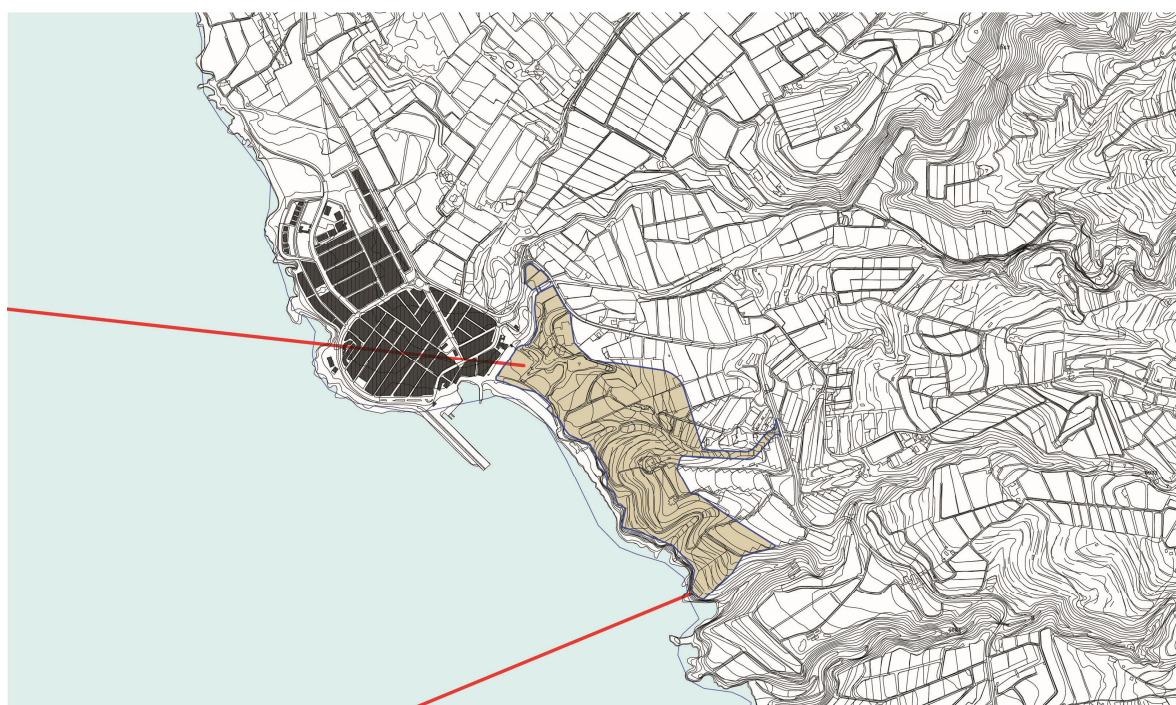


INICIATIVA DE EJECUCIÓN PRIVADA SECTOR “COSTA SAN JUAN”

SECTOR NO ORDENADO TURÍSTICO
Guía de Isora

DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN DE INFORMES SECTORIALES PREVIO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA



BASES DE ACTUACIÓN

Promotor: GESTEIDE, S.L.

Julio 2013

REDACTOR:

COLABORADORES:

URBANISMO Y GESTIÓN
I. SENANTE URBANISMO, S.L.


Palerm Tabares de Nava S.L.P.


GIUR
INGENIERIA CIVIL Y URBANISMO

 **Solitec**
Ordenación del
Territorio y
Medio Ambiente

INICIATIVA DE EJECUCIÓN PRIVADA

SECTOR

“COSTA SAN JUAN”

GUÍA DE ISORA

BASES DE ACTUACIÓN

ÍNDICE:

BASES DE ACTUACIÓN	5
1. DISPOSICIONES GENERALES	7
<i>Base 1ª. OBJETO, ÁMBITO Y FINALIDAD</i>	7
<i>Base 2ª. OBLIGATORIEDAD Y MODIFICACIÓN DE LAS BASES</i>	7
<i>Base 3ª. SUJETOS MIEMBROS DE LA ENTIDAD</i>	8
<i>Base 4ª. ACTUACIONES QUE COMPRENDE</i>	9
<i>Base 5ª. EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES</i>	9
2. CRITERIOS DE VALORACIÓN	11
<i>Base 6ª. CRITERIOS PARA VALORAR LAS FINCAS APORTADAS</i>	11
<i>Base 7ª. CRITERIOS DE APLICACIÓN A LOS DERECHOS SOBRE LAS FINCAS APORTADAS</i>	12
<i>Base 8ª. CRITERIOS PARA VALORAR EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DERRUIRSE O DEMOLERSE</i>	13
<i>Base 9ª. CRITERIOS SOBRE APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS</i>	14
3. OBRAS DE URBANIZACIÓN	17
<i>Base 10ª. CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN</i>	17
<i>Base 11ª. COSTEAMIENTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN</i>	18
<i>Base 12ª. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN</i>	19
4. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS Y OTRAS OPERACIONES	21
<i>Base 13ª. CESIÓN DE TERRENOS Y RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN</i>	21
<i>Base 14ª. CUOTAS DE PARTICIPACIÓN</i>	21
<i>Base 15ª. EQUIDISTRIBUCIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES</i>	23
<i>Base 16ª. EFECTIVIDAD DE LA ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES</i>	25

<i>Base 17ª. CRITERIOS GENERALES DE RÉGIMEN ECONÓMICO</i>	26
<i>Base 18ª. FORMA Y PLAZOS DE LAS APORTACIONES A LA JUNTA</i>	27

PROMOTOR:

GESTEIDE, S.L.

REDACTOR:

Contenidos Jurídicos

F. SENANTE URBANISMO, S.L.

COLABORADORES:

Contenidos Urbanísticos

PALERM & TABARES DE NAVA, S.L.P.

Contenidos Ambientales

SOLITEC, S.L.

Ingeniería Civil

GIUR, S.L.

BASES DE ACTUACIÓN

1. DISPOSICIONES GENERALES

Base 1ª. OBJETO, ÁMBITO Y FINALIDAD

1. La actuación urbanística a la que se refieren las presentes Bases abarca el sector de suelo urbanizable Costa San Juan, delimitado en el Plan general de Ordenación de Guía de Isora, y se ejecutará por ejecución privada mediante el Sistema de Compensación, de acuerdo a lo regulado en los artículos 84, 85 y 111 a 116 del Texto Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante, TRLOTENC); en los artículos 33 a 46, 82 a 29 y 128 a 137 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias aprobado mediante Decreto 183/2004, de 21 de diciembre (en adelante, RGEC); y a lo que resulte de aplicación de las Normas complementarias del Reglamento de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.
2. La finalidad de las presentes Bases es reglamentar los aspectos contenidos en el artículo 133 del RGEC.

Base 2ª. OBLIGATORIEDAD Y MODIFICACIÓN DE LAS BASES

1. La aprobación definitiva de las Bases de Actuación por parte de la Administración actuante y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación, supone que los miembros de la Junta aceptan como normas de obligada observancia, todas las contenidas en las Bases de Actuación aprobadas, así como las que se aprueben en el futuro por la

Asamblea General de la Junta.

2. Las Bases de Actuación podrán ser modificadas por acuerdo de la Asamblea General adoptado por miembros que representen al menos el 70% de las cuotas de participación en la Junta, de acuerdo a lo establecido en el artículo 29.2 de los Estatutos, sin perjuicio de la necesaria tramitación y aprobación de la modificación por el Ayuntamiento, a través de igual procedimiento que el seguido para su aprobación.
3. No obstante lo anteriormente expuesto, cuando el acuerdo modificativo sea adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta y afecte a la pura distribución de beneficios y cargas entre ellos, será válido sin necesidad de tramitación alguna, excepto la notificación del acuerdo a la Administración actuante, con la justificación de dicha circunstancia, así como al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Base 3ª. SUJETOS MIEMBROS DE LA ENTIDAD

1. Formarán parte de la Entidad los propietarios promotores de la Iniciativa, y los propietarios que se incorporen o adhieran a la Junta conforme a los artículos 83 y 84 del RGEC, si no lo hubiesen hecho anteriormente, y en su caso, las empresas urbanizadoras que puedan participar en la ejecución del sector, si así lo acuerda la Asamblea General y en las condiciones que se determinen en dicho acuerdo, conforme a lo establecido en los Estatutos de la Junta de Compensación.
2. Un representante del Ayuntamiento, designado por éste, formará parte de la Junta y del órgano rector, en todo caso.

Base 4ª. ACTUACIONES QUE COMPRENDE

La actuación a desarrollar por el sistema de compensación comprenderá:

- a) La transmisión gratuita al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios conforme al Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística y según lo previsto en el artículo 87.4 del RGEC.
- b) El costeamiento y la ejecución de las obras de urbanización, consignadas en el Plan Parcial y en el Proyecto de urbanización, y la asunción de los demás gastos inherentes a la actuación.
- c) La distribución entre los propietarios y demás partícipes, en proporción a sus participaciones respectivas, de las parcelas resultantes -excluidas, en su caso, las que deban ser cedidas gratuitamente al Ayuntamiento en concepto del aprovechamiento que le corresponde por la participación de la comunidad en las plusvalías-, conforme al TRLOTENC y al RGEC.
- d) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados a la Junta, de la que será beneficiaria la Junta de Compensación.

Base 5ª. EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

1. No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas resultantes sino a partir del momento en que la Junta de Compensación -en el caso en que proceda- o el respectivo interesado, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal conforme a lo prevenido en el artículo 166 del TRLOTENC y de la

legislación de Régimen Local, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 209 del RGEC.

2. Además de lo prevenido en el apartado anterior, la ejecución de las obras de urbanización y la edificación de las parcelas resultantes, tanto de uso hotelero y de equipamiento como las de uso terciario y residencial, está condicionada a la obtención de las autorizaciones previas correspondientes en materia sectorial turística para la implantación de las plazas hoteleras previstas, de conformidad con lo establecido al respecto en la legislación que resulte aplicable, en las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias aprobadas por Ley 19/2003, con sus posteriores modificaciones, y en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, aprobado definitivamente de forma parcial por acuerdo de la COTMAC de 6 de abril de 2005.
3. La Entidad de gestión, con independencia de los cometidos propios de la misma, conforme a la Ley y a los Estatutos, podrá acordar por unanimidad de los asociados, la edificación por ella de las parcelas resultantes, fijándose en dicho acuerdo las condiciones para valorar los inmuebles que se construyan, en su caso, y los criterios para fijar el precio de venta a terceras personas o a los propios asociados, de conformidad con lo establecido en las presentes Bases.

2. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Base 6ª. CRITERIOS PARA VALORAR LAS FINCAS APORTADAS

1. El derecho o cuota de participación de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, situada dentro del sector, respecto a la superficie total de la delimitación del mismo contenida en el Plan Parcial; renunciándose en consecuencia a aplicar el valor urbanístico como criterio de valoración de las fincas aportadas, por considerarse suficientemente equitativo el de la proporcionalidad en función de las superficies aportadas respecto a la superficie total del sector, para así facilitar y simplificar la distribución de beneficios y cargas y, en definitiva, la gestión urbanística del sector.
2. En aplicación de lo expresado en el apartado anterior, a cada una de las fincas aportadas se le asignará un porcentaje en relación con la superficie total del sector, excluyendo el dominio público existente en el cauce del barranco. Estos porcentajes constituirán las respectivas cuotas de participación de cada propietario para la adjudicación de las parcelas resultantes donde materializar el aprovechamiento que le corresponda y la atribución de la carga urbanística.
3. De existir fincas incluidas parcialmente en el sector, la segregación correspondiente se realizará en el propio instrumento de gestión o Proyecto de Compensación, no contemplándose las superficies externas al sector para el cálculo de la cuota de participación correspondiente, aplicándose lo dispuesto en el artículo 33.2 del RGEC.
4. La valoración económica de las fincas de origen a efectos de la no integración del propietario en la Junta de Compensación se realizará conforme a la regulación contenida en la legislación general aplicable, según el artículo 33.5

del RGEC.

5. Cuando se produzca discordancia entre los títulos de propiedad y la realidad física de las fincas de origen, prevalecerá ésta sobre aquellos, debiendo realizarse las pertinentes correcciones, según establece el artículo 33.6 del RGEC.
6. Las cesiones de suelo para la ejecución del Paseo marítimo de Playa San Juan, realizadas de forma anticipada y gratuitamente, computarán como superficie de la finca aportada a la que pertenecían o pertenecen aún, si no se hubiera practicado la segregación, y por tanto se reflejarán dentro de la titularidad del propietario al que correspondan. Las superficies de suelo para viario o peatonales ya existentes, incluidos en el sector, que se hubieran obtenido por el Ayuntamiento de forma onerosa, se computarán a efectos del aprovechamiento urbanístico correspondiente como pertenecientes a la Administración municipal, según el artículo 35.1 del RGEC.

Base 7ª. CRITERIOS DE APLICACIÓN A LOS DERECHOS SOBRE LAS FINCAS APORTADAS

1. El hecho de que existan cargas reales sobre algunas de las fincas incluidas en el sector, no altera su valor como finca aportada, ni la adjudicación que corresponda a la misma, pero si son susceptibles de subrogación real, pasarán a grabar la finca adjudicada al propietario, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca.
2. Si existieran derechos o cargas de naturaleza real que sean incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, el Proyecto de Compensación deberá declararlo así, de modo justificado, y fijar la indemnización correspondiente

conforme a las reglas de la legislación de Expropiación Forzosa, pero con cargo al respectivo propietario, sin perjuicio de lo que, en su caso, resuelva al respecto la Jurisdicción competente.

Si existieran derechos de arrendamiento que sean incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, también el Proyecto de Compensación deberá declararlo así, de modo justificado, y fijar la indemnización correspondiente conforme a lo dispuesto en las normas de la legislación general aplicable o, en su caso, conforme a las reglas que rigen la expropiación forzosa, actuándose según lo previsto en los apartados 2 y siguientes del artículo 38 del RGEC.

En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidos en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, que producirá los mismos efectos que el acta de ocupación a efectos expropiatorios.

3. La ejecución de la urbanización supone la supresión de servidumbres prediales incompatibles con el planeamiento, salvo que se determine expresamente en el Plan Parcial de Ordenación y en el Proyecto de Compensación la pervivencia de dichas servidumbres.

Base 8ª. CRITERIOS PARA VALORAR EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DERRUIRSE O DEMOLERSE

1. Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no se acomoden al planeamiento urbanístico y que deban derruirse o demolerse necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución de la ordenación, serán valoradas con independencia del suelo, con arreglo a los criterios de la legislación general y, en su caso, conforme a las reglas que rigen la expropiación forzosa, salvo que

se hayan realizado sin la autorización o la licencia preceptiva y sean contrarias al planeamiento vigente que le fuera de aplicación.

2. Se entenderá que no pueden mantenerse los elementos mencionados cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.
3. La tasación de estos elementos se efectuará en el propio instrumento de gestión y su importe se satisfará o será objeto de compensación con cargo a las operaciones de equidistribución, en concepto de gasto de urbanización, conforme a lo dispuesto en los artículos 38 y 39 del RGEC, debiendo reflejarse en la cuenta de liquidación provisional del instrumento de gestión.
4. Las edificaciones o construcciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, aplicando la deducción que corresponda según la vida del inmueble y su estado de conservación.

Base 9ª. CRITERIOS SOBRE APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS

1. En el supuesto previsto en el artículo 12 de los Estatutos de la Junta, la valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste del presupuesto del Proyecto de urbanización o de los capítulos o partidas que se vayan a ejecutar, conviniéndose con la Junta en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

2. Para la adjudicación de parcelas resultantes a la empresa urbanizadora que en su caso se integre en la Junta de Compensación, por la realización a su costa de toda o parte de la obra de urbanización, la Asamblea General deberá previamente aprobar el convenio pertinente de integración a suscribir con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a recibir por dicha empresa, mediante cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 12.3 de los Estatutos.
3. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de los disconformes con dicha participación, de acuerdo a lo señalado en el número 4 del artículo 12 de los Estatutos.
4. En todo caso se estará a lo dispuesto en los artículos 88.3, 133.1, c) y 135 del RGEC.

3. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Base 10ª. CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo directamente por empresa urbanizadora integrada en la Junta, previo acuerdo de la Asamblea General adoptado según lo dispuesto en los Estatutos y en las condiciones reguladas en la Base 9ª anterior, o bien por empresa o empresas contratada al efecto por la Junta de Compensación a través de adjudicación directa mediante concurso convocado al efecto, abierto o restringido, o por invitación a un mínimo de tres empresas ofertantes, conforme a las previsiones contenidas en las presentes Bases y atendiendo al contenido del Proyecto de urbanización que se apruebe en desarrollo del Plan Parcial.
2. No obstante, cuando lo soliciten propietarios que representen al menos el treinta por ciento (30%) de las cuotas de participación, la contratación de la ejecución de las obras de urbanización se efectuará mediante licitación pública.
3. En todo caso, en el contrato de ejecución de las obras de urbanización se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 88.2 del RGEC. Dicho contrato tendrá carácter privado y no se registrá por el derecho administrativo de la contratación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 133.2 del mismo reglamento.
4. En el supuesto de edificación por la Junta de parcelas resultantes, contemplado en los Estatutos y en el apartado 3 de la Base 5ª, la contratación de la ejecución de las obras correspondientes se realizará según lo establecido en los apartados anteriores.

Base 11ª. COSTEAMIENTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivos derechos o cuotas de participación, atendiendo en su caso a lo que se haya establecido en el acuerdo de incorporación de empresas urbanizadoras, de acuerdo a lo establecido en la Base 9ª anterior.
2. Se incluirán como gastos de urbanización los que establecen el artículo 99 del TRLOTENC y los artículos 39, 40 y 41 del RGEC y, en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, de acuerdo a lo que se establezca en la cuenta de liquidación del Proyecto de Compensación.
3. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación, en su caso, serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivas participaciones, salvo que de común acuerdo se establezca otro criterio.
4. La distribución de los costes de urbanización, mediante la fijación individualizada y concreta de las cuotas que corresponda satisfacer a cada asociado, se efectuará en el Proyecto de Compensación que se elabore en desarrollo de las presentes Bases y en aplicación de los criterios en ellas establecidos y de los preceptos legales y reglamentarios que sean de aplicación.
5. Se incluirán en los costes de urbanización, las cantidades que se deban satisfacer al Ayuntamiento como consecuencia de la ejecución de sistemas generales exteriores que sea preciso ejecutar para garantizar la conexión e integración con la trama urbana y en la parte proporcional que corresponda al sector de Costa San Juan, de acuerdo a lo establecido en el planeamiento y a las estipulaciones del convenio que se suscriba al efecto entre la propiedad y

la corporación municipal.

6. Para hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta de Compensación podrá actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros, en los supuestos y con las condiciones expresadas en los artículos 29.3 y 35 de los Estatutos y de conformidad con los artículos 86.5 y 88.4 del RGEC. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la gestión y ejecución, con anotación de tal afección en el Registro de la Propiedad en la forma establecida en las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Base 12ª. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

1. Hasta el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o de la disolución de la Junta, en su caso, y sin perjuicio de la transformación de ésta en una Entidad urbanística de conservación, los gastos de conservación de la urbanización correrá a cargo de la propia Junta, 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.
2. En los compromisos entre la Junta o los propietarios de las fincas resultantes y los adquirentes de éstas en el futuro, deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que, conforme al planeamiento urbanístico, hayan de asumir en lugar de aquellos los futuros propietarios. Para ello, la Junta o propietarios vendedores deberán

hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos o escrituras de enajenación de los solares o edificios, con expresa aceptación de tales compromisos por los adquirentes y debidamente formalizados en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de la cual deberá ser presentada ante el Ayuntamiento para que las relaciones y acuerdos con terceros surtan efectos ante esta Administración y se produzca la subrogación de los futuros propietarios.

4. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS Y OTRAS OPERACIONES

Base 13ª. CESIÓN DE TERRENOS Y RECEPCIÓN DE 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 aprobación definitiva del Proyecto de Compensación. No obstante, la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por ésta 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 urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviere prevista en el Plan Parcial de Ordenación del sector y Proyecto de urbanización, se cederán al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses, contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta. El período de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de recepción provisional de las obras, aplicándose en cualquier caso los preceptos de aplicación incluidos en el capítulo IV del Título VIII del RGEC.

Base 14ª. 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 del sector, conforme a lo establecido en la Base 6ª y en los artículos correspondientes del

RGEC.

2. En aplicación del anterior criterio, las cuotas de participación correspondientes a cada uno de los propietarios o copropietarios incluidos en el sector, expresadas mediante porcentaje con relación a la superficie total de éste, serán las que constan relacionadas en el cuadro incluido en la Memoria justificativa de la Iniciativa de ejecución privada, sin perjuicio de los cambios que en su caso puedan producirse en la formulación del Proyecto de Compensación, por la innovación de las circunstancias de las fincas aportadas o por el ajuste derivado de la incorporación de empresas urbanizadoras.
3. Los promotores de la Iniciativa aceptan formalmente las cuotas de participación y la incorporación de los demás propietarios en la forma reglamentaria establecida y que llevará implícita la aceptación de dichas cuotas.
4. No obstante, mientras no se apruebe definitivamente el Proyecto de Compensación, la Asamblea General de la Junta podrá modificar, de oficio o a instancia de parte, la asignación de cuotas de participación, cuando se acredite la existencia de errores materiales de medición o por efecto de lo establecido en el apartado 2 anterior. Se estimarán tolerables y no alterarán las cuotas de participación las diferencias de medición inferiores al 1% de la superficie originalmente concebida.
5. En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, en el momento de su integración en ésta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada, según lo expresado en el apartado 2 anterior y en la Base 9ª.

Base 15ª. EQUIDISTRIBUCIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES

1. Para la distribución entre los asociados de los solares o parcelas resultantes, incluidos los correspondientes al derecho por las fincas adquiridas mediante expropiación por la propia Entidad, se formará y aprobará por ésta conforme al artículo 87 del RGEC el correspondiente Proyecto de Compensación, que deberá elaborarse, aprobarse previamente y presentarse a trámite ante el Ayuntamiento, dentro del plazo máximo de seis meses desde la constitución efectiva de la Junta de compensación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 83.6.d) del RGEC.
2. En el Proyecto de Compensación se tendrá cuenta como criterio para efectuar la valoración y adjudicación de las fincas resultantes, el del aprovechamiento del sector que, al ser uniforme para toda su superficie, se determinará en función de las respectivas cuotas de participación de cada propietario, debiendo procurarse que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares, en cumplimiento de lo establecido legal y reglamentariamente.
3. La adjudicación de parcelas resultantes a los asociados, según sus respectivas cuotas de participación, se producirá en el Proyecto de Compensación con arreglo a los criterios señalados en el artículo 36 del RGEC y a los contenidos en estas Bases.
4. En ningún caso podrán adjudicarse 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.
5. El aprovechamiento de la parcela adjudicada a un propietario podrá ser superior a su derecho cuando se trate de mantener en su propiedad al dueño

de fincas de origen con construcciones compatibles con la ordenación, imponiendo en tal caso la compensación monetaria sustitutoria correspondiente a la diferencia en exceso del aprovechamiento, que será reflejada en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Compensación.

6. Las parcelas correspondientes a las edificaciones residenciales existentes no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos.
7. Las parcelas resultantes correspondientes a las edificaciones agrícolas que se conservan en la ordenación del Plan Parcial, para su puesta en valor y adaptación a usos terciarios, se adjudicarán a los propietarios de las fincas originales donde se ubican, siempre que éstos así lo requieran.
8. Los titulares de cuotas de participación que no alcancen el mínimo necesario para obtener una finca edificable resultante, se agruparán para que se les adjudique una en comunidad pro indiviso, expresándose en el título de adjudicación la cuota correspondiente a cada propietario. No obstante, a instancia del propietario que estuviera en este supuesto o siempre que la cuantía de estos derechos no alcanzase el quince por ciento (15%) de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una cantidad en metálico, según lo previsto en el artículo 36.6 del RGEC y que se satisfará con cargo a la cuenta de liquidación del Proyecto de Compensación.
9. En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, referido al aprovechamiento concreto recibido en exceso o dejado de percibir. Estas compensaciones se reflejarán, asimismo, en el Proyecto de

Compensación, según lo establecido en los artículos 36 y 37 del RGEC.

10. En caso de incorporación a la Junta de empresa urbanizadora para la adjudicación a la misma de terrenos en contrapartida a su aportación, se estará al correspondiente convenio acordado por la Asamblea General, conforme a lo previsto en los Estatutos y en la Base 9ª anterior.
11. Se adjudicarán a la administración municipal las parcelas resultantes necesarias para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico lucrativo que le corresponde, además de los terrenos correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas determinadas en el planeamiento, salvo que el Ayuntamiento acuerde la conversión en compensación económica de todo o parte del aprovechamiento urbanístico que le corresponde, de conformidad con la legislación aplicable.

Base 16ª. EFECTIVIDAD DE LA ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES

La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación por el Ayuntamiento Pleno y el otorgamiento de escritura pública de protocolización de su contenido o la expedición de documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, con el contenido señalado en los artículos 48 a 50 del RGEC y en las Normas complementarias al Reglamento de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas fincas por las nuevas parcelas, de acuerdo a lo establecido en los artículos 48 a 51 del RGEC, estando tales operaciones exentas fiscalmente en los términos que establece el número 7 del artículo 86 del mismo reglamento.

Base 17ª. CRITERIOS GENERALES DE RÉGIMEN ECONÓMICO

1. Para el pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los asociados deberán ingresar en la Entidad las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo máximo de un mes desde que se efectúe el requerimiento por la Junta de Delegados a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiese efectuado el pago, se incurre en mora y la cantidad adeudada a la Junta sufrirá un recargo equivalente al interés básico al Banco de España, sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en los apartados 4 y 5 de esta Base.
2. Sin embargo, la Entidad podrá, por acuerdo mayoritario de la Junta, exigir de sus asociados el ingreso en las arcas de la misma, con una antelación de seis meses, de las aportaciones necesarias para satisfacer los pagos previsibles para el semestre siguiente.
3. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos o con la disminución del aprovechamiento urbanístico objeto de adjudicación. Esta posibilidad podrá ejercerse por los propietarios cuya cuota de participación no alcance el 5% de la unidad. En el resto de los casos, queda supeditada al acuerdo que se adopte por la Asamblea General de la Junta.
4. La Entidad, por acuerdo de su órgano de administración, podrá instar al Ayuntamiento la vía de apremio para exigir a sus asociados el pago de las cantidades adeudadas sin perjuicio de poder optar por solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la expropiación al miembro moroso, tal y como se regula en el artículo 86.8 del RGEC, en beneficio de la Junta. A tal efecto,

será suficiente certificación librada por el Secretario de la Entidad, con el visto bueno de su Presidente, en la que conste el acuerdo de instar la vía de apremio, nombres y apellidos y domicilio del asociado moroso, la cantidad adeudada, concepto por la que se ha devengado y que la misma ha vencido y no ha sido pagada. El Ayuntamiento requerirá al interesado concediéndole un plazo de veinte días para que manifieste lo que estime conveniente a su derecho o ingrese la cantidad en la Caja de la requirente a disposición de la Junta de Compensación, y transcurrido dicho plazo resolverá lo procedente sobre la prosecución del procedimiento de apremio.

5. También podrá la Junta instar la expropiación como beneficiaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por plazo no inferior a tres meses, incumplieran las obligaciones y cargas impuestas, en los términos señalados en el artículo 86.8 del RGEC. 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.

Base 18ª. FORMA Y PLAZOS DE LAS APORTACIONES A LA JUNTA

1. La forma de pago de las aportaciones se hará normalmente en metálico, pero por acuerdo con el obligado, podrá sustituirse por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta en proporción a sus cuotas, previo acuerdo de la Asamblea General, siendo de aplicación artículos 36.10, b) y 39.5 del RGEC.
2. La transmisión de terrenos en pleno dominio a la Junta implica que ella o el futuro adquirente de éstos, en su caso, acrediten la superficie correspondiente

como aportada, a resultas de la actuación de la Junta en tanto que el transmitente solo es partícipe por el terreno que retenga.

3. Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, conforme a los Estatutos, será satisfechas en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento de pago que practique al efecto el Consejo Rector o Presidente de la Junta. Transcurrido este plazo, se estará a lo que disponen la Base anterior y los Estatutos para este supuesto.

Diligencia.- Para hacer constar que el presente soporte digital se corresponde con el documento de Plan Parcial de Ordenación e iniciativa de ejecución privada para el establecimiento del sistema de ejecución del sector urbanizable turístico "Costa San Juan", aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario en sesión ordinaria celebrada el día 11 de octubre de 2013.

En Guía de Isora a a 14 de octubre de 2013.

El Secretario Acctal,

Román Calvo de Mora