Las expropiaciones se tramitarán, en principio, a través del procedimiento de tasación conjunta que regulan artículos 117 y siguientes de la Ley 2/2016, artículos 290 y siguientes del Decreto 143/2016, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia, y artículos 202 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística; y, alternativamente, cuando resulte más conveniente, se ajustarán al procedimiento establecido en la legislación vigente que resulte de aplicación. En todo caso, los terrenos se valorarán con arreglo a los criterios establecidos por la legislación urbanística.

3.- La Junta de Compensación podrá solicitar del Ayuntamiento la ocupación de las propiedades no incorporadas, a fin de posibilitar las obras de urbanización prevista, reconociéndose a los titulares el derecho a la adjudicación de terrenos edificables en proporción a la superficie aportada con la reducción adecuada para compensar los gastos de urbanización correspondientes.

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

1.- Las plantaciones, sembrados, obras, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas aportadas no se considerarán como valores aportados a efectos de determinar la cuota de participación, pero, en la medida en que resulten incompatibles con la ordenación propuesta, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno, serán valorados con arreglo a los criterios fijados por la Ley de Expropiación Forzosa y su reglamento, indemnizándose por su importe a los propietarios con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

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

3.- Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

4.- Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubiere realizado.

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

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

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

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

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

3.- Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fueran incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos favorecieran podrán obtener su transformación en 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.

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

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

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

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

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

3.- La participación de la empresa disminuirá la de los miembros propietarios en la medida en que así resulte de la cuota de participación asignada a la empresa, a excepción de los disconformes con dicha participación que actúen en la forma señalada en los Estatutos.

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

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

2.- En su caso, las empresas urbanizadoras se podrán incorporar a la Junta una vez que resulten adjudicatarias de la obra de urbanización.

3.- La ejecución se realizará por la empresa que determine el Consejo Rector, siguiendo el criterio establecido por la Asamblea para la selección del contratista. Este procedimiento de selección estará presidido, en todo caso, por los principios de transparencia, concurrencia y publicidad, a través de los cuales se pueda garantizar la contratación de las obras en las condiciones más ventajosas para la Junta de Compensación.

**Base 10ª.- Expropiación por incumplimiento de obligaciones.**

- 1.- Con independencia de las expropiaciones referidas, en su caso, a los propietarios de terrenos que resuelvan no incorporarse a la Junta de Compensación, procederá también la expropiación en el supuesto de incumplimiento, por parte de los miembros incorporados, de sus obligaciones legales y estatutarias.
- 2.- Respecto del procedimiento expropiatorio, se estará a lo señalado en la Base 4ª.

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

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

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

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

**Base 13ª.- Afección de los terrenos.**

- 1.- La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no conlleva la transmisión a la misma de los inmuebles afectados. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad.
- 2.- La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquellas, sin más limitaciones que las establecidas en las Bases y Estatutos.
- 3.- Las fincas resultantes quedarán afectas, con carga de carácter real, al pago de los costes de ejecución de la actuación, en la proporción que corresponda. Esta afectación quedará cancelada cuando a la instancia del titular se acompañe certificación municipal expresiva de haber recibido la obra de urbanización y certificación de la Junta acreditativa de haberse cumplido las obligaciones correspondientes.
- 4.- Esta afección podrá ser sustituida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 19.3 del Real Decreto 1.093/97, 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, por la previsión en el Proyecto de Compensación de que la obligación de urbanizar se ha asegurado mediante otro tipo de garantías admitidas por la Legislación Urbanística aplicable.

**Base 14ª.- Valoración de las parcelas resultantes.**

- 1.- Toda la superficie que, con arreglo al planeamiento, sea susceptible de aprovechamiento privado no destinada a un uso dotacional público, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación entre los

propietarios incorporados a la Junta en el Proyecto de Compensación, en proporción a sus respectivos derechos en la equidistribución.

2.- Para la determinación del valor de las parcelas resultantes se considerará el valor de repercusión en parcela, determinada en la forma que señale la normativa sobre fijación de valores catastrales.

Si el valor de repercusión en parcela no estuviese fijado por la Administración tributaria conforme a las determinaciones del plan en ejecución, o hubiere perdido su vigencia, se calculará aplicando los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se fijarán de conformidad con lo establecido en los párrafos anteriores, salvo que por la Asamblea se fije otro criterio.

#### **Base 15ª.- Reglas para la adjudicación de las fincas resultantes.**

El proyecto de compensación adjudicará las fincas resultantes de la ordenación atendiendo a las reglas generales establecidas por el artículo 125 y Capítulo V del Título IV, de la Ley 2/2016, del Suelo de Galicia, y artículos 260 y siguientes del Decreto 143/2016, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia; y en concreto, a las siguientes:

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

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

3.- No se harán adjudicaciones que excedan del quince por ciento (15%) de los derechos de los propietarios.

4.- Si la cuantía del derecho de algún propietario no alcanzare el quince por ciento (15%) de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

5.- En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los partícipes. A estos efectos, la Junta de Compensación podrá establecer el valor correspondiente al metro cuadrado de edificabilidad.

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

7.- Se procurará, en cuanto sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Este criterio se compatibilizará con los de adjudicar el máximo número de fincas independientes y de agrupar las adjudicaciones que correspondan a cada propietario.

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

9.- El Ayuntamiento podrá transmitir a los propietarios de terrenos incluidos en este Polígono, previa conformidad de éstos y por el precio resultante de su valor urbanístico, la edificabilidad que le corresponde en la misma, en el supuesto de que entienda que no se adecua a los fines del Patrimonio Público del Suelo; con sujeción a lo establecido en Ley 2/2016, del Suelo de Galicia.

#### **Base 16ª.- Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.**

La distribución de beneficios y pérdidas resultantes de la actuación por la Junta de Compensación se hará teniendo en cuenta las respectivas cuotas de participación de sus miembros.

**Base 17ª.- Proyecto de Compensación.**

1.- De acuerdo con los criterios establecidos en estas Bases, la Junta formulará un Proyecto de Compensación que contendrá las siguientes determinaciones:

a) Memoria justificativa de las soluciones que se adoptan.

b) Descripción de las fincas de origen, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes en función de la realidad física de los terrenos incorporados. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones y demás derechos que les afecten; el respectivo propietario, la cuantía de su derecho en el Proyecto de Compensación y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.

c) Descripción y valoración de las edificaciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes, ya sean compatibles o incompatibles con la ordenación resultante de los documentos de planeamiento, de acuerdo con los criterios expresados en las Bases quinta y sexta.

d) Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que hayan de atribuirse al Ayuntamiento como adjudicatario del aprovechamiento que le corresponda; titulares a quienes se le adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca: la superficie, el uso a que esté destinada, las condiciones de edificación, así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que les afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento, y el aprovechamiento urbanístico que a cada finca corresponda.

e) Localización de los terrenos dotacionales de cesión obligatoria.

f) Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de urbanización.

g) Compensaciones a metálico, si fueren procedentes por diferencias de adjudicación.

h) Determinación de los costes de urbanización, con expresión de la participación de cada una de las fincas adjudicadas en los mismos, a los que quedan aquéllas gravadas con carga real.

i) Cuenta de liquidación provisional.

2.- El Proyecto de Compensación se someterá a aprobación de la Asamblea General de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por los miembros que representen la mayoría absoluta de las cuotas de participación. Posteriormente el Proyecto se someterá a la aprobación definitiva del Ayuntamiento. Todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 106 y 125.3 de la Ley 2/2016 y artículo 269.2 y 271 del Decreto 143/2016.

3.- Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación, el Ayuntamiento procederá a otorgar escritura pública o a expedir certificación, con las solemnidades y requisitos legales y con el contenido exigido por los artículos 6 y 7 del Real Decreto 1.093/97, 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. La escritura pública o el documento administrativo será inscrito en el Registro de la Propiedad.

4.- Este acuerdo de aprobación definitiva producirá, en su caso, la cesión de derecho al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita, según las determinaciones del planeamiento que se ejecuta.

**Base 18ª.- Cuotas de Participación y adjudicación.**

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

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

3.- Con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación se procederá a fijar la cuota de adjudicación que se atribuye a cada socio en función del aprovechamiento urbanístico realmente asignado. Esta cuota de adjudicación define, desde ese momento, el voto porcentual de los socios en los acuerdos de los órganos de gobierno y su participación en el proceso de gestión.

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

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

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

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

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

#### **Base 19ª.- Posibilidad de edificación de los solares.**

1.- Será posible el comienzo de la edificación del solar resultante con anterioridad a la terminación de las obras de urbanización, siempre que obtengan licencia municipal y se de cumplimiento a las exigencias señaladas en la normativa urbanística vigente.

2.- Cuando las obras de edificación puedan afectar a servicios públicos e instalaciones de titularidad pública, la Junta de Compensación podrá solicitar del Ayuntamiento que se exija la prestación de los avales necesarios para garantizar la reposición correspondiente.

#### **Base 20ª.- Conservación de la urbanización.**

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

2.- Esto no obstante, el Ayuntamiento podrá recibir parcialmente la urbanización e imponer a los particulares que realicen obras de construcción de inmuebles las cautelas necesarias o los avales precisos para garantizar la conservación o reposición de las obras realizadas.

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

4.- Las obras de urbanización será recibidas definitivamente por el Ayuntamiento de Tordoa después del transcurso del plazo de un año contado a partir de la fecha de recepción provisional de las mismas por parte de la Junta. En su caso, antes de finalizar el citado plazo, el Ayuntamiento podrá realizar las observaciones pertinentes respecto de las obras.

Octubre 2021.