

**BASE SEXTA. CRITERIO DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.- 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 ADJUDICACIÓN DE PARCELAS A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.- 1.-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 prescripciones contenidas en los Artículos 89 a 97 del Reglamento de Gestión Urbanística que, por motivos de brevedad, se dan aquí por reproducidos, en relación con el art. 137 de la Ley del suelo de Cantabria.

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.

**2.-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 del sector, corresponde a la cesión obligatoria al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector, a cuyo efecto la edificabilidad que queda para el Ayuntamiento deberá destinarse a usos residenciales con un coeficiente de ponderación tal que den como resultado la equivalencia con el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

**3.-LOCALIZACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES**

Siempre que las características y exigencias de la ordenación lo permitan, se procurará que las parcelas adjudicadas, estén situadas en las antiguas propiedades de los mismos titulares, o en el lugar más próximo a ellas.

**4.-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 o 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 o 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.

**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 de los Artículos 23 y siguientes de la Ley 8/2007, más el coste de ejecución material del edificio correspondiente.

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 o 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, ambos colegiados en la provincia.

**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 o 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, 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.

**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**

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.

También podrá acudirse 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.

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.

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 polígonos o unidades de actuación podrán solicitar licencia de edificación antes de que se adquieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:

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

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 dicho edificio 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 o 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 o extraordinarias. La conservación incluye la asunción por la Junta de Compensación, o de los beneficiarios de que ella traiga 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 simultánea, el Consejo Rector podrá imponer obligaciones adicionales a los propietarios interesados respecto de la conservación de la urbanización, cuando pueda presumirse el uso o un deterioro excepcional portal motivo.

El plazo de garantía se fija en un año desde la total finalización y recepción de la urbanización de la unidad de ejecución.

**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.

08/12001

**AYUNTAMIENTO DE MARINA DE CUDEYO**

*Información pública de expediente para restauración ambiental de la zona denominada La Yesera, en Gajano.*

Habiéndose presentado ante este Ayuntamiento solicitud de autorización para restauración ambiental de la zona denominada de La Yesera, en Gajano, en los terrenos de situación polígono 13, parcela 1, y polígono 23, parcela 71, suelo clasificado como no urbanizable de protección del medio físico y no urbanizable normal, equivalentes a rústica de protección especial y rústico de protección ordinaria, a instancia de Fundación Naturaleza y Hombre con CIF: G-39364740, y dando cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 116.1.b) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Suelo de Cantabria, en relación con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, se abre período de información pública durante el plazo de un mes para que cualquier persona física o jurídica pueda formular las alegaciones que estime pertinentes.

Así lo manda y firma el concejal de Urbanismo e Industria.

Marina de Cudeyo, 21 de agosto de 2008.-El concejal de Urbanismo e Industria, Pedro Pérez Ferradas.

08/11656

**AYUNTAMIENTO DE MARINA DE CUDEYO**

*Información pública de expediente para legalización de centro hípico, en Orejo.*

Habiéndose presentado ante este Ayuntamiento solicitud para la legalización de centro hípico en Orejo, barrio La Muela número 121, parcela número 204 del polígono 26 del Catastro de Rústica de Marina de Cudeyo, en suelo clasificado como no urbanizable protegido por razones de medio físico, a instancia de don Ricardo Gómez Perales, con NIF: 15997180-J, y dando cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 116.1.b) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Suelo de Cantabria, en relación con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, se abre período de información pública durante el plazo de un mes para que cualquier persona física o jurídica pueda formular las alegaciones que estime pertinentes.

Así lo manda y firma el concejal de Urbanismo e Industria.

Marina de Cudeyo, 12 de agosto de 2008.-El concejal de Urbanismo e Industria, Pedro Pérez Ferradas.

08/11391

**AYUNTAMIENTO DE NOJA**

*Información pública del Proyecto de Compensación finca El Socaire (parcelas con referencias catastrales 78444-01, 02, 03, 04 y 06, situadas en la avenida Santander), presentado por la empresa Nocanor Promociones S.L.*

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 28 de agosto de 2008, el Proyecto de Compensación finca El Socaire (parcelas con referencias catastrales 78444-01, 02, 03, 04 y 06, situadas en la avenida Santander) presentado por la empresa «Nocanor Promociones S.L.», se expone al público en las oficinas generales del Ayuntamiento durante el plazo de veinte días, a los efectos de por quienes sean interesados pueda ser examinada y, en su caso, presentadas cuantas reclamaciones estimen oportunas.

Noja, 4 de septiembre de 2008.-El alcalde (ilegible).

08/11968