

cuenta tanto la superficie en metros cuadrados que cada antiguo propietario tuviere en las antiguas parcelas como el coeficiente de edificabilidad que el P.G.O.U. adjudica a cada parcela en función al techo edificable y al aprovechamiento del sector de actuación, y, en su caso, uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones. Se utilizarán criterios objetivos y generales para toda la Unidad.

BASE 9ª.-CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE INMUEBLES Y SU VENTA A TERCEROS.

En el supuesto que se construyeran inmuebles por la Junta de Compensación, la valoración de los mismos 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 10ª.-REGLAS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y PÉRDIDAS Y TASACIONES.

1.- La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación entre los miembros de la Junta de Compensación, al igual que los demás beneficios y cargas, se hará en proporción a sus respectivos derechos.

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.

Los beneficios y pérdidas que resulten de la gestión de la Junta de Compensación se distribuirán entre sus miembros en proporción directa a sus respectivos derechos.

La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación hecha por la Administración actuante y la

elevación del mismo a escritura pública, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, exigiéndose para su aprobación la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, al menos los 2/3 de las cuotas de participación.

2.- Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la compensación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

3.- 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.

BASE 11ª.- EXISTENCIA DE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Cuando en la Unidad de Actuación existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos.

En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fuesen iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales fueran superiores, la Administración percibirá el exceso en la proporción que corresponda, en terrenos edificables, a tenor de lo previsto en el Art. 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Hasta tanto la Ciudad Autónoma de Melilla recepcione las obras de urbanización, las mismas serán conservadas por la Junta de Compensación. Una vez recepcionadas estas la conservación será de cargo de la Entidad Urbanística de Conservación que se habrá constituido a tales efectos, estableciéndose las cuotas de conservación en función de la participación que tuviesen fijada en la Junta de Compensación en el Proyecto de Compensación o en su caso, en la que se hubiere fijado en la Entidad de Conservación.