

**BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN  
DEL PLAN PARCIAL SUSNO 4 “CASCO OESTE”  
PLAN GENERAL DE VALSEQUILLO, GRAN CANARIA**

## ÍNDICE

BASE PRIMERA.- AMBITO TERRITORIAL Y FINALIDAD.-.....	4
BASE SEGUNDA.- REGIMEN LEGAL Y REGLAMENTARIO APLICABLE.-.....	4
BASE TERCERA.- VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. ....	6
BASE CUARTA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES EXISTENTES EN LAS FINCAS APORTADAS. ....	8
BASE QUINTA.- CRITERIOS PARA VALORAR LAS EDIFICACIONES, OBRAS O INSTALACIONES QUE DEBAN DEMOLERSE. ....	9
BASE SEXTA.- CRIERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS.....	10
BASE SÉPTIMA.- CRITERIOS PARA CONTRATAR Y CONTROLAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y/O EDIFICACIÓN EN SU CASO DEL SUELO.....	11
BASE OCTAVA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES. ....	12
BASE NOVENA.- TRANSMISIÓN DE TERRENOS AFECTADOS Y DE OBRAS DE URBANIZACIÓN. ....	13
BASE DÉCIMA.- FORMA Y PLAZOS EN QUE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS O TITULARES DE OTROS DERECHOS HAN DE REALIZAR APORTACIONES A LA ENTIDAD URBANÍSTICA. ....	13
BASE UNDÉCIMA.- CUOTAS DE PARTICIPACIÓN TEÓRICA Y REAL. ....	14
BASE DUODÉCIMA.- SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES, QUE DARÁN LUGAR A EXPROPIACIONES DE BIENES Y DERECHOS.....	15
BASE DÉCIMOTERCERA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES O FINCAS EN EL SUPUESTO DE VENTA DIRECTA POR LA JUNTA.....	15
BASE DÉCIMOCUARTA.- CRITERIOS DE CÁLCULO DE AFECCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES. ....	16
BASE DÉCIMOQUINTA.- CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y PÉRDIDAS.....	16
BASE DÉCIMOSEXTA.- PROYECTO DE COMPENSACIÓN. ....	16

BASE DÉCIMOSEPTIMA.- RÉGIMEN ECONÓMICO.- .....	17
BASE DÉCIMOCTAVA.- CRITERIOS PARA DETERMINAR EL MOMENTO EN QUE PUEDA REALIZARSE LA EDIFICACIÓN SOBRE LOS SOLARES RESULTANTES. ....	18
BASE DÉCIMONOVENA.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DURANTE SU EJECUCIÓN. ....	18

## **BASE PRIMERA.- AMBITO TERRITORIAL Y FINALIDAD.-**

Las presentes Bases se refieren a la gestión urbanística de la Junta de Compensación del PLAN PARCIAL SUSNO 4 CASCO OESTE, delimitado por el Plan General de Ordenación de Valsequillo.

Su finalidad es la de reglamentar la incorporación de los terrenos de los propietarios de fincas situados dentro del sector de suelo urbanizable SUSNO 4 Casco Oeste, la valoración de las aportaciones, la ejecución de la urbanización y el reparto de los beneficios y cargas, así como la adjudicación de las fincas resultantes.

## **BASE SEGUNDA.- REGIMEN LEGAL Y REGLAMENTARIO APLICABLE.-**

La ejecución se llevará a efecto con arreglo al sistema de Compensación regulado en los artículos 111 al 116 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante TR2000) artículos 82 a 89 Decreto 183/2004 de 21 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (en adelante RGC) y por las demás normas legales que le fueran de aplicación.

En consecuencia, el desarrollo del Sistema de Compensación obligará a los propietarios a:

- 1.- La cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes al Ayuntamiento de Valsequillo, de los suelos de cesión obligatoria así como los destinados a zonas verdes, viales,

dotaciones, servicios, y demás exigidos por el planeamiento de aplicación.

2. La regularización de las fincas existentes si fuere necesario.
3. La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
4. La realización de las obras de urbanización a costa de los propietarios del suelo.
5. La expropiación de las fincas cuyos propietarios no se incorporen a la Junta de Compensación en los plazos establecidos legalmente, así como de aquellos miembros que incumplan sus obligaciones para con la Junta.
6. La justa distribución de beneficios y cargas.
7. La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

La aprobación de estas Bases por el Ayuntamiento de Valsequillo supondrá su obligado cumplimiento por parte de los propietarios que se incorporen a la Junta de Compensación, y toda modificación de ellas exigirá que sea aprobado en Asamblea General, de acuerdo con el quórum que a tal efecto se establece en el artículo 25 de sus estatutos reguladores.

### **BASE TERCERA.- VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.**

1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas situadas dentro de la delimitación del Sector o en sus sistemas generales adscritos.

2. Cada uno de los propietarios tendrá asignado un porcentaje (cuota de participación) que relacione la superficie real de las fincas por él aportadas con la superficie total de los terrenos comprendidos dentro del sector una vez excluidas las superficies de dominio público preexistentes. Dicho porcentaje constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes.

3. Las superficies computables se acreditarán mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante cualquier título público o privado que acredite fehacientemente la propiedad.

4. Cuando alguna de las fincas incluidas o adscritas en el sector constare inscrita a favor de persona distinta de quien justificare en el expediente mejor derecho de propiedad sobre aquélla, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido podrá realizarse conforme a las siguientes reglas:

a.- Cuando los títulos públicos intermedios tan sólo estuviesen pendientes de inscripción, se procederá previamente a la práctica de ésta. Si fuese preciso, para la obtención de copias de tales títulos tendrá interés legítimo para solicitar su expedición la Junta de Compensación.

b.- Si la inscripción contradictoria con la titularidad alegada en el expediente tuviera más de treinta años de antigüedad, se citará al titular registral en el domicilio que constare del

asiento y si tal circunstancia no resultare del Registro, por edictos. Si dicho titular no compareciere, ni tampoco formulare oposición el Ministerio Fiscal, la inscripción de la finca de origen se practicará a favor de quien hubiere justificado su derecho por cualquier título. De la misma forma se practicará la inscripción en caso de que el titular hubiere comparecido en el expediente y no se opusiera al contenido del proyecto.

c.- Si la inscripción contradictoria tuviera treinta o menos de treinta años de antigüedad, la reanudación del tracto interrumpido dentro del expediente sólo podrá tener lugar cuando conste que el titular registral se ha dado por enterado personalmente y no ha formulado oposición.

d.- La realización de los trámites a que se refieren los apartados anteriores deberá llevarse a efecto por la Junta de Compensación y su resultado se incorporará al acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de compensación, que deberá contener la referencia a los documentos en que se apoya la reanudación del tracto, a las notificaciones realizadas, a su destinatario y a las comparecencias que, en su caso, hayan tenido lugar por parte de los interesados.

e.- Si no se cumplen los requisitos de los apartados anteriores, la Administración actuante adjudicará las fincas de resultado al titular registral de las de origen, haciendo constar en el título inscribible que el expediente se ha entendido con persona distinta. El Registrador de la Propiedad hará la inscripción sin indicación alguna de la posible contradicción.

6. Si las fincas de origen constasen inscritas a favor de varios titulares en proindiviso o de personas casadas, las fincas de

resultado se inscribirán en la proporción en que constasen inscritas en la de origen o con sujeción, en su caso, al régimen matrimonial que a éstas fuese aplicable.

**BASE CUARTA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES EXISTENTES EN LAS FINCAS APORTADAS.**

Cuando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de compensación constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente a sus respectivos titulares, se aplicarán las siguientes reglas:

a.- Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, serán objeto de cancelación siempre que en dicho proyecto se solicitase expresamente y sin perjuicio de la indominación que, en su caso, proceda.

b.- Cuando dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas siguientes.

c.- Si al titular de una finca de origen se le adjudica una única finca de resultado, bastará para el traslado que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen.



d.- Cuando al titular de una sola finca de origen le correspondiera por subrogación real la adjudicación de varias fincas de resultado, se aplicará lo dispuesto en el apartado c. que antecede, sin que sea necesario que el proyecto distribuya entre estas últimas la carga o derecho trasladado.

e.- Cuando al mismo titular de dos o más fincas de origen le correspondiera la adjudicación de una única finca de resultado, el proyecto deberá determinar respecto de ésta la cuota porcentual que corresponda a cada una de las de origen. Determinada dicha cuota, el Registrador trasladará los derechos o cargas preexistentes sobre cada una de las fincas de origen sobre la cuota porcentual que corresponda a aquélla en la finca de resultado.

f.- Cuando al mismo titular de varias fincas de origen le correspondiera la adjudicación de distintas fincas de resultado, se tendrán en cuenta las reglas contenidas en los apartados c., d. y e., en cuanto fuesen aplicables al caso.

#### **BASE QUINTA.- CRITERIOS PARA VALORAR LAS EDIFICACIONES, OBRAS O INSTALACIONES QUE DEBAN DEMOLERSE.**

Las edificaciones, obras o instalaciones a demoler, serán valoradas independientemente del suelo, y la valoración se hará en el ulterior Proyecto de Compensación, indemnizando a su propietario con cargo a la Junta de Compensación y en concepto de gastos de urbanización.

Se entenderá necesario el derribo, cuando sea precisa su eliminación para ejecutar las obras de urbanización, cuando estén situados en superficie que no deba adjudicarse íntegramente a su

propietario, o cuando su conservación sea incompatible con la ordenación establecida en el planeamiento de aplicación.

Las edificaciones e instalaciones, si las hubiere, se valorarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados, su posible interés arquitectónico, aplicando en todo caso los coeficientes correctores que se consideren oportunos, y siempre los de antigüedad, estado de conservación, uso predominante, adecuación a la normativa urbanística y normas técnicas de edificación, y cualesquiera otras circunstancias que establezcan su valor real.

En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria indemnización, atendido su valor agrícola y con base en el criterio de reposición.

Las indemnizaciones resultantes deberán ser compensadas en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Compensación con las cantidades por las que resulte acreedor el interesado.

#### **BASE SEXTA.- CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS.**

Para el caso de que empresas urbanizadoras acometan las obras incorporándose como partes en la Junta de Compensación, y remunerando sus trabajos en suelo resultante, la valoración de las aportaciones de las empresas urbanizadoras se practicará teniendo en cuenta el coste efectivo de ejecución del proyecto de urbanización, conviniéndose con la Asamblea de la Junta General, en el momento de su incorporación, la cifra que deberá entenderse definitiva y cerrada en todo caso. En este caso, el Proyecto de Compensación adjudicará a la empresa la cuota de suelo

urbanizado que le correspondiere, en función de los valores de las obras a ejecutar así como del valor de los terrenos resultantes en la urbanización. La participación de la empresa disminuirá la cuota de participación de los demás propietarios en proporción.

**BASE SÉPTIMA.- CRITERIOS PARA CONTRATAR Y CONTROLAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y/O EDIFICACIÓN EN SU CASO DEL SUELO**

Tanto para las Obras de Urbanización como para las de edificación que, en su caso, acometa directamente la Junta de Compensación, la Asamblea General aprobará las obras a realizar y facultará al Presidente para que seleccione, por los métodos convenientes, las ofertas que se presentaren para su ejecución.

En todo caso deberá corresponder a empresa idónea para los trabajos a ejecutar, de reconocida solvencia en la plaza y garantías técnicas adecuadas.

Todos los costes de las obras serán sufragados por los propietarios en proporción a sus respectivas cuotas reales de participación. Se entenderán Costes de Urbanización los señalados en el artículo 99 TR2000, y concordantes del RGC, así como todos aquellos expresamente recogidos en el Proyecto de Compensación, con especial referencia a los costes financieros, intereses, comisiones, amortizaciones, etc. que devenguen los préstamos que eventualmente se solicitaren.

La distribución de los costes oportunos entre los propietarios se efectuará en el Proyecto de Compensación con aplicación de los criterios establecidos en este documento.

## **BASE OCTAVA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.**

1.- Para la distribución entre los socios de las fincas resultantes, se formulará el correspondiente Proyecto de Compensación, que deberá presentarse a la Administración actuante, para su correspondiente aprobación.

2.- En el referido Proyecto de Compensación se tendrá en cuenta como criterio para evaluar y adjudicar las fincas resultantes, el previsto en el artículo 85 del TR2000, debiendo respetarse en lo posible el criterio de proximidad a las fincas preexistentes.

3.- En ningún caso podrá adjudicarse como fincas independientes aquellas que por cualquier causa resulten con superficies menores que las señaladas para la parcela mínima, debiendo agruparse entre sí para adjudicarse en comunidad proindiviso, expresándose en el título los porcentajes de condominio. No obstante, si los derechos no superasen el 15% de la totalidad de la parcela, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico que se satisfará con cargo a la cuenta del Proyecto de Compensación.

4.- En todo caso, las diferencias de adjudicación que en su caso se produjeran, serán compensadas en metálico entre ellos, valorándose en el proyecto de compensación la unidad de aprovechamiento homogenizada, deduciendo de dicho valor los gastos de urbanización.

5.- La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas fincas por las nuevas parcelas, estando dichas adjudicaciones exentas

fiscalmente en los términos del apartado 6º del artículo 84 del TR2000.

**BASE NOVENA.- TRANSMISIÓN DE TERRENOS AFECTADOS Y DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

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

2.- Una vez que la Junta de Compensación reciba material y formalmente de la empresa constructora las obras de urbanización previstas en el proyecto de urbanización aplicable, ésta se cederá al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la referida Junta de conformidad con lo previsto en el RGC.

3.- El acuerdo de aprobación definitivo del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento de las fincas resultantes que le correspondan en pago del 10 por 100 del aprovechamiento medio.

**BASE DÉCIMA.- FORMA Y PLAZOS EN QUE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS O TITULARES DE OTROS DERECHOS HAN DE REALIZAR APORTACIONES A LA ENTIDAD URBANÍSTICA.**

Cuantos gastos ocasione la ejecución del sistema de compensación serán sufragados por la Junta mediante aportaciones en metálico que al efecto harán los interesados, cualquiera que sea el origen y naturaleza del gasto.

Todos los gastos serán distribuidos entre los propietarios en proporción a la cuota de participación real de cada uno.

Los gastos ocasionados con anterioridad a la inscripción de la entidad en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, serán objeto de un presupuesto especial elaborado por los promotores del sistema. El mismo se incorporará a la contabilidad general de la Junta y será abonado por todos los propietarios en proporción a su cuota real como gastos de urbanización que son.

#### **BASE UNDÉCIMA.- CUOTAS DE PARTICIPACIÓN TEÓRICA Y REAL.**

1. La participación de cada propietario en la entidad, tanto en la distribución de beneficios como en la de cargas, será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas situadas dentro de la delimitación del Sector o adscritas al mismo (cuota de participación teórica) una vez excluidos los terrenos de dominio público preexistentes (Artículo 58.3 RGC). El porcentaje, a los efectos de abonar gastos de urbanización, deberá corregirse como consecuencia de la adjudicación real de aprovechamiento que se efectúe en el documento de equidistribución de beneficios y cargas (cuota de participación real).

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

**BASE DUODÉCIMA.- SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES, QUE DARÁN LUGAR A EXPROPIACIONES DE BIENES Y DERECHOS.**

El incumplimiento que dará lugar a la expropiación, será la reiterada (dos ó más) falta de pago de las cuotas o derramas que, con carácter obligatorio, se establezca para todos los miembros de la Junta de Compensación, o cuando el impago de la cuota del miembro moroso cause graves perjuicios a la Junta por la importancia de su cuantía respecto del destino de las mismas. De igual modo será criterio habilitante la negativa o dilación en efectuar la efectiva cesión de terrenos previstos en el Plan y la negativa a facilitar el acceso necesario para la efectiva realización de las obras de urbanización.

No podrá iniciarse el procedimiento expropiatorio antes de transcurridos quince días hábiles desde el requerimiento de pago efectuado por el Tesorero. El procedimiento quedará sin efecto si, antes del acta de ocupación, el deudor abona el principal reclamado, sus intereses, todos los gastos y suplidos ocasionados por la reclamación, así como todos los recargos que fueren procedentes.

**BASE DÉCIMOTERCERA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES O FINCAS EN EL SUPUESTO DE VENTA DIRECTA POR LA JUNTA.**

La Asamblea General, a propuesta del Presidente de la Junta, aprobará en su momento, por mayoría simple, los precios de venta de los inmuebles o fincas propiedad de la Junta.

#### **BASE DÉCIMOCUARTA.- CRITERIOS DE CÁLCULO DE AFECCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.**

La afección al pago de los gastos y costes de urbanización, se hará proporcionalmente a las unidades de aprovechamiento homogenizadas que correspondan a cada una de las fincas de resultado, excluido de dicho cálculo el 10 por 100 de cesión obligatoria que se adjudicará al Ayuntamiento de Valsequillo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanizadora.

#### **BASE DÉCIMOQUINTA.- CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y PÉRDIDAS.**

Dada la naturaleza de la Compensación, no se prevé la existencia de beneficios ni pérdidas en la ejecución, sino tan sólo los gastos de urbanización y demás de administración y suplidos inherentes a la actividad urbanística planteada, que serán satisfechos por los socios miembros de la Junta, en función de su cuota de participación real.

#### **BASE DÉCIMOSEXTA.- PROYECTO DE COMPENSACIÓN.**

1.- De acuerdo con los criterios establecidos en estas Bases, los promotores (ex artículo 105 TR2000) formularán un Proyecto de Compensación que contendrá las siguientes determinaciones:

a.- Descripción de las propiedades incluidas o adscritas, o de las partes de dichas propiedades afectadas por el sector de suelo urbanizable SUSNO 4 Casco Oeste, según los títulos aportados y con las correcciones procedentes, expresándose las cargas y gravámenes y demás condiciones relevantes que le afecten, su propietario y su cuota de participación en el Proyecto de Compensación.



b.- Descripción de las fincas resultantes, titulares a quienes se deberán adjudicar y concepto en que lo fueren. Se expresará para cada una de las fincas resultantes, la finca aportada a la que corresponda o el derecho que da lugar a su adjudicación, así como las cargas y gravámenes que les afecten por ser compatibles con el planeamiento.

c.- Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca, en su caso, el Plan.

d.- Parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para su enajenación a los efectos de sufragar los gastos previstos en la urbanización.

e.- Compensaciones en metálico, si fueran procedentes.

f.- Cuantía del saldo de liquidación provisional con que quede gravada cada una de las fincas adjudicadas.

#### **BASE DÉCIMOSEPTIMA.- RÉGIMEN ECONÓMICO.-**

1.- Para el pago de cuantos gastos contribuyeran a la consecución de los fines de la Junta en función de sus Estatutos, los socios deberán ingresar en las arcas de la Junta las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo de un mes desde que se efectúe por el Presidente la comunicación a dicho efecto. Una vez transcurrido dicho plazo, si no se hubiere efectuado el pago, la cantidad adeudada sufrirá un recargo equivalente al Interés legal de dinero publicado por el Gobierno en los Presupuestos Generales del Estado, incrementado en dos puntos, además de todos los gastos y suplidos devengados con ocasión

del recobro de dichas cantidades, sin perjuicio de las demás consecuencias previas en el apartado 3 de esta Base.

2.- No obstante, la Junta podrá exigir de sus socios el ingreso de las cantidades previstas, con una antelación de seis meses, de las cantidades previstas para sufragar los gastos previsibles.

3.- La Junta, a propuesta del Presidente, podrá instar al Ayuntamiento la vía de apremio para exigir de los socios el pago de las cantidades adeudadas, en virtud de lo dispuesto en el artículo 113.2, tercer párrafo del TR2000 y ello, sin perjuicio de poder optar por expropiación del socio deudor en beneficio de la Junta.

**BASE DÉCIMOCTAVA.- CRITERIOS PARA DETERMINAR EL MOMENTO EN QUE PUEDA REALIZARSE LA EDIFICACIÓN SOBRE LOS SOLARES RESULTANTES.**

La Junta no establecerá criterios complementarios ni ninguna limitación especial con relación a la solicitud de licencias de edificación en los solares resultantes, siendo el Ayuntamiento quien determinará a partir de cuándo será posible obtenerlas. En cuanto a la posibilidad de edificar las parcelas resultantes de manera simultánea a la de las obras de urbanización, será de aplicación lo establecido en el artículo 25 de los Estatutos de la Junta y, en general, a la legislación vigente.

**BASE DÉCIMONOVENA.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DURANTE SU EJECUCIÓN.**

Finalizadas las obras de urbanización, se formalizará la definitiva cesión de la urbanización al Ayuntamiento, disolviéndose a continuación la Junta de Compensación previa su Liquidación.

Hasta el momento de dicha cesión, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de esta entidad aplicable a la distribución de beneficios y cargas para el pago de cuotas de conservación.

En los acuerdos entre la entidad y 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 entidad 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.