

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.

Las edificaciones, obras, instalaciones, plantaciones y mejoras que puedan existir en la Unidad de Ejecución, que no puedan conservarse y hayan de valorarse, en su caso, con independencia del suelo, se valorarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la citada Ley 6/1998.

Si se produjera la incorporación a la Junta de Compensación de una empresa urbanizadora, en los términos de los artículos 12 y siguientes de los Estatutos, su cuota de participación se fijará sobre la base de su aportación económica y la proporcionalidad de ésta con el valor total de suelo de la Unidad de Ejecución.

#### **BASE 7ª.- CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.**

Las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación que en su día se apruebe se valorarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 28 de la ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Dichas parcelas se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a edificabilidad y, en su caso, uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

#### **BASE 8ª.- CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE INMUEBLES Y PARA SU VENTA A TERCEROS.**

En el supuesto de que la Junta de Compensación proceda a edificar, el valor de los inmuebles resultantes será la suma del valor de la parcela edificada determinado por aplicación de la base anterior, más el coste proporcional de urbanización, más el coste

de ejecución material del edificio correspondiente.

Cuando la edificación resultante no vaya a adjudicarse a los miembros de la Junta de Compensación, sino que se vaya a enajenar a terceras personas, el precio y demás condiciones sustanciales de la compraventa se determinarán con criterios objetivos por la Asamblea General de la Junta de Compensación en atención al estado de la oferta y la demanda en el mercado inmobiliario concreto de la actuación.

#### **BASE 9ª.- 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 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 10ª.- APORTACIONES ECONÓMICAS DE LOS MIEMBROS.**

Las aportaciones económicas de los miembros de la Junta de Compensación se realizarán en la forma prevista en el artículo 33 de los Estatutos de la Junta.

#### **BASE 11ª.- MOMENTO DE ADQUISICIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR.**

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

#### **BASE 12ª.- REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.**

Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

#### **BASE 13ª.- COMPENSACIÓN EN METÁLICO DE DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN.**