BASES DE ACTUACIÓN DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA "JUNTA DE COMPENSACIÓN PAU-8 PINS DE MIRAMAR"

Primera. Ámbito territorial y finalidad

1. Las presentes Bases tienen por objeto regular la ejecución de las determinaciones del sector "PAU Pins de Miramar" delimitado por el Plan de Ordenación Urbanística Municipal del municipio de Montroig del Camp, mediante el sistema de reparcelación en la modalidad de compensación básica .

2. La finalidad de estas Bases es la de fijar los criterios de distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y la regulación de la ejecución de la obra urbanizadora por parte de la Junta de Compensación que se constituirá.

3. El Proyecto de Reparcelación, en desarrollo de estas Bases, servirá como medio para distribuir los beneficios y las cargas, y como título para la adjudicación de las fincas resultantes y del resto de derechos derivados de la ejecución del planeamiento.

Segunda. Actuaciones a llevar a cabo por la Junta de Compensación

La ejecución de las determinaciones del Polígono de Actuación Urbanística por el sistema de reparcelación, en la modalidad de compensación básica, comprende las siguientes actuaciones:

a) La redacción de los proyectos de reparcelación y de urbanización.
b) La cesión gratuita a la Administración que corresponda de todos los terrenos de cesión obligatoria, y también de las obras de urbanización e instalaciones que deban ejecutar los propietarios.
c) La contratación de la ejecución de las obras de urbanización y el pago de estas obras y de cualesquiera otros gastos inherentes al Polígono de Actuación Urbanística y en los proyectos de urbanización y de reparcelación a redactar.
d) La adjudicación a los propietarios de las fincas susceptibles de aprovechamiento privado, en proporción a sus participaciones.
e) Y, en general, todas aquellas que puedan derivarse de la normativa urbanística aplicable, particularmente el Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto (en adelante, TRLU), el Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por Decreto 305/2006, de 18 de julio, (en adelante, RLU), el Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante, TRLS), y el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística.

Tercera. Efectos de la falta de incorporación de los propietarios a la Junta de compensación

1. Los propietarios que no se incorporen a la Junta de Compensación pero que manifiesten su compromiso de participar en la ejecución del planeamiento durante el trámite de audiencia de estas Bases, deben depositar la fianza a que se refiere el artículo

136.2 del RLU en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la Junta.

2. Las fincas de los propietarios que no se incorporen a la Junta y que no manifiesten el compromiso a que se refiere el punto anterior, podrán ser expropiadas, o bien podrán ser objeto de reparcelación. En este último caso, el Proyecto de Reparcelación podrá prever la adjudicación a la Junta de fincas resultantes hasta cubrir la cuantía de los gastos de urbanización que les sean imputables.

Cuarta. Modificación de las bases

La modificación de las Bases exige la misma tramitación que su formulación inicial y debe ser aprobada por el Ayuntamiento de Montroig del Camp, en su calidad de administración urbanística actuante, salvo que el acuerdo modificativo haya sido adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta y afecte únicamente la distribución de beneficios y cargas entre ellos. En este caso sólo resultará necesario comunicar el acuerdo al Ayuntamiento de Montroig del Camp, acreditando ambas circunstancias.

Quinta. Fincas aportadas y determinación de los derechos de las personas propietarias

1. En el Proyecto de Reparcelación se hará constar, respecto a cada una de las fincas aportadas, lo siguiente:

a) Su descripción de acuerdo con la realidad física y con las especificaciones requeridas por la legislación hipotecaria. Si la descripción de la finca en el Registro de la Propiedad no coincide con la real, por razón de su extensión superficial, límites o edificaciones que deban mantenerse, se hará constar así en el Proyecto, a fin de que se lleve a cabo la rectificación registral que proceda en cada caso. Si la finca no consta inscrita en el Registro de la Propiedad, el Proyecto debe hacerlo constar, a los efectos de su inmatriculación.
b) Su titularidad dominical, con especificación del título de adquisición. En caso de que la finca incluida se encontrara inscrita en el Registro de la Propiedad, en el proyecto se debe tener en cuenta como finca aportada por titular registral, salvo que fuera procedente la reanudación del tracto registral interrumpido, la que se produce mediante el Proyecto de reparcelación, conforme a lo establecido en la legislación aplicable sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
c) En el caso de titularidad desconocida, el Proyecto debe hacer constar esta circunstancia y la titularidad fiduciaria de la administración actuante, el Ayuntamiento de Montroig del Camp, en aplicación de lo que establece el artículo 132.4 del RLU.
d) En el supuesto de que alguna de las fincas incluya sólo parcialmente en la unidad reparcelable, deberá hacerse constar la descripción de la porción afectada por la actuación, la segregación de la que se producirá en virtud del proyecto de reparcelación. A tal efecto, se deberá especificar el límite por donde se practica la segregación respecto de la finca matriz, así como la reducción de la cabida de esta.
e) En caso de que se aprecie la existencia de conflictos de titularidad sobre fincas no inscritas, o de supuestos de doble inmatriculación, esta situación se reflejará en el Proyecto y las fincas deberán constar como litigiosas. Cuando se trate de fincas previamente inscritas en el Registro de la Propiedad, el Proyecto sólo deberá tener en

cuenta situaciones litigiosas cuando se acredite ante el órgano actuante la existencia en el Registro de la Propiedad de anotación preventiva de la demanda correspondiente.
f) Las fincas que queden excluidas, en su caso, de la comunidad de reparcelación o bien únicamente de la distribución de aprovechamientos, en aplicación de lo establecido en el artículo 134.2 del RLU.

2. El derecho de las personas propietarias será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas situadas dentro del ámbito objeto de reparcelación. En todo caso, por acuerdo unánime de los propietarios, se podrá adoptar otro criterio, sin que, en este caso, sea necesario modificar las presentes Bases.
A cada una de las fincas aportadas se le asignará, en consecuencia, un porcentaje en relación con la superficie total de las fincas incluidas dentro del ámbito de actuación. Este porcentaje constituirá el coeficiente para la distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Sexta. Criterios de valoración de los derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas

1. Los derechos o cargas sobre las fincas aportadas que sean compatibles con el planeamiento urbanístico a ejecutar se trasladarán a las fincas resultantes en virtud del Proyecto de Reparcelación, de conformidad con el principio de subrogación real recogido en el artículo 148.1, letras b, c y d del RLU.

2. Si existieran cargas o derechos que sean incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, en caso de declararse y justificarse en este sentido por el Proyecto de Reparcelación, el mismo establecerá la indemnización correspondiente conforme a las reglas de valoración de la legislación aplicable. En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidos en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, y correrán a cargo del respectivo propietario o de la comunidad reparcelatoria en función de la naturaleza del derecho afectado, de acuerdo con la legislación vigente.

3. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y del procedimiento a seguir estará a lo dispuesto el TRLU y el RLU.

Séptima. Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derribarse

1. Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que sean incompatibles con el planeamiento urbanístico y que deban demolerse, serán valoradas, en el Proyecto de Reparcelación, independientemente del suelo, conforme a las reglas de valoración establece la legislación aplicable, y su importe se abonará con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gasto de urbanización.

2. En cualquier caso, se entenderá necesario el derribo cuando se deban eliminar dichos elementos para ejecutar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, cuando se destinen a usos incompatibles con la ordenación y cuando, de conformidad con el artículo 138 del RLU, no tenga que confirmar la titularidad de la finca a su propietario originario.

3. Las edificaciones e instalaciones se tasarán conforme a los criterios fijados por la legislación que corresponda.

4. En caso de que se autorice el mantenimiento de alguna edificación incompatible durante un concreto plazo posterior a la ejecución de la urbanización, la indemnización correspondiente a esta edificación se depositará en la Caja General de Depósitos del Tesoro Público y no será abonada al titular de la edificación hasta que no se proceda a su derribo.

Octava. Incorporación de empresas urbanizadoras

1. Las obras de urbanización pueden ser ejecutadas directamente por una empresa urbanizadora que se incorpore a la Junta de compensación. La incorporación deberá garantizar que la ejecución de las obras de urbanización se producirá en las mejores condiciones para la comunidad de reparcelación, bajo criterios técnicos y económicos.

2. La valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste de las obras de urbanización, incluyendo en su caso las complementarias necesarias para la ejecución del ámbito, y se convendrá con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva y si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes.

3. La Asamblea General de la Junta de Compensación aprobará el convenio con la empresa urbanizadora por medio del cual se determinarán los extremos referidos, así como las contrapartidas que, en su caso, corresponderán a la aportación de la empresa. La participación de la empresa urbanizadora en el aprovechamiento urbanístico del ámbito deberá determinarse estableciendo un porcentaje como repercusión del coste de las cargas de urbanización sobre el valor de los solares resultantes ya urbanizados.

4. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta en la parte proporcional que les corresponda, a excepción de la de los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa urbanizadora que se comprometan a hacerse cargo de los gastos de urbanización correspondientes y presten la garantía prevista en el artículo 136.2 del RLU.

Novena. Contratación de las obras de urbanización.

1. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por la empresa o empresas que se determinen en virtud del acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación, seleccionadas entre al menos tres empresas, que deberán presentar su oferta de presupuesto y de condiciones de ejecución de las obras. La adjudicación se hará valorando las mejores condiciones desde el punto de vista técnico y económico, y atendiendo a las garantías que ofrezcan, de conformidad con el pliego de condiciones que la Junta haya aprobado.

2. En el contrato de ejecución de las obras se hará constar especialmente, además de las cláusulas básicas necesarias, las siguientes circunstancias:

a) El compromiso de la empresa de ejecutar las obras de total conformidad con las previsiones del Polígono de Actuación Urbanística y del Proyecto de Urbanización a

redactar.
b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de las obras en ejecución por parte del Ayuntamiento de Montroig del Camp y de la Junta de Compensación.
c) Los supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas previstas o de los plazos de ejecución de las obras.
d) La forma y plazos para el abono por parte de la Junta de Compensación de cantidades a cuenta en pago de obra ejecutada.
e) Las retenciones que pueda efectuar la Junta de Compensación en cada pago parcial a cuenta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras.
f) Plazos de garantía de las obras de urbanización con posterioridad a la recepción.

Décima. Pago de la urbanización.

1. Los gastos de urbanización serán abonados por los propietarios de los terrenos incluidos en el sector, de conformidad con lo establecido en el punto 1 de la base decimocuarta.

2. Se estimarán como gastos de urbanización los que se deriven de la ejecución de las obligaciones derivadas del Polígono de Actuación Urbanística y los artículos 120 del TRLU y 127.2 del RLU, y, en general, los gastos de toda clase que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme los proyectos aprobados, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar las obras. Estos gastos, incluyendo los que hayan podido ser avanzados por alguno de los propietarios en beneficio de la Junta, deberán ser asumidos por la comunidad reparcelatoria.

3. El importe del precio justo y las indemnizaciones que deban abonarse, en caso de que la Junta acuerde instar la expropiación por falta de pago de las cuotas de urbanización, también se consideran costes de urbanización y deberán ser abonados por los propietarios en proporción a sus respectivas participaciones.

4. La distribución de los costes de urbanización, mediante la fijación individualizada y concreta de los gastos que corresponda abonar a cada propietario, se efectuará en el Proyecto de Reparcelación que se redacte y apruebe en desarrollo de las presentes Bases.

5. Se considerarán gastos de urbanización con carga individualizada los que deben ser asumidos directamente por las personas propietarias los que se contemplan en el artículo 127.3 del RLU.

Undécima. Consecuencias del incumplimiento de la obligación de satisfacer las cuotas de urbanización

1. En caso de que un propietario del ámbito (sea o no miembro de la Junta) incumpla su obligación de pago de las cuotas de urbanización, la Junta podrá optar entre instar la vía de apremio para exigir el pago de las cantidades debidas, o bien instar la adjudicación de fincas de resultado en favor de la Junta o de la empresa urbanizadora que se incorpore, si así se prevé en el convenio con la misma, formulando a estos efectos la

correspondiente operación jurídica complementaria, o bien solicitar al Ayuntamiento de Montroig del Camp que proceda a la expropiación forzosa de los bienes del propietario moroso. A efectos de instar el inicio del procedimiento administrativo correspondiente, será suficiente una certificación librada por el Secretario de la Junta, con el visto bueno de su Presidente, en la que conste el acuerdo relativo al procedimiento por el que opte la Junta, detallando nombre, apellidos, NIF, domicilio del propietario moroso, la cantidad adeudada, el concepto por el que se ha acreditado, y la constatación que la deuda ha vencido y no ha sido pagada una vez efectuado el correspondiente requerimiento.

2. En caso de que algún propietario incumpla la obligación de pago de las cuotas de urbanización habiéndose garantizado su participación en los términos establecidos en la Base Tercera, Apartado Primero, la Junta podrá optar por ejecutar la fianza constituida en la parte suficiente para cubrir la cuota o cuotas impagadas y, en su caso, los intereses correspondientes. Si la fianza no fuera suficiente para cubrir el importe adeudado y los intereses, la cantidad restante podrá ser exigida mediante los mecanismos previstos en el apartado anterior.

Duodécima. Valoración de las fincas objeto de expropiación

1. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación de las fincas que, a instancia de la Junta expropie el Ayuntamiento de Montroig del Camp a los propietarios que incumplan la obligación de satisfacer las cuotas de urbanización, de acuerdo con lo establecido en la Base Undécima.

2. El expediente de expropiación se podrá tramitar por el procedimiento ordinario o por el de tasación conjunta.

3. Las fincas expropiadas se valorarán de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación aplicable. En todo caso, no se deberán reembolsar las cuotas ordinarias pagadas para sufragar los gastos generales de la Junta ni tampoco las extraordinarias en caso de que la finca se tenga que valorar cómo suelo urbanizado, de conformidad con el TRLS.

Decimotercera. Transmisión a la Administración de las obras de urbanización y de los terrenos afectados

1. La transmisión al Ayuntamiento de Montroig del Camp, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria destinados a sistemas, tendrá lugar en virtud del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación. No obstante, la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por esta designado o la empresa urbanizadora, podrán ocupar los terrenos cedidos para la ejecución de las obras de urbanización.

2. La transmisión de los terrenos correspondientes al porcentaje legalmente fijado del aprovechamiento urbanístico del sector a favor del Ayuntamiento de Montroig del Camp también tendrá lugar, en su caso, en virtud del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación.

3. La entrega y recepción de las obras de urbanización ejecutadas por la Junta, así como la de los terrenos destinados a sistemas, se efectuará siguiendo el procedimiento

previsto en el artículo 169 del RLU. Se prevé la ejecución del sector en una única etapa, aunque se habilita también la posibilidad de su urbanización en diferentes fases. La recepción de las obras de urbanización se reflejará en acta que suscribirá el Ayuntamiento de Montroig del Camp con la Junta de Compensación, haciéndose constar en la misma, en su caso, el derecho de los propietarios o propietarias de terrenos en cada unidad funcional de separarse de la Junta de Compensación.

Decimocuarta. Cuotas de participación

1. La participación de cada propietario en las cargas de urbanización se fijará en función de los coeficientes asignados a las fincas resultantes del proyecto de reparcelación, de conformidad con lo que prevén los artículos 120.5 y 134.4 del TRLU.

2. En caso de que se incorporen empresas urbanizadoras a la Junta de compensación, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los miembros de la Junta, asignando la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

3. En caso de que la urbanización se ejecute por unidades funcionales, la liquidación de las cuotas de urbanización se efectuará distinguiendo entre los gastos generales y los gastos específicos de la unidad funcional de que se trate, liquidando estas últimas a los propietarios de la unidad funcional en proporción a la superficie de las fincas resultantes incluidas en la misma, garantizando siempre la debida compensación del beneficios y cargas entre todos los propietarios del polígono.

Decimoquinta. Valoración de las fincas edificables resultantes

La valoración de las fincas resultantes se efectuará en unidades de valor, resultantes de la aplicación de las reglas de ponderación establecida en el artículo 37 del TRLU.

Decimosexta. Adjudicación de las fincas resultantes

1. El Proyecto de Reparcelación contemplará la adjudicación de las fincas resultantes a los propietarios de conformidad con los derechos aportados.

2. Dicho proyecto deberá tener en cuenta, como criterios generales para la adjudicación de las fincas resultantes con aprovechamiento privativo entre los miembros de la Junta, los que se recogen en los artículos 126 del TRLU y 138 y 139 del RLU, y, en concreto, los siguientes:

a) Proporcionalidad de la adjudicación en relación con la aportación efectuada.
b) Siempre que sea posible y sin perjuicio de lo establecido en la letra c), adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de personas propietarias con carácter preferente a la adjudicación de fincas en proindiviso, y adjudicación en proindiviso con carácter preferente a la indemnización en metálico, sin perjuicio de lo establecido en el apartado h).
c) Adjudicación de la finca resultante en el lugar más cercano posible a la aportada.
d) Adjudicación, en su caso, de las fincas originarias a sus propietarios en los supuestos previstos en el artículo 138 del RLU.
e) No adjudicación independiente de fincas inferiores a la parcela mínima o que no reúnan la configuración o características adecuadas para ser edificadas según el

planeamiento.
f) En los casos de aportación de fincas por copropietarios en proindiviso, se podrán adjudicar fincas diferentes a los copropietarios, siempre que la adjudicación respete el criterio de proporcionalidad a partir de la cuota aportada por cada uno de ellos.
g) Si, por la escasa cuantía de los derechos o cuotas de algunos propietarios, no es posible adjudicar fincas independientes a cada uno de ellos, las parcelas resultantes se adjudicarán en proindiviso a estos propietarios. La misma norma se aplicará en cuanto a los excesos.
h) Si la cuantía de los derechos de los propietarios no llegara al quince por ciento (15%) de la parcela mínima edificable, la adjudicación deberá sustituirse por una indemnización en metálico, que se determinará de conformidad con la legislación en materia de régimen de suelo y valoraciones.

3. El Proyecto de reparcelación podrá prever la adjudicación a la Junta de compensación de fincas resultantes con la finalidad prevista en el artículo 173.1 del RLU.

4. El cumplimiento del deber de cesión de suelo con aprovechamiento a favor del Ayuntamiento de Montroig del Camp se materializará de conformidad con los criterios fijados en el artículo 45 del TRLU.

5. Para la adjudicación a la empresa urbanizadora de terrenos en contrapartida a su aportación, se estará, en su caso, al correspondiente convenio aprobado por la Asamblea General.

Decimoséptima. Edificación de terrenos

Los propietarios de las parcelas podrán iniciar la edificación de los terrenos resultantes una vez ejecutadas las obras de urbanización, ya sea de la totalidad del polígono o de la unidad funcional correspondiente, siempre que se hayan ejecutado las infraestructuras externas que corresponda llevar a cabo por la Junta de Compensación. No obstante, podrán ejecutarse obras de edificación de todo el polígono o de alguna o algunas unidades funcionales simultáneamente con las de urbanización de todo el polígono o de alguna o algunas de las unidades funcionales si se cumplen los requisitos que establece la legislación urbanística.

Decimoctava. Régimen económico

1. Para el pago de los gastos de urbanización, conservación y otros, los propietarios deberán ingresar las cantidades que les correspondan dentro del plazo de un mes desde que la Junta efectúe el correspondiente requerimiento, transcurrido el cual, si no se hubiese efectuado el pago, a la cantidad adeudada a la Junta se le aplicará un recargo equivalente al interés legal incrementado en dos puntos. La Junta podrá exigir el ingreso de las aportaciones necesarias que se hayan previsto para los seis meses siguientes y por ello, exigirse a los propietarios con esa antelación. El pago de estos gastos podrá realizarse, si así lo solicita el propietario y lo autoriza la Asamblea General, cediendo terrenos edificables resultantes, de conformidad con el artículo 141 del RLU, y mediante la tramitación de una operación jurídica complementaria para rectificar el Proyecto de Reparcelación si esta cesión se produce una vez aprobado definitivamente el mismo.

2. En caso de retraso o impago de las cuotas, la Junta actuará de conformidad con lo establecido en la Base Undécima.

Decimonovena. Enajenación de terrenos de la Junta

1. Con el objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta de Compensación podrá enajenar terrenos de su propiedad obtenidos como consecuencia de expropiaciones o de cesión de fincas en pago de gastos de urbanización, previo acuerdo de la Asamblea General. En cualquier caso, la enajenación se realizará en régimen de publicidad y concurrencia.

2. Los miembros de la Junta de compensación ostentarán los derechos de tanteo y retracto en las enajenaciones de terrenos propiedad de la Junta de Compensación.

Vigésima. Responsabilidad de la Junta de compensación

1. La Junta de Compensación es directamente responsable ante el Ayuntamiento de Montroig del Camp, de ejecutar la urbanización completa, tanto respecto de las características técnicas de las obras como de los plazos de ejecución y transmisión, sin perjuicio de que la Junta pueda hacer recer y repetir esta responsabilidad a la empresa urbanizadora.

2. El incumplimiento de la obligación de urbanizar en los plazos que se establezcan podrá comportar los efectos previstos en el artículo 186 del TRLU.

Vigésimo primera. Afección real de los terrenos

1. Las propiedades incluidas en el sector a ejecutar quedarán afectadas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de reparcelación en la modalidad de compensación básica, lo cual se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de compensación, aportando el certificado administrativo de la constitución de la Junta y de inclusión de las fincas en el sector.

2. Las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, y en los términos previstos en los artículos 154 y siguientes del RLU, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda según el Proyecto de Reparcelación.

3. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación en el que se haga constar la afección de las fincas resultantes al pago del saldo de la liquidación definitiva de los gastos de urbanización y los otros gastos del proyecto, implicará, de acuerdo con el artículo 161 del RLU, la cancelación de las garantías prestadas a los efectos previstos en los artículos 106.3 y 107.3 del TRLU.

4. En el caso de ejecución de la urbanización por unidades funcionales, la Junta podrá solicitar al Ayuntamiento de Montroig del Camp que certifique el cumplimiento de las obligaciones y cargas urbanísticas (tanto las generales o comunes del polígono como las particulares) por parte de las fincas incluidas en la unidad funcional de que se trate, a los efectos de poder solicitar el Registro de la propiedad la cancelación de la afección real de estas fincas.

Vigésimo segunda. Conservación de la urbanización

La Junta de compensación llevará a cabo la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, hasta que las obras, dotaciones e instalaciones correspondientes al polígono o, en su caso, a las unidades funcionales, hayan sido recibidas por elAyuntamiento de Montroig del Camp, sin perjuicio del periodo de garantía y de las obligaciones que ello implique para la empresa que ejecute las obras de urbanización.