

General, para fijar la cuota de participación de dichas empresas en función de su aportación a la Junta de Compensación, se establecerá una relación, 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. Los excesos o defectos económicos que puedan producirse, se liquidarán en metálico.

#### 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 compete 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 LA UNIDAD DE EJECUCION.

La superficie susceptibles de edificación o aprovechamiento privado de la UNIDAD DE EJECUCION 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 realizará de acuerdo con el aprovechamiento real, obtenido con aplicación, en su caso, de coeficientes de ponderación asignados a los diversos usos y tipologías edificatorias, así como criterios correctores por localización y características de los terrenos en orden a su edificación si representaran un dato diferencial relevante.

La valoración podrá hacerse en punto o unidades convencionales, que podran 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 los aprovechamientos reales, 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 EJECUCION, 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.— Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicaran íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

a) Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan.

b) Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.

c) Que no esté decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística.

d) Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.

e) Que el derecho del propietario en la reparcelación no sea inferior, en más del 15 por 100, al que corresponda a la parcela mínima edificable.

f) Que el aprovechamiento que corresponda a la superficie edificada no exceda en más de 15 por 100 del derecho del adjudicatario, a menos que se trate de edificaciones residenciales habitadas por personas que no sean el propio adjudicatario o su familia.

2º.— Los edificios incluidos en la unidad de ejecución no serán tenidos en cuenta a efectos de adjudicación de las superficies en que se hallen enclavados, sino que serán objeto de tasación, decretándose su inmediato deslajo y demolición.

3º.— 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.

4º.— 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.

5º.— 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 la parcelación el derecho de los propietarios no quede agotado con adjudicación independiente que en su favor se haga.

6º.— 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.

7º.— 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.

8º.— 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.

9º.— Las compensaciones económicas sustitutas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

#### 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 optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio.

Las cantidades percibidas aplicando este procedimiento se entregarán por la Administración actuante a la Junta de Compensación.

No podrá instarse ninguno de los procedimientos señalados en el número anterior hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación.

El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

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 solares resultantes.

En tal supuesto, para valorar los inmuebles que se construyan, deberán