



ESTATUTOS DA XUNTA DE COMPENSACIÓN DA ÁREA DE EXECUCIÓN INTEGRAL AEI-A, DO PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PERI-2 DE CONXO DE ARRIBA

ÍNDICE XERAL

TÍTULO I.- Denominación, características e normativa da Xunta de Compensación

TÍTULO II.- Socios e constitución da Xunta de Compensación

TÍTULO III.- Dereitos e obrigas dos membros da Xunta de Compensación

TÍTULO IV.- Órganos de goberno e administración Capítulo

1.- Da asemblea xeral Capítulo

2.- Do consello reitor Capítulo

3.- Do presidente Capítulo

4.- Do vicepresidente Capítulo

5.- Do secretario Capítulo

6.- Do xerente

TÍTULO V.- Contribucións e medios económicos

TÍTULO VI.- Recursos, disolución e liquidación

TÍTULO I.- DENOMINACIÓN, CARACTERÍSTICAS E NORMATIVA DA XUNTA DE COMPENSACIÓN

Artigo 1.- Denominación.

Coa denominación de "Xunta de Compensación da Área de Execución Integral AEI-A, do Plan Especial de Reforma Interior PERI-2 de Conxo de Arriba" constitúese esta Entidade Urbanística Colaboradora de Natureza Administrativa, con personalidade xurídica propia e plena capacidade para o cumprimento dos seus fins.

A Xunta de Compensación rexerase polo disposto con carácter imperativo na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia; no Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e polo sinalado nestes Estatutos. Con carácter supletorio, aplicarase a Lei 1/2010 de Sociedades de Capital, e a regulación dos órganos colexiados que se contén na Lei 40/2015, do 1 de outubro, de Réxime Xurídico do Sector Público.

O planeamento urbanístico a executar é o que establece o PERI-2 para o ámbito da **Área de Execución Integral A, do PERI-2 de Conxo**, aprobado definitivamente polo Pleno do Concello de Santiago de Compostela, na sesión de 30 de maio de 2002, publicado no Boletín Oficial da Provincia, n.º 192, de data 22 de agosto de 2002 coa delimitación representada gráficamente nos planos do PERI-2 de Conxo.

Artigo 2.- Domicilio.

O domicilio da Xunta de Compensación establecerase no seu acto constitutivo.

Este domicilio poderá ser trasladado a outro lugar por acordo da asemblea xeral, dando conta ó órgano urbanístico de control.

Artigo 3.- Obxecto, fins e facultades.

O obxecto da Xunta de Compensación consiste na xestión e execución das determinacións do planeamento urbanístico aplicable no polígono de referencia polo sistema de compensación, mediante o reparto equitativo entre os propietarios afectados dos beneficios e cargas da actuación.

Son fins primordiais da entidade:

- Agrupar ós propietarios e predios comprendidos no seu ámbito nunha acción común para executar o planeamento urbanístico.
- Distribuír equitativamente entre os propietarios os beneficios e cargas da ordenación.
- Executar as obras necesarias para a completa urbanización do polígono, incluíndo as conexións cos sistemas xerais existentes.
- Transmitir ó Concello, en pleno dominio e libres de cargas, os terreos de cesión obrigatoria reservados no planeamento.

- Adxudicar ós propietarios as correspondentes parcelas de reemprazo, nas que poidan materializar o aproveitamento urbanístico permitido polo plan, compensando en metálico as diferenzas de adxudicación.

Para o cumprimento destes fins, a Xunta posúe as seguintes facultades:

- a) Formular, aprobar inicialmente o proxecto de compensación ou de equidistribución do ámbito, instando do Concello a súa aprobación definitiva.
- b) Formular e impulsar a tramitación do proxecto de urbanización do ámbito, agás que esta fora asumida de oficio pola administración actuante, correspondendo en todo caso á Xunta o financiamento dos gastos da súa redacción e tramitación.
- c) Executar as obras de urbanización de conformidade cos proxectos aprobados e coas instrucións da administración actuante, e ceder ó Concello as obras de urbanización e infraestruturas unha vez executadas.
- d) Actuar a todos os efectos como entidade urbanística colaboradora.
- e) Solicitar da administración actuante, respecto dos propietarios que non se incorporasen en tempo e forma á Xunta, a expropiación forzosa ou a ocupación dos seus predios, cos efectos regulados no artigo 124.1 da Lei 2/2016, do solo de Galicia.
- f) Instar da administración actuante o exercicio da expropiación forzosa para a obtención e urbanización dos terreos exteriores ó polígono que resulte necesario ocupar para enlazar este cos sistemas xerais e de infraestruturas existentes no municipio.
- g) Solicitar da administración actuante a expropiación dos dereitos dos xuntacompensantes que incumpriran as súas obrigas básicas, de acordo co previsto nestes Estatutos e nas Bases de actuación.
- h) Xestionar o cobro ós xuntacompensantes das cotas e derramas que procedan para sufragar os gastos da urbanización e da xestión urbanística; en caso de impago, interpoñer a pertinente reclamación perante os tribunais da xurisdición competente, ou, alternativamente, solicitar da administración actuante o exercicio da vía de constrinximento para tal fin.
- i) Asinar convenios urbanísticos coa Administración actuante, consonte ó regulado nos artigos 165 e seguintes da Lei 2/2016, do solo de Galicia.
- j) Adquirir, posuír, allear, gravar ou exercer calquera acto de dominio e administración dos bens incorporados ó patrimonio da Xunta; así como dispoñer, mediante o seu alleamento e para facer fronte ós gastos de urbanización, dos terreos que a Xunta se tivera reservado a tal fin no proxecto de compensación.
- k) Actuar en calidade de fiduciaria con poder dispositivo sobre as parcelas afectadas pola actuación urbanística, que quedarán directamente afectadas ó cumprimento das obrigas inherentes ó sistema.
- l) Poñer a dispor de quen executen a obra urbanizadora as superficies sobre as que se vaian executar as obras, e aquelas outras que fose necesario ocupar durante a súa realización, sen que isto supoña merma algunha dos dereitos dos propietarios no resultado da compensación.

- m) Formalizar operacións de crédito ou emitir títulos para financiar os gastos de urbanización, e concertar créditos con garantía hipotecaria dos terreos incorporados á Xunta.
- n) Concertar e prestar garantías ou avais perante os órganos urbanísticos.
- o) Asinar toda clase de contratos que sexan necesarios para acadar o seu obxecto principal, incluídos os de redacción do proxecto de urbanización, o do proxecto de compensación e, de ser o caso, o de edificación dos soares resultantes.
- p) Acordar a edificación dos soares resultantes na forma e supostos regulados nestes Estatutos e nas Bases de Actuación.
- q) A xestión e defensa dos intereses comúns dos asociados na Xunta, ante calquera autoridade ou organismo público, tribunais e particulares.
- r) Exercer o dereito a esixir das empresas subministradoras de servizos o reintegro dos gastos de instalación das redes de auga, enerxía eléctrica, telefonía, etc., na parte ou proporción que lles corresponda segundo a súa regulación específica.
- s) Interesar o outorgamento dos beneficios fiscais e exencións tributarias previstas na lexislación vixente.
- t) Instar do Rexistro da Propiedade a práctica da nota marxinal de afección dos predios afectados polo sistema de compensación, e a expedición das correspondentes certificacións de dominio e cargas, así como solicitar a inscrición do proxecto de compensación, unha vez que resulte definitivamente aprobado polo Concello.
- u) O exercicio de cantos dereitos e actividades lle correspondan en base á lexislación vixente.

Artigo 4.- Órgano de control.

A Xunta de Compensación actuará baixo o control do Concello de Santiago. No exercicio desta función de control e fiscalización, corresponde ó Concello:

- a) Designar un representante no órgano reitor da Xunta de Compensación.
- b) Aprobar os presentes Estatutos e asinar, a través do representante municipal, o documento notarial de constitución da Xunta de Compensación.
- c) Aprobar o proxecto de ocupación dos predios, i exercer a potestade da expropiación forzosa en beneficio da Xunta, respecto dos propietarios non incorporados ou que incumpran as súas obrigas cando así o habilite a normativa aplicable.
- d) Autorizar a ocupación dos predios non incorporados á Xunta, de acordo co previsto no artigo 124.1 da Lei 2/2016, do solo de Galicia.
- e) Utilizar a vía de constrinximento para o cobro das cantidades adebedadas á Xunta polos seus membros.
- f) Resolver os recursos de alzada que se interpoñan contra os acordos da Xunta.

- g) Someter a información pública e aprobar definitivamente o proxecto de compensación, resolvendo as alegacións que se tiveran presentado polos interesados no trámite de información pública.
- h) Tramitar e aprobar as modificacións que se propoñan pola Xunta no texto destes Estatutos e Bases de Actuación.
- i) Vixiar a execución das obras e instalacións e recibilas, unha vez executadas pola Xunta.
- j) Cantas outras atribucións resulten da lexislación urbanística e local, e dos presentes Estatutos.

Artigo 5.- Ámbito de actuación.

Integran o ámbito territorial de actuación da Xunta de Compensación todos os terreos comprendidos no polígono de referencia, xa pertencen a particulares ou a administracións ou entidades públicas. O ámbito territorial de actuación da Xunta de Compensación abrangue así mesmo os terreos necesarios para executar as infraestruturas de conexión ou enlace do polígono cos sistemas xerais exteriores, de conformidade co planeamento aplicable e co proxecto de urbanización que resulte definitivamente aprobado.

Artigo 6.- Duración.

A Xunta de compensación estará habilitada para comezar a súas funcións dende que se dea traslado ó Concello do documento notarial de constitución, e durará ata que se vexan cumpridos os seus obxectivos, salvo que se produza a súa disolución nos termos sinalados no artigo 43 destes Estatutos.

Isto non obstante, as actuacións realizadas pola Xunta con anterioridade serán válidas e eficaces se se produce a súa ratificación ou validación posterior, unha vez inscrita.

Artigo 7.- Finalidade dos Estatutos e Bases de actuación.

Estes Estatutos son as regras de organización e funcionamento da Xunta de Compensación, e as Bases que se achegan son as regras de incorporación, execución e liquidación dos efectos da actuación da Xunta.

O disposto neste modelo xeral de Estatutos vincula ós propietarios dos terreos incorporados á Xunta de Compensación que haberán de adherirse expresamente a eles, e aceptar o seu contido.

A modificación destes Estatutos e Bases de actuación require acordo da asemblea xeral, adoptado por maioría absoluta das cotas de participación, e haberá de ser aprobado polo Concello.

Artigo 8.- Proxecto de compensación.

En desenvolvemento dos criterios resultantes das bases de actuación, a Xunta formulará o proxecto de equidistribución ou de compensación, co contido e nivel de determinacións esixido pola normativa urbanística aplicable.

O proxecto de compensación axustará a súa tramitación e aprobación ó procedemento xeral regulado no artigo 106 da Lei 2/2016, do solo de Galicia, coa particularidade de que a aprobación inicial corresponde á Xunta de Compensación (artigo 125.3 da Lei 2/2016, do solo de Galicia).

TÍTULO II.- SOCIOS E CONSTITUCIÓN DA XUNTA DE COMPENSACIÓN

Artigo 9.- Incorporación á Xunta.

Poderán incorporarse á Xunta de Compensación os propietarios dos terreos incluídos no polígono, e aqueles outros que deban facer efectivos os seus dereitos no polígono por aplicación do previsto nos artigos 102 ou 131 da Lei 2/2016, do solo de Galicia.

O Concello de Santiago formará parte da Xunta de Compensación cando sexa titular de bens, patrimoniais ou de dominio público, incluídos no ámbito da actuación, así como cando deba recibir aproveitamento urbanístico, por cesión dos propietarios ou exceso de aproveitamento real.

En todo caso, un representante do Concello formará parte do órgano reitor da Xunta de Compensación, e será designado no acto de aprobación definitiva dos Estatutos e Bases de actuación.

Tamén poderán formar parte da Xunta de Compensación as empresas urbanizadoras que se incorporen, cos requisitos e condicións que se sinalan nestes Estatutos e nas Bases de actuación.

Os propietarios non promotores da Xunta poderán incorporarse á mesma, se non o fixeran durante o trámite de información pública ou nun momento anterior, no prazo de tres meses a partires da notificación do acordo de aprobación definitiva dos estatutos e bases de actuación da Xunta de Compensación, de acordo co exposto no artigo 124, da Lei 2/2016, do solo de Galicia.

A incorporación solicitarase mediante escrito dirixido ó Alcalde do Concello de Santiago, presentado por calquera dos medios regulados na Lei 39/2015, no que se fará constar expresamente a adhesión a estes Estatutos e Bases, a descrición das parcelas achegadas, e acompañando a documentación xustificativa da súa propiedade.

Transcorrido o prazo sinalado con anterioridade, a incorporación só será posible se non atranca o desenvolvemento do proceso e o aproba a Xunta de Compensación por maioría absoluta, de conformidade con estes Estatutos.

Para que a incorporación teña efecto será preciso que os propietarios adheridos depositen no prazo dun mes, desde que sexan requiridos pola Xunta, e á súa disposición, a cantidade necesaria correspondente a gastos xa realizados e de previsión inmediata, cantidade que non poderá ser superior á xa satisfeita polos promotores, atendida a proporcionalidade dos terreos

pertencentes a uns e outros. A tal fin poderán solicitar información da Xunta de Compensación e requirir xustificación dos gastos que se lles repercutan.

A falta de incorporación á Xunta en tempo e forma habilitará a esta para solicitar do Concello a expropiación ou a ocupación dos predios non incorporados, segundo o previsto no artigo 124.1 da Lei 2/2016, do solo de Galicia.

Artigo 10.- Constitución da Xunta de compensación.

A Xunta de Compensación constituirase no prazo máximo de tres meses desde a aprobación definitiva dos estatutos e bases de actuación.

Para este efecto, os promotores da actuación convocarán a todos os propietarios, mediante notificación individualizada, para o acto de constitución que terá lugar no sitio, data e hora sinalados. A convocatoria efectuarase por medio de carta certificada con acuse de recibo, burofax ou calquera outro medio que acredite a súa recepción polo interesado, cunha antelación mínima de dez días hábiles á data da constitución.

Para a efectiva constitución da Xunta será necesaria a concorrencia dos propietarios que representen como mínimo o 50 % da superficie do polígono.

A constitución formalizarase en escritura pública ou documento protocolizado notarialmente, na que deberá constar:

- a) Relación dos propietarios que integran voluntariamente a xunta de compensación e, se é o caso, das empresas urbanizadoras.
- b) Relación das parcelas das cales son titulares.
- c) Acreditación de que a totalidade da superficie incluída no ámbito foi plenamente identificada, en canto á titularidade das parcelas que a compoñen, téndose adoptado as medidas oportunas sobre as parcelas de titularidade descoñecida ou non acreditada.
- d) Persoas que sexan designadas para ocupar os cargos dos órganos de goberno.
- e) Proxecto de estatutos e de bases de actuación, debidamente dilixenciado pola persoa que ocupe o cargo de secretario do concello, ou certificación expedida pola mesma persoa comprensiva do acordo municipal polo que se aprobou o devandito proxecto.

Constituída a Xunta de Compensación coa comparecencia do representante municipal, darase traslado ao Concello dunha copia autorizada da escritura ou documento notarial, o que determinará a adquisición da personalidade xurídica e plena capacidade de obrar da Xunta de Compensación.

Artigo 11.- Incorporación do Concello.

Con independencia da designación do representante municipal no órgano reitor da Xunta, o Concello de Santiago integrarase na Xunta de Compensación como un propietario máis, nos casos en que sexa titular de terreos incluídos no polígono, ou deba resultar adxudicatario de aproveitamento urbanístico.

Artigo 12.- Incorporación de empresas urbanizadoras.

Poderán incorporarse á Xunta de Compensación as empresas urbanizadoras que acheguen total ou parcialmente os fondos ou os medios necesarios para a urbanización.

A incorporación require acordo da asemblea xeral adoptado por maioría absoluta, habendo de realizarse a selección da empresa urbanizadora de acordo cos principios de publicidade e concorrencia.

Para a validez da incorporación das empresas urbanizadoras será preciso, ademais, que estas garantan a súa xestión na forma e contía que determine a Xunta de Compensación.

Os propietarios desconformes coa incorporación da empresa urbanizadora, que se comprometan a sufragar os gastos de urbanización que lles correspondan, non se verán afectados pola incorporación, como tampouco o Concello, na medida en que estea exento de participación nos gastos de urbanización.

Para a valoración da contribución da empresa urbanizadora e das adxudicacións ó seu favor, estarase ó sinalado nas Bases de actuación.

Artigo 13.- Titularidades especiais.

Cando as parcelas pertencen a menores ou incapacitados, formarán parte da Xunta os seus representantes legais e a disposición de tales parcelas por parte da Xunta non estará suxeita a limitacións de carácter civil.

No caso de existir cotitularidade sobre unha parcela ou dereito, os cotitulares haberán de nomear a unha soa persoa para o exercicio das súas facultades como asociado, respondendo solidariamente fronte á entidade de cantas obrigas dimanen da súa condición. No caso de non nomear un representante no prazo que para o efecto se sinala pola Xunta, será nomeado polo Concello de Santiago de Compostela. Para o achegamento ou incorporación das parcelas en proindiviso será preciso o acordo unánime dos comuneiros; no seu defecto, a incorporación entenderase limitada á respectiva cota de participación no proindiviso.

No caso de que unha parcela pertenza en núa propiedade a unha persoa, tendo outra calquera un dereito real limitativo de dominio, a calidade de socio corresponde só ao propietario, sen prexuízo dos dereitos que poidan corresponder aos titulares dereitos ou cargas existentes sobre a parcela.

Artigo 14.- Transmisión de bens ou dereitos.

A incorporación dos propietarios á Xunta non supón a transmisión a esta da titularidade dos predios achegados, agás que así se fixese constar expresamente, por unanimidade, no acto constitutivo. En todo caso, a Xunta actuará como fiduciaria, con pleno poder de xestión, administración e disposición, sobre os terreos que quedan afectos ó cumprimento das obrigas inherentes ó sistema.

A Xunta de Compensación será a beneficiaria da expropiación, tanto dos bens dos propietarios non incorporados á Xunta, como no caso de incumprimento polos seus membros das obrigas contraídas, nos supostos que se enumeran nas Bases de Actuación.

O procedemento expropiatorio será o de taxación conxunta regulado no artigo 118 da Lei 2/2016, do solo de Galicia, e cos efectos previstos no artigo 21 do Real decreto 1093/1997; en canto á valoración estarase ó establecido na lexislación aplicable.

Os membros da Xunta poderán allear terreos ou a súa participación na mesma, coas seguintes condicións e efectos:

- a) O transmitinte notificará de forma que faga fe á Xunta as circunstancias do adquirente e as condicións da transmisión, para os efectos da súa necesaria constancia, dentro dos dez días seguinte á transmisión.
- b) O adquirente, por calquera clase de título, queda subrogado nos dereitos e nas obrigas pendentes por razón da participación alleada, facéndose expresa mención de todo isto no título de transmisión.
- c) No negocio xurídico farase constar a incorporación da parcela á Xunta de Compensación, así como as cotas xa aboadas á Entidade e as que se atopan pendentes de pagamento, segundo certificación expedida ao efecto polo secretario da Xunta de Compensación.

TÍTULO III.- DEREITOS E OBRIGAS DOS MEMBROS DA XUNTA DE COMPENSACIÓN

Artigo 15.- Cotas sociais

1.- A participación dos membros da Xunta de Compensación nos dereitos e obrigas comúns determínase a partir dunha cota proporcional á superficie dos terreos achegados.

2.- A determinación das cotas de participación efectuarase no acto de constitución atendendo á superficie dos respectivos predios achegados. Isto non obstante, os propietarios, por unanimidade, poderán adoptar un criterio distinto.

Unha vez aprobado definitivamente o proxecto de compensación, a cota de participación será a que corresponda a cada unha das parcelas resultantes en proporción ao seu aproveitamento urbanístico. Esta cota de participación poderá non coincidir coa que corresponda a cada adxudicatario nos gastos de urbanización, de acordo co establecido no proxecto de compensación.

3.- A modificación ou reaxuste das cotas de participación na Xunta de Compensación requirirá acordo adoptado por maioría absoluta das cotas de participación, e comunicarse á Administración municipal.

4.- No suposto de incorporación a Xunta de Compensación de empresas urbanizadoras, procederase ó reaxuste das participacións porcentuais dos xunteiros en función do valor dos terreos e previsión de custos de urbanización do ámbito de actuación, non afectando este reaxuste ós propietarios descontentos coa incorporación, nin ó Concello na medida en que estea exento de participar nos gastos de urbanización.

Artigo 16.- Dereitos dos membros.

Os membros da Xunta de Compensación terán os seguintes dereitos:

- a) Asistir por si, ou por medio de representante, ás sesións da asemblea xeral, emitindo o seu voto en proporción á súa cota de participación, e presentar proposicións ou suxestións.
- b) Elixir ós membros dos órganos de goberno e ser elixido para o desempeño de cargos.
- c) Allear, gravar ou realizar calquera acto de disposición sobre os terreos ou cotas da súa propiedade nos termos e condicións que sinala o artigo 14 destes Estatutos.
- d) Recibir os terreos que como consecuencia da aplicación do sistema de compensación lles correspondan, e as diferenzas de adxudicación en metálico.
- e) Percibir no momento da liquidación definitiva da Xunta de Compensación, e en proporción as súas respectivas cotas, a parte do patrimonio da Xunta de Compensación que lle correspondese.
- f) Obter información sobre a actuación da Xunta e coñecer o estado de contas, solicitando a exhibición de recibos e xustificantes, todo isto nas condicións que se acorden na asemblea xeral.
- g) Exercitar os recursos que procedan contra os acordos da Xunta, na forma e prazos previstos nos presentes Estatutos e na lexislación aplicable.
- h) Satisfacer as cotas de urbanización, total ou parcialmente, mediante cesión á Xunta de Compensación de parte do seu terreo ou cota, previo acordo adoptado pola asemblea xeral.
- i) Os demais dereitos recoñecidos nestes Estatutos, nas Bases de actuación e na lexislación aplicable.

Para o exercicio dos seus dereitos, os membros da Xunta haberán de acomodarse ó sinalado nos Estatutos e Bases de actuación, e nos acordos da entidade.

Artigo 17.- Obrigas dos membros

- a) Pór a disposición da Xunta os documentos acreditativos da súa titularidade e, de ser o caso, indicar as circunstancias de titulares de dereitos reais e persoais que poidan afectar ós seus predios, con expresión da natureza e contía das cargas e gravames.
- b) Sinalar, no momento da incorporación, un domicilio para os efectos de notificacións, para a súa constancia na Secretaría da Xunta, comunicando formalmente as súas eventuais modificacións.
- c) Pagar á Xunta de Compensación os gastos de urbanización e as cotas ordinarias e extraordinarias que se lle xiren, no prazo que ao efecto se sinala, que non poderá ser inferior a un mes, e en proporción á súa cota de participación nos gastos de urbanización.
- d) Notificar á Xunta, no prazo máximo de 10 días, a transmisión da súa propiedade, ou calquera outra alteración física ou xurídica que se produza nos predios achegados, co cumprimento das condicións e requisitos que se sinalan no artigo 14 dos Estatutos.

e) Regularizar a titularidade e a situación rexistral dos terreos achegados, dentro dos prazos que sinala o consello reitor.

f) Permitir a ocupación das súas parcelas para a execución das obras de urbanización, depósito de materiais e instalacións complementarias, unha vez aprobado o proxecto de compensación.

g) Cumprir os acordos validamente adoptados pola asemblea xeral ou polo consello reitor, sen prexuízo do réxime de recursos establecidos nestes Estatutos e nas Bases de actuación.

h) Designar, nos supostos de copropiedade, unha persoa que represente ós cotitulares ante os órganos representativos da Entidade, sen prexuízo da responsabilidade solidaria daqueles no exercicio dos dereitos e cumprimento das obrigas.

i) Edificar as parcelas que se lles adxudiquen no proxecto de compensación, dentro dos prazos sinalados polo planeamento urbanístico, ou, no seu defecto, pola lexislación urbanística.

j) Constituír garantía persoal e/ou hipotecaria dos terreos afectados para obter os créditos necesarios para financiar as obras de urbanización, ou constituír os avais necesarios para garantilas.

k) Os demais que se deriven dos Estatutos e Bases de actuación e da lexislación aplicable.

O incumprimento das obrigas e cargas impostas pola lexislación urbanística será causa de expropiación polo Concello, en beneficio da Xunta, dos predios incorporados, de acordo co regulado nas Bases de actuación.

TÍTULO IV.- ÓRGANOS DE GOBERNO E ADMINISTRACIÓN

Artigo 18.- Organos de goberno e administración.

Os órganos de goberno e administración da Xunta de Compensación serán:

- a) A asemblea xeral ou Pleno
- b) O consello reitor e o representante municipal

Tamén exercerán facultades:

- a) O presidente
- b) O vicepresidente
- c) O secretario

Potestativamente, e por acordo da asemblea xeral, poderá designarse tamén un xerente e/ou un tesoureiro.

No seu defecto, o representante municipal poderá convocar a Asemblea en substitución do Presidente.

CAPÍTULO 1.- Da asemblea xeral

Artigo 19.- Composición e clases.

A asemblea xeral estará constituída por tódolos membros da Xunta de Compensación, terá carácter deliberante e reunirse en forma ordinaria polo menos dúas veces ó ano, unha nos tres primeiros meses do exercicio para aprobar a memoria, contas e balance; e outra nos tres derradeiros, para aprobar o presuposto do exercicio seguinte.

Serán o seu presidente e secretario os que o sexan do consello reitor, e formará parte da asemblea o representante do Concello, como órgano de control e fiscalización e, de ser o caso, como propietario.

A asemblea xeral poderá reunirse con carácter extraordinario a iniciativa do seu presidente, do consello reitor ou de socios que representen polo menos o 30 % das cotas de participación. Neste suposto haberá de convocarse a asemblea nos quince días seguintes á solicitude, e deberá ter lugar dentro dos quince días seguintes á convocatoria.

Estando reunidos todos os membros da Xunta, poderá ter lugar a asemblea se así se acorda por unanimidade, sen necesidade de convocatoria previa.

Todos os membros da Xunta, mesmo os disidentes e os que non asistisen a asemblea, quedarán vinculados polos acordos validamente adoptados nela, sen prexuízo da interposición dos recursos procedentes. Isto non obstante, para os propietarios non asistentes, será necesario que se lles notifique o acordo adoptado dentro dos dez días seguintes á súa adopción.

Artigo 20.- Facultades da asemblea xeral

- a) O nomeamento e cese dos membros do consello reitor, con fixación das súas retribucións no seu caso.
- b) O exame e a aprobación da xestión común, memoria, contas e balance do exercicio anterior, e a do presuposto e proxectos do seguinte.
- c) Determinar os medios económicos de acordo co establecido nas Bases e disposicións legais, fixación das contribucións ordinarias, e imposición de derramas extraordinarias para atender gastos non previstos no presuposto anual.
- d) Autorizar a formalización de actos dispositivos sobre bens e dereitos da Xunta.
- e) Encargar a redacción do proxecto de urbanización, se non fora asumida polo Concello, e aprobalo para a súa remisión e tramitación pola administración actuante.
- f) Contratar a execución das obras de urbanización.
- g) Acordar a constitución das garantías que poidan esixir os órganos urbanísticos para asegurar as obrigas contraídas pola Xunta de Compensación.
- h) Acordar a formalización de créditos para realizar as obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria dos terreos afectados.

- i) Resolver sobre a incorporación de empresas urbanizadoras, e acordar a constitución de sociedades con fins de urbanización ou complementarios dos mesmos.
- j) Acordar a disolución da Xunta de Compensación, de acordo co previsto no título VI destes Estatutos.
- k) Aprobar inicialmente o proxecto de compensación.
- l) Acordar a interposición de accións xudiciais na defensa dos intereses da Xunta ou dos seus membros.
- m) Acordar a modificación dos Estatutos e Bases de actuación, sen prexuízo da súa posterior aprobación polo Concello.
- n) Acordar a edificación das parcelas resultantes na forma e condicións reguladas nas Bases de actuación.
- o) En xeral, cantas facultades sexan precisas para o normal desenvolvemento da Xunta.

Todas estas competencias, agás as de aprobación do proxecto de compensación e de disolución da Xunta, poderán ser delegadas pola asemblea no consello reitor.

Artigo 21.- Convocatoria da asemblea xeral.

As reunións da asemblea xeral ordinaria ou extraordinaria, serán convocadas polo seu presidente, ou, de ser o caso, polo representante municipal, mediante burofax ou calquera outro medio que deixe constancia da súa recepción, cunha antelación de polo menos dez días á data na que teña lugar.

Coa mesma antelación fixarase un anuncio no domicilio social.

En casos de extraordinaria urxencia, debidamente xustificada, poderá convocarse sesión extraordinaria e urxente cunha antelación de corenta e oito horas á data da na que teña lugar.

A convocatoria sinalará o lugar, día e hora da reunión, tanto en primeira como en segunda convocatoria, así como os asuntos que haberán de someterse a coñecemento e resolución da asemblea, sen que poidan ser obxecto de exame outros asuntos non recollidos na convocatoria, agás que estean presentes todos os membros e sexa declarada a urxencia do asunto co voto favorable da maioría.

Na convocatoria das asembleas xerais ordinarias indicárase, respectivamente, que no domicilio social están a disposición dos socios a memoria e contas do exercicio anterior, co informe dos censores ou o presuposto para o exercicio seguinte.

Reunidos todos os membros da Xunta de Compensación, por acordo unánime poderán celebrar unha asemblea xeral, sen necesidade de previa convocatoria.

Artigo 22.- Constitución da asemblea xeral.

A asemblea xeral quedará validamente constituída en primeira convocatoria cando concorran a ela por si, ou por medio de representación, socios da Xunta que representen polo menos o 50 % das cotas de participación, así como o presidente e o secretario. Entenderase validamente

constituída a asemblea xeral, en segunda convocatoria, calquera que sexa o número de asistentes, transcorrida unha hora desde a primeira, e sempre que concorran o presidente e o secretario.

Os socios poderán nomear, por escrito e para cada reunión, a outras persoas que os representen na asemblea, tendo que nomear as persoas xurídicas unha soa persoa na súa representación, no seu defecto, o representante será designado polo Concello de Santiago.

Artigo 23.- Adopción de acordos pola asemblea xeral.

O presidente do consello reitor, ou quen estatutariamente o substitúa, presidirá a asemblea xeral e dirixirá os debates.

Actuará como secretario quen o sexa do Consello reitor ou o seu substituto.

Os acordos adoptaranse por maioría de cotas, presentes ou representadas, requiríndose a maioría absoluta para a adopción dos seguintes:

- A aprobación inicial do proxecto de compensación
- A modificación dos Estatutos e bases de actuación
- A disolución da Xunta de Compensación
- O reaxuste ou modificación das cotas de participación, posterior ao acto de constitución, agás que veña imposta pola aprobación do proxecto de compensación.
- A incorporación de empresas urbanizadoras
- A aceptación da incorporación de parcelas con posterioridade ao prazo regulado no artigo 9 dos presentes Estatutos, ou ó que se sinale pola normativa aplicable.

No caso de empate, o representante do Concello ou, no seu defecto o presidente, terá voto dirimente.

Os acordos da asemblea serán inmediatamente executivos, sempre que teñan sido adoptados e notificados segundo ó previsto nestes Estatutos, e sen prexuízo dos recursos e accións procedentes.

Artigo 24.- Actas e certificacións.

De cada reunión da asemblea xeral levantarase unha acta, que poderá ser aprobada na mesma reunión ou noutra posterior, facendo constar nela o lugar e data na que terá lugar, se se trata de primeira ou segunda convocatoria, identificación dos asistentes, orde do día que coincidirá coa expresada na convocatoria, relación dos acordos adoptados, e o resultado das votacións emitidas.

As actas figurarán no libro correspondente, debidamente dilixenciado e foliado polo secretario.

A requirimento dos socios ou dos órganos urbanísticos deberá o secretario, co visto e prace do presidente, expedir certificacións do contido do libro de actas.

CAPÍTULO 2.- Do consello reitor

Artigo 25.- Composición e designación do consello reitor.

O consello reitor estará composto polo presidente, o vicepresidente, o secretario e dous vocais. Todos os membros serán designados pola asemblea xeral, agás o vocal designado polo Concello como representante municipal.

Coa excepción do vocal de nomeamento municipal e o secretario, que poderán ser persoas alleas á Xunta, os membros do consello haberán de ter a calidade de socios, ou ser propostos por eles.

Artigo 26.- Duración dos cargos.

Os nomeamentos dos cargos designados pola Xunta terán unha duración dun ano, se ben poderán ser reelixidos unha ou máis veces, ou removidos anticipadamente por acordo da asemblea.

No caso de pasamento, renuncia ou acordo de cesamento dalgún membro, a asemblea nomeará ó substituto ata a data de reelección de cargos.

Artigo 27.- Facultades do Consello reitor.

Son funcións específicas do consello reitor:

- a) A proposición de acordos á asemblea xeral.
- b) A execución dos acordos adoptados pola asemblea.
- c) A administración económica da Xunta, e a xestión dos asuntos ordinarios da mesma.
- d) A formalización da memoria, contas e presuposto anual de ingresos e gastos de cada exercicio para a súa aprobación pola asemblea xeral.
- e) Formalizar actos dispositivos sobre bens da Xunta de Compensación autorizados previamente pola asemblea xeral.
- f) Propoñer á asemblea xeral as cotas, ordinarias e extraordinarias, correspondentes ós socios da Xunta de Compensación, así como as modificacións ou reaxustes procedentes por novas contribucións ou a consecuencia das operacións de compensación.
- g) Solicitar a concesión de beneficios fiscais e exencións tributarias segundo as disposicións vixentes.
- h) Proceder contra os asociados morosos no pago das cantidades que lles correspondan, así como instar da Administración municipal o inicio da vía de constrinximento, dando conta á asemblea xeral.
- i) Contratar ó persoal e ós servizos profesionais que sexan necesarios para o cumprimento dos fins da Xunta, dando conta á asemblea xeral.

j) En xeral, todas as facultades de goberno e administración que non se reservasen á asemblea ou ó presidente, e aquelas outras que estes órganos lle deleguen expresamente.

Artigo 28.- Convocatoria, quórum de asistencia e votación.

O consello reitor reunirse a iniciativa do presidente, do representante municipal, ou a petición dun tercio dos seus membros, cantas veces sexa necesario para os intereses da Xunta.

A convocatoria, con indicación do lugar, día, hora e relación de asuntos a tratar, será efectuada polo presidente, e comunicada ós demais membros mediante carta certificada con acuse de recibo, burofax ou calquera outro medio que permita ter constancia da recepción, cunha antelación mínima de dous días.

O consello quedará validamente constituído cando concorran á reunión polo menos tres dos seus membros, podendo delegarse a asistencia nalgún dos restantes membros, por escrito e para cada reunión.

Os acordos serán adoptados por maioría de votos, recoñecéndose calidade de voto dirimente ó presidente en caso de empate, e serán inmediatamente executivos, sen prexuízo das accións e recursos que sexan procedentes.

Artigo 29.- Actas.

De cada sesión do consello levantarase acta, na que se farán constar os acordos adoptados e o resultado das votacións, sendo aprobada na mesma reunión ou na seguinte.

As actas figurarán no libro correspondente, debidamente dilixenciado, e serán asinadas polo presidente e o secretario.

A requirimento dos socios ou dos órganos urbanísticos deberá o secretario, co visto e prace do presidente, expedir certificacións do contido do libro de actas.

CAPÍTULO 3.- Do presidente

Artigo 30.- Nomeamento.

O presidente será nomeado pola asemblea xeral, e o seu nomeamento terá a duración dun ano, podendo ser reelixido unha ou máis veces, ou removido do seu cargo pola asemblea.

Artigo 31.- Facultades do presidente

a) Convocar, presidir, suspender e levantar as sesións da asemblea xeral e do consello reitor, dirixir as deliberacións e executar e facer cumprir os acordos.

b) Exercer a representación xudicial e extraxudicial da Xunta de Compensación e dos seus órganos de goberno, podendo outorgar poderes a terceiras persoas para o exercicio da

devandita representación, dando conta ó consello reitor e á asemblea. Non obstante, a asemblea xeral deberá autorizar previamente a interposición da acción xudicial de que se trate.

c) Autorizar as actas da asemblea xeral e do consello reitor, as certificacións que se expida o secretario e cantos documentos o requiran.

d) Exercer na forma que o consello reitor determine, calquera actividade bancaria que esixa o funcionamento da Xunta.

e) Autorizar o outorgamento de toda clase de actos e contratos.

f) Notificar ós órganos urbanísticos competentes os acordos que poidan afectar ás súas competencias.

g) Cantas funcións sexan inherentes ó seu cargo ou lle sexan delegadas pola asemblea xeral ou o consello reitor.

CAPÍTULO 4.- Do vicepresidente

Artigo 32.- Nomeamento.

O vicepresidente será nomeado do mesmo xeito e polo mesmo prazo que o presidente, e coas mesmas condicións.

Artigo 33.- Facultades do vicepresidente

a) Exercer todas as facultades que corresponden ó presidente, nos casos de vacante, ausencia ou doenza deste, agás que a asemblea designase expresamente a outra persoa para isto.

b) Substituír ó presidente nos casos en que este delegue as súas funcións.

CAPÍTULO 5.- Do secretario

Artigo 34.- Nomeamento. O secretario será nomeado do mesmo xeito e polo mesmo prazo que o presidente e, no caso de vacante, ausencia ou doenza, o cargo será exercido por un membro do consello reitor nomeado polo presidente.

Artigo 35.- Facultades do secretario

a) Asistir a todas as reunións da asemblea xeral e do consello reitor.

- b) Levantar acta das sesións, transcribíndoa no libro de actas correspondente.
- c) Expedir certificacións do contido do libro de actas, e dos acordos adoptados, co visto e praxe do presidente.
- d) Levar un libro-rexistro no que se relacionarán os socios integrantes da Xunta de Compensación, con expresión das súas circunstancias persoais, domicilio, data de incorporación, cota de participación, voto porcentual e cantos datos complementarios se estimen procedentes.
- e) Notificar a todos os membros da Xunta, cando pola súa natureza ou entidade proceda, os acordos da asemblea xeral e do consello reitor e, de ser o caso, ós órganos urbanísticos competentes.
- f) Notificar os acordos da asemblea ós socios que non estiveran presentes na súa adopción.
- g) No caso de ter a calidade de socio da Xunta de Compensación, poderá votar os acordos da asemblea xeral e do consello reitor en proporción á súa cota de participación. De non ser socio, participará nos debates con voz pero sen voto.
- h) Dar conta á Administración actuante de todas as incidencias que se produzan na Xunta de Compensación, tales como modificación de nomeamentos no órgano reitor, incorporación de empresas urbanizadoras e calquera outras que afecten á composición da Xunta ou dos seus órganos directivos.

CAPÍTULO 6.- Do xerente

Artigo 36.- Nomeamento.

O xerente será nomeado polo consello reitor e o seu nomeamento terá duración indefinida, sen prexuízo de poder ser removido do seu cargo en calquera momento, por acordo do propio consello.

Artigo 37.- Facultades do xerente

- a) Executar os acordos da asemblea xeral e do consello reitor, sen prexuízo das competencias do presidente.
- b) Asistir as sesións do consello reitor, con voz, pero sen voto.
- c) Representar á Xunta de Compensación a efectos puramente administrativos.
- d) Organizar os servizos de réxime interior da Xunta de Compensación.
- e) Cantas funcións lle sexan encomendadas pola asemblea xeral ou o consello reitor.

TÍTULO V.- CONTRIBUCIÓN E MEDIOS ECONÓMICOS

Artigo 38.- Contribucións. Clases.

As contribución dos membros da Xunta están constituídas:

- a) Pola totalidade dos terreos e dereitos afectados pola actuación, sen prexuízo do respecto de edificacións preexistentes de acordo co disposto nas Bases de actuación e na lexislación aplicable.
- b) Polas cotas ordinarias e extraordinarias satisfeitas polos asociados.
- c) Polas contribucións das empresas urbanizadoras, no caso de incorporación á Xunta.
- d) Polas subvencións, créditos, doazóns e outros medios económicos que se obteñan.
- e) Polo produto dos alleamentos de bens da Xunta, de ser o caso.
- f) Polas rendas e produtos do seu patrimonio.
- g) Polas participacións e ingresos provintes de convenios con outras entidades e organismos para a realización de fins urbanísticos.

Artigo 39.- Contribución de terreos.

A participación nos dereitos e obrigas comúns e a conseguinte adxudicación de parcelas resultantes da urbanización, vén determinada pola superficie das parcelas achegadas, de acordo co sinalado na lexislación urbanística.

Se os terreos estiveran gravados con algunha carga real, o propietario afectado haberá de poñelo en coñecemento da Xunta de Compensación. Se non se declara a carga, ou se as declaracións non se axustan á realidade, os prexuízos que poidan resultar serán a cargo do propietario que incorrese na omisión.

O valor dos demais bens e dereitos afectados pola actuación, que non deban subsistir ó levarse a cabo a urbanización, non influirá na participación dos asociados, pero determinarase para os efectos da súa indemnización na forma que sinalan as Bases.

Artigo 40.- Cotas. Clases.

Son cotas ordinarias as destinadas a sufragar os gastos xerais da Xunta, que se recollen nos presupostos anuais, e que incluírán obrigatoriamente os relacionados no artigo 114 da Lei 2/2016, do solo de Galicia e no artigo 256 do seu Regulamento.

Son cotas extraordinarias as que, non estando previstas no presuposto anual, se fixen en acordos específicos da asemblea xeral.

Artigo 41.- Contía e pago.

A asemblea xeral aprobará as cantidades que deban satisfacer os socios integrados na Xunta de Compensación, definirá a forma e condicións de pago, e ordenará ó consello reitor a súa recadación.

O importe das cotas será proporcional á participación de cada membro da Xunta, e tendo en conta que a participación do Concello por cesión de aproveitamento urbanístico atópase libre de gastos de urbanización e xestión.

O pagamento realizarase no prazo máximo dun mes dende que se practique o requirimento polo consello reitor, apercibindo ao interesado dos seguintes efectos:

a) A Xunta de Compensación poderá reclamar o pago da débeda perante a xurisdición competente, ou, alternativamente, instar do Concello de Santiago de Compostela o exercicio da vía de prema.

b) De conformidade co disposto polo artigo 161.1 da Lei Xeral Tributaria (LGT), o período executivo enténdese iniciado automaticamente ao día seguinte de finalizar o período voluntario de pago. Isto determina a esixencia dos intereses de demora e dos recargos do período executivo nos termos dos artigos 26 e 28 da mesma Lei, e, de ser o caso, as costas do procedemento de prema. En consecuencia, unha vez que pola administración se adopte, se procede, o acordo de inicio da vía de constrinximento, o importe adebedado polo xuntacompensante incrementarase cos seguintes recargos:

◦ 5 %, se a débeda se aboa antes de que lle sexa notificada a providencia de prema.

◦ 10 %, se o pago se realiza dentro do prazo outorgado na notificación da providencia de prema.

◦ De non efectuarse o ingreso dentro do prazo sinalado na providencia de prema, aplicarase o recargo do 20 %, ademais dos intereses devengados dende a data na que rematou o período voluntario de pago, e, de ser o caso, as costas do procedemento de prema.

c) No caso de reiterada actitude de incumprimento no pago de cotas, apreciada pola asemblea xeral, a Xunta poderá instar do Concello a expropiación forzosa dos dereitos do socio moroso, cos efectos regulados nas Bases de actuación.

O pagamento das cantidades adebedadas á Xunta, cos intereses e recargos que procedan, realizado en calquera intre anterior ó levantamento da acta de ocupación, dará lugar á cancelación do expediente expropiatorio.

TÍTULO VI.- RECURSOS, DISOLUCIÓN E LIQUIDACIÓN

Artigo 42.- Impugnación dos acordos da Xunta.

Os acordos dos órganos da Xunta son executivos e non se suspenderán pola súa impugnación, agás que así o acorde o órgano que deba resolver a impugnación.

Os acordos do consello reitor poderán ser impugnados, no prazo de quince días hábiles, ante a asemblea xeral, que deberá resolver no prazo dun mes, transcorrido o cal se entenderá desestimada a impugnación.

Contra os acordos da asemblea xeral, expresos ou por silencio, cabe a interposición de recurso de alzada perante o Concello de Santiago, no prazo de 1 mes de acordo co previsto no artigo 312.2 do RLSG.

O prazo para a interposición dos recursos computarase desde o día seguinte ó da adopción do acordo, se o interesado estivera presente; no seu defecto, o prazo comezará a contar a partires do día seguinte a aquel en que o interesado reciba a notificación do acordo adoptado.

Non están lexitimados para a impugnación os que votasen a favor do acordo, por si ou por medio de representante.

Artigo 43.- Normas sobre a súa disolución. Causas.

A Xunta de Compensación disolverase polas seguintes causas:

- a) Cumprimento do obxecto e fins para os que foi constituída.
- b) Mandato xudicial.
- c) De forma voluntaria, por acordo da asemblea xeral adoptado co voto favorable da maioría absoluta das cotas de participación.
- d) Transformación en sociedade civil ou mercantil co voto unánime dos membros da Xunta.
- e) Transformación en Entidade Urbanística de Conservación.
- f) Resolución firme da administración actuante, que substitúa o sistema de compensación por outro de xestión directa.

Nos supostos dos apartados a), c) e d), a disolución haberá de ser aprobada polo Concello de Santiago de Compostela.

A Xunta de Compensación deberá transformarse en entidade urbanística de conservación se así o preve o planeamento urbanístico aplicable, ou concorresen os requisitos do artigo 96.7 da Lei 2/2016, do solo de Galicia, esixíndose neste segundo caso o acordo aprobatorio do Pleno do Concello.

Artigo 44.- Normas sobre a súa liquidación.

Cando se extinga a personalidade xurídica da Xunta, o consello reitor procederá á súa liquidación, coa observancia das instrucións ditadas especificamente pola asemblea xeral.

O patrimonio común, se o houberse, distribuirase entre os asociados en proporción a súa participación na Xunta de Compensación.

BASES DE ACTUACIÓN DA XUNTA DE COMPENSACIÓN DA ÁREA DE EXECUCIÓN INTEGRAL AEI-A, DO PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PERI-2 DE CONXO DE ARRIBA

ÍNDICE XERAL

PRIMEIRA.- Ámbito territorial e finalidade

SEGUNDA.- As Bases como norma de distribución de beneficios e cargas

TERCEIRA.- Obrigatoriedade e modificación das Bases

CUARTA.- Valoración das parcelas achegadas ou de orixe

QUINTA.- Predios a expropiar e a súa valoración

SEXTA.- Elementos existentes sobre as parcelas achegadas e a súa indemnización

SÉTIMA.- Valoración de elementos indemnizables

OITAVA.- Existencia de dereitos reais e cargas, servidumes e dereitos de arrendamento. Valoración

NOVENA.- Valoracións no caso de incorporación de empresas urbanizadoras

DÉCIMA.- Contratación das obras de urbanización

DÉCIMO PRIMEIRA.- Prazos e forma de pagamento das cotas

DÉCIMO SEGUNDA.- Responsabilidade da Xunta de Compensación

DÉCIMO TERCEIRA.- Afección real dos terreos

DÉCIMO CUARTA.- Valoración das parcelas resultantes

DÉCIMO QUINTA.- Distribución de beneficios e perdas

DÉCIMO SEXTA.- Contía e forma da adxudicación das parcelas resultantes

DÉCIMO SÉTIMA.- Momento e criterios de adxudicación

DÉCIMO OITAVA.- Compensación en metálico da adxudicación

DÉCIMO NOVENA.- Edificación dos terreos

VIXÉSIMA.- Alleamento de bens pola Xunta de Compensación

VIXÉXIMO PRIMEIRA.- Bens de uso e dominio público existentes

VIXÉXIMO SEGUNDA.- Conservación da urbanización ata a súa entrega ó Concello

VIXÉXIMO TERCEIRA.- Transmisión ó Concello de terreos e servizos

PRIMEIRA.- Ámbito territorial e finalidade

1.- Estas Bases de actuación refírense á Xunta de Compensación constituída para a execución do sistema de compensación no ámbito dos terreos integrados na Área de Execución Integral A, do PERI-2 de Conxo, aprobado definitivamente polo Pleno do Concello de Santiago de Compostela, na sesión de 30 de maio de 2002, publicado no Boletín Oficial da Provincia, n.º 192, de data 22 de agosto de 2002 coa delimitación representada gráficamente nos planos do PERI-2 de Conxo.

2.- A finalidade das Bases é regulamentar a incorporación dos membros da Xunta en canto á valoración das súas contribucións, a execución das obras de urbanización e a liquidación dos efectos da Xunta, mediante o sinalamento das normas referentes ó reparto dos beneficios e cargas entre os seus compoñentes, todo isto contemplando ó Concello de Santiago como órgano de fiscalización e como receptor dos terreos de cesión obrigatoria.

SEGUNDA.- As Bases como norma de distribución de beneficios e cargas

1.- A función das Bases é a de conter un conxunto de regras que permiten, mediante a utilización dos seus criterios, o cálculo de contribucións e adxudicacións, todo isto tendo en conta as regras e os recursos de posible formulación que se conteñen nos Estatutos da Xunta de Compensación, como reguladores da organización e funcionamento da mesma.

2.- No seu momento, e en desenvolvemento destas Bases, formularase un proxecto de compensación, co contido esixido pola normativa urbanística aplicable, que servirá de medio de distribución de beneficios e cargas e de título para a adxudicación dos terreos.

3.- En todo o que non se atope expresamente regulado nestas Bases de Actuación, serán de aplicación supletoria os preceptos da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia; do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, os do Real decreto 1093/1997, sobre inscrición no Rexistro da Propiedade dos actos de natureza urbanística (RDI), os do Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana, a Lei 1/2019 de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia, así como a normativa aplicable ás sociedades anónimas.

TERCEIRA.- Obrigatoriedade e modificación das Bases

1.- O disposto neste modelo xeral de Bases vincula ós propietarios dos terreos incorporados á Xunta de Compensación, que haberán de aceptalas como normas de obrigada observancia, nos termos en que foron aprobadas.

2.- A obrigatoriedade das bases non impide a súa modificación, a través de acordo adoptado pola asemblea xeral co voto favorable da maioría absoluta das cotas de participación, e sen prexuízo da súa ulterior tramitación e aprobación polo Concello de Santiago.

3.- A modificación do proxecto de Estatutos e Bases de actuación suxeitarase ás mesmas disposicións aplicables para a súa tramitación e aprobación.

CUARTA.- Valoración das parcelas achegadas ou de orixe

1.- O dereito dos propietarios será proporcional á superficie dos respectivos predios achegados no momento da constitución da Xunta de Compensación.

Se con posterioridade á constitución da Xunta, algún socio ou socios adquirisen a titularidade doutra parcela ou parcelas, a agrupación dos seus dereitos e conseguinte reaxuste das cotas de participación na Xunta require acordo da asemblea xeral, adoptado por maioría absoluta, agás que o reaxuste vaña imposto pola aprobación do proxecto de compensación.

Para determinar a superficie dos predios achegados atenderase á que conste na Dirección Xeral do Catastro. En caso de discrepancia, o propietario haberá de chegar medición real realizada ó efecto, aplicándose o disposto polo artigo 247 do RLSG.

2.- A valoración das parcelas achegadas e das resultantes haberá de referirse ó momento de inicio do procedemento de equidistribución (art 260.1.b do RLSG)

3.- Nos supostos de discrepancia sobre a titularidade dun terreo, parte do mesmo, ou sinalamento de lindes, a superficie discutida considerárase como de titularidade controvertida ou litixiosa, ata que se resolva por acordo entre os interesados ou resolución xudicial. O Concello de Santiago asumirá a representación dos dereitos e intereses desas titularidades litixiosas para os efectos de tramitación do expediente, e as parcelas de reemprazo que substitúan ás litixiosas adxudicaránse con carácter fiduciario ó Concello. Dos gastos imputables ás devanditas titularidades controvertidas ou litixiosas, responderán solidariamente todos aqueles que reivindiquen a súa titularidade, podendo facerse efectivas pola vía de constrinximento en caso de impago.

Non obstante o anterior, as cuestións de lindeiros poderán resolverse no propio expediente de equidistribución, se media a conformidade dos interesados, acreditada mediante comparecencia ou en calquera outra forma que faga fe.

Cando sobre o predio achegado existise litixio ou controversia sobre a súa titularidade, o Concello de Santiago actuará como titular fiduciario, ata tanto se acredite o dereito correspondente, ou se resolva, xudicialmente ou por acordo entre as partes, a controversia.

Entenderanse as actuacións co Ministerio Fiscal cando non comparecesen no expediente os propietarios ou tiveran un domicilio descoñecido, así como no caso de que os propietarios estivesen incapacitados e sen tutor ou persoa que os represente.

4.- No caso de que o Concello teña dereito a percibir o 10 % do aproveitamento tipo resultante da actuación, e dada a necesaria correlación entre os valores achegados e os resultantes, a participación de cada un dos asociados entenderase referida ó 90 % a todos os efectos, agás no relativo ós gastos de urbanización.

5.- O aproveitamento correspondente ás superficies de dominio público existentes no ámbito de actuación adxudicarase á administración titular. No suposto de que por aplicación das determinacións do plan, se alterase o destino ou a afectación dos bens, a aprobación do proxecto de compensación implicará a súa desafectación ou mutación demanial, segundo corresponda. Se a Administración titular fose distinta da municipal, será preceptivo que esta adopte o acordo correspondente respecto da desafectación ou mutación do ben.

QUINTA.- Predios a expropiar e a súa valoración

1.- As parcelas que se expropian polo Concello ós propietarios non incorporados á Xunta ou incumpridores das súas obrigas, valoraranse consonte ó disposto na lexislación aplicable.

O procedemento de expropiación haberá de instarse pola Xunta de Compensación co carácter de beneficiaria, que formulará o correspondente proxecto de expropiación, e tramitarase polo Concello a través do procedemento de taxación conxunta regulado no artigo 118 da Lei 2/2016, do solo de Galicia, e cos efectos previstos no artigo 21 do Real decreto 1093/1997, sobre inscrición no Rexistro da Propiedade de actos de natureza urbanística.

2.- Son causas de expropiación dos predios afectados as seguintes:

a) A falta de incorporación á Xunta no prazo e forma regulados no artigo 9 dos Estatutos, agás que a Xunta optase por solicitar a ocupación dos predios non incorporados.

b) O incumprimento polos membros da Xunta de Compensación das obrigas e cargas impostas pola normativa aplicable, sempre que ésta habilite expresamente a aplicación do procedemento de expropiación.

3.- Ó valor das parcelas expropiadas como sanción ós membros da Xunta de Compensación, adiciónaranse as cantidades aboadas polo socio incumpridor para o pagamento de expropiacións previas ou para sufragar os gastos de urbanización.

As parcelas expropiadas adquiriranse pola Xunta de Compensación, aboando o seu valor os xuntacompensantes en proporción á súa cota de participación. Unha vez expropiados, a Xunta de Compensación poderá acordar o seu alleamento de acordo co regulado na base vixésima.

SEXTA.- Elementos existentes sobre as parcelas achegadas e a súa indemnización

1.- As edificacións, obras, plantacións, instalacións e outros elementos existentes sobre as parcelas, non se considerarán como valores achegados, nin deben ser en principio indemnizados.

Isto non obstante, procederá a indemnización destes elementos, con cargo ó fondo de compensación, nos seguintes casos:

a) Cando sexa necesaria a súa eliminación ou derruba para executar as obras de urbanización.

b) Cando estean situados en terreos que non se vaian a adxudicar integramente ó seu propietario orixinal.

c) Cando a súa conservación sexa radicalmente incompatible coa ordenación, incluso como uso provisional.

2.- As edificacións, obras, plantacións, instalacións e outros elementos existentes sobre as parcelas, nos casos en que a súa derruba non sexa precisa en atención ó sinalado no parágrafo anterior, poderanse conservar polos seus propietarios, a excepción das partes ou superficies afectadas pola regularización dos seus lindeiros e as segregacións precisas de superficies, subsolo e voos obxecto de cesión para o desenvolvemento da ordenación do polígono.

3.- A cualificación como fóra de ordenación dos edificios, obras, plantacións ou instalacións e outros elementos existentes nas parcelas das que a súa derruba non sexa necesaria para a realización das obras de urbanización, non orixinará en ningún caso dereito a indemnización a cargo da Xunta de Compensación.

4.- As obras de urbanización non contrarias ó planeamento vixente ó tempo da súa realización que resulten útiles para a execución do novo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo ó proxecto, aboándose o seu importe ó titular do terreo sobre o que se tiveran realizado, previa xustificación de ter custeado a obra.

SÉTIMA.- Valoración de elementos indemnizables

A valoración farase de acordo cos criterios da lexislación básica do Estado, determinándose a correspondente indemnización no proxecto de compensación. No caso de discrepancia coa valoración aprobada no proxecto de compensación poderase acudir ó Xurado de Expropiación de Galicia, co cumprimento dos prazos e demais requisitos sinalados no artigo 271.3 do RLSG. Non obstante o anterior, a aprobación definitiva do proxecto constituirá título suficiente para a ocupación dos inmobles que corresponda, unha vez que se constitúa depósito ou se efectúe o pagamento das indemnizacións ás que se refire este número, e sen prexuízo da obriga de recabar autorización xudicial para a entrada no domicilio ou lugar pechado.

Se os elementos a indemnizar fosen vivendas ocupadas por residentes, unha vez efectuado o pagamento das indemnizacións correspondentes, outorgarase ós ocupantes un prazo, non inferior a dous meses, para o seu desaloxo, procedendo no seu defecto a Xunta de Compensación a instar do Concello o desafiuzamento en vía administrativa.

En todo caso, a Xunta de Compensación haberá de garantir os dereitos de realoxo e retorno dos ocupantes legais de vivendas que constitúan a súa residencia habitual de conformidade co establecido na lexislación básica estatal.

OITAVA.- Existencia de dereitos reais e cargas, servidumes e dereitos de arrendamento. Valoración

1.- Cando non teña lugar a subrogación real, o acordo aprobatorio do instrumento de equidistribución producirá a extinción dos dereitos reais e cargas constituídos sobre o predio achegado, correndo a cargo do propietario que o achegou a indemnización correspondente, fixándose o seu importe no mencionado acordo.

2.- Nos supostos de subrogación real, se existisen dereitos reais ou cargas que se consideren incompatibles co planeamento, o acordo aprobatorio da equidistribución declarará a súa extinción e fixará a indemnización correspondente a cargo do propietario respectivo.

3.- Existindo subrogación real e compatibilidade co planeamento urbanístico, se a situación e as características do novo predio fosen incompatibles coa subsistencia dos dereitos reais ou cargas que deberían recaer sobre eles, as persoas ás que estes dereitos ou cargas favorecesen poderán obter a súa transformación nun dereito de crédito con garantía hipotecaria sobre o novo predio, na contía na que a carga se valorara.

O rexistrador da propiedade que aprecie tal incompatibilidade farao constar así no asento respectivo. En defecto de acordo entre as partes interesadas, calquera delas poderá acudir ó xulgado competente da orde civil para obter unha resolución declarativa da compatibilidade ou incompatibilidade e, neste último caso, para fixar a valoración da carga e a constitución da mencionada garantía hipotecaria.

4.- Malia o disposto nos números 1 e 2 desta base de actuación, as indemnizacións pola extinción de servidumes ou dereitos de arrendamento incompatibles co planeamento ou a súa execución consideraranse gastos de urbanización, correspondéndolles ós propietarios en proporción á súa cota de participación na Xunta de Compensación.

A valoración dos dereitos reais, cargas, servidumes e dos arrendamentos que se extingan efectuarase no proxecto de compensación de acordo coa lexislación aplicable. No caso de discrepancia coa valoración poderá acudirse ó Xurado de Expropiación de Galicia. Non obstante o anterior, a aprobación definitiva do proxecto constituirá título suficiente para a ocupación dos inmobles que corresponda, unha vez que se constituía depósito ou se efectúe o pagamento das indemnizacións ás que se refire este número, sen prexuízo do sinalado na base sétima.

NOVENA.- Valoracións no caso de incorporación de empresas urbanizadoras

1.- A valoración das contribucións de empresas urbanizadoras determinarase tendo en conta o presuposto do proxecto de urbanización ou dos sectores ou partidas cuxa execución asuma a empresa, convíndose coa Xunta, no momento da incorporación, se esta cifra é definitiva ou se serán de aplicación cláusulas de revisión de prezos ou de estabilización de custes, adoptando o acordo aprobatorio a asemblea xeral.

A incorporación require acordo da asemblea xeral adoptado por maioría absoluta sobre a procedencia, condicións e garantías da incorporación, con determinación das contrapartidas á contribución da empresa urbanizadora. A selección da empresa urbanizadora haberá de efectuarse de acordo cos principios de publicidade e concorrencia.

2.- Para a adxudicación de terreos, a asemblea xeral aprobará o convenio coa empresa urbanizadora, por medio do cal se determinará a contrapartida á contribución da empresa, ben mediante un cadro de equivalencias entre as posibles cifras de inversión e os soares que en cada caso correspondan, xa se determinen concretamente, xa se indiquen as características volumétricas, de uso e a etapa na que se entregarán, ben por remisión a prezos de mercado, á decisión adoptada por técnicos independentes ou a calquera outra circunstancia ou determinación de futuro.

3.- A participación da empresa diminuirá a dos membros da Xunta, coas excepcións previstas no artigo 12 dos Estatutos.

DÉCIMA.- Contratación das obras de urbanización

1.- A execución das obras de urbanización poderá realizarse, en todo ou en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas á Xunta, cos requisitos e efectos que se recollen nos Estatutos e nestas Bases.

2.- Noutro caso, levaranse a cabo pola empresa ou empresas que se determinen en virtude de acordo da asemblea xeral, previo concurso ou subasta, garantindo os principios de publicidade e concorrencia legalmente esixibles.

No contrato de execución das obras, ademais das cláusulas que constitúen o seu contido típico, consignaranse obrigatoriamente as seguintes circunstancias:

- O compromiso da empresa de realizar as obras de total conformidade cos proxectos de urbanización aprobados polo Concello, e de facilitar a acción inspectora da administracións actuante.
- Os supostos de incumprimento que poden dar lugar á resolución do contrato, así como as indemnizacións que correspondan por inobservancia das características técnicas ou dos prazos de execución.
- Modo e prazos de pagamento pola Xunta das cantidades a conta da obra realizada.
- A retención que poida efectuar a Xunta de cada pago parcial, como garantía da execución das obras, retencións que non serán devoltas ata que se teñan recibido definitivamente as obras.

DÉCIMO PRIMEIRA.- Prazos e forma do pagamento das cotas

1.- As cotas ordinarias e extraordinarias e as derramas que procedan conforme ó disposto nos Estatutos, unha vez aprobadas pola asemblea xeral, serán satisfeitas no prazo máximo dun mes desde o requirimento que se practique para o efecto polo consello reitor, mediante carta certificada con aviso de recibo, burofax ou calquera outro medio que deixe constancia da súa recepción polo interesado.

2.- Transcorrido este prazo sen efectuarse o pagamento, estarase ó previsto no artigo 41 dos Estatutos.

3.- O pagamento efectuarase en metálico, se ben, previo acordo co obrigado, que requirirá aprobación da asemblea xeral, poderá substituírse o pago en metálico pola entrega de terreos de valor equivalente, na proporción que corresponda á cota ou cotas impagadas.

4.- Logo do acordo do consello reitor, poderá concederse o aprazamento ou fraccionamento do pago, por un prazo máximo de 5 anos, e con suxeición ás condicións e requisitos que se determinen para o efecto.

DÉCIMO SEGUNDA.- Responsabilidade da Xunta de Compensación

1.- A Xunta de Compensación será directamente responsable fronte ó Concello de Santiago da urbanización completa do polígono, tanto no que respecta as características técnicas das obras como no referente ós prazos da súa execución e entrega ó Concello. Esta responsabilidade acadará igualmente ás obras de urbanización e infraestruturas de conexión cos sistemas xerais existentes no municipio.

2.- Cando no exercicio das súas atribucións, a Xunta incorra en infraccións que haxan de cualificarse como graves segundo a lexislación aplicable, con independencia da sanción económica que corresponda, a administración poderá substituír o sistema de compensación por outro de xestión directa (cooperación ou expropiación).

3.- En calquera caso, a Xunta de Compensación poderá repercutir o importe das multas que lle fosen impostas a aqueles socios que interviñeran directamente na comisión da infracción ou tivesen percibido o beneficio derivado dela, podendo solicitarse da Administración a vía de constrinximento para repercusión das multas.

4.- A Xunta de Compensación será responsable perante cada un dos seus membros do dano patrimonial que puideran sufrir pola actuación daquela.

5.- A Xunta de Compensación será responsable da edificación dos soares resultantes nos supostos regulados na base décimo novena.

DÉCIMO TERCEIRA.- Afección real dos terreos

1.- Os promotores dos proxectos de Estatutos e Bases de actuación, e, de ser o caso, a Xunta de Compensación, unha vez que se teña iniciado o procedemento de equidistribución, haberá de solicitar do Rexistro da Propiedade certificación de titularidade e cargas de todas as parcelas incluídas no ámbito da equidistribución. Na solicitude haberán de expresarse as parcelas e partes das mesmas que resulten incluídas no ámbito.

O rexistrador ou rexistradora, ó tempo de expedir a antedita certificación, estenderá anotación expresiva do inicio do expediente nos termos e coa duración e efectos previstos na lexislación hipotecaria.

Para as parcelas que non consten inscritas, solicitarase a correspondente certificación negativa.

2.- Unha vez aprobado o proxecto de compensación, as parcelas resultantes quedan afectas, con carácter real, ó pagamento dos custos de urbanización na proporción e contía sinalada no proxecto, e sen prexuízo do previsto no artigo 19 do RD 1093/1997, anteriormente citado.

3.- Respecto da caducidade e cancelación da afección, estarase ó disposto na lexislación aplicable.

DÉCIMO CUARTA.- Valoración das parcelas resultantes

Para a determinación do valor das parcelas resultantes estarase ós criterios de valoración establecidos na lexislación básica do Estado.

As compensacións económicas substitutivas ou complementarias por diferenzas de adxudicación que, de ser o caso, procedan fixaranse de conformidade co establecido no parágrafo anterior.

DÉCIMO QUINTA.- Distribución de beneficios e perdas

1.- A distribución dos beneficios ou perdas resultantes da actuación urbanizadora da Xunta de Compensación farase de acordo coas cotas de participación dos socios, definidas segundo o regulado no artigo 15 dos Estatutos.

2.- A participación da Administración correspondente ó 10 % do aproveitamento tipo estará libre de custos de urbanización e xestión.

3.- A proporcionalidade non se altera pola existencia de alleamentos ou de expropiacións das que sexa beneficiaria a Xunta ou pola incorporación de empresas urbanizadoras, que participarán na forma indicada na base novena, e salvo a excepción que se recolle no artigo 12 dos Estatutos.

4.- A sinalada proporción non queda tampouco alterada polo feito de terse satisfeito algunha cota con recargo por mora, xa que a devandita cantidade queda exclusivamente a beneficio da Xunta.

5.- Unha vez aprobado definitivamente o proxecto de compensación a participación dos asociados definirase de acordo coa cota porcentual asignada ás respectivas parcelas resultantes.

DÉCIMO SEXTA.- Contía e forma da adxudicación das parcelas resultantes

1.- A adxudicación das parcelas resultantes da actividade urbanizadora farase entre os membros da Xunta, ó igual que os restantes beneficios ou cargas, en proporción ás participacións respectivas, de acordo co sinalado na base anterior.

2.- Os terreos libres das parcelas adxudicaranse xunto coa superficie edificable das mesmas.

3.- A Xunta de Compensación poderá ser adxudicataria de parcelas resultantes nos seguintes casos:

a) Cando a Xunta achegue a actuación terreos expropiados polo Concello no seu beneficio, ou adquiridos por calquera outro título.

b) Cando se teña reservado, o abeiro do artigo 177.2 do Regulamento de Xestión, terreos para facer fronte ós gastos de urbanización.

DÉCIMO SÉTIMA.- Momento e criterios de adxudicación

1.- O acordo municipal de aprobación definitiva do proxecto de compensación produce a subrogación con plena eficacia real das antigas polas novas parcelas, sempre que quede establecida a súa correspondencia no proxecto.

A adxudicación das parcelas resultantes, cando se efectúa a favor dos propietarios comprendidos no polígono e en proporción ós seus respectivos dereitos, goza de todas as exencións tributarias que estableza a lexislación aplicable.

2.- Procurarase, sempre que sexa posible, que os predios adxudicados estean situados nun lugar próximo ó das antigas propiedades dos mesmos titulares. Promoverase o agrupamento dos aproveitamentos urbanísticos de cada propietario, evitando a súa dispersión en distintas parcelas de resultado.

3.- Cando a escasa contía do dereito dalgúns propietarios non permita que se lles adxudiquen predios independentes a todos eles, os soares resultantes adxudicaránelles en proindiviso a tales propietarios, con expresión no título da cota correspondente a cada un deles. Non obstante se a contía deses dereitos non acadase o 15 % da parcela mínima edificable, a adxudicación poderá substituírse por unha indemnización en metálico.

4.- Salvo o disposto no parágrafo anterior, e sempre que o permitan as esixencias da parcelación, a adxudicación dos predios independentes ó maior número posible de propietarios, será preferible á adxudicación proindiviso, e esta última á indemnización en metálico. Nas adxudicacións proindiviso procurarase a creación de comunidades do menor número posible de comuneiros.

5.- En ningún caso poderán adxudicarse como predios independentes superficies inferiores á parcela mínima edificable ou superficies que non reúnan a configuración e as características adecuadas para a súa edificación de acordo co planeamento.

En todo caso o proxecto de compensación definirá, de forma xustificada, as dimensións e características mínimas das parcelas resultantes, para os efectos da súa adxudicación independente.

6.- Non serán obxecto de nova adxudicación, conservando as propiedades primitivas, sen prexuízo, cando fose necesario, da regularización de lindeiros e das compensacións económicas que procedan:

- Os terreos edificados de acordo co planeamento.

- Os terreos con edificación non axustada ó planeamento, cando a diferenza, en máis ou en menos, entre o aproveitamento que lle corresponda ó propietario en proporción ó seu dereito na equidistribución sexa inferior ó 15 % deste último, sempre que non estiveran destinados a usos incompatibles coa ordenación urbanística.

- Os inmobles que iniciasen expediente de declaración de bens de interese cultural ou estean incluídos nos catálogos ós que se refire o artigo 81 da Lei 2/2016, do solo de Galicia.

DÉCIMO OITAVA.- Compensación en metálico da adxudicación

1.- Cando non sexa posible a correspondencia exacta entre a cota de participación dun membro da Xunta e a cota de adxudicación en terreos, o defecto ou exceso compensaranse en metálico, procurando, na medida do posible, que as adxudicacións, non excedan do 15 % dos dereitos dos adxudicatarios.

2.- Para o cálculo da conta compensatoria de diferenzas, atenderase ó disposto na base décimo cuarta.

3.- En calquera caso, procurarase que a atribución de terreos en metálico sexa proporcionada e equivalente entre todos os membros da Xunta, para o que se evitarán adxudicacións de terreos que obriguen a posteriores indemnizacións substitutorias en metálico a outros membros.

4.- Para os efectos anteriores, cando se minoren os terreos edificables, por alleamento directo da Xunta ou pola súa atribución a unha empresa urbanizadora, o dereito dos membros da Xunta transformárase parcialmente en dereito a unha compensación en metálico, que suporá unha minoración porcentual na adxudicación in natura, determinada pola proporción que exista entre o valor dos terreos alleados e o total.

DÉCIMO NOVENA.- Edificación dos terreos

Os adxudicatarios das parcelas resultantes están obrigados a edificar os soares que se lles adxudiquen no proxecto de compensación dentro do prazo establecido polo planeamento urbanístico, ou, no seu defecto, pola normativa urbanística aplicable.

A mesma obriga corresponde á Xunta de Compensación respecto dos terreos que lles sexan adxudicados no proxecto de compensación ou adquira por calquera outro título.

O incumprimento do deber de edificar, dentro dos prazos sinalados para o efecto, será causa de expropiación dos respectivos soares vacantes en beneficio da Xunta de Compensación, sen prexuízo do previsto polo artigo 139 da Lei 2/2016, do solo de Galicia.

No suposto de que se outorgasen licenzas de edificación anticipadas ao remate da urbanización completa do polígono, será preciso que a Xunta de Compensación ou, no seu defecto, o petitionario da licenza presente no Concello garantís do custo total das obras de urbanización pendentes de recepción polo Concello.

As citadas garantías só poderán ser devoltas ou canceladas cando se reciba a urbanización completa do polígono, se ben poderán acordarse devolucións parciais a medida que se vaian recibindo unidades ou se acheguen novas garantías pola Xunta de Compensación ou por outros solicitantes de licenzas de edificación anticipada.

A Xunta de Compensación, mediante acordo adoptado co voto favorable da maioría absoluta das cotas de participación poderá acordar a edificación forzosa dos soares adxudicados en proindiviso ós xuntacompensantes, cando tiveran xa rematados os prazos para a súa edificación, e o solicitaran os comuneiros que representaren máis do 50 % das cotas de participación no proindiviso.

VIXÉSIMA.- Alleamento de bens pola Xunta de Compensación

Os terreos que corresponden ó patrimonio da Xunta por calquera título, cesión dos seus membros, expropiación, reserva no proxecto de compensación, etc., poderán ser alleados, logo do acordo adoptado pola asemblea xeral, co cumprimento das seguintes requisitos e condicións:

- Por acordo unánime de todos os socios, a Xunta poderá proceder á súa distribución ou prorrateo entre os xuntacompensantes, ou á súa adxudicación directa a determinados socios, polo prezo que para o efecto se sinale.
- A falta de acordo unánime de todos os socios, a asemblea poderá acordar o seu alleamento mediante poxa ou concurso, restrinxidos ós xuntacompensantes, ou con admisión de terceiros licitadores.

VIXÉSIMO PRIMEIRA- Bens de uso e dominio público existentes

O aproveitamento que, de ser o caso, xeren os bens de uso e dominio público existentes no ámbito de actuación, atribuirase á Administración titular de acordo co establecido na base cuarta.

VIXÉSIMO SEGUNDA.- Conservación da urbanización ata a súa entrega ó Concello

1.- Ata que se produza a recepción dos terreos e servizos polo Concello de Santiago, a conservación da urbanización é de conta da Xunta de Compensación, correspondendo ós socios o pagamento das cotas de conservación de acordo coa súa cota porcentual de participación nos gastos e cargas da urbanización.

2.- Nos supostos en que o planeamento urbanístico así o prevexa, os propietarios dos soares resultantes da execución da urbanización terán a obriga de constituírse en entidade urbanística de conservación, e, neste caso, a conservación da urbanización corresponderá a esta entidade polo prazo que sinale o Plan, cos efectos previstos no artigo 96 da Lei 2/2016, do solo de Galicia.

VIXÉSIMO TERCEIRA.- Transmisión ó Concello de terreos e servizos

1.- O acordo de aprobación definitiva do Proxecto de Compensación producirá a cesión de dereito ó Concello de Santiago das parcelas resultantes que lle correspondan en proporción ós seus dereitos de aproveitamento urbanístico, que se incorporarán ó Patrimonio Municipal do Solo.

2.- O acordo producirá así mesmo a cesión dos terreos cualificados no Plan como de cesión obrigatoria, para a súa afectación ós usos previstos no mesmo.

3.- A cesión das obras de urbanización e instalacións producirase a favor do Concello de Santiago dentro dos tres meses seguintes á súa recepción definitiva pola Xunta, e poderá referirse á parte do solo ordenado que constitúa unha unidade funcional directamente utilizable. A cesión das obras e instalacións formalizarase en acta que subscribirán os representantes do Concello e da Xunta de Compensación.