

EDICTO

Aprobación constitución Xunta de Compensación, aprobación dos seus estatutos e bases de actuación para finalización da urbanización do SUI-1 de Meis

A Xunta de Goberno Local deste Concello na súa sesión do día 20 de novembro de 2019, adoptou o acordo de aprobación de constitución da Xunta de Compensación, aprobación dos seus estatutos e bases de actuación para finalización da urbanización do SUI-1 de Meis, na paraxe As Covas, lugar de Vilanoviña, parroquia de Paradela; a instancia dos seguintes promotores:

“Sigaltec SL”, representada por D. Javier Touris Nogueira. (parcela 1.2).

“D.Ramón Vázquez Vázquez-Núñez & D. José Abal Domínguez & D. Daniel Carlos López Mato”, que actúan en nome propio (parcela 2.1).

“Topiber SL”, representada por D. Ramón Vázquez Vázquez-Núñez (Parcela 2.2).

O expediente sometese a información pública por prazo dun mes o Proxecto de Estatutos e de Bases de Actuación, mediante anuncio no taboleiro de edictos do Concello e no Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra e nun xornal da Provincia

A Resolución estará, ademais, a disposición dos interesados na sede electrónica deste Concello (dirección <https://meis.sedelectronica.gal>).

1 ANTECEDENTES.

1.1 Objeto.

Se redacta el presente **Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación** para impulsar el desarrollo del Suelo Urbanizable **SUI-1** situado en el Paraxe das Cova. Lugar de Vilanoviña. (Suelo SUI_1). Municipio de Meis.

1.2 Agentes intervinientes.

Sociedad de arquitectos:

ESPINOSA & RODRÍGUEZ ARCHITECTS PROJECTS MANAGERS S.L.P. Nº. REGISTRO C.O.A.G.
20.175.

Arquitectos:

D. ANTONIO ESPINOSA MURIAS

D. ANTONIO RODRIGUEZ MARTÍN

Propiedad:

Sigaltec, s.l.

Topiber, s.l.

D. Ramon Vazquez Vazquez-Nuñez

D. Jose Abal Dominguez

D. Daniel Carlos Lopez Mato

Indicar que **D. Ramon Vazquez Vazquez-Nuñez, D. Jose Abal Dominguez y D. Daniel Carlos Lopez Mato** son socios y propietarios de la empresa **Topiber, s.l.** la que a su vez es propietaria de otra parcela dentro del ámbito.



La solicitud de **Aprobación del Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación** para constituir la Junta de Compensación que promoverá el desarrollo del SUI_1 de Meis se ha redactado a nombre de Topiber, s.l. y Sigaltec, s.l. siendo intención de todos los propietarios indicados anteriormente (personas físicas y jurídicas) el desarrollo del SUI_1 y la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.

A tal efecto se aportan los datos de cotacto de todos los interesados para que se les de traslado en prueba de su conformidad.

2 MEMORIA.

2.1 Plan General

El plan general de ordenación municipal del ayuntamiento de Meis, delimitó el suelo urbanizable SUI-1 que se encuentra situado en el Paraxe As Covas, lugar de Vilanoviña (Paradela), Meis.

El ayuntamiento de Meis., tiene como figura de planeamiento general en vigor el Plan General de Ordenación Municipal.

Figura	Plan General de Ordenación Municipal.			
Título	Plan General de Ordenación Municipal de Meis.			
Observaciones	Aprob. Def.	BOP.	DOG.	Normativa
	2.003-05-23	2.003-08-14	2.003-07-17	2.003-05-23

Figura	Modificación puntual			
Título	Pgom num 3 Relativa al cambio de redacción de varias ordenanzas			
Observaciones	Aprob. Def.	BOP.	DOG.	Normativa
	2011-01-24	2011-04-07	2011-02-02	2011-04-07

El Plan General de Meis fue aprobado definitivamente el 23 de mayo de 2.003, siendo publicado su texto íntegro e el BOP nº156 del jueves, 14 de agosto de 2.003.

Dicho planeamiento clasifica los terrenos de la finca "As Covas" como Suelo Urbanizable de Carácter Industrial (SUI-1). Su desarrollo se debe realizar por medio de Planes Parciales y proyectos de urbanización, en aplicación de la Ley 9/2.002.

2.2 Aspectos relevantes del Planeamiento General y Territorial.

El planeamiento general de Meis se aprobó en los seis meses posteriores a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de Galicia 9/2.002.

En la actualidad está en vigor la Ley 2/2.016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, publicada en el BOE Núm. 81 del lunes 4 de abril de 2.016.

Dado que el planeamiento del ayuntamiento de Meis., es un instrumento no adaptado a la Ley 2/2.016, del 10 de febrero, del Suelo de Galicia (LSG) son de aplicación las disposiciones transitorias establecidas en la LSG, en tanto no se adapte el Plan General de Ordenación Municipal.

Una vez desarrollado el planeamiento al suelo urbano será de aplicación la Disposición transitoria primera para el régimen de aplicación a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento.

Igualmente es de aplicación el Decreto 143/2016 de 22 de septiembre, por el



que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2.016, de febrero, del suelo de Galicia, publicado en el DOG. Núm. 213.

Al suelo urbano, consecuentemente al suelo industrial, le será de aplicación lo indicado en el punto 2º, apartado a) de la disp. transitoria 1ª.

2.3 Plan parcial y proyecto de urbanización.

El plan parcial SUI-1 fue aprobado definitivamente en sesión celebrada el 27 de marzo de 2.006 por el Pleno de la corporación del Ayuntamiento de Meis.

Planeamiento de desarrollo.

Figura	Plan Parcial			
Título	SUI_1 en el Paraje de As Covas. Vilanoviña.			
Observaciones	Aprob. Def.	BOP.	DOG.	Normativa
	2.003-05-23	2.006-07-07	.	2.006-07-07

Con fecha 7 de Agosto de 2.004 la empresa Carballo Cocinas, s.a. presentó en el Ayuntamiento de Meis el Proyecto de Urbanización del suelo industrial existente en “As Covas” Vilanoviña-Paradela, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Fernando García Pintos Escuder. La finalidad del proyecto presentado es la ejecución del Plan Parcial de desarrollo del suelo clasificado como suelo urbanizable industrial (SUI.1).

Dicho documento obtuvo la aprobación inicial en la Junta de Gobierno Local celebrada el 11 de Agosto de 2.004 tras lo cual fue expuesto al público y remitido a “Augas de Galicia” que emite autorización favorable en fecha 16 de diciembre de 2.005. Consta también en el expediente informe favorable del técnico municipal del 12 de Enero de 2.006.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Meis, en sesión celebrada el día 19 de Enero de 2.006 acordó aprobar definitivamente el “Proyecto de Urbanización en Ejecución del Plan Parcial del suelo industrial (SUI_1) situado en las Covas, lugar de Vilano-viña (Paradela).

Planeamiento de Urbanización.

Figura	Proyecto de Urbanización.			
Título	Proyecto de Urbanización del suelo industrial existente en “As Covas” Vilanoviña-Paradela			
Observaciones	Aprob. Def.	BOP.	DOG.	Normativa
	2.006-01-19	.	.	.

2.4 Propietarios

Los propietarios actuales de parte de las parcelas incluidas en ese plan parcial, conocedores de la necesidad de la finalización del desarrollo urbanístico del mismo, han encargado a la sociedad de arquitectos “espinosa & rodríguez architects projects managers s.l.p.” realizar las gestiones oportunas y redactar los documentos necesarios, para la consecución de ese fin.

Para el inicio de la tramitación se solicita en este mismo documento al Ayuntamiento de Meis la relación de titulares del **SUI-1** no incluidos en la presente solicitud, así como que se notifique a los mismos del inicio de esta tramitación.



Los propietarios (**Sigaltec, s.l., Topiber, s.l. D. Ramon Vazquez Vazquez-Núñez, D. Jose Abal Dominguez y D. Daniel Carlos Lopez Mato**) que se indican en el presente documento son los interesados en dar los pasos oportunos para la finalización de la tramitación y gestión del desarrollo del Plan Parcial, y representan más del 50 % de los propietarios con aprovechamiento susceptible de apropiación, concretamente el **57,20%**.

Se indican a continuación en los documentos y planos adjuntos la relación de propietarios, la relación de parcelas, sus fichas catastrales y sus porcentajes de participación.

Se presenta mediante este documento el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación que una vez aprobado por el Ayuntamiento de Meis, servirán para constituir la junta de compensación que llevará a cabo el desarrollo del Plan Parcial SUI_1, situado en el Paraxe As Covas, lugar de Vilanoviña (Paradela) Meis

3 PROYECTO DE ESTATUTOS Y DE BASES DE ACTUACIÓN.

3.1 Estatutos de Xunta de Compensación.

TÍTULO 1.

DENOMINACIÓN E COMPOSICIÓN. DOMICILIO. OBXECTO E FINS. ÓRGANO TUTELANTE. AMBITO DE ACTUACIÓN. DURACIÓN. RÉXIME XURÍDICO.

ART 1.—DENOMINACIÓN E COMPOSICIÓN.

1.—Coa denominación de “**Xunta de Compensación do Plan Parcial SUI-1 Polígono Industrial As Covas. Meis**” constitúese esta Entidade Urbanística Colaboradora de natureza administrativa, con personalidade xurídica propia e plena capacidade para o cumprimento dos seus fins dende a súa inscrición no Rexistro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2.—A Xunta de Compensación estará integrada polos propietarios de parcelas incluídos dentro do seu ámbito de actuación que aceptasen o sistema e se incorporen á mesma, polas Entidades públicas titulares de bens incluídos no polígono ou Unidade de Actuación, xa teñan carácter demanial ou patrimonial e, no seu caso, polas empresas urbanizadoras que se incorporen segundo o establecido nestes Estatutos e Bases de Actuación.

ART. 2.—DOMICILIO.

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

2.—Este domicilio poderá ser modificado por acordo da Asemblea Xeral, dando conta ó Concello e Rexistro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

ART. 3.—OBXECTO E FINS.

1.—O obxecto da Xunta de Compensación consiste na xestión e execución da urbanización do Polígono de referencia polo sistema de Compensación, mediante o reparto equitativo entre os propietarios afectados dos beneficios e cargas da urbanización.

2.—Ademais dos establecidos pola normativa urbanística, serán fins primordiais da Xunta Compensación, que se enuncian a título exemplificativo, os seguintes:

- a) Agrupar ós propietarios das fincas comprendidas no ámbito do Polígono, que se unen nunha acción común para executar o planeamento urbanístico e distribuír equitativamente beneficios e cargas da actuación entre os seus membros integrantes, aportando os terreos que sexan de cesión obrigatoria e gratuita, segundo o planeamento e de conformidade co previsto na lexislación urbanística, para a súa adxudicación ó Concello de Meis.
- b) Efectuar as operacións técnicas, xurídicas e materiais previstas no planeamento e nestes Estatutos e Bases de Actuación, especialmente as parcelacións e reparcelacións necesarias, que se practicarán de conformidade co establecido na Lexislación Urbanística, redactando e tramitando o Proxecto de Compensación, ata a súa inscrición no Rexistro da Propiedade.
- c) Executar no ámbito da actuación da Xunta de Compensación as obras definidas nos proxectos de urbanización que desenvolvan o planeamento do citado ámbito.

3.—Para o cumprimento de tales fins, a Xunta de Compensación poderá realizar os seguintes actos, con carácter meramente enunciativo e non limitativo:

- a) Transmitir ó Concello de Meis tódolos terreos de cesión obrigatoria, en pleno dominio e libres de cargas, segundo o establecido pola lexislación vixente.
- b) Adxudicar as Parcelas que resulten do Proxecto de Compensación entre os membros da Xunta de Compensación e, no seu caso, á propia Xunta.
- c) Redactar Proxectos de Urbanización, aproba-lo presuposto da súa execución, realizar as obras previstas



neles, e interesar da Administración a súa recepción.

d) Concertar e prestar garantías ou avais perante os órganos urbanísticos.

e) Xestionar-lo cobro ós membros da Xunta das cuotas e derramas pertinentes para sufragar-lo custe da urbanización, así como as indemnizacións e demais gastos que se aproben de conformidade con estes Estatutos e a lexislación aplicable.

f) Reclamar directamente na vía xudicial civil o pago das cantidades adebedadas polos membros da Xunta de Compensación, ou ben solicitar da Administración pública actuante o exercicio da vía de constrinximento para tal fin.

g) Interesar do órgano urbanístico actuante, a expropiación en favor da Xunta de Compensación dos terreos dos propietarios incluídos ou adscritos ó ámbito de actuación que non se incorporasen nin adherisen á Xunta, ou ós daqueles que téndose incorporado deban ser expropiados polo incumprimento das súas obrigas, en especial polo impago das cotas de urbanización.

h) Exercitar o dereito a esixir das entidades concesionarias de servizos o reintegro dos gastos de instalación das redes de auga, enerxía eléctrica, telefonía, etc., no senso establecido pola lexislación e xurisprudenza aplicables.

i) Proceder, previo acordo da Asemblea Xeral, á edificación dos terreos que se reserve ou se lle adxudiquen e a tódalas operacións complementarias e necesarias para tal fin.

j) Celebrar toda clase de contratos que sexan necesarios para lograr o obxecto proposto, incluídos os de redacción do Proxecto de urbanización e execución da obra urbanizadora e, no seu caso, de edificación, e o Proxecto de Compensación.

k) Adquirir, posuír, allear, gravar ou exercer calquer outro acto de dominio ou administración dos bens que constitúen o patrimonio da Xunta de Compensación, así como actuar en calidade de fiduciaria con poder dispositivo sobre as fincas afectadas pola actuación urbanística pertencentes ós membros daquela ou das parcelas resultantes adxudicadas ós mesmos. En todo caso, os terreos quedarán directamente afectos ó cumprimento das obrigas inherentes ó sistema.

l) Formalizar operacións de crédito ou emitir títulos para obter recursos económicos cos que atender á execución das obras de urbanización ou calquer outro gasto que se produza, coa garantía dos terreos afectados.

m) Asumir a xestión e defensa dos intereses comúns dos membros integrantes da Xunta de Compensación, comparecendo como tal ante rexistros da propiedade, persoas xurídico-privadas, notaría e ante calquera autoridade e órganos da administración do Estado, autonómica, provincial ou local, institucional ou corporativa, así como ante os xuíces e tribunais en tódolos seus graos, instancias e xurisdicións, fronte ós particulares, persoas físicas ou xurídicas, e toda clase de Administracións.

n) Interesar da Administración actuante a inscrición da Xunta de Compensación no Rexistro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como no Rexistro Mercantil no seu caso.

o) Interesar dos órganos urbanísticos competentes a aprobación dos Proxectos de Compensación e Urbanización e, no seu caso, de edificación, así como de todos aqueles documentos necesarios para o cumprimento dos fins da presente Xunta de Compensación.

p) Interesar o outorgamento dos beneficios fiscais urbanísticos previstos nas disposicións legais vixentes.

q) En xeral, o exercicio de cantos dereitos e actividades lle corresponden en aplicación da lexislación vixente.

4.—No caso de ser necesaria a expropiación dos terreos de propietarios non incorporados, ou incumpridores das súas obrigas na execución do polígono, a Xunta de Compensación redactará o correspondente proxecto de expropiación polo procedemento de taxación conxunta para a súa posterior presentación e tramitación na Administración pública competente. Pagará o importe do prezo xusto expropiatorio finalmente determinado e recibirá os terreos expropiados en calidade de beneficiaria. Por acordo da Asemblea Xeral e no momento que ésta determine, ditos terreos subhastarase á alza entre os seus propios membros ou en licitación pública, respectando os principios de publicidade e concorrência.

ART. 4.—ÓRGANO URBANÍSTICO DE CONTROL.

A Xunta de Compensación desenvolverá a súa actividade baixo a tutela do Concello de Meis. Dita Administración local asistirá por medio de representante ás reunións da Xunta de Compensación, instruírá e asesorará acerca da política urbanística municipal, resolverá os recursos de alzada interpostos contra os Acordos da Xunta e fiscalizará a súa actuación, asegurándose do seu correcto funcionamento.

ART. 5.—ÁMBITO QUE CONSTITÚE O SEU OBXECTO.

A Xunta de Compensación abrange os terreos incluídos no Polígono de referencia, (e os adscritos ó mesmo) coa delimitación representada gráficamente nos planos do Plan Xeral de Ordenación Municipal vixente e, no seu caso, planeamento secundario que o desenvolva, Plan Parcial.

ART. 6.—DURACIÓN.

A Xunta de Compensación terá unha duración indefinida ata o total cumprimento dos seus fins, agás que antes se acordase a súa disolución e liquidación segundo o previsto nestes Estatutos.

ART. 7. RÉXIME XURÍDICO.

A Xunta de Compensación rexerase polo disposto nestes Estatutos e Bases de Actuación así como na lexislación urbanística do solo que lle resulte de aplicación. Supletoriamente, en primeiro termo pola regulación dos órganos colexiados establecida na Lei de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común, e no seu defecto pola das sociedades anónimas mercantís.



TÍTULO II.

INCORPORACIÓN E CONSTITUCIÓN DA XUNTA DE COMPENSACIÓN. TITULARIDADES ESPECIAIS. TRANSMISIÓN DE BENS E DEREITOS.

ART. 8.—INCORPORACIÓN Á XUNTA.

- 1.—Na Xunta integraranse as persoas físicas ou xurídicas, privadas ou públicas, propietarias dos terreos incluídos no Polígono, sen discriminación ningunha en canto a dereitos e obrigas, que acepten o sistema ou se adhiran ó mesmo.
- 2.—Un representante do municipio formará parte do órgano rector da Xunta de Compensación en todo caso e será designado no seu acto constitutivo.
- 3.—Tamén poderán formar parte da Xunta, empresas urbanizadoras representadas por unha soa persoa, cos requisitos e condicións que se sinalen nestes Estatutos e nas Bases de Actuación.
- 4.—Os propietarios non promotores da Xunta poderán incorporarse ou adherirse a esta, con igualdade de dereitos e obrigas, ben no acto constitutivo, ben dentro do prazo dun mes dende a notificación da súa constitución. Para que a adhesión resulte efectiva deberá manifestarse ante notario e comunicarse por escrito á Xunta de Compensación dentro do expresado prazo. Nese escrito o propietario sinalará aceptar estas Bases e Estatutos, con indicación dos seus datos persoais, enderezo para notificacións e descrición da súa finca. Tamén acreditará a súa titularidade consonte co disposto no art. 14.4 destes Estatutos.

Transcorrido o devandito prazo, a incorporación só será posible se non atranca o desenvolvemento do proceso e o aproba a Xunta de Compensación mediante Acordo da asemblea xeral.

- 5.—Os propietarios incorporados ou adheridos deberán pagar no prazo de dez días hábiles dende que se lles requira pola Xunta, as cantidades correspondentes a gastos xa realizados e os previstos para futuras etapas que fosen xa xirados, en función das cuotas respectivas. A tal fin poderán solicitar información da Xunta e requirir xustificación dos gastos que se lles repercutan.

- 6.—Os terreos dos propietarios non incorporados nin adheridos en tempo e forma á Xunta de Compensación serán expropiados consonte co disposto no Art. 3.4 destes Estatutos e na lexislación vixente.

- 7.—No caso de fincas en proindiviso, bastará para a súa incorporación á Xunta de Compensación a conformidade dos cotitulares que representen o 50% das cuotas de participación nesa comunidade.

ART. 9.—CONSTITUCIÓN DA XUNTA DE COMPENSACIÓN.

- 1.—Tra-la suscripción en legal forma da escritura pública ou outorgamento do documento administrativo fidedigno no que se consentise a aplicación deste modelo de bases e estatutos, os promotores da actuación convocarán a tódolos propietarios do ámbito e, no seu caso, empresa urbanizadora para a constitución definitiva da Xunta de Compensación. A convocatoria efectuarase mediante carta certificada, burofax ou calquer outro medio que acredite a súa recepción polo interesado, cunha antelación mínima de sete días hábiles, sinalándose nela o seu obxecto e a data e lugar no que outorgará a escritura pública de constitución da Xunta de Compensación.

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

- 3.—A constitución efectuarase por medio de escritura pública, na que se manifestará:

- a) Relación de propietarios e, no seu caso, empresas urbanizadoras.
- b) Relación de fincas das que sexan titulares.
- c) Persoas físicas designadas para ocupar os cargos do órgano rector.
- d) Acordo de constitución.
- e) Outras declaracións de interese ó obxecto da Xunta de Compensación.

- 4.—As empresas urbanizadoras poderanse incorporar aínda despois de constituída a Xunta, nas condicións que acorde a Asemblea Xeral, co voto favorable da maioría das cuotas de participación e coas garantías e compromisos que se esixan pola mesma.

- 5.—Presentarase no Concello unha copia autenticada da Escritura constitutiva para a súa aprobación e posterior inscrición no Rexistro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

ART. 10.—INCORPORACIÓN DA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.

O Concello de Meis integrárase automaticamente na Xunta de Compensación, ó igual co resto de administracións públicas titulares de bens de dominio público no ámbito da actuación. O Concello, nas súas funcións de control e fiscalización, designará un representante no Consello Rector da Xunta de Compensación.

ART. 11.—TITULARIDADES ESPECIAIS.

- 1.—A participación na Xunta dos menores de idade ou incapacitados efectuarase polos seus representantes legais, sen diminución das facultades fiduciarias de disposición e administración da Xunta.

- 2.—No caso de existir un réxime de proindiviso sobre unha finca ou dereito, os cotitulares designarán un representante para o exercicio das súas facultades como asociado, respondendo solidariamente fronte á Entidade de cantas obrigas dimanen da súa condición. No seu defecto a Xunta de Compensación designará a dito representante entre os condóminos.

- 3.—Se algunha finca pertencese en nuda propiedade a unha persoa, tendo outra calquera un dereito real limitativo de dominio, a calidade de asociado corresponderá á primeira, sen prexuízo dos dereitos e obrigas que ostenten os segundos.

ART. 12.—TRANSMISIÓN DE BENS E DEREITOS.

- 1.—A incorporación dos propietarios non presupón a transmisión á Xunta de propiedade dos inmobles, salvo manifestación en contrario no acto constitutivo. A Xunta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder de xestión, administración e disposición, para lograr o obxecto da actuación. En todo caso, os terreos quedarán



directamente afectados ó cumprimento das obrigas inherentes ó sistema.

2.—A Xunta de Compensación será beneficiaria da expropiación nos supostos recollidos nestes Estatutos e nas Bases de Actuación e nos que prevea a lexislación vixente aplicable. A Xunta redactará o correspondente proxecto de expropiación polo procedemento de taxación conxunta para a súa posterior presentación e tramitación na Administración pública competente. Pagará o importe do prezo xusto expropiatorio finalmente determinado e recibirá os terreos expropiados en calidade de beneficiaria. Por acordo da Asemblea Xeral e no momento que ésta determine, ditos terreos subhastarase á alza entre os seus propios membros ou en licitación pública, respectando os principios de publicidade e concorrência.

3.—A Xunta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre os predios pertencentes ós propietarios membros daquelas, sen máis limitacións cas establecidas nos estatutos.

4.—A Xunta poderá gravar, ofrecer en garantía, hipotecar e allear terreos, xa fosen incorporados a esta por expropiación, xa fosen aportados polos seus membros para facer fronte ós gastos de urbanización, previo acordo adoptado en Asemblea Xeral.

5.—Os propietarios poderán allear os seus terreos, ou a súa participación na mesma, coas seguintes condicións e efectos:

a) O transmitente notificará en forma fidedigna ó Presidente da Xunta, o nome, enderezo e demais circunstancias do adquirente, así como as condicións da transmisión.

b) O adquirente por calquera título quedará subrogado nos dereitos e en tódalas obrigas pendentes por razón da participación alleada, efectuándose expresa mención disto no título de transmisión.

ART. 13.—PROXECTO DE COMPENSACIÓN.

1.—De acordo co establecido nas bases de actuación, a xunta de Compensación formulará o correspondente proxecto de Compensación. Éste aprobarase pola xunta co voto dos propietarios que representen a maioría das cuotas de participación, logo da información pública mediante anuncio publicado no BOP e audiencia de todos os afectados por prazo de 20 días hábiles. A continuación eleva-rase o Proxecto á Administración municipal.

2.—Unha vez aprobado definitivamente o Proxecto de Compensación polo Concello, a Xunta procederá a inscribirlo no Rexistro da Propiedade. Comunicaráselle a tódolos propietarios por escrito a referencia rexistral das respectivas fincas resultantes.

3.—No caso de que os titulares dalgún dereito real ou persoal no polígono discrepasen das indemnizacións a eles atribuídas no Proxecto de Compensación, deberán presentar na Administración municipal folia motivada de aprecio no prazo de vinte días hábiles dende a notificación do Acordo da aprobación definitiva do Proxecto. A continuación o Concello, previo Informe, remitirá o expediente ó Xurado Provincial de Expropiación Forzosa, ou órgano que o substitúa, ós oportunos efectos.

TÍTULO III.

DEREITOS E OBRIGAS DOS MEMBROS DA XUNTA DE COMPENSACION.

ART. 14.—CUOTAS SOCIAIS.

1.—A participación dos membros da Xunta de Compensación nos dereitos e obrigas comúns determínase a partir da cuota proporcional correspondente en función dos bens aportados.

2.—Para determina-las respectivas cuotas antes da aprobación do Proxecto de Compensación atenderase á superficie das fincas aportadas fiduciaria-mente á Xunta, en relación coa superficie total do polígono e terreos adscritos. En solo urbano non consolidado, o dereito dos propietarios afectados será proporcional ó valor urbanístico da superficie dos seus respectivos predios. Despois de aprobado

o Proxecto, calcularanse en proporción ó aproveitamento urbanístico adxudicado a cada propietario. Non obstante, os propietarios, por unanimidade, poderán adoptar un criterio distinto.

3.—A modificación ou reaxuste das cuotas de participación na Xunta de Compensación aprobarase por acordo da maioría absoluta das preexistentes e comunicarse á Administración municipal.

4.—A propiedade acreditarase mediante certificación rexistral ou no seu defecto calquer outro medio de proba válido en dereito. No caso de existir discordancia entre a superficie inscrita e a real prevalecerá esta última.

5.—No suposto de non declararse algunha carga, ou de que as declaracións non se correspondan coa realidade, os prexuízos que puidesen resultar no momento da equidistribución imputaranse ó propietario responsable da omisión, deducíndose do valor da finca de resultado que lle corresponda.

6.—O valor dos demais bens e dereitos distintos do solo, afectados polo Proxecto de Compensación, non influirá no coeficiente de participación dos xunteiros. Os dereitos indemnizatorios que no seu caso orixinen, satisfaranse con cargo ó Proxecto de Compensación, como gasto de urbanización.

7.—No suposto de incorporación á Xunta de Compensación de empresas urbanizadoras, cando se integren procederase ó reaxuste das participacións porcentuais dos xunteiros, en función do valor dos terreos e previsión de custes da urbanización do polígono.

ART. 15.—DEREITOS.

Son dereitos dos membros da Xunta de Compensación os seguintes:

a) Asistir por si, ou por medio de representante acreditado ás sesións da Asemblea Xeral, intervir nelas e votar os Acordos que se adopten, ponderadamente en relación proporcional á súa cuota de participación.

b) Participar, como eleitor ou candidato, na designación dos cargos da Xunta de Compensación.

c) Allear, gravar ou realizar calquera acto de disposición sobre os terreos ou cuotas da súa propiedade, nos termos e condicións sinalados no art. 12 destes Estatutos.





- d) Adquirir a titularidade individual ou en copropiedade da parcela ou parcelas que lle sexan adxudicadas en vía de reparcelación, proporcionalmente ás súas cuotas respectivas.
- e) Percibir, ó tempo da liquidación definitiva e en proporción ás súas respectivas cuotas, a parte do patrimonio da Xunta de Compensación que lle corresponde.
- f) Informarse sobre a actuación da Xunta e coñecer o estado de contas, poidendo solicitar a exhibición de recibos e xustificantes nos días previos á celebración da Asemblea Xeral Ordinaria.
- g) Exercitar os recursos que procedan contra os acordos e resolucións dos órganos de goberno da Xunta, nos prazos e cos requisitos establecidos nos presentes Estatutos e Bases de Actuación e na lexislación aplicable.
- h) Satisfacer as cuotas de urbanización total ou parcialmente mediante cesión á Xunta de Compensación de parte do seu terreo ou cuota na proporción establecida nas Bases de Actuación, ou naquela outra valoración de tipo xeral que a Xunta poida acordar por unanimidade.
- i) Os demais dereitos que lles correspondan de conformidade co disposto nos Estatutos e Bases de Actuación e na normativa legal aplicable.

ART. 16.—OBRIGAS:.

1.—Son obrigas dos membros da Xunta de Compensación as seguintes:

- a) Observar as prescricións do planeamento urbanístico vixente.
 - b) Poñer a disposición da Xunta os documentos probatorios da súa titularidade, superficie e lindeiros da finca preexistente. A falta de ditos títulos, o propietario deberá presentar declaración xurada con descripción do predio e título de adquisición, achegando un croquis e cantos documentos poidan acreditar a súa condición de propietario, tales como recibo xustificativo do pago do IBI, Certificación do Catastro ou censamento.
 - c) Se os terreos estivesen gravados, deberá acompañar relación cos nomes e domicilios dos titulares de dereitos reais e persoais, con expresión da natureza e contía das cargas e gravames, identificación de arrendatarios, beneficiarios de servidumes ou ocupantes, achegando os contratos ou documentación existente ó respecto.
 - d) Sinalar no momento de incorporación á Xunta un domicilio a efecto de notificacións, así como posteriormente as súas posibles modificacións.
 - e) Cumprir os acordos válidamente adoptados pola Asemblea Xeral ou o Consello Rector, e acatar a autoridade dos seus representantes, sen prexuízo do réxime de recursos establecido nestes Estatutos e na lexislación vixente.
 - f) Pagar á Xunta de Compensación os gastos de urbanización e as cotas Ordinarias e extraOrdinarias que se lle xiren, na contía que a cada membro corresponda en proporción á súa cuota de participación e nos prazos que ós efectos se sinalen.
 - g) Regularizar a titularidade e situación rexistral dos terreos aportados, dentro dos prazos sinalados polo Consello Rector.
 - h) Efectuar as cesións gratuitas dos terreos que resulten da actuación e outorgar os documentos necesarios para formalizar ditas cesións.
 - i) Permitir a ocupación das fincas orixinais para a execución das obras de urbanización, depósito de materiais e instalacións complementarias, coa conseguinte derruba, se fose necesaria, das construcións, instalacións e plantacións situadas no solo, subsolo ou voo, unha vez aprobado o Proxecto de Compensación.
 - j) Comunicar á Xunta calquera alteración xurídica ou física que se produza na súa finca orixinaria (transmisións, gravames, deslindes, etc.), na forma prevista no artigo 12.5 destes Estatutos.
 - k) 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.
 - l) Os demais que se deriven dos Estatutos e Bases, plans, proxectos aprobados e demais lexislación aplicable.
 - ll) Constituír a garantía persoal e/ou hipotecaria dos terreos afectados para obter os créditos necesarios para realizar as obras de urbanización, ou constituí-los avais necesarios para garantilas.
- 2.—O incumprimento destes deberes co alcance sinalado nas Bases de actuación lexítima á Xunta para promovela-la expropiación forzosa da finca do propietario renuente.

TÍTULO IV.

ÓRGANOS DE GOBERNO E ADMINISTRACIÓN.

ART. 17.—ENUMERACIÓN.

1.—Os órganos de goberno e administración da Xunta de Compensación, quedarán constituídos polos seguintes:

- a) Asemblea Xeral.
- b) Consello Rector.
- c) Secretario.
- d) Presidente.
- e) Vicepresidente.

2.—Potestativamente e por Acordo da asemblea xeral poderá designarse tamén un Tesoureiro.

CAPÍTULO 1º.

DA ASEMBLEA XERAL.

ART. 18.—COMPOSICIÓN E CLASES.

1.—A Asemblea, órgano deliberante supremo da Xunta de Compensación e decisorio no ámbito da súa competencia, estará constituída por tódolos membros da Xunta de Compensación



2.—Reunirase en forma Ordinaria, ó menos, unha vez ó ano, coa finalidade de deliberar e tomar acordos sobre a aprobación, no seu caso, da Memoria, Contas, Balance, e xestións realizadas, e para aprobar o Presuposto do exercicio seguinte coa actualización de cuotas ou derramas.

En sesión extraOrdinaria reunirase cando o decida o seu Presidente ou o Consello Rector. Tamén cando o soliciten, para tratar dun asunto concreto, os propietarios que representen un mínimo dun 30% das cuotas de participación. Neste último caso a Asemblea celebrárase nos seguintes 30 días naturais dende a presentación da solicitude na sede da Xunta de Compensación. Se o Presidente non a convocase nese prazo, poderán dirixirse ó Concello para tal fin.

3.—Serán Presidente e Secretario da Asemblea quen o sexa do Consello Rector ou as persoas que os representen. Citarase para formar parte da Asemblea Xeral o representante do Concello como órgano de control e fiscalización e como propietario.

4.—Se reunidos a totalidade dos propietarios da Xunta acordan unánimemente celebrar a súa asemblea, non será necesaria a previa convocatoria.

5.—Tódolos membros da Xunta, mesmo os disidentes e os que non asistisen á Asemblea, quedarán vinculados polos acordos válidamente adoptados nela, sen prexuízo da interposición dos recursos procedentes.

ART. 19.—FACULTADES.

1.—Serán facultades da Asemblea Xeral as seguintes:

- a) Designación e cese dos membros do Consello Rector, con fixación no seu caso das súas retribucións.
- b) Exame e aprobación da xestión común, Memoria, Contas e Balance do exercicio anterior e a do Presuposto e Proxectos do seguinte.
- c) Determinación dos medios económicos de acordo co establecido nas Bases de Actuación e disposicións legais e ó proposto polo Consello Rector, fixación das aportacións Ordinarias, así como imposición de derramas extra-Ordinarias para atender a gastos non previstos no Presuposto anual.
- d) Autorizar a formalización de actos dispositivos sobre bens e dereitos da Xunta, tales como adquisicións, alleamentos, segregacións, divisións, agrupacións, permutas, obras, edificacións, declaracións de obra nova e división horizontal, constitución de dereitos reais, cancelación dos mesmos, e demais actos de administración e disposición relativas ós bens e dereitos pertencentes á Xunta de Compensación.
- e) Determinar a prioridade na execución das obras de urbanización e edificación, no seu caso, a proposta do Consello Rector, dentro das previsións do Plan de Etapas, así como acordar as fases en que se proceda á execución e urbanización da Unidade de Actuación.
- f) Aprobar inicialmente o Proxecto de Compensación co voto favorable da maioría absoluta das cotas de participación.
- g) Encarga-la redacción do Proxecto de Urbanización, e aprobalo para a súa remisión e tramitación na Administración municipal.
- h) Adxudicar as parcelas e pisos ou locais nos que teñan de facer efectivos os seus dereitos os propietarios integrantes do polígono e a estes efectos aprobar a redacción das escrituras de declaración de obra nova, división horizontal e adxudicación e todas outras que sexan necesarias.
- i) Acordar a constitución de garantías que poi-dan requirir os órganos urbanísticos para asegurar as obrigas contraídas pola Xunta de Compensación. Se as entidades crediticias esixen unha garantía persoal ou hipotecaria, os membros da Xunta estarán obrigados a constituíla.
- j) Acordar a formalización de créditos para realizar as obras de urbanización, mesmo con garantía persoal e/ou hipotecaria dos terreos afectados, estando os propietarios obrigados a constituír tal garantía.
- k) Resolver sobre a incorporación de empresas urbanizadoras e acordar a constitución de sociedades con fins de urbanización, edificación, explotación de servizos, ou complementarias das mesmas.
- l) Acorda-la interposición de accións xudiciais na defensa dos intereses da Xunta de Compensación ou dos seus membros.
- ll) No caso de que lle interesase modificar algún precepto destes Estatutos e Bases de Actuación xerais, a Asemblea poderá aproba-lo proxecto dos seus propios Estatutos e Bases de Actuación particulares co voto favorable das cotas de participación que representen polo menos o 50% do total, para a súa posterior presentación e tramitación no Concello de Meis.
- m) Acordar a disolución da Xunta de Compensación, de acordo co previsto nestes Estatutos.

2.—Todas estas competencias poderán ser delegadas pola Asemblea Xeral no Consello Rector, Presidente ou Vicepresidente, agás as de aprobación do Proxecto de Compensación e disolución da Xunta de Compensación.

ART. 20.—CONVOCATORIA.

1.—As xuntanzas da Asemblea Xeral Ordinaria e ExtraOrdinaria serán convocadas polo Presidente, mediante carta certificada con acuse de recibo, burofax ou calquer outro medio que deixe constancia da súa recepción polo interesado. Practicarase a notificación cunha antelación mínima de oito días hábiles a súa celebración. Publicarase tamén un anuncio no domicilio da Xunta de Compensación.

En ámbolos dous casos, a convocatoria expresará o lugar, data e hora da primeira e segunda convocatoria da xuntanza, así como orde do día expresiva dos asuntos que se teñan que someter a coñecemento e resolución da Asemblea.

2.—Na convocatoria das Asembleas Xerais Ordinarias, indicárase que no domicilio social en horas hábiles e deica ó día anterior á xuntanza, atópanse a disposición dos asociados a Memoria e Contas do exercicio anterior e o Presuposto para o exercicio seguinte.

3.—Reunidos tódolos membros da Xunta, por acordo unánime poderán celebrar unha Asemblea xeral, sen necesidade



de previa convocatoria.

ART. 21.—CONSTITUCIÓN.

1.—A Asemblea quedará válidamente constituída en primeira convocatoria, cando concorran a ela os membros da Xunta que representen polo menos

o 50% das cotas de participación. Entenderase válidamente constituída en segunda convocatoria, calquera que sexa o número de asistentes, transcorrida media hora despois da primeira.

2.—Os socios poderán designar, por escrito e para cada xuntanza, a outras persoas que lles representen nas Asembleas.

ART. 22.—SESIÓNS – VOTACIÓNS.

1.—O Presidente, ou quen o substitúa, presidirá a Asemblea Xeral, dirixirá e moderará os debates. Actuará como Secretario quen o sexa do Consello Rector ou o seu substituto.

2.—Os membros da Xunta que asistan á asemblea deberán acreditar a súa identidade antes da reunión mediante exhibición do seu DNI, quedando constancia no correspondente listado de asistencia, que deberán subscribir.

3.—Tamén poderán asistir ás asembleas os técnicos ou asesores que considere conviñente o Presidente da Xunta, os cales poderán intervir con voz pero sen voto.

4.—Os acordos adoptaranse por maioría simple das cuotas de participación, agás a aprobación do proxecto de Compensación, modificación dos Estatutos e Bases de Actuación e disolución da Xunta de Compensación, que requirirán a maioría absoluta de cuotas.

5.—No caso de empate, o representante do Concello terá voto dirimente.

6.—Os acordos da Asemblea serán de contado executivos, sen prexuízo da interposición dos recursos administrativos ou xudiciais procedentes.

ART. 23.—CÓMPUTO DE VOTOS.

1.—O voto efectuarase ponderadamente en función da cuota de participación que lle corresponda a cada socio, consoante co sinalado no Art. 14 destes Estatutos.

2.—No suposto de incorporación de empresas urbanizadoras, no momento da súa integración procederase ó reaxuste das participacións porcentuais.

ART. 24.—ACTAS.

1.—De cada xuntanza da Asemblea Xeral levantarase Acta, que se aprobará na mesma reunión ou nunha posterior. Nela manifestarase o lugar, data e hora da súa celebración, se se trata da primeira ou segunda convocatoria, identificación dos asistentes, orde do día que coincidirá coa da previa convocatoria, e relación clara e sucinta dos acordos adoptados sobre cada un dos puntos da orde do día, co resultado das votacións. Na parte inmediatamente inferior, subscribirá a Acta o Secretario da Xunta de Compensación, co Visto Bo do Presidente.

2.—A Asemblea poderá acordar que a Acta da reunión se redacte con posterioridade. En tal caso aprobarase na seguinte reunión que se celebre.

3.—As actas figurarán no libro correspondente, debidamente dilixenciado e foliado polo Secretario. A requerimento dos socios, o Secretario expedirá Certificacións do contido do Libro de Actas, co Visto Bo do Presidente.

CAPÍTULO 2º.

DO CONSELLO RECTOR OU COMISIÓN EXECUTIVA.

ART. 25.—COMPOSICIÓN.

1.—O Consello Rector comporase dun Presidente, Vicepresidente, Secretario e dous vocais, o último deles en representación do Concello de Meis. Potestativamente e previo acordo da Asemblea xeral tamén formará parte deste órgano o Tesoureiro.

2.—Os cargos poderán recaer en persoas físicas ou xurídicas, pertencentes ou alleas á Xunta de Compensación. A súa designación e, no seu caso, retribucións, aprobaranse pola Asemblea Xeral.

3.—Se non fosen propietarios do ámbito, poderán participar con voz pero sen voto na asemblea xeral.

ART. 26.—DURACIÓN DOS CARGOS.

1.—Os nomeamento dos cargos designados pola Xunta terán dous anos de duración dende a data da súa elección en Asemblea Xeral. Non obstante, poderán ser reeleixidos, nunha ou varias reeleccións, ou removidos dos seus cargos por acordo da Asemblea Xeral.

2.—No caso de falecemento, renuncia ou cese por calquera causa, o Consello Rector nomeará un substituto provisorio ata a primeira xuntanza da Asemblea Xeral, na que se elixirá ó novo cargo.

ART. 27.—COMPETENCIA.

Son funcións específicas do Consello Rector, sen prexuízo das outorgadas ó Presidente, as seguintes:

- Proposición de acordos á Asemblea Xeral.
- Execución dos acordos adoptados pola Asemblea Xeral, sen prexuízo da competencia concorrente do Presidente para facelo.
- Xestión dos asuntos ordinarios da Xunta de Compensación.
- Formalización da Memoria, Contas correspondentes e Presuposto anual de ingresos e gastos de cada exercicio económico que vaia ser sometido á Asemblea Xeral.
- Acordar a realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquisicións, alleamentos, segregacións, divisións, agrupacións, permutas, obras, edificacións, declaracións de obra nova e división horizontal, constitución de dereitos reais, cancelación dos mesmos, relativos ós bens e dereitos pertencentes á Xunta de Compensación, previa a súa aprobación pola Asemblea Xeral, agás dispensa desta ou habilitación directa ó Presidente ou ó Vicepresidente para elo.



- f) Propoñer á Asemblea Xeral as cuotas correspondentes ós socios da Xunta de Compensación, así como as modificacións ou reaxustes procedentes por novas aportacións ou a consecuencia das operacións de Compensación.
- g) Fixar as cantidades necesarias para contribuír ós gastos comúns ordinarios e extraordinarios, así como a forma e prazo nos que se van satisfacer, sen prexuízo da súa posterior aprobación pola Asemblea Xeral. 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.
- h) Solicitar a concesión de beneficios fiscais e exencións tributarias que as disposicións vixentes establezan a prol da Xunta de Compensación.
- i) Contratación do persoal e servizos profesionais que sexan necesarios para o cumprimento do obxecto da Xunta de Compensación, dando conta á Asemblea xeral.
- j) E en xeral, tódalas facultades de goberno e administración que non se reservasen á Asemblea Xeral ou ó Presidente, e aquelas outras que estos deleguen expresamente.

ART. 28.—SESIÓNS.

- 1.—O Consello Rector, reunirse cantas veces cumpra para os intereses da Xunta de Compensación, a iniciativa do Presidente.
- 2.—A convocatoria poderase efectuar por fax, burofax, carta certificada con acuse de recibo ou calquer outro medio que deixe constancia da súa recepción, con ó menos un día de antelación ó de celebración da xuntanza. O Consello rector quedará válidamente constituído se asisten, por sí ou representados, polo menos tres dos seus membros. Se faltasen á reunión o Presidente ou o Secretario e os seus posibles representantes, os asistentes designarán por maioría entre si as persoas que desempeñarán dita función accidentalmente para esa reunión. En caso de urxencia, a convocatoria poderase efectuar no mesmo día, sempre que se notifique con tempo suficiente para acudir á reunión.
- 3.—Os acordos do Consello Rector serán adoptados por maioría simple de votos, con plena executividade. O Presidente exercerá voto dirimente en caso de empate.

ART. 29.—ACTAS E CERTIFICACIÓNS.

- 1.—De cada sesión do Consello Rector, levanta-rase Acta polo Secretario, na que se farán constar os acordos adoptados e o resultado das votacións. Transcribíranse nun Libro de Actas debidamente dilixenciado e serán asinadas polo Presidente e o Secretario.
- 2.—A requirimento dos socios ou dos órganos urbanísticos, deberá o Secretario, co Visto Bo do Presidente, expedir Certificacións do contido do Libro de Actas.

CAPÍTULO 3º.

DO PRESIDENTE.

ART. 30.—NOMEAMENTO.

O Presidente será designado pola Asemblea Xeral e o seu nomeamento terá unha duración de dous anos, podendo procederse á súa reelección indefinidamente por periodos iguais. Ó igual cos restantes membros do Consello Rector, o cargo poderá recaer nunha persoa física ou xurídica, pertencente ou allea á propia Xunta de Compensación.

ART. 31.—FUNCÍONS.

Son funcións do Presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender e levantar as sesións da Asemblea Xeral e do Consello Rector, e facer cumprir os seus acordos.
- b) Ostentar a representación xudicial e extraxudicial da Xunta de Compensación e dos seus órganos de goberno, ante toda clase de Xulgados e Tribunais, autoridades e Administracións, así como ante toda clase de persoas xurídico-privadas, podendo outorgar poderes en prol de persoas determinadas e para funcións específicas, así como a prol de Avogados e Procuradores coas máis amplas facultades de postulación, dando conta ó Consello Rector e Asemblea Xeral. 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 Rector, as Certificacións que expida o Secretario, e cantos documentos o requiran.
- d) Realizar operacións de xestión Ordinaria ou extraOrdinaria coa Facenda Pública, entidades crediticias, sociedades, empresas e particulares, con respecto das competencias da Asemblea xeral e Consello rector, dándolles conta da súa actuación.
- e) Abrir, seguir e cancelar no nome da Xunta de Compensación contas correntes ou de aforro en toda clase de entidades crediticias. Para dispor destas contas necesitarase a firma de dous dos tres membros seguintes do Consello Rector: Presidente, Vicepresidente e vocal. Librar, aceptar, endosar, renovar, anular, descontar e protestar toda clase de efectos mercantís; e, en xeral, desenvolver tódalas operacións bancarias esixidas pola actividade da Xunta de Compensación, dando conta ós seus órganos colexiados.
- h) Efectuar e esixir pagos, cobros e liquidacións, calesquera que sexa a súa causa xurídica e a persoa ou entidade obrigada.
- i) Autorizar o outorgamento de toda clase de actos e contratos.
- j) Executar e facer cumprir os acordos tomados pola Asemblea Xeral e polo Consello Rector.
- k) Notificar ós Órganos urbanísticos competentes os acordos que deban surtir efectos ante eles.
- l) Cantas funcións sexan inherentes ó seu cargo ou lle sexan delegadas pola Asemblea Xeral ou o Consello Rector.

CAPÍTULO 4º.

DO VICEPRESIDENTE.

ART. 32.—NOMEAMENTO.



O Vicepresidente será nomeado en igual forma e polo mesmo período co Presidente e coas mesmas condicións.

ART. 33.—FUNCIONES.

Serán funcións do Vicepresidente: a) Substituír ó Presidente nos casos de vacante, ausencia, imposibilidade ou enfermidade, a non ser que designase expresamente a outra persoa para elo. Exercer todas as funcións que lle sexan expresamente delegadas pola Asemblea Xeral, Consello Rector ou Presidente. b) Asinar conxuntamente co Presidente ou co Vocal os documentos de disposición de fondos ós que se refire o artigo 30 e) destes Estatutos.

CAPÍTULO 5º.

DO SECRETARIO.

ART. 34.—NOMEAMENTO.

O Secretario será nomeado en igual forma e polo mesmo período co Presidente e coas mesmas condicións.

ART. 35.—FUNCIONES.

Serán funcións do Secretario: a) Asistir, por sí ou representado, a tódalas xuntanzas da Asemblea Xeral e do Consello Rector. b) Levantar Acta das sesións co visto bo do Presidente, transcribíndoas no Libro de Actas correspondente. c) Expedir Certificacións do contido do Libro de Actas, co Visto Bo do Presidente. d) Levar un libro-rexistro no que se relacionarán tódolos xunteiros integrantes da Xunta de Compensación, con expresión dos seus datos persoais, data de incorporación, cota de participación, número de votos e demais circunstancias de interese. e) No caso de ser propietario do ámbito, poderá vota-los Acordos da Asemblea e Consello Rector en proporción á súa cota de participación. De non ser propietario, participará nos debates con voz pero sen voto.

CAPÍTULO 6º.

DO TESOUREIRO.

ART. 36.—NOMEAMENTO.

O Tesoureiro será nomeado potestativamente en igual forma e polo mesmo período co Presidente e coas mesmas condicións.

ART. 37.—FUNCIONES.

Serán funcións do Tesoureiro aquelas de natureza contable, presupostaria, ou de custodia de bens e efectos que lle encomenden os demais órganos da Xunta de Compensación.

TÍTULO V.

APORTACIONES E MEDIOS ECONÓMICOS.

ART. 38.—INGRESOS DA XUNTA DE COMPENSACIÓN.

Os ingresos da Xunta están constituídos:

- Pola totalidade dos terreos e dereitos que resulten afectados pola actuación, sen prexuízo do respecto de edificacións preexistentes de acordo ó disposto nas Bases de Actuación e na lexislación aplicable.
- Polas cuotas Ordinarias e extraOrdinarias satisfeitas polos asociados.
- Polas subvencións, créditos, doazóns, e outros medios económicos que se obteñan.
- Polo produto dos alleamentos de bens da Xunta, no seu caso.
- Polas rendas e produtos do seu patrimonio.
- Polas participacións e ingresos proveñentes de convenios con outras Entidades e Organismos para a realización de fins urbanísticos.
- Polas aportacións das empresas urbanizadoras, no caso da súa incorporación á Xunta de Compensación.

ART. 39.—CUOTAS E AS SUAS CLASES.

1.—Son cuotas Ordinarias as destiñadas a sufragar os gastos xerais da Xunta que se recollen nos Presupostos anuais, tales como os de promoción da actuación urbanística, execución das obras de urbanización, abono de honorarios profesionais por elaboración de proxectos, dirección de obras, asesoramentos, etc., indemnizacións por expropiación de bens e dereitos, e cantos outros veñan esixidos polo cumprimento do obxecto da Xunta de Compensación e estean recollidos no Presupuesto anual.

2.—Son cuotas extraOrdinarias, as que se determinen en acordos específicos da Asemblea Xeral, como por exemplo a asunción de compromisos de garantía, avais, fianzas constituídos polos membros da Xunta en respaldo de compromisos motivados no proceso urbanizador, e en xeral todas aquelas que non estivesen previstas no Presupuesto anual.

ART. 40.—CONTIA E RECAUDACION DE CUOTAS.

1.—A Asemblea Xeral aprobará as cantidades que deban satisfacer os socios integrados na Xunta de Compensación, definirá a forma e condicións de pago daquelas e procederá á súa recaudación.

2.—O importe das cuotas será proporcional á porcentaxe de participación de cada membro na Xunta.

3.—O pago realizarase no prazo máximo de dez días hábiles desde a data de notificación do requerimento que efectuará o Consello Rector. A falta de pago no prazo sinalado, dará lugar á imposición dun recargo do interese básico do Banco de España incrementado en seis puntos. Transcorrido o referido prazo demandarase ó debedor na vía xudicial Ordinaria, ou subsidiariamente interesarse da Administración municipal a incoación dun procedemento de constrinximento contra él.

4.—No caso de reiterada actitude de incumprimento no pago das cuotas, apreciada pola Asemblea Xeral, poderase instar do Concello a expropiación forzosa da finca do propietario renuente en beneficio da Xunta de Compensación, tal e como dispón a Base de Actuación QUINTA.

TÍTULO VI.



IMPUGNACIÓN DE ACORDOS.

ART. 41.—RECURSOS.

- 1.—Os acordos dos órganos da Xunta de Compensación son executivos e en principio non se suspenderán pola súa impugnación.
- 2.—Os acordos do Consello Rector e da Asamblea Xeral serán recurribles en alzada, os primeiros ante a Asamblea Xeral e os segundos perante o Concello de Meis, no prazo establecido para o Recurso de Alzada na Lei de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e Procedemento Administrativo Común, contado dende a súa adopción ou dende a súa notificación ós ausentes no domicilio que conste na Xunta de Compensación.
- 3.—Os acordos da Asamblea Xeral e do Consello Rector serán considerados firmes se non fosen impugnados nos prazos sinalados nos apartados prece- dentes. En todo caso, os que votasen en favor do acordo, por si ou por medio de representante, non estarán lexitimados para a súa posterior impugnación na vía administrativa nin xudicial.

TÍTULO VII.

DISOLUCIÓN E LIQUIDACIÓN.

ART. 42.—DISOLUCIÓN.

- 1.—A Xunta de Compensación disolverase por algunha das seguintes causas:
 - a) Cumprimento do fin para o que foi constituída, segundo estes Estatutos.
 - b) Por mandato da autoridade Xudicial.
 - c) En forma voluntaria, por acordo adoptado en Asamblea Xeral por maioría absoluta de cuotas de participación.
 - d) Transformación en sociedade civil ou mercantil, co voto unánime dos membros da Xunta.
 - e) Resolución firme da Administración municipal substituíndo o Sistema de Compensación por outro de xestión pública.
- 2.—A disolución da Xunta de Compensación dará lugar á extinción da súa personalidade xurídica, debéndose transformar en entidade urbanística de conservación se así o exige o planeamento urbanístico vixente.
- 3.—Nos supostos a), c) e d) do Apto. 1 deste artigo, a disolución deberá ser aprobada polo Concello de Meis.
- 4.—O Consello Rector estará facultado, coas limitacións que a Asamblea Xeral acorde, para realizar as operacións subseguintes á disolución.

ART. 43.—LIQUIDACIÓN.

- 1.—Acordada válidamente a disolución da Entidade, o Consello Rector, procederá á súa liquidación.
- 2.—O patrimonio común, se o houber, distribuirase entre os asociados en proporción a súa participación na Xunta de Compensación.

3.2 Bases de actuación.

PRIMEIRA.—ÁMBITO TERRITORIAL.

Estas bases regulan a actuación da Xunta de Compensación constituída para a correcta execución do Sistema de Compensación e das obras de urbanización dos terreos integrados ou adscritos no Polígono de referencia.

SEGUNDA.—AS BASES COMO NORMA DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS E CARGAS.

En desenvolvemento destas Bases formularase o correspondente Proxecto de Compensación, como medio de distribución de beneficios e cargas, e como título para a adxudicación dos terreos resultantes da actuación.

TERCEIRA.—OBRIGATORIEDADE E MODIFICACIÓN DAS BASES.

- 1.—O disposto neste modelo de Bases xerais vincula ós membros da Xunta de Compensación, especialmente no referido ó contido do Proxecto de Compensación que haberán de redactar e aprobar.
- 2.—Se despois da constitución da Xunta e antes da aprobación do Proxecto de Compensación os propietarios que representen a maioría absoluta das cotas de participación no polígono desexan apartarse do disposto nalgún dos preceptos deste modelo xeral de Estatutos e Bases de Actuación, poderán insta-la tramitación e aprobación dos seus propios Estatutos e Bases particulares, na forma legalmente establecida.

CUARTA.—VALORACIÓN DAS PARCELAS ORIXINAIS. FINCAS LITIXIOSAS.

- 1.—O dereito dos propietarios será proporcional á superficie das parcelas respectivas. En solo urbano non consolidado, o dereito dos propietarios afectados será proporcional ó valor urbanístico da superficie dos seus respectivos predios. Non obstante, os propietarios, por unanimidade, poderán adoptar un criterio distinto.
- 2.—No suposto de discrepancias sobre a titularidade da totalidade ou parte dun terreo ou sinalamento de lindeiros, a resolución definitiva corresponderá á xurisdicción civil Ordinaria. O proxecto de Compensación limitarase, nese caso, a calificar a titularidade de dubidosa ou litixiosa, segundo proceda. A Administración actuante asumirá a representación dos dereitos e intereses desas titularidades a efectos da tramitación do expediente. Os gastos que sexan imputables ás devanditas titularidades poderán facerse efectivas pola vía de constrinximento ou pola vía xudicial Ordinaria no caso de impago. Non obstante, 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 fehaciente.

QUINTA.—FINCAS A EXPROPIAR. VALORACIÓN.

- 1.—As fincas que se expropian polo Concello de Meis ós propietarios non incorporados á Xunta de Compensación ou incumpridores das súas obrigas con ésta, valoraranse consonte co disposto na lexislación urbanística aplicable.
- 2.—Son causas de expropiación por sanción dos terreos do polígono, con independencia da motivada na falla de incorporación á Xunta, as seguintes:
 - a) O impago de cuotas Ordinarias e extraOrdinarias nos prazos establecidos no art. 40 dos estatutos, sé polo



menos nunha ocasión anterior foi necesario acudir á vía xudicial ou de constrinximento para o cobro dalgunha cuota.

b) En xeral, o incumprimento reiterado dalgunha ou algunhas das obrigas sinaladas no art. 16 dos Estatutos, previa constatación e aprobación pola Asemblea Xeral e o Concello. A estes efectos, entenderase por reiteración o incumprimento desas obrigas nun mínimo de tres ocasións.

3.—Ó valor das fincas expropiadas por incumprimento de obrigas sociais restaráselle a cantidade adebedada polo seu titular en concepto de cuotas ou derramas devengadas pola Xunta de Compensación para o pago de gastos xa contraídos.

4.—A tramitación do expediente contradictorio do prezo-xusto expropiatorio non será obstáculo para a derruba pola Xunta de Compensación das edificacións, instalacións e demais construcións nin para a ocupación pola mesma Xunta do solo, subsolo ou voo e o desaloxo dos seus ocupantes, nos termos legalmente establecidos segundo o procedemento expropiatorio empregado.

SEXTA.—ELEMENTOS EXISTENTES SOBRE AS FINCAS APORTADAS. INDEMNIZACIÓN E VALORACIÓN.

1.—As edificacións, obras, plantacións, instalacións e mais outros elementos materiais existentes no solo, voo ou subsolo das fincas preexistentes, non se consideran como valores aportados nin deben ser en principio indemnizados.

2.—Non obstante, ditos elementos serán indemnizados con cargo ó fondo de Compensación nos seguintes casos alternativos:

a) Cando sexa necesaria a súa eliminación física para realizar as obras de urbanización previstas no planeamento urbanístico aplicable.

b) Cando estean situados nunha parcela primitiva que no Proxecto de Compensación non se adxudique íntegramente ó seu propietario orixinal.

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

3.—A valoración destes elementos efectuarase de acordo co disposto na lexislación vixente aplicable, determinándose a correspondente indemnización no Proxecto de Compensación. Poderase acudir perante o Xurado Provincial de Expropiación Forzosa, ou órgano que o substitúa, no caso de discrepancia coa valoración aprobada no Proxecto de Compensación consonte co sinalado no Art. 13.3 dos Estatutos. Sen embargo, a aprobación definitiva do mesmo constituirá título suficiente para a ocupación dos inmobles que correspondan, unha vez que se constitúa en depósito ou se efectúe o pagamento das indemnizacións ás que se refire este número.

4.—As edificacións, obras, plantacións, instalacións e outros elementos existentes sobre as fincas, nos que a súa derruba non sexa precisa en atención ó disposto nos párrafos anteriores, poderanse conservar polos seus actuais propietarios, a excepción das partes ou superficies afectadas pola regularización dos seus lindeiros e as segregacións precisas de superficies, subsolo e voos obxecto da cesión para o desenvolvemento da ordenación do Polígono.

5.—A calificación como fóra de ordenación deses edificios, obras, plantacións ou instalacións e outros elementos materiais existentes nas parcelas das que a súa derruba non sexa precisa para a realización das obras de urbanización, non orixinará en ningún caso dereito a indemnización a cargo da Xunta de Compensación.

6.—A adxudicación en proindiviso dunha mesma parcela resultante a varios propietarios tampouco dará lugar a indemnización.

SÉTIMA.—EXISTENCIA DE DEREITOS REAIS E CARGAS, SERVIDUMES E DEREITOS DE ARRENDAMENTO. VALORACIÓN.

1.—Cando non se produza a subrogación real, o acordo aprobatorio do instrumento de equidistribución extinguirá os dereitos reais e cargas constituídos sobre o predio achegado. O propietario que o achegou sufragará a indemnización que corresponda, fixándose o seu importe no mencionado acordo.

2.—Nos supostos de subrogación real, se existen dereitos reais ou cargas que se estimen incompatibles co planeamento, o acordo aprobatorio do Proxecto de Compensación 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 das cargas que deberían recaer sobre elas, 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 en que a carga se valorase. O rexistrador da propiedade que aprecie tal incompatibilidade farao constar así no asento respectivo. En defecto de acordo entre as partes interesadas, calquera deles poderá acudir ó Xulgado competente de orde civil para obter unha resolución declarativa de 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 coa súa execución consideraranse gastos de urbanización a cargo da Xunta de Compensación, sempre e cando se traten de servidumes ou arrendamentos anteriores á data de aprobación definitiva do Plan Xeral vixente, sendo noutro caso a cargo do dono da parcela ou arrendador.

5.—A valoración dos dereitos reais, cargas, servidumes e dos arrendamentos que se extingan efectuarase no Proxecto de Compensación, segundo o disposto na lexislación aplicable. Poderá acudirse perante o Xurado Provincial de Expropiación Forzosa, ou órgano que o substitúa, no caso de discrepancia coa valoración aprobada no Proxecto de Compensación. Sen embargo, a aprobación definitiva do mesmo constituirá título suficiente para a ocupación dos inmobles que correspondan, unha vez que se constitúa en depósito ou se efectúe o pagamento das indemnizacións ás que se refire este número.

OITAVA.—VALORACIÓN NO CASO DE INCORPORACIÓN DE EMPRESAS URBANIZADORAS.





1.—A valoración da aportación de Empresas Urbanizadoras, determinarase considerando o custe do presuposto dos proxectos e obras das cales asuma a súa realización.

2.—A incorporación poderase producir en calquera momento. Nese caso, a Asemblea Xeral acordará a súa procedencia, condicións e garantías de incorporación, con determinación das contrapartidas á aportación da Empresa urbanizadora.

NOVENA.—CONTRATACIÓN E CONTROL DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

A execución das obras de urbanización, e as de edificación, no seu caso, contrataranse pola Xunta de Compensación coa empresa ou empresas e técnicos que libremente sexan designados pola Asemblea Xeral.

As obras de urbanización contrataranse coas garantías de concorrência e publicidade legalmente esixibles.

No contrato de execución de obras consignaran-se, ademais das habituais e as concretamente acordadas pola Xunta de Compensación, as seguintes cláusulas:

a) O compromiso da empresa constructora de realizar as obras de total conformidade cos proxectos de urbanización debidamente aprobados.

b) A obriga da empresa de facilitar a acción inspectora da Administración actuante e da Xunta de Compensación.

c) Aqueles supostos de incumprimento que poi-dan dar lugar á resolución do contrato, así como as indemnizacións que correspondan por inobservancia das características técnicas das obras ou dos prazos de execución.

d) Prazos e modalidade de abono pola Xunta de cantidades a conta en función da obra realizada.

e) A retención que, de cada pago parcial a conta, teña que efectuar a Xunta, en garantía da correcta execución das obras. Estas retencións non serán devoltas ata a definitiva recepción das obras.

DÉCIMA.—PRAZOS E FORMA DO PAGO DE CUOTAS.

1.—As cuotas Ordinarias e extraOrdinarias e as derramas que procedan conforme ó disposto nos Estatutos, serán satisfeitas no prazo máximo de dez días hábiles desde que foron requeridos para isto os propietarios integrantes do Polígono, mediante carta certificada con acuse de recibo, burofax, ou calquera outro medio que deixe constancia da súa recepción polo interesado.

2.—Transcorrido o prazo sinalado, sen efectuarse o pago, seguirase o procedemento establecido no artigo 40 dos Estatutos.

3.—O pago efectuarase en metálico. Previo Acordo do Consello Rector poderá aprazarse ou fraccionarse en atención ás condicións, económico-persoais dalgún dos membros da Xunta, sen que, en ningún caso, supoña prexuízo para o conxunto. Tamén poderase acordar pola Xunta de Compensación a substitución do pago en metálico pola entrega de terreos do polígono con valor equivalente, na proporción que corresponda á cuota ou cuotas, correspondendo á Xunta de Compensación a fixación do valor de cambio e quedando a cuota do propietario reducida ó terreo que reteña.

DECIMOPRIMEIRA.—RESPONSABILIDADE DA XUNTA DE COMPENSACIÓN.

A Xunta de Compensación será directamente responsable fronte ó Concello da urbanización completa do Polígono, tanto no que respecta ás características técnicas das obras coma no referente ós prazos de execución e transmisión ó Concello das mesmas.

DECIMOSEGUNDA.—AFECCIÓN REAL DOS TERREOS.

Os terreos quedan afectos ó cumprimento das obrigas inherentes ó sistema de Compensación, segundo o disposto na vixente lexislación urbanística e rexistral.

DECIMOTERCEIRA.—VALORACIÓN DAS FINCAS RESULTANTES E MOMENTO E CRITERIOS DE ADXUDICACIÓN.

1.—Para a determinación do valor das parcelas resultantes considerarase o valor de repercusión en parcela, determinado na forma que sinala a normativa sobre fixación de valores catastrais. Se o valor de repercusión en parcela non estivese determinado pola Administración tributaria conforme ás determinacións do plan en execución, ou perdese a súa vixencia, calcularase aquél aplicando os valores de repercusión obtidos polo método residual. As Compensacións económicas substitutivas ou complementarias por diferencias de adxudicación que, se é o caso, procedan fixaranse conforme ó disposto no resto das Bases de Actuación e na lexislación vixente.

2.—A aprobación definitiva do Proxecto de Compensación efectuada polo Concello determinará a subrogación con plena eficacia real das antigas polas novas parcelas, coa conseguinte inscrición no Rexistro da Propiedade e aplicación das exencións fiscais nos termos establecidos na lexislación vixente.

3.—A distribución dos beneficios e cargas efectuarase en proporción ás cuotas de participación de cada un dos propietarios, dacordo co sinalado nos Estatutos e nas presentes Bases de Actuación.

4.—En ningún caso poderanse adxudicar como fincas independentes superficies inferiores á parcela mínima edificable ou que non reúnan a configuración e características axeitadas para a súa edificación conforme ó planeamento.

Se pola escasa contía dos dereitos dalgúns dos membros da Xunta, non fose posible a adxudicación ós mesmos de fincas independentes, atribuíránseles en proindiviso, con expresión no título da cuota correspondente a cada un deles, sen que por elo teñan dereito a indemnización. Procurarase agrupar a todos estes propietarios nunhas mesmas parcelas resultantes. Nestes supostos os adxudicatarios en proindiviso virán obrigados a edificar conxuntamente ou a transmitir a súa participación ós restantes condóminos. Non obstante, se a contía dos dereitos dalgún propietario non alcanzase o 15 por cento da parcela mínima edificable, a adxudicación poderase substituír por unha indemnización en metálico.

5.—Procurarase, sempre que o consintan as exixencias da reparcelación, que as fincas adxudicadas se sitúen no lugar máis próximo posible ó das antigas propiedades dos mesmos titulares. Esta regra non se aplicará no caso de que as



antigas propiedades estean situadas en máis do 50 por 100 da súa superficie en terreos destinados polo plan a viais, zonas verdes ou outros usos incompatibles coa propiedade privada. Tampouco se pode evitar unha situación de proindiviso na finca resultante.

6.—No suposto en que se produzan diferencias de adxudicación, éstas serán contempladas e valoradas no Proxecto de Compensación conforme ó disposto na lexislación vixente, liquidándoseles ós titulares cando se aprobe definitivamente o citado Proxecto.

DECIMOCUARTA.—MOMENTO DE EDIFICACIÓN.

Unha vez aprobados os correspondentes Proxectos de Compensación e de urbanización do ámbito, os propietarios poderán acollerse á facultade de iniciar as obras de construción simultánea, previa obtención da correspondente licencia de obras municipal e a prestación das garantías que sexan legalmente esixibles.

DECIMOQUINTA.—CONSERVACIÓN DA URBANIZACIÓN E TRANSMISIÓN Ó CONCELLO DE TERREOS E SERVICIOS.

1.—O acordo de aprobación definitiva do Proxecto de Compensación producirá a cesión ó Concello dos terreos obxecto de cesión gratuita, para a súa afectación ós usos previstos no planeamento.

2.—Ata que se produza a recepción dos servizos e terreos polo Concello, a conservación da urbanización correrá a cargo da Xunta de Compensación de acordo cos criterios de proporcionalidade previstos para o pago das cuotas de urbanización.

3.—A cesión das obras de urbanización e instalacións previstas no seu caso, producirase a prol do Concello no prazo de tres meses desde a súa recepción definitiva pola Xunta de Compensación. Poderanse referir a fraccións do solo ordenado que constitúan unidades funcionais directamente utilizables se así se prevé no Proxecto de Urbanización. Esa recepción reflectirase nunha Acta que asinarán a Administración e a Xunta de Compensación. Aplicarase supletoriamente a este respecto o disposto na vixente lexislación sobre o contrato de obras públicas.

4.—No caso de que así o ordenase o planeamento urbanístico aplicable, constituirase unha entidade urbanística de conservación das zonas verdes de nova creación, no momento no que se produza a recepción definitiva, expresa ou presunta, das obras de urbanización polo Concello de Meis. Tamén poderase constituir pola transformación da Xunta de Compensación en entidade urbanística de conservación.

3.3 Estatutos Xerais de entidade urbanística de conservación.

CAPÍTULO I.

DISPOSICIÓN XERAIS.

ART. 1.—DENOMINACIÓN E NATUREZA XURÍDICA.

Coa denominación de “Entidade Urbanística de Conservación do Plan Parcial Polígono Industrial As Covas. Meis” constitúese unha entidade urbanística colaboradora de carácter administrativo, personalidade xurídica e plena capacidade para o cumprimento dos seus fins dende a súa inscrición no Rexistro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

ART. 2.—DOMICILIO.

1.—O domicilio da entidade de conservación establecerase no seu acto constitutivo.

2.—Este domicilio poderá ser modificado por acordo da Asemblea Xeral, dando conta ó Concello e Rexistro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

ART. 3.—ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

A entidade de conservación abrangue os terreos incluídos no polígono de referencia, e os adscritos ó mesmo, coa delimitación representada gráficamente nos planos do Plan Xeral vixente e, no seu caso, planeamento secundario que o desenvolva.

ART. 4.—OBXECTO E FINS.

No planeamento aplicable precisarase o alcance desta obriga de conservación, consonte co disposto na normativa vixente. En principio constituirán obxecto de conservación desta Entidade, os espazos verdes públicos de nova creación do polígono de referencia, e os espazos libres privados sobre os que se constituía un dereito real de uso público da súa superficie en favor do Concello. No acto constitutivo precisarase polo miúdo o alcance da obriga de conservación imposta no planeamento aplicable.

ART. 5.—CONSTITUCIÓN.

Será obrigatoria a constitución da Entidade de Conservación cando así o esixa o planeamento urbanístico aplicable consonte coa lexislación vixente.

A Entidade constituirase no momento no que se produza a recepción definitiva, expresa ou presunta, das obras de urbanización polo Concello de Meis. Tamén poderase constituir pola transformación da Xunta de Compensación en entidade urbanística de conservación.

Previamente, os propietarios que representen polo menos o 70% das cotas de participación deberán solicitar na Administración municipal a aplicación ó polígono destes Estatutos xenéricos.

A pertencencia á entidade de conservación será preceptiva e ineludible para tódolos propietarios de inmobles incluídos no polígono de referencia, sen que resulte necesaria a súa participación no acto constitutivo.

ART. 6.—DURACIÓN.

Os propietarios do polígono quedarán afectos á obriga de conserva-los espazos referidos no Art. 4 destes Estatutos dende o momento da recepción definitiva das obras de urbanización e polo tempo previsto no planeamento aplicable, coa única excepción dunha decisión por parte da Administración actuante encaminada a asumir dita obriga de conservación.





CAPÍTULO II.

DOS MEMBROS DA ENTIDADE.

ART. 7.—MEMBROS DA ENTIDADE.

Serán membros de pleno dereito desta Entidade os propietarios de bens inmobles comprendidos no ámbito do polígono de referencia.

ART. 8.—SUBROGACIÓN.

Como a titularidade dos inmuebles determina a pertencencia á entidade, a súa transmisión conlevará a subrogación automática do adquirente nos dereitos e obrigas do anterior propietario. Sen embargo dita transmisión non surtirá efectos ante a Entidade de Conservación ata o momento no que o vendedor ou o comprador notifiquen efectivamente que se produciu a transmisión. No caso de que non se reciba a notificación da transmisión, o vendedor seguirá respondendo dos custes de conservación.

ART. 9.—DEREITOS E OBRIGAS DOS MEMBROS.

1.—Son dereitos dos membros desta Entidade:

- Participar con voz e voto na Asemblea Xeral.
- Elexir ós membros da Xunta Directiva e ser elixido como membro da mesma.
- Presentar suxerencias para mellora-lo funcionamento da Entidade.
- Obter información da actividade da Entidade, das contas e dos seus órganos, puidendo solicita-la exhibición dos recibos e xustificantes dos pagos nos días seguintes á recepción da convocatoria da Asemblea Xeral Ordinaria na que se aprobe a Memoria de Contas e Balance da mesma.
- Os demais dereitos que lles correspondan conforme a estes Estatutos e ás disposicións legais aplicables

2.—Son obrigas dos membros desta Entidade:

- O cumprimento dos acordos dos órganos competentes da Entidade, que se deriven do disposto nestes estatutos ou na lexislación aplicable.
- Satisfacer puntualmente as cantidades que estableza a Entidade de Conservación relativas ós gastos de conservación ou outros.
- Comunicar por escrito á Entidade a transmisión dos inmobles ubicados no polígono de referencia, coa debida antelación.
- Comunicar no momento de incorporación á Entidade un domicilio para notificacións. No caso de que non se comuniquen as posteriores modificacións do domicilio, reputaranse ben realizadas as notificacións enviadas á antiga dirección.
- Designar como representante a unha única persoa nas situacións de proindiviso ou cotitularidade. No seu defecto, a Xunta Directiva poderá nomear un entre eles, sen prexuízo do dereito dos cotitulares a designar outro en calquer momento, mediante escrito debidamente comunicado á Entidade.
- Nomear a un representante no caso de fincas pertencentes a persoas xurídicas.
- Os que se deriven das disposicións estatutarias e legais.

CAPÍTULO III.

DOS ORGANOS DA ENTIDADE.

ART. 10.—ÓRGANOS DA ENTIDADE.

A Entidade componse dos seguintes órganos:

- Asemblea Xeral.
- Xunta Directiva.

SECCIÓN PRIMEIRA DA ASEMBLEA XERAL.

ART. 11.—ASEMBLEA XERAL.

A Asemblea Xeral estará constituída pola totalidade dos membros da Entidade. No caso de que se constituán comunidades de propietarios nalgunha das parcelas, serán representadas por unha soa persoa, designada polos copropietarios ou, no seu defecto, pola Xunta Directiva.

ART. 12.—SESIÓNS.

A Asemblea Xeral convocarase con carácter ordinario ó menos unha vez ó ano. Nesa Asemblea trátaranse os asuntos da Orde do día, entre os que necesariamente deberán figura-los seguintes:

- Aprobación da Memoria, contas e balance do exercicio anterior.
- Presuposto de gastos e ingresos para o exercicio seguinte.
- Determinación das derramas necesarias para facer fronte ós gastos de conservación, ou habilitación á Xunta Directiva para determina-las.

A Asemblea Xeral convocarase con carácter extraordinario cando así o estime o Presidente o un número de propietarios equivalente a un tercio das cuotas representadas na Entidade mediante solicitude ó efecto. Neste último caso, o Presidente convocará a sesión solicitada nos dez días hábiles seguintes á recepción da solicitude.

ART. 13.—CONVOCATORIAS.

As convocatorias serán efectuadas polo Secretario por orde do Presidente, coa indicación dos asuntos a tratar e designación do lugar, día e hora da Asemblea en primeira e segunda convocatoria, mediando entre elas ó menos media hora.

A convocatoria das Asembleas Xerais Ordinarias realizarase mediante carta certificada con acuse de recibo ou calquer outro medio que deixe constancia da súa recepción, cunha antelación mínima de sete días hábiles. Dito prazo poderá ser inferior en casos de urxencia debidamente xustificadas e apreciadas na Asemblea polas persoas que representen a



maioría absoluta das cotas de participación.

Nas convocatorias das Asembleas Xerais Ordinarias manifestarase que, en horas hábiles e ata o día anterior á reunión, atópanse a disposición dos seus membros no domicilio social, a Memoria, contas e balance do exercicio anterior, e o presuposto para o exercicio seguinte.

ART. 14.—CONSTITUCIÓN.

A Asemblea Xeral quedará válidamente constituída en primeira convocatoria cando concorran a ela polo menos o 50 por 100 das cotas válidamente representadas. En segunda convocatoria quedará válidamente constituída calquera que sexa o número de asistentes.

ART. 15.—ADOPCIÓN DE ACORDOS.

Os acordos adoptaranse por maioría dos membros presentes ou representados da Entidade en cada Asemblea, salvo no caso de modificación dos Estatutos e disolución da Entidade, no que se precisará do voto dos propietarios que representen a maioría das cuotas de participación.

ART. 16.—REPRESENTACIÓN.

A asistencia á Asemblea Xeral será persoal ou mediante representante nos casos legal e estatutariamente establecidos.

ART. 17.—FACULTADES DA ASEMBLEA XERAL.

Corresponden á Asemblea Xeral as seguintes facultades:

- Modificación dos Estatutos.
- Elección, nomeamento e cese dos membros da Xunta Directiva.
- Aprobación dos presupostos de gastos, ingresos e inversións, Ordinarias e extraOrdinarias.
- Aprobación da Memoria, contas e balance anual.
- Nomear a un administrador ou empresa de xestión de fincas urbanas.
- Propor a disolución da Entidade.
- Calquera decisión no marco da normativa vixente e destes Estatutos, a fin de mellorar o funcionamento da Entidade e de asegura-lo cumprimento dos seus obxectivos.

SECCIÓN SEGUNDA DA XUNTA DIRECTIVA.

ART. 18.—A XUNTA DIRECTIVA.

A Xunta Directiva estará constituída por 4 membros: o Presidente, o Vicepresidente, o Secretario e o Tesoureiro, os cales non deberán ser necesariamente titulares de inmobles na Entidade e poderán ser remunerados por acordo da Asemblea Xeral da Entidade. Se non son propietarios do ámbito poderán participar con voz pero sen voto na Asemblea Xeral. A renovación ou reelección destes cargos verificarase cada ano na súa totalidade. En caso de renovación, ésta será notificada ó Rexistro de Entidades Urbanísticas colaboradoras. Poderán ser removidos por acordo da Asemblea Xeral.

ARTICULO 19.—FACULTADES DA XUNTA DIRECTIVA.

A Xunta Directiva gozará das seguintes atribucións:

- Administrar a Entidade e o seu patrimonio de acordo coas leis e os Estatutos.
- Realizar todo tipo de actos de xestión.
- Executa-los acordos adoptados pola Asemblea Xeral.
- Desenvolver a xestión económica de acordo coas previsións acordadas pola Asemblea Xeral.
- Informar de contratos, proxectos e calquer clase de accións referidas ó obxecto da Entidade.
- Formalizar unha memoria de xestión anual na que se incluírán as contas e balance do exercicio anterior. Elaborar o presuposto do exercicio seguinte co fin de presentalo á Asemblea Xeral.
- Calquer outra non asignada á Asemblea Xeral ou que ésta lle delegue.

ART. 20.—DURACIÓN DOS CARGOS.

Cada un dos membros da Xunta Directiva permanecerá no seu cargo durante un ano. En caso de dimisión, falecemento ou remoción dalgún dos seus membros, a Xunta Directiva procederá ó nomeamento dun substituto que, con carácter provisorio, ostentará o cargo hata a primeira Asemblea Xeral que se celebre.

ART. 21.—CONSTITUCIÓN.

A reunión da Xunta Directiva quedará válidamente constituída cando acudan a metade dos seus membros, presentes ou representados, sempre que en todo caso asistan o Presidente e o Secretario, ou as persoas nas que deleguen.

ART. 22.—ADOPCIÓN DE ACORDOS DA XUNTA DIRECTIVA.

Os acordos da Xunta Directiva adoptaranse pola maioría dos asistentes. No caso de empate será dirimente o voto do Presidente

SECCIÓN TERCEIRA. DOS ORGANOS UNIPERSOAIS DA XUNTA DIRECTIVA.

ART. 23.—PRESIDENTE.

O Presidente da Entidade de Conservación será tamén o da Xunta Directiva, elixido pola Asemblea Xeral.

ART. 24.—FACULTADES DO PRESIDENTE.

O Presidente terá as seguintes atribucións:

- Convocar, presidir e dirixir as deliberacións.
- Representar á Entidade de Conservación en calquer ámbito e organismo, en todo tipo de procedementos xudiciais ou extraxudiciais e negocios xurídicos, outorgando, no seu caso e previa autorización da Asemblea xeral, os correspondentes poderes a favor de letrados e/ou procuradores.
- Ordenar os pagos e ingresos da Entidade, respectando os límites dos presupostos.
- Dispoñer-lo movemento de fondos conxuntamente co Tesoureiro.



e) Nomear o substituto provisorio do Secretario no caso de ausencia ou enfermidade.

ART. 25.—VICEPRESIDENTE.

O Vicepresidente substituirá o Presidente nos casos de ausencia, enfermidade ou dimisión daquel.

ART. 26.—SECRETARIO.

Correspóndelle ó Secretario:

- a) Ostentar a secretaría da Asemblea e da Xunta Directiva
- b) Levantar Acta das sesións.
- c) Responsabilizarse dun libro-rexistro no que se relacionarán os socios integrantes da Entidade con expresión das súas circunstancias persoais, domicilio, cuota de participación e cantos outros estime pertinentes.
- d) Redactar e enviar ós propietarios ás notificacións e citacións, por orde do Presidente.
- e) Custodiar a documentación da Entidade.
- f) Calquer outra que así sexa designada pola Entidade.

ART. 27.—TESOUREIRO.

Levará as contas da Entidade, efectuará os pagos e os cobros conxuntamente co Presidente ou, en ausencia de éste, co Vicepresidente, dando conta á Xunta Directiva e Asemblea xeral.

CAPÍTULO IV.

DAS CUOTAS E DOS MEDIOS ECONÓMICOS DA ENTIDADE.

ART. 28.—EXERCICIO ECONÓMICO.

O exercicio económico da Entidade iníciase o 1 de Xaneiro e remata o 31 de Decembro.

ART. 29.—MEDIOS ECONÓMICOS.

Os medios económicos dos que disporá a Entidade estarán constituídos polas aportacións que en función das respectivas cuotas realicen os seus membros co fin de sufraga-los gastos de conservación.

ART. 30.—CUOTAS DE PARTICIPACIÓN.

A participación de cada membro nas cargas da Entidade determinarase en función da cuota de participación que os seus inmoables tivesen na Xunta de Compensación e, en todo caso, en función da edificabilidade que teñan asignado.

Unha vez concluída a edificación do polígono, por Acordo da maioría absoluta das cotas de participación poderanse revisar, fixándoas en proporción ós metros cadrados construídos dos que resulte ser titular cada un dos seus membros. Se sobre algunha das parcelas se tivese constituído un réxime de propiedade horizontal, a Comunidade de Propietarios asumirá a xestión do cobro das cuotas dos seus membros, entregándollas logo á Entidade de Conservación. A Comunidade de Propietarios será responsable ante a Entidade do abono da totalidade da cuota que lle corresponda pagar ó inmoable dos gastos de conservación, puidéndose, no caso de impago, demandar o seu cobro, tanto ó propietario como á Comunidade.

No momento de constitución da Entidade, achegarase a relación definitiva de propietarios e cuotas a efectos da súa posterior inscrición no Rexistro de Entidades Urbanísticas colaboradoras.

ART. 31.—ABONO DOS GASTOS DE CONSERVACIÓN.

A cantidade a aboar establecerase pola Asemblea Xeral ou, previa delegación desta, pola Xunta Directiva. Con posterioridade á súa establecemento será notificada mediante carta certificada con acuse de recibo ou por calquer outro medio que deixe constancia da súa recepción. Todo membro da Entidade de Conservación deberá abonar a súa respectiva cuota no prazo de 15 días hábiles dende a recepción da notificación.

As cantidades non aboadas no devandito prazo devengarán en favor da Entidade un xuro de mora anual igual ó legal do diñeiro incrementado en seis puntos. O impago desas cantidades facultará á Entidade para reclamála, xunto cos xuros de mora e custas que procedan, pola vía xudicial civil Ordinaria ou pola de constrinximento administrativo

CAPÍTULO V.

RÉXIME XURIDICO E RECURSOS.

ARTICULO 32.—RÉXIME XURIDICO.

A entidade de conservación rexirase polo disposto nestes Estatutos e demais normativa que resulte de obrigada aplicación. Supletoriamente polas normas reguladoras do réxime da propiedade horizontal, e en defecto destas, polas que ordenan o funcionamento dos órganos colexiados nas Administracións Públicas.

ART. 33.—RECURSOS

Contra os acordos dos órganos estatutarios poderase interpor recurso de alzada perante o Concello de Meis nos prazos e coas condicións establecidas na lexislación de procedemento administrativo vixente.

CAPÍTULO VI

DISOLUCIÓN E LIQUIDACIÓN

ART. 34.—DISOLUCIÓN

Esta Entidade será disolta cando a súa existencia resulte innecesaria por asumir íntegramente o Concello de Meis a conservación dos devanditos elementos do polígono, ou ben cando finalizase o prazo previsto no planeamento aplicable. Para a súa disolución, requirirase acordo expreso do Concello de Meis.

ART. 35.—LIQUIDACIÓN

Acordada válidamente a disolución da Entidade, nomearase pola Asemblea ou pola Xunta Directiva unha comisión de liquidación que procederá á liquidación das débedas e cobros pendentes, distribuíndose o seu crédito ou o remanente entre os membros, en proporción ás súas cuotas respectivas.



4 RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

PARCELA	SUPERFICIE	%	PROPIETARIO
PARCELA 1.1	1.330,88 m ²	3,51 %	(Desconocido)
PARCELA 1.2	14.733,00 m ²	38,87 %	Sigaltec s.l.
PARCELA 1.3	9.095,09 m ²	23,99 %	(Desconocido)
PARCELA 2.0	5.799,54 m ²	15,30 %	(Desconocido)
PARCELA 2.1	4.800,62 m ²	12,66 %	D. Ramon Vazquez Vazquez-Nuñez D. Jose Aval Dominguez D. Daniel Carlos Lopez Mato
PARCELA 2.2	2.148,78 m ²	5,67 %	Topiber s.l.
PARCELA 3	4.190,00 m ²	-	(Desconocido)
PARCELA 4	4.908,00 m ²	-	E-Libre/Dominio Publico
PARCELA 5	2.839,00 m ²	-	E-Libre/Dominio Publico
PARCELA 6	1.629,00 m ²	-	Equipamientos Publicos
PARCELA 7			Equipamientos Publicos
PARCELA 8			Equipamientos Publicos
TOTAL ÁMBITO	51.473,91 m ²	100%	

La **Parcela 3** no se tiene en cuenta para el cálculo de % dado que es la parcela de aprovechamiento municipal.

Las **Parcelas 4 y 5** no se tienen en cuenta para el cálculo de % dado que son parcelas destinadas a Espacios Libre / Dominio Público.

Las **Parcelas 6, 7 y 8** no se tienen en cuenta para el cálculo de % dado que son parcelas destinadas a Equipamientos públicos.

Las parcelas interesadas en la aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación. (Desarrollo del Plan Parcial SUI_1.) son las **Parcelas 1.2, 2.1 y 2.2** que suman un total del **57,20 %** del ámbito.

5 DATOS DE LOS PROPIETARIOS.

Se ha accedido a la Sede Electrónica del Catastro (Secretaría de Estado de Hacienda, Ministerio de Hacienda) para obtener el parcelario (se aporta plano). Se adjunta relación de aquellos propietarios de los que se tiene conocimiento.

PARCELAS 1.1.

Se desconoce el propietario de la parcela.

PARCELAS 1.2.

Sigaltec, s.l.



PARCELA 1.3.

Se desconoce el propietario de la parcela.

PARCELA 2.0.

Se desconoce el propietario de la parcela.

PARCELAS 2.1.

D. Ramon Vazquez Vazquez-Nuñez

D. Jose Abal Dominguez

D. Daniel Carlos Lopez Mato

PARCELA 2.2.

Topiber, s.l.

Lugar de Vilanoviña Nº 47. C.p. 36.637 Ayuntamiento de Meis provincia de Pontevedra.

PARCELA 3.

Se desconoce el propietario de la parcela.

PARCELA 4.

Espacio Libre / Dominio Público

PARCELA 5.

Espacio Libre / Dominio Público

PARCELA 6.

Equipamientos Públicos

PARCELA 7.

Equipamientos Públicos

PARCELA 8.

Red viaria

6 DATOS DE LOS PROPIETARIOS Y PARCELAS CATASTRALES.

Se adjunta relación de propietarios interesados en la aprobación de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, con indicación de la referencia catastral de cada parcela, la superficie que consta en la oficina virtual de Catastro y el porcentaje de participación en las parcelas susceptibles de aprovechamiento privado.

PARCELA 1.2.

Propietario	Sup. m ²	parcela	Referencia Catastral	Procentaje
-------------	------------------------	---------	----------------------	------------

Sigaltec s.l.	14.733,00 m ²	36028C504114520001GD	38,87 %
---------------	--------------------------	----------------------	---------

PARCELA 2.1.

Propietario	Sup. parcela m ²	Referencia Catastral	Procentaje
Ramon Vazquez Vazquez-Nuñez Jose Aval Dominguez Daniel Carlos Lopez Mato	4.800,62 m ²	36028C504224520001GU	12,66 %

PARCELA 2.2.

Propietario	Sup. parcela m ²	Referencia Catastral	Procentaje
Topiber, s.l.	2.148,78 m ²	36028C504214520001GW	5,67%

Nº PARCELA	USO	Nº CATASTRO	SUP. CATASTRO	PORCENTAJE
1.1	Industrial	(36028C504004530000FR)	1.330,88 m ²	3,51 %
1.2	Industrial	(36028C504114520001GD)	14.733,00 m²	38,87 %
1.3	Industrial	(36028C504124520001GK)	9.095,09 m ²	23,99 %
2.0	Industrial	(36028C504234520001GS)	5.799,54 m ²	15,30 %
2.1	Industrial	(36028C504224520001GU)	4.800,62 m²	12,66 %
2.2	Industrial	(36028C504214520001GW)	2.148,78 m²	5,67 %
3	Industrial	(36028C504304520000FI)	4.190,00 m ²	Aprov. Municipi.
4	Espacios libres / Dominio público	(36028C504404520000FB)	4.908,00 m ²	
5	Espacios libres / Dominio público	(36028C504504520000FO)	2.839,00 m ²	
6	Equipamientos públicos	(36028C504604520000FZ)	1.629,00 m ²	
7	Equipamientos públicos			
8	Equipamientos públicos			

7 DOCUMENTACIÓN APORTADA.

Se adjunta la siguiente documentación.

PARCELA 1.2.

Sigaltec, s.l.

- Copia de Escritura de Compraventa – entre D. Enrique Domínguez Lino “Industrias Carballo para la Tecnología del Mueble s.a.”. (vendedor). y Sigaltec s.l. (comprador) de fecha 2 de diciembre de 2.011.

PARCELA 2.1.

D. Ramon Vazquez Vazquez-Nuñez, D. Jose Abal Dominguez, D. Daniel Calos Lopez Mato.

- Copia de Escritura de Compraventa – entre. Dña. Paloma Oubiña Rios “Carballo Cocinas s.a.” (vendedor) y D. Ramon Vazquez Vazquez-Nuñez, D. Jose Abal Dominguez, D. Daniel Calos Lopez Mato. (compradores) de fecha 28 de julio de 2.006

PARCELA 2.2.

Topiber, s.l.

- Escritura de Compraventa – entre. D. Jose-Mariano Sierra Rodriguez “Industrias Carballo para la Tecnología del Mueble s.a.” (vendedor). Y D. Ramon Vazquez Vazquez-Nuñez “Topiber s.l.” (comprador) de fecha 16 de octubre de 2.009

8 ÍNDICE DE PLANOS.

Índice de planos del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación. (Desarrollo del Plan Parcial SUI_1.)

Número	Plano	Nombre del plano	Fecha	Escala
PLANO 1 BE01		Situación. (Plan General)	Mayo 2.019	1/1500
PLANO 2 BE02		Emplazamiento y Zonificación (Plan Parcial).	Mayo 2.019	1/1500
PLANO 3 BE03		Parcelario Resultante (Plan Parcial).	Mayo 2.019	1/1500
PLANO 4 BE04		Foto Aérea (PNOA) Ámbito del Plan Parcial.	Mayo 2.019	1/1500
PLANO 5 BE05		Foto Aérea (PNOA)+ Parcelas Catastrales.	Mayo 2.019	1/1500

A Alcaldesa

Marta Giráldez Barral

DOCUMENTO ASINADO ELECTRONICAMENTE

