

que se concretará en una cuota, entre el valor de su respectiva aportación y el valor de la totalidad de la superficie de las fincas incorporadas a la Junta de Compensación, valorándose esta conforme a su valor urbanístico y según los criterios establecidos por la vigente Ley del Suelo y Reglamento de Gestión Urbanística.

Fijada dicha cuota de participación de la empresa o empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta de Compensación, la Asamblea General procederá al reajuste de las cuotas de participación de los propietarios incorporados al sistema de actuación.

#### E).— PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y EN SU CASO LAS DE EDIFICACION.

De conformidad con lo establecido en el artículo 18 de los Estatutos, es competencia de la Asamblea General, la contratación de las obras de urbanización, en la forma y con el contenido mínimo fijado.

Idéntica facultad competente a la Asamblea General, para la edificación de los solares resultantes, caso de así acordarse por unanimidad de todos sus miembros integrantes, debiéndose aplicar el mismo procedimiento de la contratación el tal supuesto que respecto de las obras de urbanización.

#### F).— CRITERIOS DE VALORACION DE LAS FINCAS RESULTANTES EN FUNCION DE APROVECHAMIENTO DE POLIGONO.

La superficie susceptibles de edificación o aprovechamiento privado de la UNIDAD DE ACTUACION que habrán de ser objeto de adjudicación, se valorarán con criterios objetivos y generales para toda su extensión superficial, siguiendo los criterios del artículo 166 del Texto Refundido de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1992.

La valoración se basará en el volumen edificable, a cada uno de los cuales se le asignará un coeficiente debidamente justificado.

La valoración podrá hacerse en punto o unidades convencionales, pero éstos habrán de tasarse en dinero a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación.

La valoración final exigirá la equivalencia de adjudicaciones entre los propietarios intervinientes, toda vez que sus respectivas adjudicaciones en razón de sus cuotas de participación, deben ser igualmente proporcionales al valor total de las superficies susceptibles de edificación privada, debiendo en otro caso compensarse debidamente y a metálico las diferencias.

#### G).— REGLAS PARA LA ADJUDICACION DE LAS FINCAS A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACION EN PROPORCION A SUS BIENES Y DERECHOS APORTADOS; CON EXPRESION DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACION EN COMUNIDAD SI PROCEDIERE.

Los terrenos susceptibles de edificación o aprovechamiento privado de la UNIDAD DE ACTUACION, se adjudicaran a los miembros integrantes de la Junta de Compensación, en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

Para proceder a dicha adjudicación y teniendo en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística respecto de la reparcelación se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1º.— No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuera necesaria y de las compensaciones económicas que procedan, las fincas no edificadas, cuando concurren los dos siguientes requisitos:

a) Que la diferencia en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al Proyecto de Compensación y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la compensación, sea inferior al 15% de este último.

b) Que el propietario lo solicite y justifique dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la Junta de Compensación.

En este supuesto, los titulares que conserven sus propiedades primitivas, tendrá la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la compensación.

2º.— No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3º.— Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permite que se les adjudique fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios.

Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de las parcelación el derecho de los propietarios no quede agotado con adjudicación independiente que en su favor se haga.

Los propietarios a quienes no interesase la adjudicación de cuota en comunidad, podrán en el plazo que al efecto se señale y que no será inferior a un mes, solicitar la expropiación y pago en metálico de su derecho, cuya valoración se ajustará a los criterios de la Ley del Suelo, conforme al planeamiento que se ejecuta.

Si el Ayuntamiento actuante no acordase la adjudicación a su favor de dicha cuota o cuotas en el plazo de un mes, se considerará beneficiaria de la misma, la Junta de Compensación, o en su defecto, los propietarios componentes de la misma, que manifiesten su deseo de adquirir dentro del

plazo de un mes a contar desde el término concedido por el citado Ayuntamiento.

Transcurrido este último término y a la solicitud de propietario, se enajenará en pública subasta notarial su cuota de participación, celebrándose aquella en los locales sede de la Junta de Compensación.

4º.— Siempre que lo permitan las exigencias de la parcelación de fincas independientes a asignación de estas al mayor número posible de propietarios, será preferible a la adjudicación en proindiviso y esta última, a la indemnización en metálico. En las adjudicaciones proindiviso se requerirá también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.

5º.— Se procurará, siempre que lo consentan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén asignadas, en más del 50% de su superficie, en terrenos destinados a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

6º.— Salvo que viniera impuesto por exigencias de la edificación existente, no se harán adjudicaciones que excedan del 15% de los derechos de los adjudicatarios.

Por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando cuando sea posible que éste no rebase el 15% de los expresados derechos o cuotas de participación.

La superficie adjudicable que quede sobrante, como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá adjudicarse proindiviso a los propietarios con defecto de la adjudicación, con el fin de eliminar o reducir la cuantía de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

7º.— Toda superficie, que con arreglo al Plan, sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación en el Proyecto de Compensación.

8º.— Para hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta de Compensación, podrá disponer mediante su enajenación, de los terrenos que se hubiesen reservado a tal fin en el Proyecto de Compensación.

9º.— Por acuerdo con el propietario interesado, el pago de su derecho, podrá realizarse mediante la constitución de un derecho de superficie, de propiedad horizontal o cualquier otro, o por adjudicación de finca situada fuera del polígono objeto del sistema de actuación.

10º.— Los interesados podrán solicitar el cambio de fincas adjudicación prevea el Proyecto de Compensación siempre que lo soliciten todos los directamente afectados y no exista daño posible a tercero. El cambio se acordará si procede por la Junta de Compensación al efectuar la definitiva distribución de los solares edificables resultantes en el Proyecto de Compensación.

11º.— Los diferentes edificios que se construyan sobre las parcelas mínimas, podrán constituir fincas registrales independientes, sin necesidad de licencia de parcelación y cualquiera que sea la superficie del solar.

#### H).— SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACION QUE DARAN LUGAR A LA EXPROPIACION DE SUS BIENES Y DERECHOS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 181 del Reglamento de Gestión Urbanística, el incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley, desarrolladas por el Reglamento así como las contenidas en las presentes bases y estatutos, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará el Ayuntamiento actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrán la condición jurídica de beneficiaria.

Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación en calidad de aportaciones ordinarias y extraordinarias fijadas por su Asamblea General, EL PRESIDENTE podrá solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso, conforme al procedimiento establecido en el art. 30 de los Estatutos.

En todos los supuestos el procedimiento de expropiación será el establecido en el Reglamento de Gestión para actuaciones aisladas.

#### I).— REGLAS PARA VALORAR LOS INMUEBLES QUE SE CONSTRUYAN, CUANDO LA JUNTA ESTE FACULTADA PARA EDIFICAR Y CRITERIOS PARA LA FIJACION DEL PRECIO DE VENTA A TERCERAS PERSONAS.

Es competencia de la Asamblea General, de conformidad con lo dispuesto en el art. 18 de los Estatutos acordar, siempre que lo decidan por unanimidad sus miembros la edificación de los valores resultantes.

En tal supuesto, para valorar los inmuebles que se construyan, deberán tenerse en cuenta los siguientes conceptos que en su conjunto, permitirán obtener el precio de costo de los inmuebles:

— Precio de ejecución material de la edificación, según resulte de las correspondientes certificaciones de obra expedidas por la empresa constructora con el visto bueno del Arquitecto Director de las mismas, más su correspondiente porcentaje de beneficio industrial, que no será inferior al 15%.

— Valor del suelo urbanizado sobre el que se asiente el edificio, que