

**BASES DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN DE
TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR AUSU – 10
“CARRETERA DE ALMENSILLA” DEL PGOU DE MAIRENA DEL
ALJARAPE (SEVIILLA)**

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	21/11/2024 12:36:06	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE mediante RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA nº 11053 19/11/2024. EL SECRETARIO.		Página	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/			

ÍNDICE

Base 1ª.	Finalidad	2
Base 2ª.	Ámbito territorial	2
Base 3ª.	Sujetos interesados	2
Base 4ª.	Obligatoriedad	2
Base 5ª.	Sistema de actuación	3
Base 6ª.	Actuaciones que comprende	3
Base 7ª.	Edificación en la unidad de ejecución	4
Base 8ª.	Vigencia y modificación de las Bases	4
Base 9ª.	Gastos de urbanización	4
Base 10ª.	Presupuesto de gastos de urbanización	7
Base 11ª.	Compromiso de plazos de ejecución de la urbanización	7
Base 12ª.	Compromiso de plazos de ejecución de la edificación	7
Base 13ª.	Valoración de la unidad de aprovechamiento	8
Base 14ª.	Participación de los interesados en el sistema de actuación	9
Base 15ª.	Oferta de adquisición	10
Base 16ª.	Oferta de compensación de los gastos de urbanización	10
Base 17ª.	Garantías ofrecidas a los propietarios	11
Base 18ª.	Abono de los gastos de urbanización	11
Base 19ª.	Propietarios que asumirán la representación	12
Base 20ª.	Información sobre la ejecución de la actuación	12

Código Seguro de Verificación			
Normativa			
Firmante			
Url de verificación			

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	21/11/2024 12:36:06
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE mediante RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA nº 11053 19/11/2024. EL SECRETARIO.	Página	2/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es		

BASE 1ª. FINALIDAD

Las presentes bases de la actuación de transformación urbanística se redacta, en cumplimiento de lo previsto en la letra a) del apartado 2 del artículo 213 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante RGLISTA), para su inclusión en la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación por el procedimiento simplificado, con la finalidad de regular básicamente los compromisos relativos a la urbanización de los propietarios que asumen la promoción de la actuación, las relaciones entre éstos y las de éstos con la Administración urbanística actuante, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 214 del RGLISTA.

BASE 2ª. ÁMBITO TERRITORIAL

Las presentes bases de la actuación de transformación urbanística son aplicables a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del sector AUSU-10 “Carretera de Almensilla” del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe”.

BASE 3ª. SUJETOS INTERESADOS

Conforme al artículo 215.2 del RGLISTA, tendrán la consideración de interesados los propietarios de los terrenos que conforman la unidad de ejecución, los titulares de sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en la unidad de ejecución y los titulares de derechos y cargas inscritos sobre dichas fincas.

BASE 4ª. OBLIGATORIEDAD

La aprobación de estas bases de la actuación de transformación urbanística por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe supone que aquellos que tengan la consideración de interesados, conforme a la Base 3ª anterior, quedan obligados al cumplimiento todas las normas contenidas en estas bases en los términos en que fueran aprobadas, por lo que les vinculan a todos los efectos.

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	21/11/2024 12:36:06	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE mediante RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA nº 11053 19/11/2024. EL SECRETARIO.	Página	3/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/			

BASE 5ª. SISTEMA DE ACTUACIÓN

La unidad de ejecución del ámbito indicado en la Base 2ª, se ejecutará por el sistema de compensación mediante procedimiento simplificado regulado en los artículos 101 a 103 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y 210 y 213 a 216 del RGLISTA, siendo de aplicación, con carácter supletorio 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, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (en adelante RD 1093/1997) y el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSRU).

BASE 6ª. ACTUACIONES QUE COMPRENDE

La ejecución por el sistema de compensación por el procedimiento simplificado comprenderá:

- a) La expropiación de las fincas de los interesados que hayan optado por no participar en la gestión del sistema.
- b) La reparcelación forzosa de los interesados que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de audiencia e información pública del acuerdo de aprobación inicial de las bases de la actuación de transformación urbanística, los cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.
- c) La transmisión gratuita al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones que deben ejecutar a su costa los propietarios conforme el instrumento urbanístico aplicable y a lo previsto en los artículos 210, 211 y concordantes del RGLISTA y 101 de la LISTA.
- d) La cesión del diez por ciento (10%) del Aprovechamiento Medio de la Unidad al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.
- e) Realización a su costa, según dispone el artículo 101 de la LISTA, de las obras de urbanización y demás gastos inherentes consignados en el Planeamiento y que incluirá el posterior Proyecto de Urbanización.

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	21/11/2024 12:36:06	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE mediante RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA nº 11053 19/11/2024. EL SECRETARIO.	Página	4/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/			

- f) La distribución de los terrenos susceptibles de apropiación privada -excluidos, en su caso, los que deban ser cedidos al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe-, conforme a la LISTA y el RGLISTA, entre los propietarios y demás partícipes, en proporción a sus respectivas cuotas.

BASE 7ª. EDIFICACIÓN EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que el respectivo interesado, haya solicitado y obtenido la correspondiente Licencia Municipal, conforme a lo prevenido en el artículo 137 de la LISTA y concordantes del RGLISTA, y de la Legislación de Régimen Local, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o cuando se asegure la ejecución simultanea de la urbanización y la edificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 203 del RGLISTA.

BASE 8ª. VIGENCIA Y MODIFICACIÓN DE LAS BASES

Las presentes bases de la actuación de transformación urbanística estarán vigentes hasta la completa finalización de la actividad de ejecución de su ámbito o, en su caso, hasta que los propietarios de la unidad de ejecución se constituyesen en Junta de Compensación.

BASE 9ª. GASTOS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 189 del RGLISTA, la inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos:

- a) El coste de las obras de urbanización comprende el coste de la ejecución material de las obras, además de los gastos generales y beneficio industrial de la empresa urbanizadora o constructora. La ejecución material de las obras incluiría:

Código Seguro de Verificación			
Normativa			
Firmante			
Url de verificación			

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Firmado	21/11/2024 12:36:06	
Observaciones	Página	5/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/		

- 1º. Obras de vialidad, que comprende las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas y aparcamientos; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- 2º. 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 al ámbito de ejecución.
- 3º. 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; los de telefonía y telecomunicaciones; y la canalización e instalación de las redes de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por los instrumentos de ordenación u ordenanzas municipales.
- 4º. Obras para el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos de acuerdo con la normativa de aplicación.
- 5º. Las infraestructuras de transporte público que se requieran, en el caso de las actuaciones no colindantes al suelo urbano existente, para una movilidad sostenible.
- 6º. Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, parques y jardines y vías públicas.
- 7º. Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de ordenación y conforme al régimen previsto a ejecutar o en el sistema de actuación previsto para su desarrollo y ejecución, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución o ámbito de actuación que sean precisas, tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad o ámbito a las redes 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. También quedarán comprendidos dentro de los costes de obras de urbanización las obras precisas para la conexión del ámbito de la actuación de transformación con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos o, en su defecto, con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	21/11/2024 12:36:06	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE mediante RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA nº 11053 19/11/2024. EL SECRETARIO.	Página	6/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es			

- 8º. 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 instrumento de ordenación urbanística.
- b) Gastos de honorarios profesionales del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada, de los instrumentos de ejecución y de la dirección técnica de las obras de urbanización y de sus instrumentos de evaluación ambiental. Estos gastos también incluirán los que se puedan producir por levantamientos topográficos y planimetría digitalizada.
- c) Gastos de gestión del sistema, incluyendo los siguientes:
- 1º. Gastos de honorarios profesionales originados, en general, por la gestión jurídica y técnica de la actuación, así como de administración, contabilidad y asesoramiento fiscal.
 - 2º. Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de ejecución, incluyendo las publicaciones que sean de aplicación.
 - 3º. Gastos derivados de las tasaciones y valoraciones preceptivas.
 - 4º. Gastos de constitución, incluso notariales, y de gestión de las entidades colaboradoras.
- d) Indemnizaciones que procedan en favor de los 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 ordenación, o a plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste, así como el coste de la demolición de estos.
- También se incluirán las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación.
- e) Los gastos derivados de la garantía para la ejecución de las obras de urbanización prevista en el artículo 195.
- f) Los costes que resulten imputables para dar cumplimiento a los derechos de realojo y retorno legalmente preceptivos.
- g) Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales.
- h) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.
- i) Los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y servicios previstos en la letra a) hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	21/11/2024 12:36:06	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE mediante RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA nº 11053 19/11/2024. EL SECRETARIO.	Página	7/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/			

Los gastos de gestión habrán de estar expresamente justificados y no podrán exceder el diez por ciento del total de los gastos de urbanización.

BASE 10ª. PRESUPUESTO DE GASTOS DE URBANIZACIÓN

El presupuesto de gastos de urbanización, conforme a lo establecido en el artículo 189 del RGLISTA, es el que se recoge en el siguiente cuadro.

ARTÍCULO	CONCEPTO	IMPORTE
189.1 a)	COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	117.102,00 €
189.1.b)	HONORARIOS PROFESIONALES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN Y DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE SUS INSTRUMENTOS DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.	10.000,00 €
189.1.c)	GASTOS DE GESTIÓN DEL SISTEMA	14.000,00 €
189.1.d)	INDEMNIZACIONES	0,00 €
189.1.e)	GASTOS DERIVADOS DE LA GARANTÍA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	1.500,00 €
189.1.f)	COSTES IMPUTABLES AL DERECHO DE REALOJO Y RETORNO	0,00 €
189.1.g)	GASTOS DERIVADOS DE ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRALES	0,00 €
189.1.h)	GASTOS ASUMIDOS EXPRESAMENTE MEDIANTE CONVENIO URBANÍSTICO	0,00 €
189.2	GASTOS DE CONSERVACIÓN	0,00 €
TOTAL, GASTOS DE URBANIZACIÓN		142.602,00 €

BASE 11ª. COMPROMISO DE PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

En relación con la ejecución de las obras de urbanización se establecen los siguientes plazos máximos:

INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	6 meses desde la aprobación del proyecto de urbanización
TERMINACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	18 meses desde el inicio de las obras de urbanización
PLAZO TOTAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	24 meses desde la aprobación del proyecto de urbanización

BASE 12ª. COMPROMISO DE PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

En relación con la actividad de edificación de la unidad de ejecución se establecen los siguientes plazos máximos:

SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	9 meses desde la aprobación del proyecto de urbanización
INICIO DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	3 meses desde la obtención de la licencia de obras
TERMINACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	18 meses desde el inicio de las obras
PLAZO TOTAL DE EJECUCIÓN DE LA EDUFUCACIÓN	30 meses desde la aprobación del proyecto de urbanización

Código Seguro de Verificación			
Normativa			
Firmante			
Url de verificación			

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	21/11/2024 12:36:06	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE mediante RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA nº 11053 19/11/2024. EL SECRETARIO.	Página	8/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es			

BASE 13ª. VALORACIÓN DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO

De acuerdo con lo previsto en el artículo 52.1 del RGLISTA, el aprovechamiento urbanístico se determinará:

- a) Ponderando la superficie edificable en un suelo, medida en metros cuadrados de techo, en función del uso y tipología que tenga asignado en el instrumento de ordenación urbanística. A estos efectos, el instrumento establecerá coeficientes de ponderación en función de los usos y tipologías previstos en la ordenación.
- b) Los coeficientes vendrán determinados por la relación entre el valor de repercusión del coste del suelo para cada uso y tipología y el mismo valor referido a una edificación plurifamiliar de vivienda protegida de régimen general. Para el cálculo de los valores se tomará como referencia el régimen de las valoraciones de la legislación estatal de suelo y los parámetros contemplados en la normativa autonómica de vivienda protegida que resulten de aplicación en el municipio.
- c) Adicionalmente, los instrumentos de ordenación urbanística podrán establecer justificadamente otros coeficientes para considerar las circunstancias especiales del ámbito que pueden afectar al contenido económico de los suelos, tales como su localización o las cargas extraordinarias de urbanización que se prevean.

Siguiendo estos criterios, para determinar el valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada, debemos obtener, en primer lugar, el valor de repercusión del coste del suelo referido a una edificación plurifamiliar de vivienda protegida de régimen general.

El artículo 24 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana en Andalucía 2020-2030, establece que *“el precio de los terrenos destinados por el planeamiento o por condición contractual a la construcción de viviendas protegidas, incluidas el coste total de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia del metro cuadrado por la superficie útil de las referidas viviendas y anejos vinculados”*.

A los efectos de esta valoración, se considera que la edificabilidad reservada para viviendas de protección oficial se destinará al régimen general.

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	21/11/2024 12:36:06
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE mediante RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA nº 11053 19/11/2024. EL SECRETARIO.	Página	9/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/		

El precio máximo de la primera transmisión del pleno dominio de las viviendas para la categoría referida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana en Andalucía 2020-2030, es el precio de referencia establecido en su artículo 20, que, teniendo en cuenta que el coeficiente territorial de Mairena del Aljarafe establecido en el Anexo V del citado Decreto en 1,30, asciende a:

$$760 \text{ €/m}^2\text{útil} \times 1,30 \times 1,70 = 1.679,60 \text{ €/m}^2\text{útil}$$

Considerando una relación superficie construida / superficie útil, de 1,30 m²t/m² útil, el precio máximo de venta por m² de techo, asciende a:

$$\frac{1.679,60 \text{ €/m}^2\text{útil}}{1,30 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{útil}} = 1.292,00 \text{ €/m}^2\text{t}$$

El valor de repercusión del suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana en Andalucía 2020-2030, no podrá exceder de:

$$15 \% \text{ s/} 1.292,00 \text{ €} = 0,15 \times 1.292,00 \text{ €/m}^2\text{t} = 193,80 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Teniendo en cuenta que el coeficiente de uso y tipología de las viviendas protegidas, de acuerdo con los instrumentos de ordenación urbanística es de 0,5 UA/m²t, el valor de repercusión de suelo de la unidad de aprovechamiento asciende a:

$$\frac{193,80 \text{ €/m}^2\text{t}}{0,5 \text{ UA/m}^2\text{t}} = 387,60 \text{ €/UA}$$

BASE 14ª. PARTICIPACIÓN DE LOS INTERESADOS EN EL SISTEMA DE ACTUACIÓN

Aquéllos que tengan la consideración de sujetos interesados, conforme a la Base 3ª, hayan suscrito o no la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante procedimiento simplificado, podrán participar en la gestión de la actuación de transformación urbanística mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	21/11/2024 12:36:06	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE mediante RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA nº 11053 19/11/2024. EL SECRETARIO.	Página	10/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es			

de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

Los interesados que no deseen incorporarse a la gestión del sistema de compensación pueden solicitar, en el período de audiencia al que se refiere el artículo 215.2 del RGLISTA, la expropiación de sus terrenos, que se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo y la legislación en materia de expropiación forzosa. Los interesados que hayan suscrito la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación serán los beneficiarios de la expropiación forzosa.

Finalmente, se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de aquellos interesados que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del período de audiencia e información pública de la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación.

El mismo régimen podrá seguirse respecto de los propietarios incorporados que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación y sin perjuicio de la vía de apremio.

BASE 15ª. OFERTA DE ADQUISICIÓN

A los efectos de lo previsto en el artículo 214.2.g) del RGLISTA, los interesados que asumen la gestión de la promoción de la actuación efectúan al resto de propietarios de las fincas originarias incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución una oferta de compra de 299,25 € por cada unidad de aprovechamiento objetivo que le corresponda a la finca de su propiedad.

BASE 16ª. OFERTA DE COMPENSACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

En los supuestos en los que legalmente proceda el abono de los gastos de urbanización mediante cesión de aprovechamiento (artículos 210.2.a) y 210.3 del RGLISTA), los interesados que asumen la gestión de la promoción de la actuación ofrecen a los propietarios de fincas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, abonar la totalidad de los costes de urbanización que les correspondan, a cambio de un porcentaje fijo del aprovechamiento a que dicho propietario tenga derecho.

Código Seguro de Verificación			
Normativa			
Firmante			
Url de verificación			

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	21/11/2024 12:36:06
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE mediante RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA nº 11053 19/11/2024. EL SECRETARIO.	Página	11/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/		

Dicho porcentaje se establece en el 22,79%, y se obtiene de la proporción entre la diferencia del valor de la unidad de aprovechamiento una vez concluida la urbanización (387,60 €/UA) y el ofrecido para la compra del suelo de los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa (299,25 €), respecto del primero. Es decir:

$$\frac{387,60 \text{ €/UA} - 299,25 \text{ €/UA}}{387,60 \text{ €/UA}} \times 100 = 22,79\%$$

BASE 17ª. GARANTÍAS OFRECIDAS A LOS PROPIETARIOS

Los interesados que asuman la gestión de la promoción de la actuación ofrecerán a los propietarios que abonen los gastos de urbanización que les correspondan mediante cesión de terrenos edificables, un aval que garantice el abono de dichos gastos.

BASE 18ª. ABONO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

El abono de los gastos de urbanización que corresponda a cada interesado se realizará con una periodicidad mensual, siempre y cuando se acredite, al final de cada período, la necesidad de hacer frente a nuevos gastos de urbanización.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la acreditación de los gastos de urbanización a los que hay que hacer frente en cada período se hará mediante la presentación de certificaciones de obra, facturas, liquidaciones de tasas e impuestos o cualquier otro documento que acredite cualquiera de los gastos de los indicados en el base 9ª.

El abono de los gastos de urbanización que correspondan a cada propietario, de acuerdo con lo que se establece en el Proyecto de Reparcelación, se ingresarán en la cuenta corriente que a tal efecto se abrirá en una entidad bancaria, en el plazo máximo de quince días hábiles a contar desde la recepción fehaciente del requerimiento de pago correspondiente a cada período, acreditado en la forma prevista en esta base.

Sin perjuicio de lo anterior, se establece la aportación de una cantidad inicial equivalente al 10% de la parte que a cada propietario corresponda del presupuesto de los gastos de urbanización, para hacer frente a gastos que no puedan demorarse hasta la finalización del período en el que se incurra. El importe de dichos gastos será repuesto al final del período de pago en el que se incurra,

Código Seguro de Verificación			
Normativa			
Firmante			
Url de verificación			

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	21/11/2024 12:36:06	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE mediante RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA nº 11053 19/11/2024. EL SECRETARIO.	Página	12/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/			

mediante las aportaciones que correspondan a cada uno de los interesados, de tal manera que a final de cada período siempre exista en la cuenta, al menos, la cantidad inicial aportada.

BASE 19ª. PROPIETARIOS QUE ASUMIRÁN LA REPRESENTACIÓN

Asumirán la representación del conjunto de propietarios de la unidad de ejecución para aquellas actuaciones que así lo requieran, el que tenga mayor porcentaje de participación en la misma, de entre los que suscriben la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación.

BASE 20ª. INFORMACIÓN SOBRE LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Junto al requerimiento y acreditación de los pagos a efectuar a final de cada período, de acuerdo con lo establecido en la base 18ª, los propietarios que asuman la representación del conjunto de interesados de la unidad de ejecución adjuntarán un informe relativo al estado de ejecución de la actuación de transformación urbanística y de las gestiones que, en relación con ella, se hayan llevado a cabo en cada período, así como sobre cualquier otra cuestión que se considere relevante al efecto.

Se dispondrá de una cuenta de correo electrónico a través de la cual, el conjunto de interesados de la unidad de ejecución, puedan hacer consultas o comunicaciones a los interesados que asuman la gestión de la promoción de la actuación. Dicha cuenta será creada y utilizada, exclusivamente, para tal fin.

La respuesta a las consultas, sin perjuicio de su contestación inmediata a través del correo electrónico, así como las comunicaciones efectuadas, deberán incorporarse al informe al que se hace referencia en el párrafo anterior.

**MARIA
CONCEPCION
COBREROS (R:
B91038448)**

Fdo. Concepción Cobrerros Vime
Arual Siglo 21 SL

Firmado digitalmente por MARIA
CONCEPCION COBREROS (R: B91038448)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/
AEAT0396/PUESTO 1/58894/15012023095237,
serialNumber=IDCES, givenName=MARIA
CONCEPCION, sn=COBREROS VIME, cn=
MARIA CONCEPCION COBREROS (R: B91038448),
2.5.4.97=VATES-B91038448, o=ARUAL SIGLO 21, SL,
c=ES
Fecha: 2023.08.02 11:27:47 +02'00'

Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	21/11/2024 12:36:06	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE mediante RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA nº 11053 19/11/2024. EL SECRETARIO.	Página	13/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/			