

los propietarios y los demás miembros en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

En el Proyecto de Compensación se plasmarán y materializarán los acuerdos contractuales entre los miembros¹, incluida la exoneración de contribución de alguno de ellos a las cargas económicas de urbanización, quedando las parcelas de las que sean titulares resultante, excluidas de la afección al cumplimiento de las cargas y pagos de los gastos inherentes al sistema de actuación por compensación.

En todo caso la exoneración de cargas de urbanización a las parcelas resultantes que se adjudiquen a la entidad Nueva Melilla y Asociados, S.L. o a quienes ésta transmita su derecho contará en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Compensación y en la descripción de las parcelas que se le adjudiquen, cargas éstas que se prorratearán entre las parcelas que se adjudiquen a la entidad Tres Forcas Capital, S.L. o a quienes ésta transmita.

BASE 4ª.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de Urbanización, serán efectuadas por la propia Junta de Compensación, directamente o a través de terceras personas o entidades y bajo la supervisión de la Ciudad Autónoma de Melilla, a cargo íntegramente de TRES FORCAS CAPITAL S.L.

BASE 5ª.- CRITERIOS DE VALORACION DE LAS FINCAS APORTADAS.

El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie real de la parcela aportada en relación con la extensión total de la Unidad de Ejecución, Teniendo en cuenta los acuerdos contractuales entre los miembros¹.

En caso de discordancia entre títulos y realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de compensación.

Sí la discrepancia se plantea en orden a la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales que correspondan. El Proyecto de Compensación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa y litigiosa, según proceda y en todo caso de propiedad controvertida conforme al R.D. 1093/97.

Las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de compensación, sí media conformidad entre los interesados.

BASE 6ª.- CRITERIOS DE VALORACION DE DERECHOS REALES, SERVIDUMBRES Y DERECHOS PERSONALES.

Según proceda se estará a lo prevenidos en la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y en su defecto por las establecidas en el Impuesto de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, pudiendo la Asamblea General acordar la aplicación de otros criterios.

Los titulares de los derechos reales que no se extingan, serán adjudicados en el mismo concepto que lo fueron anteriormente por el principio de subrogación real.

La valoración de los otros derechos reales y de las servidumbres se hará conforme se establezca en el artículo 32 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, y será a cuenta del propietario afectado por la carga.

BASE 7ª.- REGLAS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y PÉRDIDAS Y TASACIONES.

Los beneficios y pérdidas que resulten de la gestión de la Junta de Compensación se distribuirán entre sus miembros en proporción a sus respectivos derechos, salvo los acuerdos contractuales existentes entre sus miembros, ratificado mediante acuerdo de la Asamblea General adoptado por la mayoría absoluta de las cuotas de participación de la Junta de Compensación.

Las tasaciones se efectuarán por la Junta de Compensación, siendo su importe un gasto de urbanización y se tenderá a valorar de acuerdo con el valor real de mercado, evitándose fórmulas artificiosas para imponer valores que hubieran perdido vigencia.

BASE 8ª.- MOMENTO DE ADQUISICIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR.

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que le proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

BASE 9ª.- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las características técnicas de las obras de urbanización serán las señaladas en el Proyecto de Urbanización que se apruebe definitivamente.