

18

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

Cuando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar la liquidación de la Junta, en la forma siguiente:

1. La Asamblea General procederá al nombramiento de uno o tres liquidadores quienes realizarán la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la misma.
2. El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Junta de Compensación,

La liquidación será aprobada por el Ayuntamiento de Avilés.

BASES DE ACTUACION

Primera.-Ámbito.

Las presentes bases de actuación se refieren a la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación, "Área de Planeamiento Especifico APE C-11" (antes C-12) del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés.

Segunda.-Beneficios y cargas.

1.-La función de las bases es la de contener un conjunto de reglas que permiten, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de aportaciones y adjudicaciones, todo ello teniendo en cuenta las reglas y los recursos de posible formulación que se contienen en los estatutos de la Junta de Compensación, como reguladores de la organización y funcionamiento de la misma.

2.-En su momento, y en desarrollo de estas bases, se formulará un "Proyecto de Compensación" que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos.

3.-El Proyecto de Compensación se aprobará por la mayoría constituida por el propietario o los propietarios que representen mas del 50 % del suelo incluido en la unidad de actuación.

Tercera.-Obligatoriedad.

1.-La aprobación de las bases por parte del Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de

19

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

Compensación, suponen que los miembros de la Junta aceptan como normas de obligada observancia todas las contenidas en las bases de actuación, en los términos en que fueren aprobadas.

2.-La obligatoriedad de las bases no impide su modificación, siempre que sea votada en Asamblea General por miembros que sea titulares de mas del 50% del suelo incluido en la unidad de actuación; dicha modificación habrá de ser tramitada al igual que la aprobación y aprobada por el Ayuntamiento.

3.-No obstante lo anterior, cuando el acuerdo modificativo sea adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta y afecte a la pura distribución de beneficios y cargas entre ellos, será válido sin necesidad de tramitación, pero en la notificación al Ayuntamiento habrán de probarse suficientemente ambas circunstancias.

Cuarta.- Valoración de fincas.

1.-La determinación del valor de cada finca se hará mediante estudio técnico practicado al efecto, sin perjuicio de la comprobación que se realice una vez constituida la Junta de Compensación.

2.-En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de lindes, la superficie discutida se considerará por iguales partes a los discrepantes, hasta tanto se resuelva por acuerdo o resolución judicial.

Quinta.- Fincas a expropiar.

1.- De las fincas que se expropian por el Ayuntamiento a los propietarios afectados que no se incorporan a la Junta de Compensación en el plazo señalado al efecto, será beneficiaria la Junta de Compensación, al igual que en las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta, y, unas y otras, se regirán por el procedimiento de "tasación conjunta".

2.-Las fincas expropiadas como consecuencia de la no incorporación de sus propietarios a la Junta de Compensación, se tasarán por su valor de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

3.-Las fincas expropiadas como sanción a los miembros de la Junta, se valorarán en la forma indicada en el número anterior, adicionando las cantidades satisfechas para el pago de expropiaciones previas y

20

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse otras cuotas ordinarias pagadas.

4.-Las adquisiciones de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosa están exentas con carácter permanente del impuesto general sobre transmisiones patrimoniales y del de actos jurídicos documentados y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del impuesto sobre incremento del valor de los terrenos.

Sexta.-Partidas indemnizables.

1.-Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas, no se consideran como valores aportados, pero los que deban derruirse serán indemnizados con cargo al fondo de compensación.

2.-Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situados en superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

Séptima.-Valoración.

1.-La valoración se hará de acuerdo con los criterios de la legislación urbanística.

2.-Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción.

3.-En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones, cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendiendo su valor agrícola y en base al criterio de reposición.

Octava.-Cargas reales.

1.-El hecho de que existan cargas reales sobre alguna de las fincas incluidas en la zona a urbanizar, no altera su valoración como finca aportada, ni la adjudicación que corresponda a la misma, pero si son susceptibles de subrogación real, pasarán a gravar la finca adjudicada

21

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

al propietario, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca.

2.-Las parcelas aportadas con garantía hipotecaria, se adjudicarán en fincas de resultado gravadas con la misma, por aplicación del principio de subrogación real.

Novena.- *Otros derechos.*

1.-La ejecución de la urbanización supone la supresión de las servidumbres prediales incompatibles con el planeamiento.

2.-El necesario derribo de edificios y la ejecución de la urbanización implican la extinción de los arrendamientos urbanos y rústicos existentes sobre las fincas.

3.-Para la expropiación y valoración se abrirá el correspondiente expediente, siendo expropiante el Ayuntamiento y beneficiaria la Junta, indemnizándose la extinción de servidumbres, la extinción de arrendamientos y traslado de industrias.

Décima.- *Cargas.*

1.-Para la valoración de servidumbres prediales y de derechos reales sobre inmuebles se estará, según el derecho de que se trate, a lo establecido en la legislación expropiatoria, en el Derecho Civil o Administrativo y, en su defecto, a lo señalado para los impuestos de sucesiones, transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

2.-En los arrendamientos urbanos se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:

a) Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas.

b) Cuantía de los gastos de traslado, por licencias, portes, nuevos contratos.

c) Valor de las mejoras realizadas en el inmueble, cuando su percepción corresponda al arrendatario.

Correrán a cargo de los titulares de los terrenos, y en la proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, las indemnizaciones debida a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de

22

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

cualquier tipo que haya de derribarse para la correcta ejecución del plan, así como las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras, e instalaciones incompatibles con el plan que se ejecuta”.

3.-En los traslados de industria, aparte de la mayor renta o traspaso, son indemnizables la pérdida de beneficios, gastos de traslado, apertura, indemnizaciones al personal y demás conceptos reiteradamente señalados por la jurisprudencia.

Undécima.-Aportaciones urbanizadoras.

1.-La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste y presupuesto del proyecto de urbanización o de los sectores o partidas que vayan a ejecutar, conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de coste, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

2.-Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora, que se ajustará a los pliegos de condiciones que servirán de base al concurso que el Ayuntamiento convoque al efecto, de acuerdo a lo previsto en los estatutos, por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso correspondan, ya se determinen concretamente, ya se indiquen las características volumétricas, de uso y la etapa en que se le entregarán, bien por remisión a precios de mercado, a la decisión adoptada por técnicos imparciales o a cualquiera otra circunstancia o determinación de futuro.

3.-La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta.

Duodécima.-Contratación de urbanización.

1.-La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los estatutos y en estas bases y con arreglo a las prescripciones establecidas en el contrato suscrito entre la Junta de Compensación y la empresa urbanizadora.

2.-En otro caso, la ejecución de las obras de urbanización se hará por la empresa o empresas que se determinen, consignándose en el

23

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

contrato de ejecución de obras además de la cláusulas típicas, las circunstancias siguientes:

- a) El compromiso de la empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución a los proyectos de urbanización y de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante y del Presidente de la Junta respecto a las obras.
- b) Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.
- c) Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.
- d) La retención que pueda efectuar la Junta de cada pago parcial, como garantía de la ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras.

Se utilizará como procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización, la solicitud de oferta de empresas capacitadas para la realización de ese objeto, sin que su número sea inferior a tres, siempre que ello sea posible, concertando el Presidente de la Junta con la que seleccione, el precio y demás pactos contractuales.

Decimotercera.-Pagos.

- 1.-Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, conforme a los estatutos, serán satisfechas en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento que practique el Presidente.
- 2.-Transcurrido este plazo, entrarán en juego los efectos que establezcan los estatutos.
- 3.-El pago se hará normalmente en metálico, pero por acuerdo con el obligado, que apruebe la Asamblea General podrá sustituirse por la aportación de industria, o por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta en la proporción que corresponda a la cuota o cuotas. En consecuencia, en ningún caso, podrá obligarse a que el pago se haga de forma distinta al abono en metálico, salvo que exista acuerdo expreso con el obligado.

24

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

4.-La transmisión de terrenos en pleno dominio a la Junta implica que ella o el futuro adquirente de éstos, en su caso, acreditan la superficie correspondiente como aportada, a resultas de la actuación de la Junta, en tanto que el transmitente sólo es partícipe por el terreno que retenga.

Decimocuarta.-Incumplimiento de obligaciones.

1.-Con independencia de la expropiación que procede por falta de incorporación a la Junta, es también procedente como sanción respecto de los terrenos de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican.

2.-Son causas de expropiación:

- El impago de cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna otra cuota.
- En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señalan los estatutos, debidamente acreditado en Asamblea General y aprobada la sanción por la Asamblea y por el Ayuntamiento.

Decimoquinta.-Enajenación de terrenos.

1.-Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización y, en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, al igual que puede constituir gravámenes reales sobre ellos.

2.-El adquirente queda subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación, y atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la total aportada por los miembros de la Junta.

3.-Si la adquisición se verifica una vez convertido en terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a empresa urbanizadora, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros, y si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el valor de la finca con el total de las resultantes.

25

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

Decimosexta.-*Responsabilidad de la Junta.*

1.-La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la ejecución del proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución, tanto en lo que respecta a las características técnicas de la obra, como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Entidad Local.

2.-En caso de falta de ejecución de obras contempladas en el proyecto de urbanización, la Administración actuante podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio y, en el supuesto de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística. La Junta podrá repercutir el importe de las multas, cuando algunos de sus miembros hubieran intervenido de forma directa en la comisión de la infracción.

3.-Cuando la anomalía o infracción hubiere sido cometida por la empresa urbanizadora, ya esté incorporada a la Junta o sea contratista de las obras, las responsabilidades se transferirán a dicha empresa.

4.-La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudiera sufrir por la actuación de aquélla.

Decimoséptima.-*Afección real.*

-Las fincas resultantes quedan afectas al cumplimiento de obligación de urbanizar y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística con carácter real, en la proporción que corresponda. Esa afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento.

Decimoctava.-*Valoración de fincas resultantes.*

1.-Los terrenos destinados a edificación o aprovechamiento privado, adjudicables a los miembros de la Junta se valorarán en base al volumen utilizable en cada caso, que será objeto de corrección por medio de coeficientes, que se justificarán por las circunstancias de las fincas.

2.-El estudio técnico de valoraciones será examinado y aprobado por la Asamblea General y se incorporará al Proyecto de Compensación.

Decimonovena.-*Beneficios y pérdidas.*

26

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

1.-La distribución de los beneficios o pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la Junta de Compensación, se hará teniendo en cuenta la relación de proporcionalidad en superficie o valor, entre las fincas aportadas por cada uno de los asociados.

2.-El Presidente formulará una liquidación provisional, que someterá a la aprobación definitiva de la Asamblea General.

3.-La liquidación comprenderá, tanto el beneficio o pérdida, como en la participación que, en uno o en otro caso, correspondan a cada uno de los miembros de la Junta. La fijación del beneficio o de la pérdida se efectuará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en estas bases de actuación, y su distribución se hará a prorrata entre todos los miembros de la Junta, adjudicatarios de fincas resultantes, con arreglo al valor de éstas.

Vigésima.-Adjudicación de fincas.

1.-La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación urbanizadora, se hará entre los miembros de la Junta en proporción a los bienes o derechos aportados.

2.-No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable dispuesta por los instrumentos urbanísticos, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3.-Cuando por ser inferior al número de solares resultantes al de titulares de fincas aportadas o no sea posible la atribución de finca independiente edificable la Asamblea podrá decidir, en relación con todos, alguno, o algunos de dichos solares: (a) adjudicar en proindiviso, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada copropietario; (b) compensar en metálico a los propietarios que no puedan obtener finca independiente edificable

Vigésimo primera.-Criterios de adjudicación.

1.-La aprobación definitiva del "Proyecto de Compensación" hecha por el órgano administrativo actuante, y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos o el otorgamiento por el mismo de escritura pública, con el contenido señalado en el art. 113 del Reglamento de Gestión, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente.

27

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

2.-En la formulación del "Proyecto de Compensación" se tendrán en cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta, siendo criterios de preferencia entre ellos, que decidirán en favor de quien reúna ambos o por el orden de su enumeración, en otro caso, los siguientes:

- 1) Que su participación permita la adjudicación de finca independiente.
- 2) Que la finca a adjudicar está situada en lugar próximo a la finca o fincas aportadas por el peticionario.
- 3) —Que su participación permita la adjudicación de manzana completa.
- 4.) —En caso de coincidencia en los criterios anteriores será preferente en adjudicación el propietario que represente una mayor cuota de participación en la Junta de Compensación.

Los aprovechamientos dispersos de un mismo titular, cuando no generen individualmente unidades edificatorias completas, serán adjudicados en lo necesario en la parcela donde se ubique la mayor proporción de los mismos; y a efectos de la ubicación de las parcelas resultantes, serán preferidos para su proximidad con las aportadas aquellos terrenos que generen una mayor cantidad de aprovechamiento

Vigésimo segunda.-Compensación en metálico.

1.-Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación de terrenos, el defecto o el exceso se compensarán a metálico, siempre que la diferencia no sea superior al 15 por 100 del valor de los terrenos que se adjudiquen.

2.-Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al precio medio de los terrenos adjudicados, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir "in natura".

3.-El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por la Asamblea General y se reflejarán en el "Proyecto de Compensación" las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan.

28

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

4.-Será procedente también el pago en metálico cuando el derecho de un miembro de la Junta no llegase a alcanzar el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, estándose para el cálculo de la suma a pagar y su señalamiento a lo establecido en los dos números precedentes.

5.-En todo caso, se procurará que la atribución de terrenos y metálico sea proporcionada y equivalente entre todos los miembros de la Junta, para lo que se evitarán adjudicaciones en terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros.

6.-A los efectos anteriores, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, por enajenación directa de ellos por la Junta, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación en dinero, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación "in natura", determinada por la proporción que exista entre el valor de los terrenos enajenados y el total.

7.- También procederá la compensación en metálico en el caso la base vigésima, punto 3., letra (b)

Vigésimo tercera.-Edificación.

1.-En el caso de que convenga a los intereses generales de la Junta, la edificación de algún terreno por cuenta de la misma y aunque ello no esté previsto en los estatutos, podrá acordarse así en Asamblea General, como modificación o adición estatutaria, tramitada como tal, y el comienzo de la edificación, será posible antes de concluida la urbanización, en los términos que resultan de el arts. 41 del Reglamento de Gestión.

2.-Los mismos preceptos son de aplicación a los terrenos adjudicados.

Vigésimo cuarta.-Uso y dominio públicos.

1.-A los efectos de determinar la superficie del ámbito de gestión que sirve para computar la superficie máxima de la misma, cuando existan en los mismos bienes de dominio público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.

2.-En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como

29

**PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION
PARA PROYECTO DE ACTUACION – UNIDAD DE
ACTUACION AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
APE C-11 (antes C-12).- AVILES**

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.

Vigésimo quinta.-Recepción de la urbanización.

1.-Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicables a la distribución de beneficios y cargas, para el pago de cuotas de conservación.

2.-En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que guarda el valor de los terrenos respecto al total de las fincas resultantes y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes.

Vigésimo sexta.-Transmisión al Ayuntamiento.

1.-El propio acuerdo producirá la cesión de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en el Plan.

2.-La cesión de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista, se producirá en favor de la Administración actuante antes de tres meses de su recepción definitiva por la Junta, y podrá referirse a la parte del suelo ordenado que constituya una unidad funcional directamente utilizable.

3.-La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la Administración actuante se formalizará en escritura pública o en documentos expedidos por la misma con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos y la cesión de obras e instalaciones se reflejará en acta que suscribirá la Junta de Compensación.