



## PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN

JUNTA DE COMPENSACIÓN  
de la Innovación del Estudio de Detalle AUSU-26  
Calle CALAHOYA

MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)

JOSE MANUEL MELÉNDEZ RODRÍGUEZ  
ARQUITECTO COAS 2961

SANTIAGO MELÉNDEZ GUTIÉRREZ  
ARQUITECTO COAVN 5184

20 de SEPTIEMBRE de 2019

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL corregido

Firmado digitalmente por: MFI FNDEZ  
GUTIERREZ SANTIAGO -  
Fecha y hora: 26.09.2019 21:00:22

Firmado digitalmente por: MELENDEZ  
RODRIGUEZ JOSE MANUEL -  
Fecha y hora: 26.09.2019 20:36:07

I. DISPOSICIONES GENERALES .....	3
Base 1. Ámbito territorial y finalidad. ....	3
Base 2. Actuaciones que comprende. ....	4
Base 3. Fuerza de obligar. ....	4
II. CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	4
Base 4. Valoración de las fincas aportadas.....	4
Base 5. Elementos existentes sobre las fincas aportadas y su indemnización.....	6
Base 6. De las obras de urbanización existentes. ....	6
Base 7. Existencia de cargas reales.....	7
Base 8. Valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales. ....	7
Base 9. Otros derechos que se extinguen y su indemnización. ....	8
Base 10. Valoraciones en caso de incorporación de Empresa urbanizadora. ....	8
III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	8
Base 12. Contratación de las obras de urbanización. ....	8
Base 13. Costes de Urbanización.....	9
IV. DE LAS CUOTAS.....	10
Base 14. Cuotas de participación en la distribución de beneficios y cargas. ....	10
Base 15. Forma y plazos de la realización de aportaciones y del pago de las cuotas. ....	11
Base 16. Supuesto de incumplimiento de obligaciones. ....	11
IV. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.....	11
Base 17. De las reglas para la distribución de beneficios y cargas.....	11
Base 18. De los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación. ....	12
Base 19. Cesiones obligatorias de terrenos y obras de urbanización.....	12
Base 20. Momento de la adjudicación. ....	12
Base 21. Del momento en que puedan edificarse los solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por empresas urbanizadoras.....	13
Base 22. Enajenación de terrenos por la Junta. ....	13
Base 23. Responsabilidad de la Junta de Compensación. ....	14
Base 24. Afección real de los terrenos. ....	14
Base 25. Valoración de las fincas resultantes. ....	14
Base 26. Adjudicación de fincas a los miembros de la Junta. ....	15
Base 27. Del momento en que puedan edificarse los solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por empresas urbanizadoras.....	16
Base 28. Oferta de adquisición de terrenos por la Junta a los propietarios. ....	16
Base 29. Oferta de compensación de costes por la Junta a los propietarios.....	16
Base 30. Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos. ....	16
Base 31. Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la Junta.....	16

**PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN  
DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA AUSU 26  
CALLE CALAHOYA  
PGOU MAIRENA DEL ALJARAFE.**

## **I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Base 1. Ámbito territorial y finalidad.**

1. Las presentes Bases se redactan para establecer los criterios a adoptar en la elaboración del Proyecto de Reparcelación que la Junta de Compensación redacte en el ámbito de la innovación del Estudio de Detalle de la unidad de ejecución AUSU-26 "Calle Calahoya" del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe.
2. El desarrollo de dicha Unidad se efectuará por el sistema de Compensación de conformidad a lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe (Sevilla).
3. Las presentes Bases contienen un conjunto de reglas que permiten, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de aportaciones y adjudicaciones, 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, reglamentar la incorporación de los miembros de la Junta en cuanto a la valoración de sus aportaciones, a la ejecución de la obra urbanizadora y la liquidación de los efectos de la Junta, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, todo ello contemplando al Ayuntamiento, como Órgano de fiscalización y como receptor de los terrenos de cesión obligatoria.
4. Una vez aprobadas definitivamente las Bases y los Estatutos de la Junta de Compensación se constituirá la Junta mencionada, con efectos desde la inscripción del acuerdo de aprobación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
5. En su momento, y en desarrollo de estas Bases, se formulará un Proyecto de Reparcelación, con el contenido que señala el artículo 11 de los Estatutos de la Junta que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos.
6. En el desarrollo y aplicación de dicho sistema se estará a lo establecido en la LOUA así como, en lo que sea procedente, en el Reglamento de Gestión Urbanística (RG 3288/1978), y a lo que se prevé en estas Bases.

## **Base 2. Actuaciones que comprende.**

La actuación por el sistema de compensación comprenderá:

- a) La expresión de las fincas de los propietarios no incorporados cuya beneficiaria será la Junta de Compensación
- b) La cesión gratuita al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe de los terrenos de cesión obligatoria así como de las obras e instalaciones que hayan de ejecutarse conforme al planeamiento vigente.
- c) El pago de las obras de urbanización y otros costes inherentes, fijados en el Art. 113 de la LOUA y en las presentes Bases.
- d) La justa distribución de los beneficios y las cargas entre los propietarios de acuerdo con lo establecido en la Base 17.

## **Base 3. Fuerza de obligar.**

1. La aprobación de las Bases por parte del Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de 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 representen más de  $\frac{2}{3}$  de las cuotas presentes o representadas en la Junta, y dicha modificación habrá de ser tramitada al igual que la aprobación, 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.

## **II. CRITERIOS DE VALORACIÓN.**

### **Base 4. Valoración de las fincas aportadas.**

1. Toda vez que la unidad se ejecuta en suelo urbano no consolidado, en un principio el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie real de sus fincas respectivas incluidas en la Unidad de Ejecución en relación con la extensión total que supone la actuación.
2. Se asignará a cada una de las fincas un porcentaje expresado en cuotas de participación de acuerdo con el criterio señalado en el punto anterior.

3. Las superficies computables serán las que resulten de la medición real realizada mediante el levantamiento topográfico de la unidad de ejecución.

4. Cada propietario habrá de acreditar la propiedad mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración jurada croquis de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario. En caso de discrepancia entre la superficie registral y la real según medición reciente, preponderará en todos los casos éstas sobre aquélla.

5. Cuando alguna de las fincas aportadas a la compensación hubiera sido objeto de doble inmatriculación, fuera de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida y, de conformidad con el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. se aplicarán las siguientes reglas:

a) En caso de fincas doblemente inmatriculadas, se considerarán interesados en el proceso los titulares registrales, lo que supondrá el mantenimiento de la situación de doble inmatriculación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su posterior inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.

b) Cuando la finca de origen fuera de titular desconocido, la finca de resultado se adjudicará provisionalmente y se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviera en ignorado paradero, la defensa de sus intereses durante el proceso, corresponderá al ministerio fiscal, salvo que el ausente tuviera designado representante con facultades suficientes.

c) Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constara anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso, la finca de resultado se adjudicará y se inscribirá a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.

6. En el supuesto de discrepancias sobre la propiedad de terrenos no inmatriculados o en la fijación de lindes, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes, de modo provisional, para la confección del proyecto de reparcelación, si bien no se adjudicará hasta tanto no se resuelva por acuerdo entre los interesados, acreditada mediante comparecencia u otra forma fehaciente, o resolución judicial. Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponderá a los Tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda.

7. El Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe asumirá la representación de los derechos e intereses de estas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivas por la vía de apremio en caso de impago.

#### **Base 5. Elementos existentes sobre las fincas aportadas y su indemnización.**

1. Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas, no se consideran como valores aportados, pero los que deban derribarse 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.

3. Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta 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.

4. En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones, cuya sustantividad les atribuya una valoración, atendido su valor agrícola y en base al criterio de reposición.

5. Para la determinación de los elementos a derribar y su expropiación, es aplicable el procedimiento general de la legislación expropiatoria, siendo expropiante el Ayuntamiento y teniendo la Junta de Compensación el carácter de beneficiaria. No obstante, la Asamblea podrá adoptar otros criterios de valoración.

6. En todos estos supuestos, ha de añadirse el 5 por 100 de afección, y la Administración, en uso del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, aplicará los criterios estimativos que crea más adecuados para la obtención del valor real de los elementos expropiados.

#### **Base 6. De las obras de urbanización existentes.**

Las obras de urbanización realizadas que puedan conservarse y sean conformes al planeamiento vigente y al Proyecto de Urbanización se valorarán a tenor del coste que representa su no ejecución por la empresa urbanizadora, disminuido por la amortización o demérito sufrido por el uso y antigüedad, valorado por los técnicos que elaboren el Proyecto de Urbanización, tomando como bases los costes unitarios reales del referido proyecto a ejecutar.

**Base 7. Existencia de cargas reales.**

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

**Base 8. Valoración de derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales.**

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, etc.
  - c) Valor de las mejoras realizadas en el inmueble, cuando su percepción corresponda al arrendatario.
3. En los arrendamientos rústicos se ponderará:
  - a) Carácter de actividad económica principal del arrendatario.
  - b) Dificultad de sustitución de dicha actividad.
  - c) Cuantía del beneficio del cultivador fijada en el cálculo del rendimiento bruto.
  - d) Valor de los elementos mecánicos propios del arrendamiento utilizado en la explotación.
  - e) Tener el arrendatario su domicilio habitual en la finca arrendada.
4. 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.
5. En los supuestos de los tres primeros números de esta Base, procede también el pago del 5 por 100 de afección, y en todos ellos es utilizable el artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa.

**Base 9. Otros derechos que se extinguen y su indemnización.**

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 conforme a la Ley de Expropiación Forzosa, siendo expropiante el Ayuntamiento y beneficiaria la Junta, indemnizándose la extinción de servidumbres, la extinción de arrendamientos y el traslado de industrias.

**Base 10. Valoraciones en caso de incorporación de Empresa urbanizadora.**

1. De conformidad con el artículo 165 del Reglamento de Gestión Urbanística y 134.2 y 3 de la LOUA, en cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios de la gestión urbanística, aportando total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización.
2. La valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras y la compensación que por dicha aportación deba satisfacerse a aquellas por la Junta de Compensación, se determinará libremente por las partes y se aprobará por la asamblea al acordarse su incorporación con arreglo a las reglas fijadas por los Estatutos. En todo caso para fijar dicha valoración se tendrá en cuenta el coste del presupuesto de un proyecto de urbanización, conviniéndose entre empresa y la Junta, en el momento de la incorporación, si esa cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes.
3. La participación de la empresa urbanizadora disminuirá proporcionalmente la de los miembros de la Junta, ostentando la empresa los derechos previstos en los Estatutos.
4. La empresa urbanizadora deberá garantizar la correcta ejecución de las obras mediante las cauciones que de acuerdo con los Estatutos se establezcan.

**III. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.****Base 12. Contratación de las obras 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.



2. En otro caso, se harán por la Empresa o Empresas que se determinen en virtud de acuerdo del Consejo de Administración, consignándose en el contrato de ejecución de obras además de las 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 Consejo de Administración de la Junta respecto de 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.

### **Base 13. Costes de Urbanización.**

Conforme a lo establecido en el Artículo 113 de la LOUA se consideran gastos de urbanización los siguientes:

1. Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras. Se considerarán así mismos costes de urbanización el relleno o desmonte necesario para dejar las parcelas resultantes a la misma cota rasante que sus vías de acceso.
2. Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
3. Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.
4. Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines públicos.
5. Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada, el proyecto de urbanización, así como el de reparcelación y los gastos inherentes a la constitución de la Junta de Compensación, sin perjuicio de lo previsto en el punto siguiente.

6. Gestión del sistema de actuación conforme al Art. 129.2 dc la LOUA.
7. Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
8. Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.
9. Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.
10. Las de urbanización de los Sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el PGOU de Mairena del Aljarafe.
11. Las indemnizaciones por destrucción o inutilización de bienes o instalaciones.
12. Los intereses de capitales a invertir.
13. Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.
14. Cualquier otro que la Junta determine.

#### **IV. DE LAS CUOTAS**

##### **Base 14. Cuotas de participación en la distribución de beneficios y cargas.**

1. La participación de cada propietario en la distribución de los beneficios y en las cargas o pérdidas, será proporcional a la aportación inicial de suelo respecto del total de la Unidad de Ejecución, sin perjuicio de lo establecido en las bases 4, 5 y 9.
2. En el caso de incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, se procederá, en el momento a de su integración, al reajuste de las participaciones en la base 10 y se asignaran las cuotas correspondientes a la empresa urbanizadora.

**Base 15. Forma y plazos de la realización de aportaciones y del pago de las cuotas.**

1. Las aportaciones económicas a la Junta de Compensación para sufragar los gastos pueden realizarse:
  - a) En metálico.
  - b) Cesión de terrenos.
  - c) En industria, caso de adherirse empresa urbanizadora.
2. El obligado propondrá la forma de pago que podrá ser pago en metálico, o podrá sustituirse este 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.
3. 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.
4. Los propietarios efectuarán una aportación inicial en el momento de constituirse la Junta, no superior al 5% previsto para la ejecución de la total urbanización, para el reintegro de las cantidades en metálico a quienes las hubiesen anticipado con los gastos que hubiesen comportado, incrementadas, si así se estima, con el interés legal correspondiente por el plazo transcurrido.
5. Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, se abonarán conforme a lo establecido en el Art. 53 de los Estatutos.

**Base 16. Supuesto de incumplimiento de obligaciones.**

1. Con independencia lo establecido en los Art. 16 y 17 de los Estatutos por falta de incorporación a la Junta, es también procedente la sanción respecto de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de obligaciones, tal y como se establece en el Art. 27 de los Estatutos.
2. El Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, oídos la Junta de Compensación y el interesado determinará la existencia del referido incumplimiento.

**IV. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.****Base 17. De las reglas para la distribución de beneficios y cargas.**

La justa distribución de los beneficios y de las cargas , de acuerdo con lo que dispone la normativa urbanística entre los propietarios y demás miembros integrantes de la Junta de Compensación, se realizará en proporción a las respectivas cuotas de participación en la mencionada equidistribución que resulten de la adjudicación, tal y como se establece en a Base 14.

**Base 18. De los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.**

1. Las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, se valorarán al precio de las parcelas resultantes y se incluirán en la cuenta de liquidación provisional del proyecto para ser compensadas en la misma, como indemnizaciones a quienes correspondan.
2. También se incluirá en dicha cuenta para ser compensados como diferencias de adjudicación los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios.
3. Se incluirán también los derechos de los partícipes inferiores al 15 por 100 del valor de la finca a adjudicar.
4. El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por la Asamblea General, antes de las adjudicaciones y se reflejarán en el Proyecto de Reparcelación las concretas adjudicaciones que se prevean, y que será aprobado con el voto favorable de las  $\frac{2}{3}$  partes de las cuotas presentes o representadas en la Asamblea General.

**Base 19. Cesiones obligatorias de terrenos y obras de urbanización.**

1. Los terrenos de cesión obligatoria serán transmitidos al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe en virtud del acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación. No obstante, la Junta o el contratista por ella designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización previa autorización Municipal y exclusivamente durante la duración de las obras.
2. La cesión de las obras de urbanización y de aquellas instalaciones cuya ejecución estuviera prevista, se producirá a favor del Ayuntamiento.
3. El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación producirá la cesión al Ayuntamiento de las fincas que en su caso le correspondan en concepto de aprovechamiento.

**Base 20. Momento de la adjudicación.**

La aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe del Proyecto de Reparcelación y el otorgamiento de escritura pública con el contenido señalado en el Artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, 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.

**Base 21. Del momento en que puedan edificarse los solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por empresas urbanizadoras.**

Se podrán realizar actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aún antes de ultimar la urbanización previa solicitud de licencia al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe conforme se establece en el Art. 55 de la LOUA y especialmente:

- a) Una vez que haya ganado firmeza en vía administrativa el proyecto de reparcelación y se haya producido la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, con la asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación o instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización.
- b) El compromiso de urbanización comprende necesariamente además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parecía, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.
- c) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de consignación de esta condición en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación o instalación o partes de las mismas.

**Base 22. Enajenación de terrenos por la Junta.**

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 el 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 de cuotas y gastos futuros, y si se deja a cargo de la adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el valor de la finca con el total de los resultantes.

**Base 23. Responsabilidad de la Junta de Compensación.**

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la urbanización completa del Sector, tanto en los que respecta a las características técnicas de las obras como en el referente a los plazos de ejecución y transmisión al Ayuntamiento.
2. En caso de falta de urbanización, el Ayuntamiento podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio, y en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística se estará a lo previsto en el Título VI de la LOUA, si bien la Junta podrá repercutir el importe de las multas, cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido en 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 aquella.

**Base 24. Afección real de los terrenos.**

1. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, lo que se hará constar en el registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a la que se unirá la certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en el polígono o unidad de actuación.
2. Las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento.

**Base 25. Valoración de las fincas resultantes.**

La valoración de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones habrá de realizarse conforme con los criterios establecidos en el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. No obstante, si tales obras o instalaciones hubieran sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno, entonces no serán objeto de valoración independiente. Las valoraciones de los bienes y derechos aportados se efectuarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría absoluta de los propietarios que, a su vez representen al menos el cincuenta por ciento de los terrenos afectados por la reparcelación general pertinente, según los siguientes criterios:

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los apartados siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.
3. Los terrenos destinados a edificación o aprovechamiento privado, adjudicables a los miembros de la Junta se valorarán en base al techo edificable en cada caso, que será objeto de corrección por medio de coeficientes, que se justificarán por las circunstancias de las fincas.
4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación. En el caso de que se produzca la expropiación al titular dominical de la finca expropiada, de la valoración resultante, si se hubiese efectuado en base al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión, habrán de deducirse, cuando proceda, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, y los de su financiación, gestión y, en su caso, promoción, así como los de las indemnizaciones procedentes, según las normas o determinaciones de este carácter contenidas en el planeamiento o en el proyecto de obras de urbanización correspondiente o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar. Tal valoración, solo será aplicable de ser así impuesta por la legislación urbanística aplicable.
5. En el caso de las zonas incorporadas al sistema de espacios libres se calculará el valor en base al Valor Unitario Básico (VUB) que el catastro de contribución urbana marque para el sector, corrigiéndose, según la normativa catastral, para los casos de suelo sin edificabilidad.

## **Base 26. Adjudicación de fincas a los miembros de la Junta.**

1. Las adjudicaciones de fincas se efectuarán en proporción a los bienes y derechos aportados, con sujeción a las normas establecidas en los artículos 88.1 y siguientes del Reglamento de Gestión.
2. Toda la superficie que con arreglo al Estudio de Detalle sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable deberá ser objeto de adjudicación, de forma independiente o en cuotas indivisas, en el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación, siendo válida también la adjudicación a la propia junta.
3. Cuando se hubiere acordado que el pago por la aportación de empresa urbanizadora incorporada a la junta se efectúe en solares o fincas resultantes, éstas se adjudicarán libres de cargas y gravámenes, salvo que se acordara la afectación de algunas de las mismas a la correcta ejecución de las obras. Tal circunstancia deberá tenerse en cuenta en la contratación de la obra.

**Base 27. Del momento en que puedan edificarse los solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por empresas urbanizadoras.**

1. En lo relativo al momento y condiciones en que puedan edificarse los solares resultantes por sus adjudicatarios se estará, en todo caso, a las normas referentes al ejercicio de la facultad de edificar establecidas en el título II, capítulo I del Reglamento de Gestión Urbanística, así como en lo señalado específicamente en el Estudio de Detalle que desarrolla esta unidad.
2. Asimismo, se cumplirán las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística, todo ello sin detrimento de la posibilidad de edificación simultánea a la urbanización.

**Base 28. Oferta de adquisición de terrenos por la Junta a los propietarios.**

Los propietarios que no suscriban la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación, recibirán en el trámite de información pública del proyecto de reparcelación, oferta de adquisición de sus terrenos, que, a los efectos, se establece en ciento cincuenta (150) euros por metro cuadrado aportado.

**Base 29. Oferta de compensación de costes por la Junta a los propietarios.**

Los propietarios, recibirán en el trámite de información pública del proyecto de reparcelación, oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

A estos efectos, la oferta es la cesión del setenta por ciento (75%) del terreno urbanizado al cual tendría derecho, a favor de la Junta de Compensación, quien asumirá por ello los costes de urbanización correspondientes a ese propietario.

**Base 30. Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos.**

Para las garantías económicas para el desarrollo de los trabajos se estará a lo que acuerde la Administración actuante, sin perjuicio de las acciones y derechos que puedan asistir a los propietarios y sin que dicha garantía pueda ser inferior al 7% de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar conforme al Art. 130.2 A.g) de la LOUA..

**Base 31. Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la Junta.**

1. Una vez terminadas las obras de urbanización y con la presentación del Certificado final de obras se solicitará al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe la recepción provisional de las mismas, que una vez aprobada marcará el comienzo del plazo de garantía de un año para



proceder a la recepción definitiva de la misma, conforme se establece en el Art. 154 de la LOUA.

2. La recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución como se establece en el Art. 154 de la LOUA.

3. La conservación de las obras de urbanización hasta tanto se produzca la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe corresponderá a la Junta de Compensación, teniendo los costes la consideración de gastos de urbanización tal y como se establece en el Art. 153.

4. Una vez realizada la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe la Junta de Compensación se liquidará conforme se establece en el Art. 60 de los Estatutos y se transformará en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación con la finalidad de conservar las obras e instalaciones de la urbanización.

**Por los socios fundadores.**