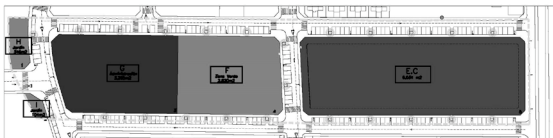

***BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
UNIDAD DE ACTUACIÓN EN UA-C02 CHIPAS.***

ENERO 2023



I.- DISPOSICIONES GENERALES.

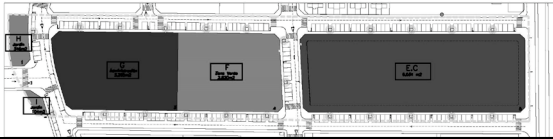
BASE PRIMERA.- Objeto.

La gestión y ejecución de **UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-CO2 CHIPÁS** cuyo ámbito se constituye en Suelo Urbano del TRPGO de Candelaria, Isla de Tenerife, cuya superficie real es de DIECIOCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (18.779 m²) con la delimitación señalada en el citado TRPGO, se realizará mediante el sistema de compensación regulado en los artículos 225 al 230 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias., y los artículos 81 y ss. del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por *DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.*,

Las presentes Bases de Actuación contienen las determinaciones mínimas exigidas por el artículo 138 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

BASE SEGUNDA: Sujetos interesados.

1. Una vez aprobadas con carácter definitivo las presentes bases de actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación, conforme al citado Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, quedará constituida dicha Junta, con efectos desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.



2. Formarán parte de la Entidad los propietarios promotores, - que se relacionan en la solicitud adjunta- y los que se incorporen en forma reglamentaria a la Junta conforme a los arts. 226 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y 82 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias -si no lo hubieran hecho anteriormente- y, en su caso, las empresas urbanizadoras que hubieren de participar con los propietarios en la gestión del sector, según las condiciones que se determinen por acuerdo de la Asamblea General y conforme a los Estatutos de la Junta de Compensación.

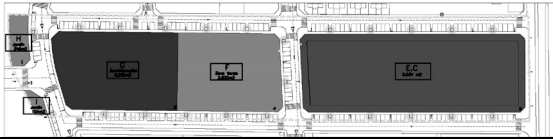
3. Asimismo formará parte de la Entidad un representante del Ayuntamiento designado por éste -en el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos de la Junta de Compensación y de las presentes Bases de Actuación- y que formará parte del órgano rector de la Junta en cualquier caso.

BASE TERCERA.- Actuaciones que comprende.

La actuación urbanística por compensación comprenderá:

a) La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación en los plazos y condiciones legalmente establecidos, así como, de aquellos miembros que incumplan las obligaciones y cargas impuestas por la Ley, por el Planeamiento aplicable y por las presentes Bases de Actuación. En todos los casos, la expropiación será realizada por el Excmo. Ayuntamiento de Candelaria en favor de la Junta de Compensación, la cual tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

b) La transmisión gratuita al Municipio de Candelaria, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos, en su caso, de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios, conforme al planeamiento



y Proyecto de Urbanización que se apruebe definitivamente y conforme a lo previsto en el artículo 48, y concordantes, del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias vigente.

c) La ejecución a costa de los propietarios de las obras de urbanización -y demás gastos inherentes a las mismas- según el planeamiento aplicable y el proyecto de urbanización que lo desarrolle.

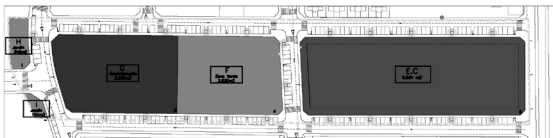
d) La distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada entre los propietarios y demás partícipes, de forma equitativa y justa, y en proporción a sus coeficientes de participación y conforme a los principios de redistribución de la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

e) La ejecución y construcción de la edificabilidad en la parcela neta resultante del Proyecto de Reparcelación, y el mantenimiento de la misma.

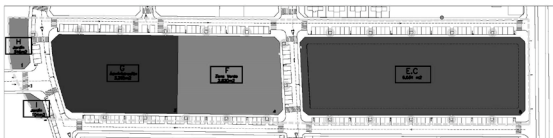
BASE CUARTA.- Forma de participación en los gastos.

Los gastos que se derivan de la actuación urbanística descrita en la Base anterior serán satisfechos por los miembros de la Junta de Compensación, en proporción a sus respectivos derechos.

Dichos gastos comprenden los que se especifican en los artículos 38 y ss. del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, y de un modo singular los siguientes:



- a) Gastos de honorarios profesionales relacionados con el sistema de ejecución privada, instrumentos de gestión, proyectos de urbanización y de instalaciones o infraestructuras, y en su caso, instrumentos de planeamiento de desarrollo. Estos gastos de honorarios también incluyen los que puedan producirse por levantamiento topográfico, planimetría digitalizada, estudios de contenido ambiental y cualesquiera otros que sean convenientes para la adecuada calidad del resultado de los trabajos, así como los honorarios de la dirección técnica de las obras que se ejecuten.
- b) Gastos de gestión administrativa derivados de la preparación de la documentación requerida para tramitar los pertinentes expedientes que resulten necesarios, cuando se correspondan con la globalidad de la unidad. En otro caso deberán ser asumidos de forma individual por aquellos propietarios que requieran tales gestiones.
- c) Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de gestión y de los proyectos y planes, en su caso; incluyendo las tasas e impuestos que sean de aplicación.
- d) Gastos producidos por los documentos notariales y las inscripciones registrales o mercantiles que haya que realizar, en su caso.
- e) Coste de las obras de urbanización, referidos al menos a lo siguiente:
- 1) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería, tanto de las vías rodadas como de las peatonales.
 - 2) Ejecución o adecuación de las redes e instalaciones de las infraestructuras y los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico, y que deberán ser al menos los siguientes:
 - A. Abastecimiento de agua potable, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego.
 - B. Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.



C. Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

D. Canalización e instalación de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.

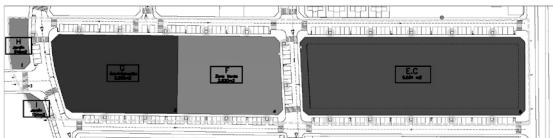
3) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos la urbanización de los paseos, el mobiliario urbano, alumbrado público, jardinería, elementos de juegos infantiles y plantación de arbolado y demás especies vegetales, así como el tratamiento necesario para la supresión de barreras físicas.

4) Ejecución de los servicios urbanísticos e infraestructuras previstos y exteriores a la unidad y, en su caso, de los de sistemas generales incluidos, así como los gastos de demolición.

BASE QUINTA.- Edificación de la unidad de actuación.-

No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que se haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal, conforme a lo previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y concordantes de su Reglamento de Disciplina Urbanística 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 art. 164.2. del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

La garantía a que se refiere el art. 164.2. del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, podrá constituirse, conforme al art. 206 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, mediante la afectación real -en el Proyecto de reparcelación y en las fincas



resultantes del mismo, de la totalidad de las parcelas del ámbito y su inscripción en el Registro de la Propiedad– al cumplimiento de la obligación legal de ejecutar y costear la urbanización, cuya carga real se inscribirá en cada finca con arreglo al porcentaje que resulte de aplicación y con arreglo al proyecto reparcelatorio.

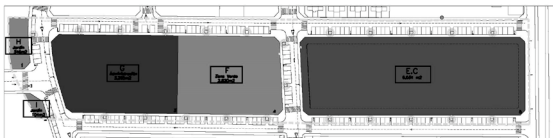
II.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

BASE SEXTA.- Criterios para valorar las fincas aportadas.

1. El derecho de los propietarios, conforme al artículo 28 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, será proporcional a la superficie real de sus respectivas fincas, situadas dentro de la delimitación de la unidad de actuación; renunciándose, en consecuencia, a cualquier otro criterio para valorar las fincas aportadas, por considerarse suficientemente equitativo el de la proporcionalidad en función de las superficies aportadas y para facilitar y simplificar la distribución de beneficios y cargas y, en definitiva, la gestión urbanística del sector.

2. A cada una de las fincas se le asignará, en consecuencia, un porcentaje en relación con la superficie total de la unidad de actuación, según consta de manera individualizada en el proyecto de reparcelación *anexo adjunto a la solicitud*, cuyo porcentaje constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas o derechos resultantes.

3. Las superficies computables se acreditarán mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición,

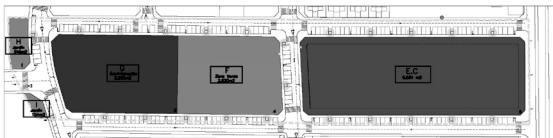


acompañando a dicha declaración jurada un plano de los terrenos y cuantos documentos oficiales o privados puedan acreditar su condición de propietario, tales como el recibo justificativo del pago de la Contribución Territorial, certificado de estar las fincas catastradas o amillarada a su nombre, etc. En principio dichas superficies se considera que corresponden con las que figuran en el *citado anexo* y que corresponde a los datos facilitados por los miembros promotores.

4. En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de lindes, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes, de modo provisional, hasta tanto se resuelva por convenio entre los interesados o resolución judicial.

6. A cada uno de los copropietarios que aporten terrenos pertenecientes a una comunidad de bienes, se le atribuirá la cuota de adjudicación que le corresponda, calculada en función de su participación en la comunidad, la cual se considera a estos efectos disuelta. A estos efectos se procederá a asignarle la cuota que le corresponda según se derive del producto entre el coeficiente de adjudicación y la cuota de participación. Todo ello de acuerdo con el apartado 1) del art. 138.1.d) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

De todas formas, y para facilitar la redacción del Proyecto de Reparcelacion y el posterior reparto de la edificabilidad, los propietarios de estas cuotas de participación de comunidades de bienes, podrán agruparse previamente en grupos de dos o más de los anteriores comuneros, procediéndose después a la redistribución de los terrenos susceptibles de aprovechamiento privado del conjunto de las cuotas agrupadas, sin perjuicio del sistema interno de gestión que entre los mismos acuerden.



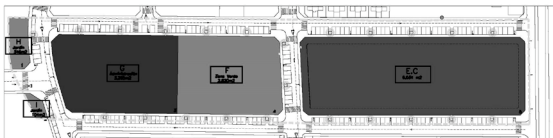
BASE SÉPTIMA.- Criterios de valoración de derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas.

1. Como regla general, los propietarios de los terrenos afectados deberán regularizar la situación dominical de las fincas, liberándolas de todo tipo de cargas y gravámenes, siendo de su cuenta los gastos ocasionados por dicha liberación.

2. Los derechos y cargas que perduren sobre las fincas aportadas se consideran en principio compatibles con el planeamiento urbanístico a ejecutar, y, en consecuencia, se les mencionará en el proyecto de Reparcelación, se subrogarán y serán adjudicados a sus titulares en el mismo concepto que lo fueren anteriormente.

El propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que lo hubiere omitido y se deducirá del valor de la edificabilidad que les corresponda lo que resulte de las cargas omitidas.

3. Si existiesen derechos o cargas que sean incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, el proyecto de reparcelación deberá declararlo así, de modo justificado, y fijar la indemnización correspondiente conforme a lo dispuesto en los artículo 27.1 e) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, con cargo a la Junta de Compensación y entre sus miembros con arreglo a su cuota de participación en la misma. En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidas en virtud del acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación.



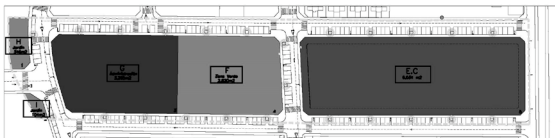
4. Los derechos y gravámenes que no fueran cancelados, pero que resultasen compatibles con el planeamiento aprobado y con el proyecto de reparcelación y la posterior adjudicación de las fincas o derechos resultantes, no serán objeto de valoración y se mantendrán en los terrenos gravados.

5. Las situaciones arrendaticias se valorarán conforme a la legislación básica del Estado sobre valoraciones, teniendo en cuenta especialmente si los arrendatarios se hallan o no en situación de prórroga forzosa, y, en su caso, el plazo que restará de vigencia contractual. La Junta de Compensación podrá obligar al propietario arrendador, para que interponga el correspondiente proceso de desahucio y si fuese desestimado correrían de cuenta de la Junta todos los gastos del proceso.

BASE OCTAVA.- Criterios de valoración de edificaciones, obras, derechos arrendaticios, plantaciones o instalaciones de deban derruirse o demolerse.

1. Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no se acomoden al planeamiento urbanístico y que deban derruirse o demolerse serán valoradas independientemente del suelo, en el proyecto de Reparcelación , conforme a las reglas que rigen la expropiación forzosa, y su importe se satisfará con cargo al proyecto de Reparcelación , en concepto de gasto de urbanización y en la forma determinada en el art. 27.1 e) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, siempre que su desaparición sea consecuencia inmediata de las obras de urbanización y así lo apruebe la Junta General.

2. Se considerará necesario el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, 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.

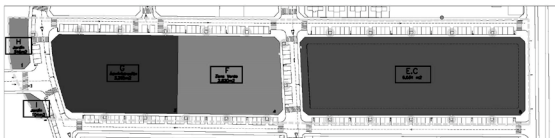
3. Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción.

4. En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendiendo a su valor agrícola y en base al criterio de reposición y al criterio fijado en el apartado 1 de esta base.

5. El mismo criterio se seguirá en relación con las actividades industriales o comerciales que desaparecieran como consecuencia de la ejecución de la urbanización.

BASE NOVENA.- Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.

1. La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestario del proyecto de urbanización o de las 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.



Para la adjudicación de terrenos o de derechos de edificación, la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa.

2. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta.

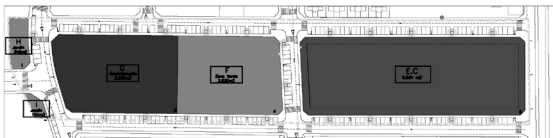
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

BASE DÉCIMA.- Forma de contratación.

1. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o contratista idóneo, por adjudicación de la Junta de Compensación, conforme a las previsiones contenidas en el planeamiento municipal y Proyecto de reparcelación a que se refieren las presentes bases de actuación, y del Proyecto de Urbanización.

El criterio de adjudicación que se seguirá será el de mayor eficiencia, calidad, economía y garantías de ejecución, y en un principio, el de adjudicación directa por concurso restringido con la máxima concurrencia de ofertas.

2. En el supuesto de que la Junta de Compensación reunida en Asamblea General decidiera la urbanización directa, no será necesario ningún tipo de concurso sino que se procedería de forma inmediata a la auto adjudicación, aún cuando se decidiese la ejecución por subcontratación.



3. En cualquier caso, en el contrato de ejecución de obras se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en los arts. 138.1 b) y 140 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias y además

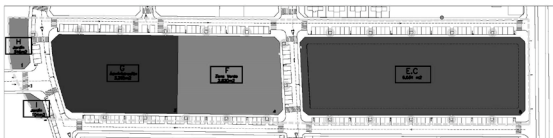
BASE UNDÉCIMA.- Costeamiento de la Urbanización.

1. Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivos derechos o coeficientes de adjudicación.

2. Se estimarán como costes de urbanización los que establece el art. 207 de Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y artículos 38 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, y en general los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al Proyecto de Urbanización. Los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras, y todos los demás consignados en la Base Cuarta de este documento serán satisfechos proporcionalmente a la participación en la Junta, por los propietarios que los suscriban.

3. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivos coeficientes de adjudicación.

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 reparcelación que se elabore en desarrollo de las presentes bases y en aplicación de los criterios en ellas establecidas.



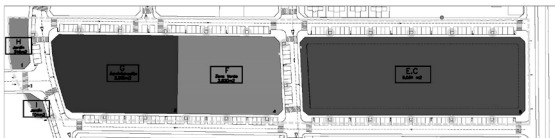
IV.- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

BASE DUODÉCIMA.- Transmisión de terrenos de cesión obligatoria y de las obras de urbanización.

1. La transmisión al Ayuntamiento, en su caso, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación.

2. El Proyecto de reparcelación, podrá sustituir la cesión de la parcela del 10 % aprovechamiento al Ayuntamiento por el abono en dinero de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado, dicho abono tendrá lugar con carácter preferente cuando se genere un proindiviso en el que deba participar la Administración, conforme dispone el art.50.1.c) de la Ley 4/2017. 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.

3. 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 proyecto de urbanización aplicable, se cederán al Ayuntamiento, en un plazo no superior a un mes, contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta. Para lo cual la Junta de Compensación presentará ante el Ayuntamiento de Candelaria la documentación recogida en el Art. 149.4 del D.183/2018. En aplicación del Art. 150 del D.183/2018, transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de recepción, acompañada de la documentación exigida en el artículo anterior, sin que la Administración hubiera notificado resolución expresa, la recepción se entenderá producida por imperativo de la ley con las mismas consecuencias que aquella, y por lo tanto recepcionada por la Administración local a



todos los efectos. 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 definitiva de las obras

4. En caso de constituirse una Entidad Urbanística de Conservación será ésta quien reciba las obras en el plazo señalado en el apartado 2 y la que se encargará de la conservación y mantenimiento de la urbanización.

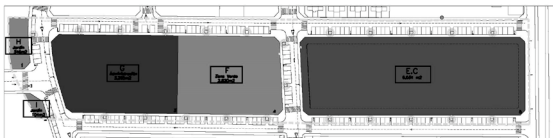
BASE DECIMOTERCERA.- Cuotas de participación.

1. La participación de cada propietario en la Entidad, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas, será proporcional a la superficie real de las parcelas respectivas situadas dentro de la delimitación de la unidad de actuación, conforme al art. 83 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

2. En aplicación del anterior criterio, las cuotas de participación correspondientes a cada una de las fincas de la unidad, expresadas mediante porcentaje en relación a la superficie total de éste, serán las que constan relacionadas en el proyecto de reparcelación *anexo adjunto*.

3. Los promotores aceptan formalmente dichas cuotas de participación y la incorporación de los demás propietarios en forma reglamentaria, llevará implícita la aceptación de aquellas.

4. No obstante, la entidad podrá, mientras no se apruebe definitivamente el Proyecto de Reparcelación, modificar de oficio o a instancia de parte, la asignación de



cuotas de participación cuando se acredite la existencia de errores materiales de medición.

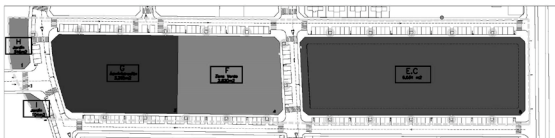
5. En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, en el momento de su integración en ésta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

BASE DECIMOCUARTA.- Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes

1. Para la distribución entre los asociados de los solares resultantes, incluidos los correspondientes a fincas adquiridas mediante expropiación por la Entidad, se formará y aprobará por ésta -conforme al art. 85 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias- el correspondiente Proyecto de Reparcelación, que deberá elaborarse y presentarse al Ayuntamiento para su tramitación y aprobación.

2. En el se tendrá en cuenta como criterio para efectuar la valoración y adjudicación de las fincas resultantes los siguientes extremos:

- A) Las características, clases y destino de las parcelas resultantes conforme al plan general.
- B) La edificabilidad se expresará en m²/m².
- C) Usos asignados por el planeamiento.
- D) Grado de Urbanización, cuando represente un dato diferencial de beneficio o carga para determinados adjudicatarios.



La valoración de cada parcela se basará en el aprovechamiento con referencia al uso y tipología edificatoria predominante.

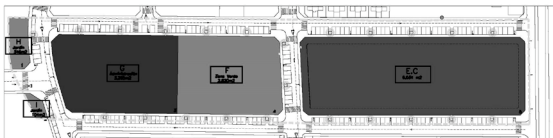
La valoración que se efectúe en puntos o unidades convencionales habrá de definir su equivalencia en dinero a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación; las compensaciones en metálico que se establezcan entrarán a formar parte de las cuentas personales de liquidación de los asociados.

3. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento conforme al artículo 27.1. del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

4. Los titulares de cuotas de participación que no alcancen el mínimo necesario para obtener una finca edificable resultante, se agruparán para que se les adjudiquen una en comunidad proindiviso, expresándose en el título de adjudicación la cuota correspondiente a cada propietario.

5. En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, referido al aprovechamiento concreto recibido en exceso o dejado de percibir in natura, compensaciones económicas que se reflejarán, asimismo, en el Proyecto de Reparcelación.

6. 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.



7. Cuando las fincas aportadas procedieran de una Comunidad de Propietarios, disuelta como consecuencia de la aportación, la adjudicación de las fincas resultantes se hará de forma proporcional a la cuota de participación atribuida en la Comunidad a cada uno de ellos. Ello sin perjuicio de que, previamente dos o más comuneros se agrupen.

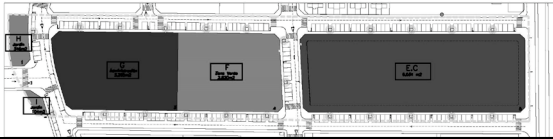
8. Además, en el caso de que estén comprendidos en la unidad terrenos edificados compatibles con el planeamiento en ejecución, éstos no serán objeto de una nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas.

9. Si los terrenos edificados con arreglo al planeamiento perteneciesen a una Comunidad de Propietarios, continuarán con copropiedad si hubiese acuerdo mayoritario de los comuneros. En otro caso se disolverá la Comunidad, pudiendo adjudicarse el bien común a uno o más de los anteriores copropietarios, si así lo acordaran, o bien se subastará entre los mencionados antiguos comuneros por el sistema de puja a la llana.

10. En el supuesto del apartado 8 el propietario o propietarios adjudicatarios, verán reducidas la edificabilidad que les corresponda en el proyecto de Reparcelación, en cuanto a la superficie edificable del inmueble edificado.

BASE DECIMOQUINTA.- Momento de la Adquisición.

La aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación adoptada por el Ayuntamiento y el otorgamiento de escritura pública o la expedición de documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, con el



contenido señalado en el art. 230.3. de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. y el artículo 85 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, 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 que establece la legislación general.

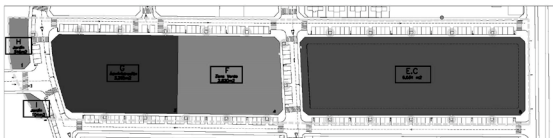
El coste de inscripción del Proyecto de reparcelación, incluyendo por tanto todas las parcelas, tanto públicas como privadas, será de cuenta de la Junta de Compensación.

BASE DECIMOSEXTA.- 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 correspondan satisfacer dentro del plazo máximo de un mes desde que se efectúe el requerimiento por el Consejo Rector a dicho efecto, transcurrido el cual, si no hubiere efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta sufrirá un recargo equivalente al interés legal anual, sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en el apartado 4 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 antelación de seis meses, de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre siguiente.

3. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados que se apruebe en la Asamblea General, cediendo aquellos gratuitamente o

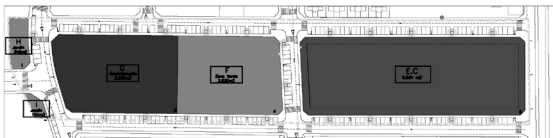


libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

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 las expropiaciones al miembro moroso, tal y como se regula en el art. 83.8 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, 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, nombre y apellidos y domicilio del asociados 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 diez 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 por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias., el Reglamento de Gestión y por los acuerdos válidamente adoptados por la Junta de Compensación.

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.

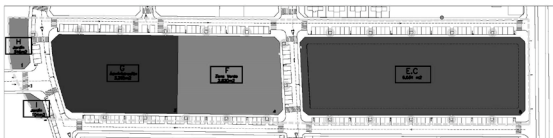


Si establecido el procedimiento el propietario afectado solicitara el decaimiento de la expropiación en marcha, deberá satisfacer a la Junta de Compensación una penalización del 20 % de la cantidad adeudada en concepto de mora, además de sufragar los gastos ocasionados por la puesta en marcha y la paralización del procedimiento.

BASE DECIMOSÉPTIMA.- Conservación de la Urbanización.

1. Hasta el momento de la extinción o disolución de la Junta y cesión al Ayuntamiento de la Urbanización, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la misma, 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 aquéllos los futuros propietarios. Para ello, la Junta o propietarios vendedores deberán hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos 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 a tal efecto. Todo ello de acuerdo con lo que exige el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

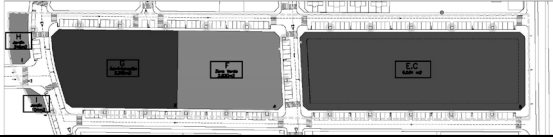


3. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de recepción, acompañada de la documentación exigida en el artículo anterior, sin que la Administración hubiera notificado resolución expresa, la recepción se entenderá producida por imperativo de la ley con las mismas consecuencias que aquella, y por lo tanto, desde ese instante el ayuntamiento queda obligado a:

- a) Conservar la urbanización, subrogándose en los contratos con las empresas suministradoras de servicios.
- b) Prestar los servicios municipales obligatorios.
- c) Tramitar y, en su caso, otorgar los títulos habilitantes de la edificación y ejercicio de actividades.

d) Cualquier otro previsto por la legislación. En todo caso, a los efectos de la legislación hipotecaria, el transcurso del plazo tendrá el efecto de la certificación expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización.





Los comparecientes, firma para que conste a los efectos oportunos.

“Simón Rueda Inmobiliaria, S.L.”, con C.I.F. B-38727467.

representantes

Don Antonio Luís Simón Varela,
con NIF: 43.784.048- Y

Don Manuel Simón Varela,
con NIF: 42.089.745-K

“Promotora Araya Plaza, S.L.”, con C.I.F. B-,38506333;

representante

Don Juan Mesa Baute con N.I.F; 41.950.040 H

Doña María Sonia Mesa Marrero,
con N.I.F. 43.790.732-C
