

GMU
ENTRADA
11/10/2022 00:00
2974

**BASES DE ACTUACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN Nº 2 (UE-2) DEL SECTOR SR-12
MAIRENA DEL ALJARAFE**

**Título I
Disposiciones Generales**

Base 1. Objeto y finalidad.

El objeto y finalidad de las presentes Bases para el Sistema de Actuación por Compensación, es regular las relaciones y compromisos relativos a la urbanización de los propietarios y titulares de derechos de aprovechamiento en la Unidad de Ejecución (UE-2) del Sector SR- 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe que asumen la promoción de la actuación.

El ámbito definido por la Unidad de Ejecución nº 2 (UE-2) del Plan Parcial del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo" del término municipal de Mairena del Aljarafe, se localiza al suroeste del casco urbano del municipio y presenta los siguientes linderos: al noroeste, con viario ya ejecutado de la UE-1 del SR-12 denominado viario 1; al suroeste, con viario ya ejecutado de la UE-1 del SR-12 denominado viario distribuidor 1 (Avenida. Albert Einstein), al este, con viario ya ejecutado de la UE-1 del SR-12 denominado viario 4 (Calle Maimonides) y al oeste, con el sector de planeamiento SR-10 y el ASGE-8.

La superficie total de la unidad reparcelable según el Plan Parcial definitivamente aprobado para el Sector SR-12 "Camino del Jardinillo", asciende a un total de 111.384 m², comprendiendo la propia UE-2 del Sector SR-12 (77.837 m²) y los sistemas generales adscritos a la misma (33.547 m²).

Igualmente se regulará la justa equidistribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución.

Se procede a optar por la modalidad básica o simplificada a la vista de la estructura de la propiedad existente en la que la entidad PROMOCIONES HABITAT S.A.U. representa, incluido el porcentaje de titularidad municipal, al 95,5505% de los terrenos que conforman la unidad.

Por ello se considera pertinente, en aras a la agilización del procedimiento que esgrime la nueva Ley, que el desarrollo de la misma se realice, sin la necesidad de constituir la Junta de Compensación, de conformidad a lo previsto en el art.103.7.b) de la LISTA, a fin de acelerar y acometer el desarrollo urbanístico de la citada unidad de Ejecución 2, habiendo solicitado para ello llevar a cabo el cambio de sistema de actuación a Compensación, para de esta forma, llevar a cabo las obras de urbanización y edificación simultáneamente, una vez aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de reparcelación del ámbito.

Se busca que los instrumentos sean más prácticos, realistas y ejecutables y no meramente teóricos, de ahí que, como indica la propia LISTA en su exposición de motivos, haya que superar el paradigma de que, en el ámbito territorial y urbanístico, la seguridad jurídica es equivalente a un procedimiento administrativo complejo.

GMU
ENTRADA
11/10/2022 00:00
2974

Ante la singularidad de la estructura de la propiedad y en aras de conseguir la simplificación en la gestión urbanística, reforzando a su vez la participación, la transparencia y el acceso a la información, se presentan las presentes Bases de Actuación.

Base 2. Obligatoriedad.

2.1 La aprobación de las Bases de Actuación por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe y la afección de los interesados a la iniciativa de la actuación de transformación urbanística, suponen que éstos aceptan como normas de obligado cumplimiento todas las contenidas en las Bases de Actuación en los términos en que fueran aprobadas, por lo que les vinculan a todos los efectos, hayan o no suscrito la iniciativa del sistema.

2.2 Se ejecutará la Unidad de Ejecución por el Sistema de Compensación, regulado por los artículos 101 a 104 de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, siendo igualmente de aplicación, con carácter supletorio, la siguiente legislación:

- a) El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de actos de naturaleza urbanística, en adelante Reglamento Hipotecario Urbanístico -RHU).
- b) El 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.
- c) Los reglamentos de Gestión, Planeamiento y Disciplina conforme a la DT 7ª.1 de la LISTA.

Base 3. Sujetos interesados.

Tendrán la consideración de personas interesadas afectadas por la reparcelación, aquellas que consten en Registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, las que aparezcan con tal carácter en registros fiscales en concepto de titulares de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento en la Unidad de Ejecución 2 del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe o de sus Sistemas Generales afectos.

Igualmente tendrán la consideración de interesados, el posible Agente Urbanizador que pudiera intervenir en el desarrollo.

Igualmente se dará traslado a los titulares de derechos reales inscritos. En particular se notificará a los acreedores hipotecarios y de cualquier otra índole, que tengan derechos de cobro sobre las parcelas afectadas.

Dichas parcelas, sin perjuicio de su titularidad registral, pueden ser consideradas de titularidad litigiosa, al estar incursas en determinados procedimientos de ejecución hipotecaria y/o de ejecución de títulos no judiciales cuya finalización va a implicar, ineludiblemente, la transmisión de su titularidad

GMU
ENTRADA
11/10/2022 00:00
2974

El Excmo. Ayuntamiento de Mairena, a través de su Gerencia Municipal de Urbanismo tendrá la consideración de interesada, además de por su doble intervención, como Administración Actuante y como titular patrimonial de terrenos, como representante de las fincas o terrenos que pudieran ser considerados de titularidad litigiosa, por estar inmersos en procedimientos judiciales cuya resolución tenga como efecto el cambio en la titularidad de los mismos, a efectos de la intervención en la tramitación del expediente (103 RGU DT 7 LISTA)

Dada la actual estructura de la propiedad existente en la Unidad de Ejecución, en la que la entidad impulsora ostenta el 90,9179 % de la titularidad de los terrenos, siendo el 9,0821 % restante, titularidad de la Administración Actuante, así como de un grupo de propietarios minoritarios y de sociedades mercantiles, las cuales, por su situación económica, se van a ver abocadas a ser reparceladas forzosamente, se considera pertinente, en aras a la agilización del procedimiento que esgrime la nueva Ley, que el desarrollo de la misma se realice, sin la necesidad de constituir la Junta de Compensación, de conformidad a lo previsto en el art.103.7.b) de la LISTA.

Base 4. Actuaciones que comprende.

El establecimiento del sistema de actuación por compensación mediante el procedimiento simplificado comprenderá la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, entre otras:

- a) La expropiación de las fincas de los propietarios que, no habiendo suscrito la iniciativa, así lo solicitasen y de la que serán beneficiarios los propietarios adheridos a la iniciativa para la gestión de la actuación de transformación urbanística.
- b) La posibilidad de que las personas propietarias, hayan suscrito o no la iniciativa, puedan 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 de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes, en caso de no manifestar nada, serán reparceladas forzosamente. Igualmente podrán solicitar la expropiación de sus terrenos.
- c) Los propietarios deberán entregar a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, dentro del plazo de información pública de la aprobación inicial de las Bases de actuación, certificación registral o los títulos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes, que afecten a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, y de los nombres y domicilio de titulares de los derechos reales o arrendamientos.
- d) 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 Planeamiento aprobado y a lo prevenido en el artículo 109 de la LISTA.

GMU
ENTRADA
11/10/2022 00:00
2974

- e) La cesión del diez por ciento (10%) del Aprovechamiento Medio de la Unidad al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.
- f) Realización a su costa, según dispone el art. 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.
- g) La participación de los miembros de la Junta de Compensación estará en función de la superficie de las fincas incluidas en la unidad de actuación o sistemas generales afectos, de las que sean propietarios y, en su caso, del derecho al aprovechamiento urbanístico que hayan de hacer efectivo en la misma.
- h) 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, entre los propietarios y demás partícipes, en proporción a sus respectivas cuotas y a sus posibles acuerdos reparcelatorios.

Base 5. 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 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 simultánea de la urbanización y la edificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 90 de la LISTA.

Base 6. Vigencia y modificación de las Bases.

Las presentes Bases de Actuación estarán vigentes hasta que se produzca la recepción de la urbanización y la completa liquidación económica de la actuación de transformación urbanística, pero podrán ser objeto de modificación por la mayoría de los propietarios que suscriban la iniciativa.

De estos acuerdos se dará en todo caso, traslado a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe para su inscripción en el REUC municipal.

La modificación de estas Bases requerirá la aprobación del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

Base 7. Representación del conjunto de propietarios y derechos de los mismos.

La representación del conjunto de propietarios de la unidad de ejecución para aquellas actuaciones que así lo requieran será asumida por:

D. Joaquín Martín Rodríguez, en nombre y representación de la entidad, **PROMOCIONES HABITAT, S.A.U**, con domicilio social en Madrid, calle Estébanez Calderón 3-5, 28020 Madrid, C.I.F. nº A08263972.

Podrán percibirse honorarios de gestión que en ningún caso podrán ser superiores al cinco por ciento de los costes de urbanización.

GMU
ENTRADA
11/10/2022 00:00
2974

Los representantes designados darán cuenta mensualmente de las actuaciones realizadas en relación con la actuación urbanística, mediante envío de correo electrónico facilitado por el resto de los propietarios.

Independientemente de ello, estarán a disposición del resto de los propietarios para cualquier consulta, en los correos electrónicos siguientes:

jmartin@hábitat.com
atorres@habitat.com

Igualmente, y con carácter semestral, se celebrará una reunión informativa, presencial o telemática, a la que serán convocados todos los propietarios, mediante convocatoria electrónica al correo electrónico que hayan facilitado.

En caso de que los representantes de la iniciativa no procediesen a dar cumplimiento a su deber de rendición de cuentas, los interesados podrán acudir al auxilio de la Administración Actuante para que ésta les requiera a tal efecto.

En todo caso, la Administración está facultada para, en caso de incumplimiento, disponer la constitución de la Junta de Compensación.

Los acuerdos que se adopten, tanto expresos como presuntos, siempre que no requieran la aprobación de la Administración Actuante, serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

Contra dichos acuerdos, tanto expresos como presuntos, de los gestores, podrá interponerse recurso ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, en el plazo de un mes, desde la adopción del acuerdo desde la notificación recibida por los propietarios.

La resolución de dicho recurso agotará la vía administrativa, quedando expedita la acción correspondiente ante la jurisdicción contencioso-administrativa de acuerdo con la Ley reguladora en la materia.

Base 8. Compromisos de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística.

Se establece como plazo único de finalización de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística, a partir del establecimiento del sistema de actuación por compensación mediante el procedimiento simplificado, el 31 de diciembre de 2022.

De acuerdo con el Plan de Etapas, el plazo máximo previsto para la ejecución de todas las obras de urbanización contempladas en el Proyecto de Urbanización que será presentado a trámite de aprobación es de 9 meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización

GMU
ENTRADA
11/10/2022 00:00
2974

Título II

Crterios para valoración de fincas, derechos y otros elementos afectados por la actuación urbanística

Base 9. Criterios para valorar las fincas aportadas.

9.1 La cuota de participación de cada propietario vendrá definida por el coeficiente porcentual que le corresponda en el total del aprovechamiento lucrativo materializable en la Unidad de Ejecución, en función de la superficie aportada.

Sin perjuicio de ello, hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación, se utilizará transitoriamente como criterio de participación de los propietarios el del coeficiente porcentual que corresponda a la superficie total aportada o derechos de aprovechamiento iniciales.

Dicho criterio se aplicará hasta la inscripción del Proyecto de Reparcelación; una vez inscrito éste, los beneficios o pérdidas se distribuirán, con carácter retroactivo, en atención a la proporcionalidad entre el valor de las parcelas adjudicadas a cada miembro y el valor total de éstas.

9.2 El derecho de los propietarios afectados es proporcional a la superficie de las respectivas fincas que queden comprendidas en la unidad de ejecución. Atendiendo a dichas superficies se calcularán las cuotas de participación en los aprovechamientos susceptibles de apropiación privada. En el supuesto de que existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos.

9.3 La valoración de los terrenos aportados se determinará de conformidad con su uso, situación, características y los criterios que, en su caso, resulten de aplicación según la legislación vigente. No obstante, por unanimidad de los propietarios de la Unidad de Ejecución, podrán determinarse otros.

9.4 El valor de los restantes bienes y derechos afectados por la ejecución del sistema, que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización, no influirá en la participación de los miembros en la Unidad de Ejecución, si bien se determinará dicho valor a los efectos de su indemnización en la forma establecida en las presentes Bases.

Base 10. Criterios de valoración derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas.

10.1 Los derechos y cargas sobre las fincas aportadas, compatibles con el Planeamiento a ejecutar, formarán parte de la finca de reemplazo de cada titular.

Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que puedan resultar serán a cargo del propietario que lo hubiese omitido y se deducirá del valor de las parcelas que les correspondan lo que resulte de las cargas omitidas.

10.2 Si existiesen derechos o cargas que sean incompatibles con el Planeamiento a ejecutar, el Proyecto de Reparcelación deberá declararlo así, de modo justificado y fijar la indemnización correspondiente conforme a las reglas de la legislación de Expropiación Forzosa, pero con cargo al respectivo propietario, de conformidad con

GMU
ENTRADA
11/10/2022 00:00
2974

lo dispuesto en el RDL 1093/97 RHU, sin perjuicio de lo que, en su caso, resuelva al respecto la jurisdicción competente.

- 10.3 En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidas en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga, se estará a lo previsto en el artículo 92 de la LISTA, relativo a las reparcelaciones.
- 10.4 El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación producirá también la extinción de los derechos de arrendamiento y servidumbres prediales o cualesquiera otros derechos personales de ocupación y uso de los inmuebles afectados, siempre que éstos no puedan conservarse.

Base 11. Criterios para valorar las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones.

- 11.1 Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no se acomoden al planeamiento urbanístico y que deban derruirse o demolerse, así como el cese necesario de industrias o negocios, serán valorados independientemente del suelo, en el proyecto de reparcelación, conforme a las reglas que rigen la legislación urbanística de valoraciones y la de expropiación forzosa, y las indemnizaciones que legalmente procedan, se satisfarán con cargo al proyecto de reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.
- 11.2 Se considerará necesario el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.
- 11.3 Las edificaciones e instalaciones con derecho a indemnización se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los elementos materiales empleados y posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción.
- 11.4 En las plantaciones con derecho a indemnización, se tasarán el arbolado y demás plantaciones cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendiendo a su valor agrícola y en base al criterio de reposición.

Base 12. Valoración de la aportación de empresas urbanizadoras que participen en la Junta.

- 12.1 En el supuesto en el que se incorporaran empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o medios necesarios para la ejecución de la urbanización, la valoración de su aportación se determinará teniendo en cuenta el coste de las partidas que vayan a ejecutar conforme al Proyecto de Urbanización, conviniéndose con la Propiedad, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo los representantes de la Propiedad.
- 12.2 Los gestores aprobarán el convenio con la empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la Empresa urbanizadora, por

GMU
ENTRADA
11/10/2022 00:00
2974

remisión a los precios del mercado o mediante un cuadro de equivalencias entre la inversión a efectuar por la empresa y el valor de las cuotas de participación en aprovechamientos y/o solares que hayan de corresponderle en compensación.

12.3 El derecho de las empresas urbanizadoras que se integren en la actuación será proporcional a la participación que sobre la totalidad de aprovechamiento real de la unidad reciban en compensación a la obra de urbanización que se obliguen a aportar, y se expresará en una cuota porcentual de participación sobre dicho aprovechamiento.

12.4 La participación de las empresas urbanizadoras disminuirá la de los propietarios de la Unidad.

Título III Gastos de urbanización

Base 13. Presupuesto de gastos totales de urbanización de la actuación de transformación urbanística.

La estimación de los gastos de urbanización y de gestión de la UE-2 del Plan Parcial SR-12 "Camino del Jardinillo" del PGOU de Mairena del Aljarafe, asciende provisionalmente a **8.661.255,93 €**, sin perjuicio de la que resulte de la actualización del Proyecto de Urbanización a aprobar. En ellos quedan englobados los siguientes conceptos:

- a) Coste de las obras de urbanización que comprende el coste de la ejecución material y los gastos generales y el beneficio industrial de la empresa urbanizadora.
- b) Gastos de gestión.
- c) Indemnizaciones que legalmente procedan.
- d) Gastos derivados de la garantía para la ejecución de las obras de urbanización.
- e) Gastos de realojamiento y retorno si los hubiera.
- f) Cualquier otro que legalmente corresponda.

Igualmente corresponde a la propiedad asumir el gasto de mantenimiento de las obras de urbanización hasta su recepción por parte del ayuntamiento.

Base 14. Forma de contratación.

14.1 Las obras de urbanización se ejecutarán por la empresa o empresas idóneas, pudiendo realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la iniciativa, con los requisitos y efectos que se recogen en estas Bases.

14.2 La contratación de las obras de urbanización se hará por adjudicación directa, seleccionando la oferta que se estime más favorable, previa solicitud y evaluación de un mínimo de tres ofertas a empresas urbanizadoras de reconocida capacidad y solvencia.

14.3 Los propietarios de la Unidad de Ejecución, una vez esté aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, podrán poner a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización; sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación.

Base 15. Abono de los gastos de urbanización.

GMU
ENTRADA
11/10/2022 00:00
2974

15.1 De acuerdo con lo previsto en la LISTA, los terrenos quedan afectados al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal. Tomada la nota se producirán los efectos previstos en el artículo 14 y siguientes del Reglamento Hipotecario Urbanístico, R.D.1093/1997, de 4 de julio.

15.2 Se estimarán como gastos de urbanización los en general, los de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al Proyecto de Urbanización que se apruebe, así como los intereses y amortización de créditos que se concierten, en su caso para realizar las obras, recogidos en la Base 12

15.3 Las fincas resultantes quedarán afectas, con carácter real, al pago de los gastos de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación del Ayuntamiento Mairena del Aljarafe, una vez pagados los mismos.

15.4 El pago de las cargas de la compensación corresponde a los propietarios de la Unidad de Ejecución en función del aprovechamiento urbanístico que tengan asignado las parcelas de las que resulten adjudicatarios o en función de los acuerdos reparcelatorios existentes.

15.5 Los plazos y la forma en la que deberán abonarse los gastos de urbanización se determinarán por la entidad Promociones Hábitat, impulsora de la actuación y que actúa en representación de todos los propietarios y se realizará a medida que se devenguen, de conformidad con los compromisos de pago adquiridos con los diferentes proveedores y/o acreedores y Administración Actuante, por los conceptos que correspondan. En especial los gastos de obras de urbanización se abonarán en el plazo y forma que se apruebe con la suscripción del contrato de obra, tras la emisión y aprobación de las oportunas certificaciones.

Título IV Distribución de beneficios y cargas

Base 16. Valoración de la unidad de aprovechamiento.

La valoración del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución es de **163,49 €/UA**

Se acompaña tasación realizada.

Base 17. Transmisión de terrenos afectados y de las obras de urbanización.

17.1 Sin perjuicio de que el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación produce la transmisión al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria, los propietarios de la Unidad de Ejecución y, en su nombre, el contratista por ésta designado podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

17.2 Una vez que los propietarios de la Unidad de Ejecución, reciban de la empresa urbanizadora las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviera prevista en el Plan de ordenación y el Proyecto de Urbanización aprobados, aquella ofrecerá formalmente su cesión al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, en un

GMU
ENTRADA
11/10/2022 00:00
2974

plazo no superior a tres meses, contados desde la fecha de recepción definitiva por los propietarios de la Unidad de Ejecución, debiendo resolver el Ayuntamiento, sobre su recepción conforme el artículo 97 de la LISTA, transcurrido el plazo de tres meses sin que la recepción de las obras por parte de la Administración actuante haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevados los propietarios de la Unidad de Ejecución de la conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía.

17.3 En caso de darse las condiciones que, reglamentariamente se establezcan, se podrá solicitar la recepción parcial de las obras de urbanización por fases, cuando se justifique si funcionalidad autónoma.

17.4 Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, la conservación de la urbanización correrá a cargo los propietarios de la Unidad de Ejecución, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el para el pago de cuotas de conservación, hasta la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación.

17.5 El periodo de garantía para responder de defectos en las obras de urbanización por los propietarios de la Unidad de Ejecución ante la administración actuante será de un año a partir de la fecha de recepción de las obras por parte de éste.

Base18. Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes.

18.1 Toda la superficie de la unidad de actuación que con arreglo al Plan no esté afecta a uso dotacional público y sea susceptible de aprovechamiento urbanístico privado, aunque no sea edificable, será objeto de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación entre los propietarios de la Unidad de Ejecución. Se efectuará en proporción a sus respectivos derechos en la compensación, determinados conforme a lo previsto en la Base 9.

18.2 El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá, por ministerio de la Ley, la transmisión al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria.

18.3 La valoración de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación en orden a su adjudicación entre los propietarios de la Unidad de Ejecución se hará, con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución, por referencia a su aprovechamiento real, expresado en el número de metros cuadrados del uso y tipología que tengan asignado, con arreglo a la legislación aplicable.

18.4 Las valoraciones podrán hacerse en unidades de aprovechamientos, pero éstas habrán de tasarse en dinero a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones en el caso de que existieren diferencias de adjudicación. Las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación en metálico entre los interesados valorándose al precio de repercusión de los terrenos resultantes, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir «in natura». Sin perjuicio de lo expuesto, se estará a lo acordado por los propietarios de la Unidad de Ejecución.

18.5 Para la adjudicación de las fincas resultantes entre los propietarios de la Unidad de

GMU
ENTRADA
11/10/2022 00:00
2974

Ejecución se habrán de tener en cuenta preferentemente los siguientes criterios:

- a) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en el mismo lugar o en un lugar próximo al de las antiguas propiedades.
- b) Se procurará la máxima agrupación y contigüidad de las fincas que se adjudiquen a cada miembro.
- c) Siempre que las normas de parcelación lo permitan se procurará la correspondencia más exacta posible entre la cuota de participación de los miembros de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos.
- d) Se tratará de adjudicar parcelas independientes a cada propietario, siempre que la cuantía de su derecho lo permita.
- e) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios. Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independientemente que en su favor se haga. Dichos defectos o excesos en la adjudicación podrán satisfacerse mediante monetización.
- f) Si el derecho de algún propietario no alcanzase el 20 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el párrafo anterior no alcancen dicho tanto por ciento.
- g) Cuando se aporten las fincas en régimen de propiedad en proindiviso, la adjudicación de las parcelas resultantes se efectuará también en proindiviso, salvo que la cuantía de su derecho permitiera adjudicar parcelas de forma individualizada a los copropietarios en correspondencia con aquélla.

Base 19. Momento de la adjudicación.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por parte del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, y el otorgamiento de escritura pública o la expedición de los correspondientes documentos acreditativos, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, gozando tales adjudicaciones de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas en la legislación aplicable, de conformidad con lo dispuesto en los arts 6 y ss del RD 1093/1997 RHU.

Base 20. Responsabilidad de los propietarios de la Unidad de Ejecución.

Los propietarios de la Unidad de Ejecución serán directamente responsables frente al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, de la urbanización completa de la unidad de ejecución, conforme al Proyecto de Urbanización aprobado y en los plazos fijados en el Proyecto de Urbanización aprobado por la Administración actuante.

Base 21. Distribución de beneficios y cargas.

GMU
ENTRADA
11/10/2022 00:00
2974

21.1 La cuota de participación de cada propietario, constituye el criterio para la definición y cuantificación de sus derechos y obligaciones, así como el de distribución de los beneficios y cargas.

21.2 Las personas propietarias, hayan suscrito o no la iniciativa, 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 de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes, en cuyo caso su cuota de participación en los derechos de aprovechamientos lucrativos se verá disminuida en proporción al valor de los costes urbanísticos que le sean imputables.

21.3 Las personas propietarias que no deseen incorporarse a la gestión del sistema de actuación por compensación puedan solicitar la expropiación de sus terrenos, siendo los beneficiarios los propietarios adheridos a la iniciativa para la gestión de la actuación de transformación urbanística.

21.4 Las personas propietarias que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetas a reparcelación forzosa y tendrán una cuota de participación en la adjudicación de los derechos de aprovechamientos equivalente al valor neto edificable de los terrenos que procedan, una vez deducido todos los gastos y cargas que le sean imputables.

Base 22. Oferta de adquisición del suelo de las personas propietarias de la unidad de ejecución que no hayan suscrito la iniciativa.

22.1 El promotor la actuación de transformación urbanística, para el establecimiento del sistema de compensación, efectúa al resto de propietarios de las fincas de origen incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución una oferta de compra de 10 euros por metro cuadrado de suelo inicial aportado.

22.2 Durante el periodo de información pública abierto tras la aprobación de las presentes Bases de actuación, cualquiera de los propietarios no promotores del sistema puede enajenar los terrenos de su propiedad al promotor de la actuación de transformación urbanística de conformidad con el precio establecido en las bases.

22.3 La comunicación de esta opción al promotor de la iniciativa se realizará en el domicilio que consta en estas bases, que perfeccionará la compraventa por oferta y aceptación, e implicará el traslado de su posesión, viniendo obligado el aceptante de la oferta a formalizar en documento público la transmisión a solicitud del promotor de la actuación de transformación urbanística.

22.4 El promotor de la iniciativa vendrá obligado a satisfacer el precio resultante tras la aprobación por la Administración actuante del proyecto de reparcelación, produciéndose por este instrumento la atribución del aprovechamiento correspondiente a la finca transmitida su favor.

22.5 En el caso de que, en la finca del propietario que acepte la oferta de adquisición, existan elementos materiales de cualquier naturaleza que estén en situación de legalidad urbanística y hayan de ser demolidos para la ejecución del plan, su valor habrá de formar parte del precio de adquisición pactado.

GMU
ENTRADA
11/10/2022 00:00
2974

22.6 Los propietarios que acepten la oferta no quedarán sujetos a la liquidación definitiva.

Base 23. Oferta de compensación de los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente y a personas propietarias que puedan quedar sujetas a reparcelación forzosa.

En los supuestos en los que legalmente procediera el abono de los gastos de urbanización mediante cesión de aprovechamiento, el promotor de la iniciativa de la actuación de transformación urbanística ofrece 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 (53,68 %) del aprovechamiento a que dicho propietario tenga derecho (€/UA como si estuviese concluida la urbanización, (incluida la contribución a los Sistemas Generales) menos (-163,49) €/UA del valor del aprovechamiento en el estado actual, equivale a que los gastos de urbanización ascienden a (189,49 €/ UA, es decir, un (53,68 %).

La compensación en especie se obtiene con base en el informe de valoración, que se acompañan a esta iniciativa, por el que se determinó el cálculo de:

- (i) GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN **8.661.255,93 €** (incluida la contribución a los Sistemas Generales)
- (ii) LA VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO es de **163,49 €/UA**.

Base 24. Garantías ofrecidas a las personas propietarias que abonen los gastos de urbanización que les corresponda mediante la cesión de terrenos edificables.

Dada la acreditación de la solvencia económica y financiera del promotor y gestor de la actuación y el mínimo porcentaje de los terrenos que queda fuera de su titularidad, se procederá a ofrecer la garantía legalmente prevista mediante la aportación de un pagaré de la compañía por el importe suficiente.

Base 25 Finalización de las Obras de Urbanización:

25.1 El propietario impulsor de la iniciativa deberá comunicar al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe con UN MES de antelación la finalización de las obras de urbanización.

25.2 Para la emisión del Acta de Recepción Definitiva el Ayuntamiento se ajustará al procedimiento legalmente establecido en los arts. 96 y ss de la LISTA.

25.3 Suscrita el Acta de Recepción Definitiva y transcurrido el plazo de garantía correspondiente, por parte del Excmo. Ayuntamiento de Mairena de Aljarafe se procederá a la devolución de las garantías constituidas para la ejecución de las obras de urbanización en los términos legalmente establecidos.

25.4 La Entidad Urbanística de Conservación se constituirá de conformidad a lo establecido reglamentariamente.

25.5 Sin perjuicio del proceso de ejecución de las obras de urbanización, la propietaria mayoritaria de los terrenos, en su condición de titular de determinadas parcelas que

GMU
ENTRADA
11/10/2022 00:00
2974

conformarán parte de los Sistemas Generales a ejecutar por la Administración, puede, de conformidad con la Administración Actuante, acordar la cesión anticipada de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de los referidos Sistemas Generales en el ámbito de lo dispuesto en el art. 117 de la LISTA

Base 26. Entidad urbanística de conservación

26.1 Una vez que queden concluidas las obras de urbanización y recibidas por la Administración actuante en legal forma, tras haberse seguido los trámites previstos legalmente, se procederá a la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación, reconociéndose que asumirán este compromiso todos los que resulten ser propietarios del ámbito de actuación afectado.

26.2 La Entidad Urbanística de Conservación que se constituya, tendrá por objeto la conservación de las obras de urbanización y demás elementos comunes en suelo público definidos en la Unidad de Ejecución 2 del SR-12, hasta la liquidación de la referida Entidad Urbanística de Conservación, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y con la finalidad de que puedan prestar servicio, siendo obligatoria la pertenencia a la misma de todos los propietarios incluidos en su ámbito

26.3 El régimen jurídico por el que se ha de regir la Entidad Urbanística de Conservación será el que se establezca en la iniciativa urbanística de aplicación y en sus estatutos, debiendo incorporarse en los mismos que la referida Entidad se disolverá y liquidará una vez que se hayan otorgado licencias de primera ocupación que equivalgan al 51% de las viviendas de la totalidad de ámbito afectado de la UE-2 del SR-12.

26.4 Una vez otorgadas las Licencias de Primera Ocupación que equivalgan a ese porcentaje del 51% de viviendas totales de la Unidad de Ejecución 2, y formalizado el oportuno documento por las partes que lo acredite, el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización recepcionadas, conforme a lo previsto anteriormente, corresponderán al Ayuntamiento.

26.5 Una vez que queden concluidas las obras de urbanización y recibidas por la Administración actuante en legal forma, tras haberse seguido los trámites previstos legalmente, se procederá a la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación, reconociéndose en virtud del presente convenio que asumirán este compromiso todos los que resulten ser propietarios del ámbito de actuación afectado.

26.6 La Entidad Urbanística de Conservación que se constituya, tendrá por objeto la conservación de las obras de urbanización y demás elementos comunes en suelo público definidos en la Unidad de Ejecución 2 del SR-12, hasta la liquidación de la referida Entidad Urbanística de Conservación. En condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y con la finalidad de que puedan prestar servicio, siendo obligatoria la pertenencia a la misma de todos los propietarios incluidos en su ámbito.