
Í N D I C E

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

- Base I. Ámbito territorial.
- Base II. Finalidad.
- Base III. Normativa de aplicación.
- Base IV. Obligatoriedad.
- Base V. Vigencia y modificación de las Bases.
- Base VI. Opciones de los propietarios frente a la iniciativa de compensación.
- Base VII. Fincas y derechos sujetos.

TÍTULO II. CRITERIOS PARA VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PROYECTADA.

- Base VIII. Valoración de las fincas aportadas y definición de los derechos de los propietarios incorporados a la Junta de Compensación.
- Base IX. Reparcelación forzosa y expropiación de los propietarios no adheridos a la Junta que la soliciten o por incumplimiento de obligaciones.
- Base X. Fincas a expropiar y su valoración.
- Base XI. Criterios para valorar las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones.
- Base XII. Valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales constituidos.
- Base XIII. Valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse o destruirse.
- Base XIV. Valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras que participen en la Junta de Compensación.

TÍTULO III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

- Base XV. Forma de contratación.
- Base XVI. Costes de la urbanización.

TÍTULO IV. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

- Base XVII. Transmisión de terrenos afectados y de las obras de urbanización.
- Base XVIII. Cuotas de participación.
- Base XIX. Valoración y adjudicación de las fincas resultantes.
- Base XX. Compensación en metálico en la adjudicación.
- Base XXI. Momento de la adjudicación y momento de la edificación de los terrenos.
- Base XXII. Régimen económico.
- Base XXIII. Distribución de beneficios y pérdidas.
- Base XXIV. Conservación de la urbanización hasta su entrega al Ayuntamiento.
- Base XXV. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

BASE I. Ámbito territorial

Las presentes Bases de Actuación tienen como ámbito territorial la Unidad de Ejecución del ARI–DSP 01, Carretera Carmona, Avenida Kansas City, Sevilla, con una superficie de 38.051,00 m², según el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla (en adelante, “**Unidad de Ejecución**” y “**PGOU**”, respectivamente).

BASE II. Finalidad

La finalidad de estas Bases de Actuación es el establecimiento de las normas y criterios que han de regir, hasta su disolución y liquidación, la actuación de la Junta de Compensación, en orden a la ejecución de la urbanización de la Unidad de Ejecución y a la equitativa distribución entre sus miembros de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

En desarrollo de estas Bases, la Junta de Compensación, una vez constituida, procederá a redactar, aprobar y elevar al Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente de Sevilla (“**GU**”) para su ratificación, el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

BASE III. Normativa de aplicación

En lo no previsto en los Estatutos ni en las Bases de Actuación, la Junta de Compensación se regirá por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (“**TRLSRU**”), la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (“**LISTA**”), el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (“**RGU**”) o normativa autonómica que lo desplace, la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa (“**LEF**”), el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla (“**PGOU**”) y demás disposiciones legales de aplicación.

BASE IV. Obligatoriedad.

La aprobación definitiva de estas Bases por la GMU y la incorporación de los propietarios de terrenos a la Junta de Compensación supone que los miembros de la entidad aceptan, como normas de necesaria observancia, todas las reglas y criterios previstos en ellas, quedando por tanto plenamente obligados.

BASE V. Vigencia y modificación de las Bases

1. Las presentes Bases de Actuación estarán vigentes hasta la disolución y liquidación de la Junta de Compensación, pero podrán ser objeto de modificación, requiriéndose para ello acuerdo de la Asamblea General adoptado por más del cincuenta por ciento (50%) de las cuotas de la Junta de Compensación.

2. Cuando el acuerdo de modificación de las Bases afecte a la valoración de las fincas aportadas o a la distribución de beneficios y cargas entre los miembros de la Junta de Compensación deberá ser adoptado por unanimidad. De estos acuerdos se dará, en todo caso, traslado a la GMU.

BASE VI. Opciones de los propietarios frente a la iniciativa de compensación.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito que no hayan promovido la iniciativa de compensación que ha dado origen al procedimiento podrán optar entre las siguientes alternativas, de conformidad con el artículo 101.3 de la LISTA:

- a) Participar en la gestión del sistema, adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando entre abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.
- b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución de que se trate.

2. Los propietarios no promotores que no lo hubieren hecho con anterioridad, habrán de manifestar la elección de su preferencia durante el periodo de información pública de los Estatutos y Bases de Actuación y, en todo caso, antes

de la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. Los propietarios que no opten en tiempo legal por alguna de las alternativas anteriores se someterán al régimen de reparcelación forzosa, y compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente (artículo 101.4 de la LISTA).

BASE VII. Fincas y derechos sujetos

Quedarán sujetos al procedimiento de equidistribución, que resulte aplicable, las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico, comprendidos dentro de los límites de la Unidad de Ejecución, y las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido a dicho ámbito, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites del mismo.

TÍTULO II. CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PROYECTADA

BASE VIII. Valoración de las fincas aportadas y definición de los derechos de los propietarios incorporados a la Junta de Compensación

1. Las fincas aportadas a la Junta de Compensación se valorarán en función del aprovechamiento urbanístico que les corresponda según su superficie y del aprovechamiento objetivo atribuido a la Unidad de Ejecución y por los criterios de valoración que, en su caso, resulten de aplicación según la legislación vigente.

2. El derecho de los propietarios estará en función del aprovechamiento urbanístico que les corresponde en la Unidad de Ejecución según la valoración de las fincas por ellos aportadas.

3. Este derecho se determinará en función de la medición real de las fincas aportadas, por lo que, en el supuesto de que existan diferencias entre los títulos

aportados y la realidad física de las fincas, prevalecerá esta sobre aquellos. No obstante, en el acto de constitución de la Junta se estará a la superficie consignada en los títulos de propiedad, sin perjuicio de posterior comprobación, salvo que se hubiera confeccionado con anterioridad a dicho acto por los promotores de la Junta un plano para la comprobación de la superficie de cada uno de los propietarios en la Unidad de Ejecución.

4. A cada una de las fincas se le asignará, en consecuencia, un porcentaje en relación con la superficie total de la Unidad de Ejecución, porcentaje que constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes, por ser uniforme el aprovechamiento urbanístico en toda la Unidad de Ejecución.

5. En ausencia de valoración de la unidad de aprovechamiento, será de aplicación la cantidad fijada en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente, actualizada a los valores de cargas de urbanización más recientes.

- *Valor Unidad de Aprovechamiento Urbanizada 259,26 €/uas.*
- *Valor Unidad de Aprovechamiento sin Urbanizar 80,32 €/uas.*

6. La cuota de participación de cada propietario en la Junta de Compensación, constituirá el criterio general para la definición y cuantificación de sus derechos y obligaciones en dicha entidad, así como para la distribución de los beneficios y cargas en la misma.

7. Los derechos de los propietarios quedan afectados al aprovechamiento urbanístico patrimonializable del 90 % del aprovechamiento tipo, equivalente a:

$$41.771,82 \times 0,90 \times 0,9506 = 35.738,10 \text{ U.A.}$$

8. Los derechos de la Administración actuante, es decir el 10 % del aprovechamiento tipo resultante con su correspondiente suelo para materializarlo, que asciende a:

$$41.771,82 \times 0,10 \times 0,9506 = 3.970,90 \text{ U. A}$$

9. La entrega a la Administración competente, y con destino a patrimonio público del suelo, se efectuará libre de cargas y gravámenes (artículo 18.1.b) del TRLSRU).

BASE IX. Reparcelación forzosa y expropiación de los propietarios no adheridos a la Junta que la soliciten o por incumplimiento de obligaciones.

1. Los propietarios de terrenos y titulares de derechos en la Unidad de Ejecución que no se incorporen a la Junta de Compensación serán reparcelados forzosamente, o, en su caso, expropiados, de conformidad con lo previsto en el artículo 104 de la LISTA.

2. Se seguirá el régimen de la aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámite, respecto a aquellos propietarios que no hubieren optado por la expropiación dentro del plazo que se le conceda al efecto, adjudicándole los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.

3. También se seguirá el régimen de expropiación respecto a aquellos propietarios que lo soliciten expresamente.

4. Con independencia de los supuestos de expropiación a solicitud del propietario ejercitada en tiempo legal, también procede la expropiación de los terrenos de los miembros de la Junta o, en su caso, el sometimiento al régimen de reparcelación forzosa, en caso de incumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 32 de los Estatutos.

5. No obstante, en ningún caso podrá instarse ninguno de los procedimientos anteriores hasta que haya transcurrido el plazo establecido en la notificación expresa de pago efectuado por el órgano competente de la Junta.

6. En todo caso, el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, con los intereses y recargos que correspondan, siempre que se realice en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio, quedando todos los gastos que se originen a consecuencia de la iniciación del referido expediente a cargo del moroso.

BASE X. Fincas a expropiar y su valoración.

1. La Junta de Compensación tendrá la consideración jurídica de beneficiaria en los supuestos de expropiación a propietarios que en tiempo legal lo hubieran solicitado o para los que procediera imperativamente por causa legal. La

Administración actuante podrá optar entre el procedimiento de tasación conjunta o el regulado en la LEF (artículos 42 y siguientes del TRLSRU).

2. Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta se valorarán de acuerdo con lo prevenido en la ley.

BASE XI. Criterios para valorar las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones

1. Los elementos (edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y mejoras) existentes sobre las fincas no se consideran como valores aportados, pero los que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, con arreglo a los criterios de la LEF y a lo establecido en el TRLSRU y su importe se satisfará a sus propietarios o titulares con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización (artículo 98.1 del RGU).

2. Cuando dichos elementos hayan de conservarse y estén situados sobre terrenos que no se adjudiquen a su titular habrán de ser indemnizados a sus propietarios con cargo al Proyecto de Reparcelación, valorándose con arreglo a lo establecido en el párrafo anterior en concepto de gastos de urbanización.

3. Las obras de urbanización efectuadas por sus titulares en las fincas aportadas que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.

4. Las indemnizaciones resultantes en favor de los miembros de la Junta de Compensación, serán objeto de compensación en los términos establecidos en el artículo 98.4 del RGU o normativa autonómica que lo desplace.

BASE XII. Valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales constituidos

1. Los derechos y cargas sobre las fincas aportadas, compatibles con el planeamiento a ejecutar, formarán parte de la finca de reemplazo de cada titular. Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que puedan resultar serán a cargo del propietario que lo hubiese omitido y se deducirá del valor de las parcelas que les correspondan lo que resulte de las cargas omitidas.

2. Si existiesen derechos o cargas que sean incompatibles con el planeamiento a ejecutar, el Proyecto de Reparcelación deberá declararlo así, de modo justificado y fijar la indemnización correspondiente conforme a las reglas de la legislación de expropiación forzosa y las normas de valoración del suelo, pero con cargo al respectivo propietario, sin perjuicio de lo que, en su caso, resuelva al respecto la jurisdicción competente. En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidos en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de compensación.

3. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y el procedimiento a seguir se estará a lo previsto en el TRLSRU y en los artículos 7.6, 11 y 12 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

4. La ejecución de la unidad comporta la extinción de las servidumbres prediales incompatibles con ella y la de los arrendamientos urbanos y rústicos existentes sobre las fincas.

5. Para la expropiación y valoración se abrirá el correspondiente expediente conforme a la LEF, siendo expropiante el Ayuntamiento y beneficiaria la Junta, indemnizándose la extinción de servidumbres y de arrendamientos.

6. Los derechos reales que no deban extinguirse por la aprobación de la reparcelación se adjudicarán a sus titulares originarios por el mismo concepto en que lo fueron originariamente. El propietario afectado deberá compartir con el titular del derecho real el valor de la cuota asignada.

BASE XIII. Valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse o destruirse.

1. Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones y otros elementos legalmente existentes sobre las fincas aportadas que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

2. Se considerará necesario el derribo o destrucción de estos elementos cuando su eliminación sea necesaria en aras de realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento, cuando estén situados en una superficie que no se deba

adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea absolutamente incompatible con el planeamiento por no poder quedar en situación de fuera de ordenación.

3. El criterio será el establecido en la LEF, de conformidad con el artículo 42 del TRLSRU.

4. En todo caso, el Proyecto de Reparcelación respetará las edificaciones existentes que sean compatibles con el planeamiento adecuando la división parcelaria a las necesidades de su preservación.

5. Las indemnizaciones correspondientes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el miembro de la Junta por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización.

6. Respecto de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que deban desaparecer, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación gozará del mismo efecto que el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio, quedando la Junta facultada desde ese momento para proceder a su eliminación material.

BASE XIV. Valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras que participen en la Junta de Compensación

1. En el supuesto en el que se incorporasen empresa o empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o medios necesarios para la ejecución de las obras de urbanización del Sector en todo o en parte, o colaboren en su gestión urbanística, la Asamblea General de la Junta de Compensación determinará la cuota de suelo urbanizado que les corresponda en función del valor de las obras que ejecuten o las aportaciones que realicen y el valor que se atribuya al suelo del Sector. A tal efecto, la retribución profesional por la gestión urbanística no podrá superior al 10% de los gastos de urbanización.

2. Los derechos políticos anexos al coeficiente de participación de la empresa o empresas urbanizadoras se podrán ejercitar en la medida y en la proporción al importe de las certificaciones de obras o prestaciones aceptadas y pagadas, salvo que la empresa urbanizadora aporte aval bancario por la totalidad de los costes asumidos, supuesto en el que se arrogará de forma inmediata y plena el ejercicio de los derechos económicos y políticos que les corresponda.

TÍTULO III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

BASE XV. Forma de contratación

1. La adjudicación de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta de Compensación, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases, que deberán prestar garantías de la correcta ejecución de la obra.
2. Si no fuera así, la ejecución material de las obras de urbanización se llevará a cabo por la empresa o empresas constructoras que se seleccionen por la Asamblea General de la Junta de Compensación conforme a lo principios de publicidad, concurrencia y adjudicación a la oferta económicamente más ventajosa.
3. En cualquier caso, en el contrato de ejecución de obras se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del RGU o normativa autonómica que lo desplace.

BASE XVI. Costes de la urbanización

1. Los terrenos quedan afectados a la operación reparcelatoria, que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a la que se unirá certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en la Unidad de Ejecución, mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes.
2. Las fincas resultantes quedarán afectas, con carácter real, al pago de los costes de la urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los mismos. La afección real no se extenderá a la finca de resultado de los propietarios que hayan detraído de su aprovechamiento urbanístico la compensación de gastos de urbanización a favor de la Junta de Compensación, empresa urbanizadora u otro miembro de la Junta de Compensación.
3. Los costes de la urbanización serán satisfechos por quienes resulten propietarios de suelo conforme al Proyecto de Reparcelación.

4. Se estimarán como costes de urbanización los que establecen el artículo 95 de la LISTA y concordantes del RGU o normativa autonómica que lo desplace y, en general, los gastos que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al Proyecto de Urbanización que se apruebe, así como los intereses y amortización de créditos que se concierten, en su caso, para realizar las obras.

5. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los miembros en proporción a sus respectivas participaciones.

TÍTULO IV. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

BASE XVII. Transmisión de terrenos afectados y de las obras de urbanización

1. La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo de ratificación del Proyecto de Reparcelación. No obstante, la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por esta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

2. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviese prevista en el planeamiento y Proyecto de Urbanización, se cederán al Ayuntamiento en el plazo no superior a tres (3) meses, contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta de Compensación.

3. El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado será proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tengan derecho los adjudicatarios, produciendo el acuerdo de ratificación del Proyecto de Reparcelación la cesión de derecho al Ayuntamiento de las fincas resultantes que le corresponda en entrega del resto de aprovechamiento.

4. Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por la Corporación local, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el pago de cuotas de conservación.

BASE XVIII. Cuotas de participación

1. La participación de cada propietario en la Entidad, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas o pérdidas, será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas situadas dentro de la delimitación de la Unidad de Ejecución y los que tengan derecho a participar de la actuación, conforme al artículo 86 del RGU o normativa autonómica que lo desplace.
2. Los promotores aceptarán formalmente dichas cuotas de participación y la incorporación de los demás propietarios en forma reglamentaria llevará implícita la aceptación de aquellas.
3. En el supuesto de incorporación de empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, en el momento de su integración en esta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

BASE XIX. Valoración y adjudicación de las fincas resultantes

1. Toda la superficie de la Unidad de Ejecución que, con arreglo al plan no esté afecta a uso dotacional público y sea susceptible de aprovechamiento urbanístico privado, aunque no sea edificable, será objeto de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta, y se efectuará en proporción a sus respectivos derechos en la compensación determinados conforme a lo previsto en la Base VIII.
2. Asimismo, el acuerdo de ratificación del Proyecto de Reparcelación producirá, por ministerio de la Ley, la transmisión al Ayuntamiento de Sevilla, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria.
3. La valoración de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación en orden a su adjudicación entre los miembros de la Junta se hará por referencia a las unidades de aprovechamiento, siendo estas expresivas del valor de ponderación asignado a los distintos usos en relación con el uso y tipología característicos.
4. Para la adjudicación de las fincas resultantes entre los miembros de la Junta se habrán de tener en cuenta preferentemente los siguientes criterios:
 - a) Se tratará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en el mismo lugar o en un lugar próximo al de las antiguas

propiedades, procurando la máxima agrupación y contigüidad de las fincas que se adjudiquen a cada miembro.

- b) Cuando en la unidad reparcelable se incluyan terrenos edificados con arreglo al planeamiento, estos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesario y de las compensaciones económicas que procedan.

Si se trata de fincas que solo están parcialmente edificadas, la regla anterior solo será aplicable a la parte de la finca que esté edificada, pudiendo segregarse la superficie libre.

- c) En los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento, se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las operaciones pertinentes siempre que concurran las circunstancias previstas en el artículo 90 del RGU.
- d) Siempre que las normas de parcelación lo permitan se procurará la correspondencia más exacta posible entre la cuota de participación de los miembros de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos.
- e) Con carácter general, se tratará de adjudicar parcelas independientes a cada miembro. No obstante, se adjudicarán en proindiviso cuando así se solicite expresamente por los miembros de la Junta. Asimismo, cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios.
- f) Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga. Dichos defectos o excesos en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.
- g) Cuando existieran diferencias de adjudicación, estas serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, sin incluir los costes de

urbanización, o se adjudicarán entre varios propietarios en proindiviso.

- h) Se tratará de adjudicar a cada propietario, siempre que su aprovechamiento y las características de las parcelas resultantes lo permitan, parcelas de todos los usos y tipologías existentes en el ámbito del Sector en proporción a su derecho.
- i) Si el derecho de algún propietario no alcanzase el quince por ciento (15 %) de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico si así es acordado por la Asamblea de la Junta de Compensación. La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el apartado “f)” anterior no alcancen dicho tanto por ciento. Bajo ningún concepto se podrán adjudicar como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
- j) Sin perjuicio de lo establecido en los apartados previos, y siempre que lo permitan las exigencias de la parcelación, la adjudicación de fincas independientes al mayor número de adjudicatarios será preferible a la adjudicación en proindiviso y, esta última, a la indemnización en metálico.

5. Los criterios expuestos serán igualmente aplicables a efectos de la fijación del precio de venta a terceras personas de los inmuebles que, en su caso, pudieran edificarse por la Junta de Compensación para su enajenación.

BASE XX. Compensación en metálico en la adjudicación.

1. En los supuestos en que no sea posible la exacta correspondencia entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación de los terrenos, el defecto o el exceso se compensarán en metálico, siempre que la diferencia no supere el quince por ciento (15 %) del valor de los terrenos que se le adjudiquen.

2. Para calcular la suma compensatoria de diferencias se atenderá al valor que resulte con arreglo a los criterios establecidos en la ley. La concreción definitiva de la cantidad a compensar se efectuará en virtud de la Base VIII.

3. Se procurará que la atribución de compensaciones en metálico sea proporcionada y equivalente entre todos los miembros de la Junta, evitando adjudicaciones en terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros.

4. Cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, sea por su transmisión directa por la Junta o por su atribución a la empresa urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación de dinero, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación in natura, determinada por la proporción existente entre el valor de los terrenos transmitidos y el total.

BASE XXI. Momento de la adjudicación y momento de la edificación de los terrenos.

1. La ratificación del Proyecto de Reparcelación efectuada por la GMU tras la aprobación del mismo en el seno de la Junta de Compensación, y la expedición de documentos con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos o la protocolización notarial del mismo, con el contenido señalado en el artículo 172 del RGU, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos establecidos en el artículo 103.5 de la LISTA.

2. No podrá construirse sobre los terrenos adjudicados hasta que tengan la condición legal de solares y sea firme el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución podrán solicitar licencia de edificación y, en caso de obtenerla, construir antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes presupuestos de hecho:

- a) Firmeza del acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación en vía administrativa y aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- b) Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, la GU prevea que a la terminación de la edificación la respectiva parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

- c) Que, en el escrito de solicitud de la pertinente licencia, adquiriera el compromiso de no utilizar la construcción mientras no esté concluida la obra de urbanización, así como a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a cabo para todo o parte de la edificación.
- d) Prestación de garantía suficiente para asegurar la ejecución de la urbanización.

4. Cuando resulte del interés de la Junta de Compensación edificar algún terreno, a su cuenta, y aunque ello no se prevea en los Estatutos, podrá acordarse así en la Asamblea General, como modificación o adición estatutaria, tramitada como tal.

5. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no se reciba la urbanización y los suministros de agua y energía eléctrica, así como las redes de alcantarillado, se encuentren en condiciones de funcionamiento.

BASE XXII. Régimen económico

1. Para el pago del justiprecio, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los miembros deberán ingresar en la Junta de Compensación las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo máximo de quince (15) días naturales desde que se efectuase el requerimiento por el Presidente de la Asamblea General a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiese efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta de Compensación sufrirá, un recargo equivalente al cinco por ciento (5%); sin perjuicio de las demás consecuencias que a estos efectos se prevean. Para ello, la Junta abrirá una cuenta corriente en una entidad bancaria.

2. La Junta de Compensación podrá, por acuerdo mayoritario, exigir a sus miembros, además del pago del interés de demora mencionado anteriormente, el pago de los gastos bancarios (descubiertos, etc.) imputable al impago de la cuota correspondiente.

3. Sin embargo, la Junta de Compensación podrá, por acuerdo mayoritario, exigir a sus miembros el ingreso en la entidad bancaria, con una antelación de seis (6) meses, de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.

4. La Junta de Compensación, por acuerdo de su órgano de administración, podrá instar a la GU la vía de apremio para exigir a sus miembros el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la reparcelación forzosa o, en su caso, expropiación de los bienes y derechos del miembro moroso, tal como se regula en el artículo 101.4 de la LISTA, en beneficio de la Junta de Compensación. A tal efecto, será suficiente la certificación librada por el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del Presidente, en la que conste nombre, apellidos y domicilio del miembro moroso, la cantidad adeudada, concepto por la que se ha devengado y que la misma ha vencido y no ha sido pagada.

5. También podrá la Junta de Compensación instar la expropiación como beneficiaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por plazo no inferior a tres (3) meses, incumplieran las obligaciones y cargas que se establezcan.

6. En este supuesto, al justiprecio se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas, ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización, que quedarán a beneficio de la Junta de Compensación.

BASE XXIII. Distribución de beneficios y pérdidas

La distribución de beneficios y pérdidas se hará conforme a las normas que siguen:

- a) La Asamblea General formulará y aprobará la liquidación provisional, que aclarará la aportación financiera de carácter provisional que ha de imponerse sobre las diferentes parcelas resultantes como consecuencia de los costes derivados de la ejecución de la Unidad.
- b) La liquidación comprenderá tanto el beneficio o pérdida como la participación que, en uno y otro caso, corresponde a cada miembro de la Junta.
- c) La fijación del beneficio o pérdida se efectuará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en la presentes Bases de Actuación.
- d) La distribución de los beneficios o pérdidas se hará a prorrata entre todos los miembros de la Junta adjudicatarios de fincas resultantes, con arreglo al valor de estas.

BASE XXIV. Conservación de la urbanización hasta su entrega al Ayuntamiento.

En tanto no se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el pago de cuotas de conservación.

BASE XXV. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la urbanización completa de la unidad de ejecución, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la entidad local.
2. En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá proceder a incoar expediente conducente a la sustitución del sistema de compensación por otro de actuación pública conforme a lo previsto en el artículo 104 de la LISTA.
3. La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudieran sufrir por la actuación de aquella.