

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNC-O-PD.9 "MARQUÉS DE PANIEGA", DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA (PGOU, DE MÁLAGA).

BASE 1.ª Generalidades.

1.1. Las presentes Bases de Actuación se refieren a la Junta de Compensación del Sector SUNC-O-PD.9 "MARQUÉS DE PANIEGA", DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA (PGOU, DE MÁLAGA).

1.2. La finalidad de estas Bases es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación, la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización, la cesión de terrenos dotacionales al Ayuntamiento y el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta con adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación y al Ayuntamiento, en la proporción correspondiente, de las fincas resultantes concretadas en el Proyecto de Reparcelación.

1.3. En desarrollo de estas Bases, se redactará y someterá a la aprobación del Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de terrenos.

1.4. Constituida la Junta de Compensación e inscrita en el Registro de Entidades Colaboradoras, los terrenos comprendidos en el área de su actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes, actuando como fiduciaria la propia Junta de Compensación, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, produciendo los efectos señalados en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

1.5. La gestión urbanística y la ejecución de la urbanización de la unidad de actuación por el Sistema de Compensación, se ajustará a las determinaciones de la legislación urbanística autonómica, disposiciones vigentes en materia de urbanismo, a estas bases y la demás legislación de aplicación.

1.6. La aprobación de las presentes Bases de Actuación por el Ayuntamiento supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios integrantes de la Junta de Compensación y, en su caso, de empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta de Compensación.

1.7. La Junta de Compensación formulará el correspondiente Proyecto de reparcelación a través del cual se materializará la equidistribución de los derechos y cargas derivados del planeamiento y constituirá el título para la adjudicación de las parcelas resultantes. Dicho proyecto deberá fundamentarse en el presente documento de Bases de actuación.

1.8. En el desarrollo de sus finalidades, la Junta de compensación actuará siempre bajo la tutela del Ayuntamiento de Málaga en su calidad de Administración actuante y como destinataria de los terrenos de cesión obligatoria.

1.9. Toda modificación de las presentes Bases de Actuación exigirá que sea aprobada conforme a lo dispuesto en los Estatutos de la Junta de Compensación.

BASE 2.ª Criterios de valoración fincas aportadas y cuota de participación.

2.1. El derecho de las personas propietarias será proporcional a la superficie real de las respectivas fincas incluidas al sector. No obstante, los propietarios por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

2.2. El derecho de los propietarios es proporcional, pues, a la superficie de las respectivas fincas aportadas. Las cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación en los derechos y cargas se basan en la proporción de la superficie de las parcelas aportadas por cada uno de ellos en relación con la superficie privada total de la unidad de ejecución o área reparcelable.

2.3. La superficie a cuantificar será el resultado de la realidad física que resulte del levantamiento topográfico que se levante para incorporarlo al Proyecto de reparcelación. En caso que se produzcan discrepancias entre la superficie que conste en el Registro de la Propiedad o en los títulos aportados y la superficie real, se deberá estar a lo que resulte del levantamiento topográfico de la reparcelación.

2.4. Las cuotas de participación que se utilizan para la presentación de estas Bases y Estatutos tiene exclusivamente carácter instrumental y, por tanto, provisional. Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, los derechos de los propietarios -y de las empresas urbanizadoras, si es el caso-, serán proporcionales al valor de las fincas adjudicadas, salvo acuerdo de la Asamblea general en contra.

2.5. Las cuotas de participación se modificarán como consecuencia de la incorporación de empresas urbanizadoras o de las adjudicaciones que se efectúen en el Proyecto de Reparcelación o de la transmisión de las fincas aportadas o parcelas resultantes.

2.6. En caso de plantearse discrepancias sobre la titularidad de un terreno de la unidad de ejecución, el Proyecto de reparcelación se limitará a calificarla de dudosa o litigiosa y se aplicará aquello establecido por el art. 12.5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban 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. Si la discrepancia se plantea en relación a los límites de las fincas se podrá considerar que la superficie objeto de discusión pertenece a los litigantes por partes iguales. Una vez resueltos los litigios, ya sea por convenio o por decisión judicial, se harán los ajustes que correspondan para adecuar las actuaciones a los resultados de las controversias.

2.7. Cuando la finca incluida en el Proyecto de Reparcelación hubiera sido objeto de doble inmatriculación, resultare ser de titular desconocido o en ignorado paradero o registralmente constare que su titularidad es controvertida se estará a lo establecido en el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria.

BASE 3.ª Criterios de valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales.

3.1. Los derechos reales, servidumbres prediales, arrendamientos y derechos personales que graviten sobre las fincas aportadas se considerarán, en principio, compatibles con el planeamiento y en consecuencia se subrogarán sobre las fincas resultantes adjudicadas al mismo titular que aportó la finca gravada. En estos casos, los titulares de derechos reales compartirán con el propietario el valor de la cuota atribuida a éste. Por su parte, los titulares de derechos personales mantendrán la misma situación jurídica.

3.2. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga, y el procedimiento a seguir, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997 y demás legislación de aplicación.

3.3. Los derechos reales, servidumbres prediales, arrendamientos y derechos personales que graviten sobre las fincas aportadas que resulte incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, se extinguirán en virtud de acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, siendo valorados a tenor de lo previsto en 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, la legislación expropiatoria y, subsidiariamente, de conformidad con las normas de derecho administrativo o civil que regulen la institución y, en defecto de estas, por las establecidas por los impuestos de sucesiones, transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

3.4. Las indemnizaciones por la extinción de los derechos de arrendamiento u otros derechos personales incompatibles con el planeamiento o su ejecución, tendrá el carácter de costes de urbanización, siempre y cuando los títulos fueran constituidos con anterioridad a la aprobación Inicial del Planeamiento que se ejecuta.

3.5. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicaciones o por gastos de urbanización y de proyecto.

3.6. No serán indemnizables en ningún caso los precarios, las ocupaciones ilegales o de mero hecho, ni los arrendamientos, ni los derechos personales ni los derechos reales que tengan la consideración de ilegales.

BASE 4.ª Criterios de valoración de plantaciones, construcciones, edificaciones u obras.

4.1. Las plantaciones, obras, edificaciones, e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario o titular interesado, con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización. El criterio será el establecido en la Ley de Expropiación Forzosa y de conformidad con 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

4.2. Las tasaciones de estos elementos se efectuarán en el Proyecto de Reparcelación y el importe se satisfará al propietario o titular interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización o, si procede y así resulta justificado en el Proyecto de reparcelación, con cargo al propietario del terreno. Estas indemnizaciones serán, en todo caso, objeto de compensación con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por cuotas y aportaciones de cualquier clase que tenga que realizar a la Junta, ya sea en metálico, en terrenos o en industria.

4.3. En la valoración de estos elementos se tomará como base el valor de los materiales utilizados y su posible valor arquitectónico, deduciendo un porcentaje por el estado de vida del inmueble y de conservación del edificio o construcción. En las plantaciones sólo se tasarán los árboles y plantaciones que tengan entidad suficiente para exigir una compensación en base a su valor agrícola y teniendo especialmente en cuenta su edad y rendimiento.

4.4. En cuanto a las construcciones existentes, incompatibles con el planeamiento, cabe su demolición anticipada a partir de la fecha de aprobación definitiva del presente Proyecto de Estatutos y Bases de

Actuación. En este supuesto el valor a tomar en consideración en favor del propietario de las mismas en el Proyecto de Reparcelación será el determinado mediante la aplicación al valor catastral de las edificaciones vigentes a la fecha en que se efectúe la demolición de las construcciones; los gastos derivados de la demolición, debidamente acreditados computarán en la cuenta de liquidación en favor del propietario.

4.5. Se entenderán que no pueden conservarse los elementos mencionados en los apartados anteriores cuando sea necesaria su destrucción para realizar las obras de urbanización o estén situados en superficies que no se deban adjudicar íntegramente a su propietario, o su conservación sea radicalmente incompatible con el planeamiento por no poder quedar en situación de fuera de ordenación.

4.6. Los propietarios que resulten acreedores de cantidades en concepto de indemnización por demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones podrán percibir dichas cantidades en dinero o su equivalente en terrenos, previo acuerdo de la Junta de Compensación. El pago de dichas indemnizaciones tendrá lugar con carácter previo a la expedición de la certificación correspondiente a la aprobación del Proyecto de Reparcelación. No obstante, el propietario acreedor podrá acordar con la Junta de Compensación que el importe de la indemnización a percibir por los conceptos indicados se compense con las cuotas ordinarias o extraordinarias a satisfacer para la administración y gastos de urbanización hasta el montante de la indemnización.

4.7. El abono del importe de las indemnizaciones, previo acuerdo de la Junta de Compensación y conformidad del propietario, podrá realizarse mediante la construcción de edificaciones o instalaciones similares a las que hubiera que eliminar.

BASE 5.ª Criterios de valoración de aportaciones de empresas urbanizadoras.

5.1. En caso de que empresas urbanizadoras se incorporen a la Junta, su aportación puede consistir en la elaboración de los proyectos, la realización de todo o parte de las obras, o en la dirección técnica.

5.2. Las condiciones de incorporación de las empresas urbanizadoras se establecerán de mutuo acuerdo entre éstas y la Junta de Compensación, con aprobación de la Asamblea General de la Junta por unanimidad, en reunión convocada al efecto. En dicha reunión se determinará las aportaciones y compromisos económicos que asume la empresa urbanizadora, los costes de urbanización a su cargo, el coeficiente porcentual de participación en la Junta en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización del Sector, y las adjudicaciones de suelo resultante que deban atribuirse en compensación.

5.3. Los derechos políticos anexos al coeficiente de participación de la empresa o empresas urbanizadoras, se efectuará en la medida y en proporción al importe de las certificaciones de obras aceptadas, salvo que la empresa urbanizadora aporte aval bancario por la totalidad de los costes asumidos por dicha empresa, en cuyo caso, concedería inmediatamente la plenitud de los derechos económicos y políticos correspondientes a su participación.

5.4. En el momento de la incorporación se convendrá con la Junta si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes.

5.5. La Asamblea general aprobará un convenio con la empresa urbanizadora para la adjudicación de los terrenos en que se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, de

conformidad con lo dispuesto el artículo 13.2 de los estatutos de la entidad.

5.6. La cuota de participación que haya de asignarse a las empresas urbanizadoras disminuirá proporcionalmente la de los restantes miembros de la Junta.

BASE 6.ª Contratación de obras de urbanización.

6.1. La contratación de las obras total o parcialmente se realizará por la Junta de Compensación por adjudicación directa o mediante concurso, o concurso-subasta de conformidad con las bases que haya acordado la Asamblea General, haciéndose constar la sumisión a la jurisdicción contenciosa-administrativa. Será necesaria la concurrencia de cómo mínimo, tres ofertas. Cada miembro podrá aportar como mínimo una oferta.

6.2. Si a la Junta de compensación se incorporara alguna empresa urbanizadora que aportase, total o parcialmente, los fondos necesarios para la ejecución de la urbanización, la ejecución la hará directamente la empresa mencionada, que deberá necesariamente prestar garantías de la correcta ejecución de la obra.

6.3. En cualquiera de los casos, en el contrato de ejecución se hará constar, necesariamente, todas y cada una de las siguientes determinaciones, además de las cláusulas que constituyan su contenido típico:

A) El compromiso de la empresa adjudicataria de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.

B) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento.

C) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o plazos de ejecución, o por comisión de alguna infracción urbanística tipificada en la normativa legal aplicable.

D) La retención que de cada pago parcial a cuenta haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra por la Administración actuante, salvo que se acuerde su sustitución mediante aval o seguro de caución.

E) El modo o plazos para el abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

BASE 7.ª Criterios de valoración fincas resultantes.

7.1. Las fincas resultantes se valorarán de conformidad a su potencial máximo de techo edificable, ponderándose los usos y tipología y elementos correctores que en su caso sean de aplicación.

7.2. La valoración de las parcelas resultantes adjudicadas a empresas urbanizadoras se determinará con arreglo al acuerdo de incorporación aprobado por la Asamblea General.

7.3. El Proyecto de reparcelación establecerá valores unitarios por metro cuadrado de techo edificable de cada uno de los usos y tipologías asignadas por el planeamiento según criterios de mercado, que se podrán ponderar en atención a las reglas contenidas en la legislación urbanística.

El Proyecto de reparcelación cuantificará los expresados factores ponderados, justificándolos adecuadamente, en caso de utilizarse.

La suma de los valores unitarios ponderados de los metros cuadrados de techo edificable y/o volumen, en función de las tipologías, para todos los usos dará como resultado el valor total del techo y/o volumen objeto de adjudicación del sector.

BASE 8.ª Reglas de adjudicación de las fincas resultantes:

En aplicación de lo dispuesto en la legislación autonómica, las reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta de Compensación en proporción a los bienes y derechos aportados serán las siguientes:

A) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Este criterio se conjugará con el de la agrupación de las adjudicaciones que correspondan a un mismo adjudicatario.

B) 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. No obstante, si la cuantía de los derechos de los adjudicatarios no llegara al 15% de la parcela mínima edificable, el Proyecto de reparcelación determinará una indemnización en metálico. La misma norma se aplicará cuando los excesos a que se refiere el párrafo anterior no lleguen al mencionado porcentaje.

Salvo lo que dispone el párrafo anterior 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. Se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros en los casos de adjudicaciones en proindiviso.

C) En todo caso las diferencias de adjudicación si existieren 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.

D) 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.

E) 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.

F) Cuando se aporten las fincas en régimen de propiedad indivisa, la adjudicación se realizará de forma individualizada a cada uno de los copropietarios en proporción a su cuota de propiedad. A no ser que se solicite expresamente por la totalidad de copropietarios la adjudicación en proindiviso.

G) La adjudicación a empresas urbanizadoras se ajustará a las condiciones aprobadas por la Asamblea en el acuerdo de incorporación.

BASE 9.ª Supuestos de incumplimiento por los miembros de la Junta.

9.1. Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros serán exigibles por vía de apremio, mediante petición de la Junta a la Administración actuante.

9.2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la actuación habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

9.3. La responsabilidad de los miembros de la Junta de Compensación se circunscribe exclusivamente a las fincas aportadas por cada uno de ellos, con indemnidad del resto de su patrimonio.

9.4. Asimismo, aquellos propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación o afectos al mismo, que en el plazo de un mes -desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases, conteniendo la advertencia de expropiación- no se adhieren a la Junta de Compensación podrán ser expropiados sus terrenos en favor de la Junta.

BASE 10.ª Costes de ejecución de la urbanización.

10.1. Los propietarios estarán obligados a soportar el coste de la ejecución de la urbanización en proporción a las cuotas de participación derivadas del aprovechamiento que se les Adjudique. Se considerarán incluidos en el coste de la urbanización:

A) El valor de los terrenos destinados a viales, espacios públicos y equipamientos, de cesión gratuita que se fijen de acuerdo con el Planeamiento y el proyecto de Urbanización que se ejecutan.

B) El coste de las obras de urbanización interiores y exteriores obligadas, incluyendo las obras de las instalaciones y suministros que afecten al sector, así como su conexión con los Sistemas Generales, el arbolado y la jardinería de parques, jardines y vías públicas y la demolición de las construcciones existentes.

C) El coste de redacción y tramitación de los proyectos de Urbanización, Planeamiento Derivado, Proyecto de Reparcelación, informes técnicos complementarios o cualquier otro documento de carácter técnico que sea necesario para la correcta transformación del Suelo, así como la dirección técnica de las Obras necesarias.

D) Las indemnizaciones por destrucción o inutilización de bienes o instalaciones.

E) Los intereses de capitales a invertir.

F) Cualquier otro que la Junta determine.

10.2. Las obras de urbanización realizadas que puedan conservarse y sean conformes al planeamiento vigente y al Proyecto de Urbanización se valorarán a tenor del coste que representa su no ejecución por la empresa urbanizadora, disminuido por la amortización o demérito sufrido por el uso y antigüedad, valorado por los técnicos que elaboren el Proyecto de Urbanización, tomando como base los costes unitarios reales del referido proyecto a ejecutar.

BASE 11.ª Forma y plazos para efectuar aportaciones a la Junta.

11.1. Las aportaciones económicas a la Junta de Compensación para sufragar los gastos pueden realizarse:

A) En metálico.

B) Cesión de terrenos. La dación en pago de los terrenos lo será de pleno dominio para la Junta y libre de cargas y ocupantes.

C) En industria, caso de adherirse empresa urbanizadora.

11.2. Los propietarios efectuarán una aportación inicial en el momento de constituirse la Junta, no superior al 25% previsto para la ejecución de la total urbanización. El resto de aportaciones se hará efectivo en el momento que lo determine la Asamblea General, de acuerdo a las necesidades de financiación.

BASE 12.ª Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.

Los beneficios o pérdidas serán proporcionales a las cuotas que ostenten los miembros en el momento de disolución de la Junta. Anualmente la Junta presentará balance y presupuesto. Podrá efectuar derramas o reintegros a cuenta, de existir déficit o superávit.

BASE 13.ª Supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.

En el supuesto de que se produzcan diferencias de adjudicación éstas serán contempladas y valoradas en el Proyecto de Reparcelación, y se liquidarán a los titulares en la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

BASE 14.ª Momento potencial de edificación.

A salvo de lo dispuesto en la normativa urbanística aplicable, la Asamblea general determinará la oportunidad y compatibilidad de la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación, la aportación de las garantías necesarias y el momento a partir del cual pudiera solicitarse, con independencia de la obligada licencia Municipal.

Los miembros de la Junta que, previo otorgamiento de la preceptiva licencia de construcción, procedan a la edificación de parcelas simultáneamente con la urbanización estarán obligados a depositar en la Junta, por cada parcela a edificar, aval por importe que determinará la Asamblea General, para responder de los desperfectos que, con motivo de la ejecución de las obras de edificación se produzcan en los elementos de la urbanización, y cuya devolución o la del correspondiente remanente de la liquidación que proceda se hará al miembro depositante una vez que haya obtenido la licencia de primera ocupación.

Previo a la solicitud de licencia a la Administración actuante, se impone la obligación de someter a la aprobación por la Junta de Compensación dicha petición. La denegación de la petición por mayoría de la Junta imposibilitará la edificación simultánea a la urbanización, interrumpiendo el acto que, en caso de aprobación por la Junta, continuaría con la solicitud a la Administración de la preceptiva licencia de edificación simultánea.

Los miembros que soliciten el otorgamiento de la licencia de construcción deberán justificar, con carácter previo a su otorgamiento, y ante el órgano municipal competente para el mismo, mediante certificación expedida por el secretario, con visto bueno del presidente de la junta, que están al corriente del pago de las aportaciones solicitadas, y a los que lo hagan de la primera ocupación que justifiquen de la misma forma que no tienen pendientes las reparaciones de desperfectos de los elementos de urbanización.

BASE 15.ª Forma de exacción de las cuotas.

La Junta de Compensación confeccionará presupuesto en función de los costes previstos ejecutar en la próxima anualidad y exigirá a sus miembros por trimestres adelantados en proporción a su coeficiente de participación los gastos consignados en éste. Los miembros dispondrán de un plazo de treinta días desde la recepción de la derrama, para efectuar el ingreso.

BASE 16.ª Adhesión de propietarios.

Los propietarios que no hubieren solicitado el sistema de compensación deberán decidir, durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, debiendo optar por alguna de las siguientes alternativas:

- a) Adherirse a la Junta de Compensación, en constitución, y asumir los costes de urbanización y los de gestión que les corresponda. A tal efecto deberán optar 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 deban ser adjudicadas.
- b) Renunciar a su derecho de integrarse en la Junta y solicitar la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieren afectados a la gestión del sector.

No obstante lo anterior, el sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa, mediante reparcelación respecto de cuantos propietarios no hubieren efectuado opción alguna dentro del plazo concedido al efecto, y que consta expresamente en los Estatutos de la Junta de Compensación.

BASE 17.ª Oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad.

Los promotores de la iniciativa realizarán una oferta de adquisición a los propietarios que no estén interesados en suscribir la iniciativa, ni adherirse a la Junta de Compensación.

El importe económico de la oferta será de 500 euros por metro cuadrado de suelo bruto (500 €/m²s bruto) incluido en el ámbito de actuación.

El referido importe será abonado al tiempo de la suscripción del documento público en el que se materialice la transmisión.

Esta misma oferta de compensación se aplicará igualmente a las personas propietarias que puedan quedar sujetas al régimen de reparcelación forzosa.

BASE 18.ª Expropiación de terrenos.

Los terrenos que se obtengan en favor de la Junta por expropiación a los propietarios no adheridos o de los que incumplan sus obligaciones de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión, quedarán a libre disposición de la Junta que podrá enajenarlos al precio que la misma acuerde, o adjudicarlos en la compensación. El importe económico a satisfacer a los propietarios expropiados por dicha expropiación de terrenos será el indicado en la BASE 17ª anterior para la oferta de adquisición.

BASE 19.ª Valor de los inmuebles que se construyan y precio de venta a terceras personas.

19.1. Cuando la Junta esté facultada para edificar, la Asamblea fijará el valor de los inmuebles que se construyan.

19.2. En caso de que esos inmuebles tengan que ser total o parcialmente enajenados a terceros, la fijación del precio de venta incorporará el beneficio del promotor y demás gastos para la venta. En cualquier caso, se estará a los valores reales de mercado para concretar cada uno de los elementos constitutivos del valor o precio, introduciendo a tal efecto las ponderaciones oportunas, sin perjuicio del acuerdo por unanimidad de todos los propietarios.

BASE 20.ª Régimen económico.

20.1. Una vez acabadas las obras de urbanización, se procederá a confeccionar la liquidación global de los resultados de la actuación de la Junta de compensación.

20.2. Esta liquidación se propondrá y aprobará por la Junta de acuerdo con las siguientes normas:

a) El Presidente formulará una liquidación provisional que presentará a la Asamblea general, en la cual hará la relación de gastos generados por la actuación de la Junta.

b) La liquidación expresará también los ingresos que en su caso haya obtenido y los créditos a su favor que se encuentren pendientes, sin computar los procedentes de las cuotas de los propietarios.

c) El saldo resultado del balance anterior se distribuirá entre los miembros de la comunidad reparcelatoria en proporción a sus respectivas participaciones.

20.3. En caso de incumplimiento del deber de pagar los gastos de urbanización y, en general, del incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y por el planeamiento urbanístico por parte de los miembros de la comunidad reparcelatoria, la Junta podrá solicitar al Ayuntamiento bien su cobro por la vía de apremio, o bien el inicio de la expropiación de las fincas adjudicadas, proceso en que la Junta dispondrá de la condición de beneficiaria.

BASE 21.ª Conservación.

21.1. La Junta de Compensación se responsabilizará de la ejecución de las obras de urbanización de conformidad al Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.

21.2. La Junta de Compensación se hará cargo de la conservación de los servicios urbanísticos sólo hasta el momento en que se perfeccione su cesión al Ayuntamiento. Tal cesión puede efectuarse de forma parcial, o por fases de obra realizada.

21.3. Los gastos de conservación que estén a cargo de la Junta de Compensación, se distribuirán en proporción al derecho de cada uno de los propietarios, incluyendo aquellos propietarios no miembros, que serán requeridos por el Ayuntamiento y éste entregará las correspondientes cantidades a la Junta, sin perjuicio que pueda solicitar al Ayuntamiento el cobro de la deuda por la vía de apremio, respecto del miembro moroso.