

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 será equivalente al valor del terreno, determinado conforme a los criterios establecidos por la Ley y Reglamento de Gestión para suelo urbanizable programado, más la parte proporcional que al mismo corresponda en los costes de urbanización.

— Costo de la redacción de Proyecto Técnico y Dirección de Obra, calculado de conformidad con los honorarios profesionales de los técnicos intervinientes.

— Gastos fiscales de todo tipo, derecho y tasas municipales por licencias y gastos financieros repercutibles.

Para la fijación del precio de venta a terceras personas de los inmuebles construidos, se tendrá en cuenta el valor o precio que en el momento de su enajenación ostenten en el mercado inmobiliario, inmuebles de igual o similar características a los construidos.

En ningún caso dicho precio de venta podrá ser inferior al precio de costo calculado conforme a las reglas anteriormente fijadas más el beneficio acordado por la Asamblea General de la Junta de Compensación.

La Asamblea General podrá establecer un derecho de tanteo, en favor de sus miembros integrantes y respecto de las operaciones de enajenación de inmuebles que acuerde, posibilitando su adquisición en iguales condiciones y plazos, con carácter preferente a terceros adquirentes.

J).— FORMA Y PLAZOS EN LOS QUE PROPIETARIOS DE TERRENOS O TITULARES DE OTROS DERECHOS HAN DE REALIZAR APORTACIONES A LA JUNTA BIEN EN METALICO, BIEN EN TERRENOS O EN INDUSTRIA, EN SU CASO.

De conformidad con lo establecido en el art. 33 de los Estatutos, EL PRESIDENTE podrá recabar de los miembros integrantes de la Junta de Compensación, las aportaciones aprobadas por la Asamblea General para atender los gastos sociales, ordinarios o extraordinarios, incluso la constitución de la garantía o fianzas para asegurar la asunción de los compromisos por parte de la Junta de Compensación en la ejecución directa de las obras.

El ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros se realizará dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la notificación del acuerdo y transcurrido dicho plazo, el miembro moroso incurrirá en un recargo del tipo de interés básico del Banco de España incrementando en ocho puntos, respecto de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en el plazo de treinta días a contar del requerimiento que por el Presidente se le practique.

Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, podrá procederse contra el miembro moroso por vía de apremio, por vía judicial o solicitando la expropiación de sus bienes y derechos.

Según lo establecido en el artículo 185 del Reglamento de Gestión, los miembros de la Junta de Compensación, no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a resoluciones de la Junta de Compensación adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización.

K).— REGLAS PARA LA DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y PERDIDAS

Los beneficios y pérdidas derivados de la actuación por el sistema de Compensación serán distribuidos entre los propietarios miembros de la Junta de Compensación en proporción a su respectiva cuota de participación, determinada de conformidad con lo previsto en las presentes Bases de Actuación y Estatutos.

Se deberá tener en cuenta lo dispuesto en los Estatutos, sobre liquidación y destino del patrimonio común de la Junta de Compensación.

L).— SUPUESTOS DE COMPENSACION A METALICO EN LAS DIFERENCIAS DE ADJUDICACION.

Procederá la compensación en metálico en razón de diferencias de medición de superficies aportadas, admisibles como error que no motive u obligue al reajuste de las respectivas cuotas de participación de los miembros integrantes de la Junta de Compensación.

Las compensaciones económicas sustitutivas 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.

M).— MOMENTOS EN QUE PUDIERA EDIFICARSE SOBRE SOLARES APORTADOS O ADJUDICACION POR LA JUNTA, POR LOS PROPIETARIOS O POR LAS EMPRESAS URBANIZADORAS SIN

PERJUICIO DE LA SOLICITUD DE LICENCIAS AL AYUNTAMIENTO DE Torrecilla de Cameros.

Aprobado definitivamente el Proyecto de urbanización, así como el de Compensación y adjudicados los solares edificables a los miembros integrantes de la Junta de Compensación y empresa o empresas urbanizadoras en su caso, podrá procederse por sus titulares dominicales respectivos a su edificación conforme al planeamiento que se ejecuta, siempre cuando el Ayuntamiento lo autorice en base a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión, y no entorpezcan la ejecución de las obras de urbanización.

Igualmente será preciso que el titular dominical respectivo, haya satisfecho o garantizado debidamente y a satisfacción suficiente y bastante de la Junta de Compensación la cantidad que corresponde a sus respectivas fincas, en el presupuesto previsto de los costes de urbanización del polígono, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 178 del Reglamento de Gestión Urbanística.

N).— FORMA DE EXACCION DE LAS CUOTAS DE CONSERVACION SI PROCEDIERA, PARA LA DISOLUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION.

En los supuestos en que existe obligación por parte de la Junta de Compensación de atender los gastos de conservación de la urbanización realizada su importe, se satisfará por los propietarios integrantes de la Junta de Compensación, en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

El ingreso de las cantidades a satisfacer por tal concepto se realizará dentro de los quince días siguientes a la fecha del acuerdo de la Asamblea General acordando el pago y, transcurrido dicho plazo, el miembro moroso incurrirá en un recargo del tipo de interés básico del Banco de España, incrementado en ocho puntos de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en el plazo de treinta días a contar del requerimiento que por el PRESIDENTE se le practique.

Finalizado dicho término y para supuesto de impago, se establecerá lo dispuesto en el art. 33 de los Estatutos.

Igual obligación, con idéntica repercusión y procedimiento se establece respecto a los gastos que pudieran derivarse en razón de la obligación de la Junta de Compensación de subsanar en la urbanización y durante el periodo que medie entre la recepción provisional y definitiva de dicha obra por el Ayuntamiento actuante.

O).— RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y ENTREGA DE LAS MISMAS AL AYUNTAMIENTO

Terminadas las obras de urbanización, la Junta de Compensación procederá a su recepción provisional, realizada esta, solicitará a su vez al Ayuntamiento la recepción provisional.

Durante el periodo de garantía, los gastos de conservación ordinarios correrán a cargo de la Junta.

Recibidas definitivamente las obras de urbanización por la Junta de Compensación se procederá a la cesión de las mismas en favor de la Administración en un plazo no superior a tres meses.

Asimismo, a los efectos y de conformidad con lo previsto en el art. 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común para garantizar al máximo los derechos e intereses de los titulares catastrales y dado que alguna de las notificaciones remitidas por correo certificado pudiera ser devuelta por ser desconocido o haber variado los domicilios; o aquellos interesados que intentada la notificación personal, no se hubiera podido practicar o no tuviera constancia de la recepción, se publica la relación de afectados.

RELACION DE FINCAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS

Polígono	Parcela	Titular Catastral/Municipio
4	19-150-189	ARRIZNAVARRETA CABEZON, Nicolás TORRECILLA EN CAMEROS
3	273-291	ASTOLA LARIOS, Julián
4	122-131	TORRECILLA EN CAMEROS
3	214-285	ASTOLA SAENZ LOPEZ, Agustín
4	182-194-429	TORRECILLA EN CAMEROS
3	293	ASTOLA SAENZ LOPEZ, José TORRECILLA EN CAMEROS
3	294	ASTOLA SAENZ LOPEZ, Luis TORRECILLA EN CAMEROS
4	36-37-164	ASTOLA SAN JUAN, Baltasara TORRECILLA EN CAMEROS
3	297*	AYARZA MORENO, Juan TORRECILLA EN CAMEROS
3	280-316	AYARZA MORENO, Juana
4	323	TORRECILLA EN CAMEROS
4	181*-240-243*	AYUNTAMIENTO TORRECILLA EN CAMEROS
4	46-47	CALLE PEREZ, Simón NESTARES
3	275	CASTRO FERNANDEZ, Javier y 2 más C/. VELAZQUEZ. LOGROÑO
4	56	CORDOBA ASTOLA, Daniel TORRECILLA EN CAMEROS
4	162-163-193	CORDOBA MARTINEZ, Alejandro TORRECILLA EN CAMEROS