

BASES SANTA MARINA (PROEQUITY,S.L.)

**BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE
COMPENSACIÓN DEL SECTOR URB SM
"SANTA MARINA"**

**PGOU DE SAN VICENTE DE LA
BARQUERA**

**PROMUEVE: PROEQUITY DESARROLLOS Y ACTIVIDADES
INMOBILIARIAS S. L. Y OTROS**

A. ÍNDICE

I. BASE PRIMERA. ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y OBJETO

II. BASE SEGUNDA. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.-

III. BASE TERCERA. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE LAS FINCAS, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES QUE PUDIERAN ESTAR CONSTITUIDOS EN RAZÓN DE ELLAS.-

A) VALORACIÓN DE LOS DERECHOS REALES, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES.-

B) VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DEMOLERSE.-

IV. BASE CUARTA. CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZACIÓN

V. BASE QUINTA. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

1.- PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y, EN SU CASO, DE EDIFICACIÓN.-

2.- FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

3.- CESIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

4.- RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACION.

VI. BASE SEXTA. CRITERIO DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.-

A. VALORACIÓN

VII. BASE SÉPTIMA. REGLAS PARA LA ADJUDICACION DE PARCELAS A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.-

A . ADJUDICACIÓN A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

B. ADJUDICACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

C. LOCALIZACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES

D. COMPENSACIÓN EN METÁLICO POR LAS DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN

VIII. BASE OCTAVA. EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

IX. BASE NOVENA. REGLAS PARA VALORAR LOS INMUEBLES QUE SE

CONSTRUYAN POR LA JUNTA Y CRITERIOS PARA LA FIJACIÓN DEL PRECIO DE VENTA.-

X. BASE DÉCIMA. FORMA Y PLAZOS PARA REALIZAR LAS APORTACIONES POR LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.-

XI. BASE DÉCIMO-PRIMERA. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y PERDIDAS.-

XII. BASE DÉCIMO-SEGUNDA. COMPENSACIÓN EN METÁLICO.-

XIII. BASE DÉCIMO-TERCERA. MOMENTO DE EDIFICACIÓN DE LOS TERRENOS.-

XIV. BASE DÉCIMO-CUARTA. EXACCIÓN DE LAS CUOTAS DE CONSERVACIÓN HASTA LA DISOLUCIÓN DE LA JUNTA.-

XV. BASE DÉCIMO-QUINTA. ACTUALIZACIÓN DE COEFICIENTES.-

BASE PRIMERA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y OBJETO.-

a) Las presentes Bases de Actuación regularán, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación del Sector Santa Marina del vigente PGOU de San Vicente de la Barquera, Plan que fue aprobado por acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 21 de mayo de 2015 (BOC de 18 de agosto de 2.015, extraordinario nº 65).

b) Su objeto fundamental es determinar los criterios para la valoración de las aportaciones de los miembros a la Junta de Compensación y de las adjudicaciones de las fincas resultantes, estableciendo las normas para una justa distribución de beneficios y cargas, así como para la ejecución de las obras de urbanización.

A tal efecto, se han redactado estas Bases, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 167 del Reglamento de Gestión Urbanística, norma reglamentaria aplicable según dispone la Disposición Final Segunda de la Ley del Suelo de Cantabria 2/2001.

c) Las fincas comprendidas en el ámbito de actuación, su superficie y titularidad, así como los domicilios conocidos de los titulares que se indican a los efectos de la notificación individualizada, prevista en el Artículo 152.1 b) de la Ley del Suelo de Cantabria, son los que se enumeran y designan en el documento que se adjunta a estas Bases, sin perjuicio de los ajustes tras medición topográfica o modificaciones que puedan surgir en el resto de extremos con posterioridad.

BASE SEGUNDA

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.-

a) La valoración de las fincas aportadas a la Junta de Compensación, se efectuará con arreglo a lo dispuesto 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 y Reglamento/s que la desarrollen, sin perjuicio de su

indemnizaciones sean consideradas gastos de urbanización. Idéntica consideración tendrán las indemnizaciones que se deriven de alguno de los conceptos previstos por los apartados g) y h) del artículo 128 LOTRUSCAN.

En este supuesto su tasación se efectuará en el propio Proyecto de Compensación, la que se satisfará a cargo del propietario/s respectivo/s.

3.- Respecto de las cargas compatibles, cabrá la subrogación real en las nuevas fincas, o la creación de un crédito sobre las mismas, de conformidad con lo previsto en los artículos 11 y 12 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.

B) VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DEMOLERSE.-

1) Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas aportadas, que deban derruirse, por ser incompatibles con las determinaciones del Plan, no se considerarán como valores ó derechos aportados, sino que serán objeto de indemnización, salvo que entre los propietarios se acuerde otro tipo de resarcimiento.

2) Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados en el apartado anterior, cuando sea necesaria su destrucción para realizar las obras de urbanización ó estén situados en superficies que no se puedan adjudicar íntegramente a su propietario ó su conservación sea incompatible con el planeamiento.

3) La valoración se efectuará de acuerdo con lo establecido 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 y Reglamento/s que la desarrollen.

4) Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de los porcentajes establecidos por estado de vida del inmueble ó por el estado de conservación de la obra ó construcción.

BASES SANTA MARINA (PROEQUITY,S.L.)

5) En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones, cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación atendido a su valor agrícola.

6) En los supuestos previstos en los dos apartados anteriores, ha de añadirse el cinco por ciento (5%) de afección.

7) Las indemnizaciones se concretarán en el Proyecto de Compensación y serán objeto de compensación, con las cantidades de las que resulte deudor el miembro de la Junta por diferencias de adjudicación ó por gastos de urbanización y de los Proyectos, etc que se hagan constar en la cuenta de liquidación.

8) Los propietarios que resulten acreedores de cantidades en concepto de indemnización por demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones, podrán compensar dichas cantidades en la cuenta de liquidación o recibir su equivalente en terrenos, previo acuerdo de la Asamblea General.

BASE CUARTA

CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS.-

Los estatutos de la Junta de Compensación, en concordancia con el Artículo 152.3 de la Ley del Suelo de Cantabria, prevé la posibilidad de la incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta para participar en la gestión del Sector.

En tales supuestos, la cuota de participación de las empresas urbanizadoras, se establecerá en base a su aportación económica, según la valoración derivada del proyecto de urbanización y la proporcionalidad de esta aportación con el valor total del suelo del Sector estimado en el momento de la incorporación, de mutuo acuerdo, entre las partes interesadas ó, en su defecto, con arreglo a lo dispuesto 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 y Reglamento/s que la desarrollen.

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

la Junta.

Ello no obstante, cualquier miembro de la Junta podrá eximirse de contribuir con terreno -o con cuota de participación- a las empresas urbanizadoras en pago de su actividad, cuando así lo hagan constar dentro del plazo de quince días siguientes a la comunicación del acuerdo ó convenio entre la Junta y la empresa, en cuyo caso deberán satisfacer los gastos de urbanización que les corresponda proporcionalmente en efectivo metálico, contra certificación que acredite la ejecución de las unidades pertinentes.

BASE QUINTA

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

1.- PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y, EN SU CASO, DE EDIFICACIÓN.-

a) La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo ó en parte, por Empresas Urbanizadoras incorporadas a la Junta con los requisitos que se establecen en estas Bases.

b) En otro caso, la ejecución se hará por la Empresa ó Empresas que se determine, en virtud del acuerdo de la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, aplicando supletoria, en lo posible y analógicamente, el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, sobre cumplimiento de los principios generales de la contratación pública (libre concurrencia, publicidad, transparencia e igualdad de trato). La Junta de Compensación actuará de acuerdo con lo que la legislación en materia de Contratación del Sector Público establece para los poderes públicos adjudicadores que no tienen la condición de Administración Pública.

c) En cualquiera de los casos, en el contrato de ejecución se hará constar las determinaciones previstas en el Art. 156 de la Ley del Suelo de Cantabria.

2.- FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

BASES SANTA MARINA (PROEQUITY,S.L.)

Además de las cuotas que deberán abonar los miembros de la Junta, créditos y otras fuentes de financiación previstas en los Estatutos, la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que hubiese reservado con este fin en el Proyecto de Compensación.

3.- CESIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

a) La cesión de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones ejecutadas sobre terrenos de dominio público, se efectuará por la Junta de Compensación en favor de la Administración actuante dentro del plazo no superior a tres meses, contando desde la recepción definitiva por la Junta, con arreglo a las normas aprobadas por el Ayuntamiento para la recepción de las obras de urbanización.

b) Dicha cesión se referirá a la totalidad de la obra de urbanización.

c) Las cesiones serán formalizadas en acta que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación.

4.- RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACION.

La Junta de Compensación asumirá la responsabilidad de todo tipo de riesgos que se deriven de la ejecución de las obras, así como de las infracciones urbanísticas que cometa. Para cubrir dichas responsabilidades la Junta contratará cuantos seguros sean necesarios a tal fin.

El incumplimiento por la Junta de Compensación de sus responsabilidades podrá conllevar los efectos previstos por el artículo 148.3 LOTRUSCAN

BASE SEXTA

CRITERIO DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.-

A. VALORACIÓN

Los criterios para la valoración de las parcelas resultantes será uniforme, sin distinción alguna por su localización, por cuanto que ésta se realizará en la localización más próxima posible a la parcela aportada.

BASE SÉPTIMA

REGLAS PARA LA ADJUDICACION DE PARCELAS A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.-

A. ADJUDICACIÓN A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

En primer lugar, se determinarán las adjudicaciones de los aprovechamientos lucrativos que corresponden a los miembros de la Junta, lo que se realizará con estricta sujeción a las siguientes prescripciones:

- Cuando en la unidad reparcelable estén comprendidos terrenos edificados con arreglo al Planeamiento, éstos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan.

Si se trata de fincas que solo están parcialmente edificadas, la regla anterior sólo será aplicable a la parte de finca que este edificada, pudiendo segregarse la superficie libre, si su superficie es superior a la parcela mínima establecida por el Proyecto de Compensación.

- Los terrenos en que existan edificios no ajustados al Planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

a) Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan.

b) Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.

c) Que no esté decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística.

d) Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.

e) Que el derecho del propietario en la reparcelación no sea inferior, en más del 15%, al que corresponda a la parcela mínima edificable.

f) Que el aprovechamiento que corresponda a la superficie edificada no exceda en más del 15% del derecho del adjudicatario, a menos que se trate de edificaciones residenciales habitadas por personas que no sean el propio adjudicatario o su familia.

- En los casos no comprendidos en los supuestos anteriores, los edificios incluidos en el ámbito no serán tenidos en cuenta a efectos de adjudicación de las superficies en que se hallen enclavados, sino que serán objeto de tasación, en los términos previstos en las presentes Bases.

- No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos, cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan, las fincas no edificadas, cuando concurren los dos siguientes requisitos:

a) Que la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme el Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea inferior al 15% de este último.

b) Que el propietario lo solicite y justifique dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del polígono o unidad de actuación.

- No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación. La parcela mínima será fijada en el Proyecto de Compensación.

La superficie enclavada entre dos edificaciones que deban mantenerse

podrá adjudicarse como finca independiente edificable aunque no alcance las dimensiones de la parcela mínima, siempre que la diferencia no exceda del 15% de esta última y se cumplan las demás determinaciones del Planeamiento.

- 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 pro indiviso a tales propietarios.

Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

- Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la reparcelación y de la ordenación, así como el equitativo reparto de beneficios y cargas, en primer lugar, la concentración de las propiedades. En el presente Sector, dada la gran cantidad de parcelas que quedan incluidas en el ámbito del Parque Natural de Oyambre, y que serán objeto de cesión al municipio, no regirá el criterio de que las parcelas adjudicadas estén situadas en las antiguas propiedades de los mismos titulares o en el lugar más próximo a ellas.

- No se harán adjudicaciones que excedan del 15% de los derechos de los adjudicatarios, salvo acuerdo expreso de la Junta de Compensación. Por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que éste no rebase el 15% de los expresados derechos. Dichas diferencias habrán de ser tenidas en cuenta en la cuenta de liquidación del Proyecto de Compensación.

La superficie adjudicable que quedare sobrante, como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá adjudicarse pro indiviso a todos los propietarios con defecto de adjudicación, con el fin de eliminar o reducir la cuantía de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

La adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación se hará en función de las cuotas de participación de los mismos.

No obstante lo anterior, en virtud de lo dispuesto en art 87 RGU para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero.

B. ADJUDICACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

La diferencia entre el derecho de aprovechamiento urbanístico de los propietarios de terrenos dentro del Sector y el aprovechamiento total de la misma, corresponde a la cesión obligatoria al Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento urbanístico el cual podrá ser sustituido por su equivalente económico en la forma legalmente prevista. Dicho porcentaje se cederá libre de cargas y gastos.

C. LOCALIZACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES

Siempre que las características y exigencias de la ordenación lo permitan, se procurará, en primer lugar, la concentración de las propiedades. En el presente Sector, dada la gran cantidad de parcelas que quedan incluidas en el ámbito del Parque Natural de Oyambre, y que serán objeto de cesión al municipio, no regirá el criterio de que las parcelas adjudicadas estén situadas en las antiguas propiedades de los mismos titulares o en el lugar más próximo a ellas.

D. COMPENSACIÓN EN METÁLICO POR LAS DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN

Cuando, no obstante, la aplicación de las anteriores reglas, haya de procederse a la compensación en metálico por diferencias -en más ó en menos- de adjudicación, las cantidades correspondientes se determinarán conforme al art. 137 d) de la Ley del Suelo de Cantabria.

BASE OCTAVA

EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

a) Procederá la expropiación de los miembros de la Junta en los supuestos de incumplimiento de las obligaciones que a continuación se indican:

- El impago de dos cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de pago

voluntario, previo requerimiento fehaciente al deudor.

- El incumplimiento reiterado de alguna ó algunas de las obligaciones que señala el Artículo 33 de los Estatutos, obtenida la aprobación correspondiente de la Asamblea General y del Órgano Urbanístico de Control.

- En general, el incumplimiento de cuantas obligaciones resulten de la legislación urbanística vigente.

b) En estos supuestos la Administración actuante estará facultada para expropiar los derechos de los miembros en favor de la Junta de Compensación que tendrá la condición jurídica de beneficiaria, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 181 del Reglamento de Gestión Urbanística y 155.2 de la Ley del Suelo de Cantabria.

c) El procedimiento expropiatorio, según se desprende del Art. 181.5, en relación con el Artículo 197 del Reglamento de Gestión será el regulado en la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de Diciembre de 1.954.

d) La determinación del justiprecio expropiatorio se verificará de acuerdo con los criterios regulados por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y Reglamento/s que la desarrollen, referidos al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o al de exposición al público del Proyecto de expropiación por tasación conjunta.

BASE NOVENA

REGLAS PARA VALORAR LOS INMUEBLES QUE SE CONSTRUYAN POR LA JUNTA Y CRITERIOS PARA LA FIJACIÓN DEL PRECIO DE VENTA.-

En el supuesto de que la Junta proceda a edificar, el valor de los inmuebles resultantes será la suma del valor de la parcela determinado por aplicación del 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 y Reglamento/s que la desarrollen, más el coste de ejecución material del edificio correspondiente.

BASES SANTA MARINA (PROEQUITY,S.L.)

Cuando la edificación resultante no haya de ser objeto de adjudicación a todos los miembros de la Junta en proporción a sus derechos, sino enajenadas a terceras personas, en conjunto ó por unidades constituidas en régimen de propiedad horizontal, el precio y demás condiciones sustanciales de la compraventa se determinará con criterios objetivos en atención al estado de la oferta y demanda del mercado inmobiliario concreto de la actuación. A tales fines, se recabarán los correspondientes informes, como mínimo, uno de un Arquitecto Superior y otro de un Agente de la Propiedad Inmobiliaria,

BASE DÉCIMA

FORMA Y PLAZOS PARA REALIZAR LAS APORTACIONES POR LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.-

1.- Todos los miembros de la Junta de Compensación vienen obligados a pagar las cuotas ordinarias ó extraordinarias, en la forma y plazo previsto en los Estatutos, que en cualquier caso, serán proporcionales a las cuotas de participación.

2.- El pago se hará normalmente en metálico, pero por acuerdo entre el obligado y el Consejo Rector (o la Asamblea, de no existir éste), podrá sustituirse por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta, valorados de común acuerdo. De no prosperar este acuerdo, el obligado satisfará el importe de la cuota en metálico, conforme a la regla general establecida en esta Base.

En el supuesto de que el pago se verifique mediante entrega de terrenos, la transmisión a favor de la Junta de Compensación deberá verificarse en pleno dominio y libre de cargas. La superficie de tales terrenos no se computará a efectos de determinación de las fincas resultantes atribuidas por el Proyecto de Compensación al transmitente.

BASE DÉCIMO-PRIMERA

DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y PERDIDAS.-

La distribución de beneficios y cargas resultantes de la actuación urbanística se efectuará entre los miembros de la Junta, atendiendo a las cuotas de participación que cada uno tenga en la Entidad, en virtud de las decisiones que al efecto adopte la Asamblea General que podrá acordar el

traspaso de los beneficios, si los hubiera, al ejercicio siguiente.

BASE DÉCIMO-SEGUNDA

COMPENSACIÓN EN METÁLICO.-

a) Cuando la cuantía de los derechos de los propietarios no alcance el quince por cien (15%) de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico, fijada en función de los aprovechamientos de las fincas aportadas por aquellos.

b) También podrá acudir a la compensación económica en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga, siempre que dichos excesos no alcancen el indicado porcentaje, sobre la parcela mínima.

c) Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias se atenderá al precio medio de los terrenos adjudicados sin incluir los costes de urbanización, según se desprende del Artículo 137 d) de la Ley del Suelo de Cantabria, sin perjuicio de cualquier acuerdo que adopte, al efecto, la Asamblea.

d) En el Proyecto de Compensación se reflejarán las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 172 e) del Reglamento de Gestión Urbanística.

BASE DÉCIMO-TERCERA

MOMENTO DE EDIFICACIÓN DE LOS TERRENOS.-

a) Los propietarios de terrenos incluidos en el Sector podrán solicitar licencia de edificación antes de que se adquieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:

1. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de compensación.

2. Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

3. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

b) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

c) El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado.

d) En las solicitudes de licencia de nueva planta para edificar en las parcelas resultantes de la compensación que formulen los miembros de la Junta, deberán acreditar ante la Administración actuante, mediante Certificación expedida por el Secretario de la propia Junta, que están al corriente en el pago, tanto de los gastos ordinarios como de urbanización.

BASE DÉCIMO-CUARTA

EXACCIÓN DE LAS CUOTAS DE CONSERVACIÓN HASTA LA DISOLUCIÓN DE LA JUNTA.-

Las obras de urbanización, ya sean en su totalidad ó por etapas, se conservarán con cargo al propio proyecto de urbanización hasta su entrega a favor de la Administración actuante y vencimiento del plazo de garantía, de acuerdo con el Artículo 156.2 de la Ley del Suelo de Cantabria. En consecuencia, la exacción de las cuotas de conservación, tendrá el mismo carácter que las aportaciones ordinarias ó extraordinarias. La conservación incluye la asunción por la Junta de Compensación, ó de los beneficiarios que de ella traigan causa, de los gastos precisos para que las obras puedan servir al fin al que se destinan. Ello no obstante, en los supuestos en que se autorice conforme a la Base Décimo-Tercera la edificación simultanea, el Consejo Rector podrá imponer obligaciones adicionales a los propietarios interesados respecto de la conservación de la urbanización, cuando pueda presumirse un uso ó un deterioro excepcional por tal motivo.

El plazo de garantía se fija en un año desde la total finalización y

BASES SANTA MARINA (PROEQUITY S.L.)

recepción de la urbanización del Sector.

BASE DÉCIMO-QUINTA

ACTUALIZACIÓN DE COEFICIENTES.-

Con posterioridad a la constitución de la Junta e incluso a la aprobación del Proyecto de Compensación, por causas diversas legalmente prevenidas (incorporación de empresas urbanizadoras, expropiaciones por incumplimiento, compensaciones en metálico sustitutorias, etc.) las cuotas indicadas pueden verse precisadas de actualización al objeto de determinar la exacción de las aportaciones de los miembros.

Cuando concorra alguna de las circunstancias indicadas, se procederá, de forma automática, a calcular las nuevas cuotas resultantes actualizadas, que entrarán en vigor desde el mismo momento en que se notifiquen a todos los miembros y a la Administración Actuante.

octubre de 2018, San Vicente de la Barquera

PROEQUITY DESARROLLOS Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, S.L.