

SERVICIO DE GESTIÓN Y CONVENIOS URBANÍSTICOS

Expte.: 22/2024 COMP
JSC/

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento que acompaña a esta diligencia, es copia fiel del documento que obra en el expediente de referencia.

Sevilla, fecha y firma ut infra
LA JEFE DEL SERVICIO
P.A
EL SUBJEFE DEL SERVICIO
Fdo. David Fernández Fernández.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla 1
Teléfono: 955 476 309 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez		Firmado	29/06/2026 12:35:10
Observaciones			Página	1/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==			



BASES DE ACTUACIÓN

JUNTA DE COMPENSACIÓN

SECTOR SUS-DMN-06 “HIGUERÓN NORTE”

DEL P.G.O.U. DE SEVILLA.

2026

PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.

REDACTOR

GESTIÓN, ASESORAMIENTO Y PROMOCIÓN

Código Seguro De Verificación	z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	29/06/2026 12:35:10	
Observaciones		Página	2/18	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==			

ÍNDICE

- Base 1ª.** Ámbito territorial y finalidad.
- Base 2ª.** Normativa urbanística.
- Base 3ª.** Efectos de la aprobación de las presentes Bases y Estatutos.
- Base 4ª.** Vigencia y modificación de las bases.
- Base 5ª.** Opciones de los propietarios frente a la iniciativa de compensación.
- Base 6ª.** Fincas y derechos sujetos.
- Base 7ª.** Órganos de Actuación. Junta de Compensación.
- Base 8ª.** De los criterios de valoración de las fincas aportadas y de las cuotas de participación.
- Base 9ª.** De los criterios de valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres y derechos personales que les afecten.
- Base 10ª.** De los criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse.
- Base 11ª.** De los criterios de valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras.
- Base 12ª.** De los criterios de valoración de las fincas resultantes.
- Base 13ª.** De las reglas para la adjudicación de fincas resultantes.
- Base 14ª.** De los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.
- Base 15ª.** De las cargas de la compensación y su distribución entre los miembros de la Junta.
- Base 16ª.** De la forma y plazos en que los miembros de la Junta han de realizar las aportaciones a la misma.
- Base 17ª.** Reparcelación forzosa y supuesto de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.
- Base 18ª.** Del procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.
- Base 19ª.** Financiación de las obras de urbanización.
- Base 20ª.** Transmisión de terrenos por la Junta de Compensación. Criterios para la valoración y fijación del precio de venta a terceros.
- Base 21ª.** Transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y cesión de las obras de urbanización.
- Base 22ª.** Del momento en que puedan edificarse los solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por empresas urbanizadoras.
- Base 23ª.** Oferta de adquisición del suelo de los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.
- Base 24ª.** Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización.
- Base 25ª.** Oferta de compensación de costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.
- Base 26ª.** Compromisos de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística.

Código Seguro De Verificación	z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	29/06/2026 12:35:10
Observaciones		Página	3/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==		



BASES DE ACTUACIÓN

Base 1ª.- Ámbito territorial y finalidad.

1.1. Las presentes Bases de Actuación regularán, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización del ámbito del Sector SUS-DNM-06 "Higuerón Norte" mediante el sistema de actuación por compensación, según establece el planeamiento general.

1.2. Estas Bases de Actuación regulan básicamente los compromisos relativos a la urbanización de los propietarios que asumen la promoción de la actuación, las relaciones entre éstos y de éstos con la Administración urbanística actuante y su finalidad es la de reglamentar la incorporación de los miembros a la Junta, establecer los criterios de valoración de las fincas aportadas y las de resultado, promover la ejecución de la obra urbanizadora y proceder a la liquidación de los efectos de la Junta, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, junto con la Administración actuante en cuanto a la cesión de terrenos dotacionales y del 10% del aprovechamiento medio y el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, con adjudicación a sus miembros y al Ayuntamiento de las fincas resultantes concretadas en el Proyecto de Reparcelación.

Base 2ª.- Normativa urbanística.

2.1. La incorporación de los propietarios o empresas urbanizadoras, en su caso, a la Junta de Compensación supone la aceptación de estas Bases de Actuación como normas de obligado cumplimiento, por lo que les vinculan a todos los efectos.

2.2. En defecto de lo previsto en estas Bases de Actuación regirá lo establecido en la legislación urbanística vigente constituida, principalmente, por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLS 2015); la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA); así como por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y demás disposiciones generales de pertinente aplicación (en adelante, RGLISTA).

2.3. Serán supletoriamente de aplicación, en defecto de lo previsto en estas Bases y de lo que puedan acordar los propietarios en el seno de la Junta, lo establecido por la legislación urbanística vigente sobre la reparcelación.

Base 3ª.- Efectos de la aprobación de las presentes Bases y Estatutos.

3.1. El establecimiento del sistema de compensación determina la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los

Código Seguro De Verificación	z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	29/06/2026 12:35:10
Observaciones		Página	4/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==		



deberes legales y las obligaciones inherentes que establece el artículo 92.3 LISTA, que se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3.2. Las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización del ámbito del Sector SUS-DNM-06 "Higuerón Norte" mediante el sistema de actuación por compensación se desarrollarán por la Junta de Compensación conforme a las presentes Bases de Actuación y sus Estatutos de funcionamiento, conforme a la vigente LISTA, el RGLISTA y el TRLS 2015, antes citados, y el resto de normativa que, en desarrollo o sustitución de la misma, le sea de aplicación, con carácter supletorio en lo no previsto en las presentes bases.

3.3. La aprobación definitiva de estas Bases por la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla (en adelante, GUMA) y la incorporación de los propietarios de terrenos a la Junta de Compensación supone que los miembros de la entidad aceptan, como normas de necesaria observancia, todas las reglas y criterios previstos en ellas, quedando por tanto plenamente obligados.

Base 4ª.- Vigencia y modificación de las bases.

4.1. Las presentes Bases de Actuación estarán vigentes hasta la extinción de la Junta de Compensación, pero podrán ser objeto de modificación siempre que sea votada por más del 50% de las cuotas de participación, salvo que por Ley o Reglamento se establezcan mayorías superiores y conforme al procedimiento previsto en la normativa urbanística vigente.

4.2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, cuando el acuerdo de modificación de las Bases afecte únicamente a la distribución de beneficios y cargas entre los miembros de la Junta y sea adoptado por unanimidad, dicho acuerdo será válido sin necesidad de dicha tramitación. De estos acuerdos se dará, en todo caso, traslado a la GUMA.

Base 5ª.- Opciones de los propietarios frente a la iniciativa de compensación.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito que no hayan promovido la iniciativa de compensación que ha dado origen al procedimiento podrán optar entre las siguientes alternativas, de conformidad con el artículo 101.3 de la LISTA:

a) Participar en la gestión del sistema, adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando entre abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o aportar, en la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución de que se trate.

Código Seguro De Verificación	z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	29/06/2026 12:35:10
Observaciones		Página	5/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==		



2. Los propietarios no promotores que no lo hubieren hecho con anterioridad, habrán de manifestar la elección de su preferencia durante el periodo de información pública de los Estatutos y Bases de Actuación y, en todo caso, antes de la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

5.3 Los propietarios que no opten en tiempo legal por alguna de las alternativas anteriores se someterán al régimen de reparcelación forzosa, y compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente (artículo 101.4 de la LISTA).

Base 6ª.- Fincas y derechos sujetos.

Quedarán sujetos al procedimiento de equidistribución, que resulte aplicable, las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico, comprendidos dentro de los límites del Sector SUS-DMN-06 "Higuerón Norte".

La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con el correspondiente poder sobre los bienes y derechos pertenecientes a los miembros de esta, comprendidos en el ámbito de actuación para atender al cumplimiento de las obligaciones de aquéllos.

Base 7ª.- Órgano de Actuación. Junta de Compensación.

7.1. Para ejecutar la urbanización mediante el sistema de compensación se constituirá, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103 LISTA, la Junta de Compensación que estará integrada por un representante del Ayuntamiento, como Administración actuante, por los propietarios de los terrenos incluidos en el sector que hayan instado el establecimiento del sistema o que se incorporen a la Junta, y, en su caso, por empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para urbanizar en las condiciones que se determinen.

7.2. La Junta se registrará por sus Estatutos, que se adicionan a las presentes Bases.

Base 8ª.- De los criterios de valoración de las fincas aportadas y de las cuentas de participación.

8.1. Las fincas aportadas a la Junta de Compensación se valorarán en función del aprovechamiento urbanístico que les corresponda según su superficie y del aprovechamiento medio de la unidad en que se encuentra y por los criterios de valoración que, en su caso, resulten de aplicación según la legislación vigente.

8.2. El derecho de los propietarios en la Junta de Compensación estará en función del aprovechamiento urbanístico que les corresponde en la Unidad de Ejecución según la valoración de las fincas por ellos aportadas. Este derecho se determinará en función de la medición real de las fincas aportadas.

No obstante, en el acto de constitución de la Junta se estará a la superficie consignada en los títulos de propiedad, sin perjuicio de posterior comprobación, salvo que se hubiera confeccionado con anterioridad a dicho acto por los promotores de la Junta un plano para la comprobación de la superficie de cada uno de los propietarios en la unidad.

Código Seguro De Verificación	z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	29/06/2026 12:35:10
Observaciones		Página	6/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==		



Cuando alguna de las fincas aportadas hubiera sido objeto de doble inmatriculación, fuera de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida será de aplicación 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.

8.3. El derecho de los miembros se corresponderá con la cuota de participación que representen, en el conjunto de los terrenos y derechos objeto de reparcelación en la unidad de ejecución, los terrenos aportados o las parcelas resultantes que le hayan sido adjudicadas en la misma.

Los criterios a considerar para los terrenos aportados serán los siguientes:

- a) Las superficies computables se acreditarán mediante certificación de dominio y cargas del registro de la Propiedad o mediante Acta de Notoriedad tramitada con arreglo a la legislación notarial.
 - b) A falta de los anteriores, el propietario deberá presentar testimonio notarial del título de adquisición en el que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, plano topográfico de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como recibo justificativo del pago de la contribución territorial, certificación de estar la finca catastrada o amillarada a su nombre, etcétera.
 - c) Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.
 - d) En caso de discordancia entre la superficie de las fincas según el título y la realidad física prevalecerá la realidad física, sin perjuicio de la comprobación que realice la Junta de Compensación una vez constituida.
 - e) En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de linderos, la superficie discutida se considerará de titularidad litigiosa y será la Administración Actuante la que asumirá los derechos e intereses de estos terrenos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, hasta tanto se resuelva por acuerdo o resolución judicial.
- No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el Proyecto de Reparcelación si media conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente, de conformidad con lo dispuesto por el art. 147.5 del Reglamento General de la LISTA.
- f) En todo caso, cualquier controversia entre propietarios integrados en la Junta de Compensación podrá resolverse en el propio Proyecto de Reparcelación si media acuerdo entre los propietarios afectados, acreditado de modo fehaciente.

Código Seguro De Verificación	z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	29/06/2026 12:35:10	
Observaciones		Página	7/18	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==			

8.4. La determinación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación se realizará de conformidad con los siguientes criterios:

a) Criterio inicial: el establecido en el apartado 8.2 y, para quienes por reserva o adquisición son titulares de fincas especiales de aprovechamiento, a la superficie equivalente para generar tal aprovechamiento.

b) Criterio definitivo: las cuotas vendrán determinadas por los aprovechamientos adjudicados a cada propietario en el Proyecto de Reparcelación.

8.5. La valoración de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan sobre los terrenos aportados, siempre que hayan sido construidas cumpliendo con todos los requisitos legales, se hará con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y su importe correspondiente se le abonará al propietario del suelo mediante la oportuna compensación en la cuenta de liquidación de la Junta de Compensación.

8.6. La cuota de participación de cada propietario en la Junta de Compensación constituirá el criterio general para la definición y cuantificación de sus derechos y obligaciones en dicha entidad, así como para la distribución de los beneficios y cargas en la misma.

Base 9ª.- De los criterios de valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres y derechos personales que les afecten.

9.1. Los derechos de naturaleza real o derechos de arrendamiento que gravan las fincas aportadas con anterioridad a la presentación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación ante el Ayuntamiento de Sevilla, que no deban extinguirse como consecuencia de la urbanización del Sector, subsistirán en las mismas condiciones, trasladándose, en su caso, en virtud del principio de subrogación real a las nuevas fincas resultantes que se adjudiquen al propietario de la finca gravada en el proyecto de Reparcelación.

9.2. Las cargas y cualesquiera otros derechos reales que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento también incompatibles con el planeamiento o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización a sufragar por todos los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos. No habrá derecho a indemnización por servidumbre de paso, agua o acueducto, o de cualquier otra clase cuando la función y destino que prestaba al predio dominante se supla por las nuevas infraestructuras del proceso de urbanización o sean ajenas al nuevo destino urbano de las fincas.

9.3. La valoración de estos derechos se efectuará en el Proyecto de Reparcelación con arreglo a las normas contenidas en la LISTA, el TRLS 2015, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, los artículos 24 a 27 y 85 de la Ley de Expropiación Forzosa y 25 a 47 y 101 a 103 de su

Código Seguro De Verificación	z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==		
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	29/06/2026 12:35:10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==		
		Página	8/18



Reglamento y el resto de normativa que, en desarrollo o sustitución de la misma, le sea de aplicación.

9.4. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el miembro de la Junta por diferencias de adjudicación y por gastos de urbanización.

Todos aquellos derechos de naturaleza real o derechos de arrendamiento que se constituyan sobre las fincas aportadas con posterioridad a la fecha de presentación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, no será objeto de indemnización alguna.

Base 10ª.- De los criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse.

10.1. Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y otros elementos existentes con anterioridad a la presentación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación ante el Ayuntamiento de Sevilla, sobre las fincas aportadas, y que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario o titular interesado, con cargo al Proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

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

Respecto de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que deban deruirse, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio.

10.3. Dicha valoración se llevará a cabo en el Proyecto de Reparcelación con arreglo a las normas contenidas en la LISTA, el TRLS 2015, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, la Ley de Expropiación Forzosa y el resto de normativa que resulte de aplicación.

10.4. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el miembro de la Junta por diferencias de adjudicación y por gastos de urbanización.

Todas aquellas plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y otros elementos ejecutados o realizados con posterioridad a la fecha de presentación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, no será objeto de indemnización alguna.

Código Seguro De Verificación	z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez		Firmado	29/06/2026 12:35:10
Observaciones			Página	9/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==			



Base 11ª.- De los criterios de valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras.

11.1. En cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística, aportando total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización.

11.2. En caso de estar constituida la Junta de Compensación, para la incorporación de la empresa urbanizadora se estará a lo siguiente:

a) La valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras y la compensación que por dicha aportación deba satisfacerse a aquéllas 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 del 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.

b) Los derechos políticos y económicos anexos al coeficiente de participación de la empresa o empresas urbanizadoras, se consolidarán en la medida y en proporción al importe de las certificaciones de obras aceptadas y pagadas, salvo supuesto de aval bancario por la totalidad de los costes asumidos por la empresa urbanizadora que concede inmediatamente la plenitud de los derechos económicos y políticos. Esta participación de la empresa urbanizadora disminuirá proporcionalmente la de los miembros de la Junta, ostentando la empresa los derechos previstos en los estatutos.

c) La empresa urbanizadora deberá garantizar la correcta ejecución de las obras mediante las cauciones que, en su momento, la Asamblea General determine.

Base 12ª.- De los criterios de valoración de las fincas resultantes.

12.1. La valoración de las fincas resultantes deberá ajustarse a criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones, con arreglo a la legislación vigente.

12.2. De no mediar acuerdo entre los propietarios para la valoración de las fincas resultantes, se estará a las normas contenidas en la LISTA, las disposiciones contenidas en el TRLS 2015, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, y el resto de normativa que resulte de aplicación, junto con las presentes Bases de Actuación.

Base 13ª. De las reglas para la adjudicación de fincas resultantes.

13.1. Las adjudicaciones de fincas se efectuarán en terrenos en proporción a los bienes y derechos aportados y la distribución será fijada en el correspondiente Proyecto de Reparcelación y se efectuará en proporción a sus respectivos derechos conforme a lo previsto en el apartado 9.2 de la Base 9.

Código Seguro De Verificación	z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	David Fernandez Fernandez		Firmado	29/06/2026 12:35:10	
Observaciones			Página	10/18	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==				

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

13.3. Para la adjudicación de las fincas resultantes se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Se procurará siempre que lo permitan las exigencias de la reparcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

b) Se procurará, en lo posible, y como criterio preferente respecto del apartado anterior, la adjudicación de parcelas independientes a cada asociado, siempre que la cuantía de su derecho lo permita. En caso contrario se adjudicará en proindiviso, intentando que en el mismo participen el menor número posible de asociados, sin perjuicio de la posible aplicación, si se considera conveniente, del criterio contenido en la letra e) de la presente base. De ninguna forma se adjudicarán parcelas inferiores a las mínimas determinadas en el planeamiento.

c) En la cuenta de liquidación se incluirán, conforme señala el art. 153 del Reglamento General de la LISTA, las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, valorándose al precio medio de los solares resultantes, es decir, de la unidad de aprovechamiento.

d) Cuando circunstancias derivadas de las edificaciones o construcciones existentes o de índole similar hagan impracticable o de muy difícil realización la redistribución de terrenos, en todo o parte del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, la reparcelación se podrá limitar a establecer, para dichos terrenos, las correspondientes indemnizaciones económicas sustitutorias con las rectificaciones de configuración y linderos que procedan. Aun no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito de actuación o unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de proindivisos (art. 92.4 de la LISTA).

e) Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la Reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.

f) La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el mismo instrumento de planeamiento en ejecución.

g) Toda la superficie que con arreglo a la ordenación pormenorizada 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.

Código Seguro De Verificación	z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez		Firmado	29/06/2026 12:35:10
Observaciones			Página	11/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==			



h) Cuando se hubiere acordado que el pago por la aportación de empresa urbanizadora incorporada a la Junta se efectúe en solares o fincas resultantes, estos se adjudicarán libres de cargas y gravámenes, salvo que se acordare 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 14ª. De los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.

Las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, se incluirán en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación para ser compensadas en la misma, como indemnizaciones a quienes correspondan.

Base 15ª.- De las cargas de la compensación y su distribución entre los miembros de la Junta.

15.1. La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a todos los propietarios, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes, entre los que se incluirán los gastos de gestión, de conformidad con lo dispuesto en el art. 95 LISTA.

15.2. Tendrán también la consideración de gastos urbanización, a los efectos de lo previsto en el art. 98.1 LISTA y en las presentes Bases de Actuación, las cuotas de gastos de urbanización que puedan girarse, en su caso, para la conservación de la urbanización hasta su recepción municipal, momento en el que la conservación de la urbanización corresponderá a los propietarios de las parcelas resultantes, constituidos en Entidad Urbanística de Conservación.

15.3. El pago de las cargas de la compensación corresponde a los miembros de la Junta de Compensación en función del aprovechamiento urbanístico que tengan asignado las parcelas de las que resulten adjudicatarios.

Base 16ª.- De la forma y plazos en que los miembros de la Junta han de realizar las aportaciones a la misma.

16.1. La Junta de Compensación determinará, en cada momento, la forma y plazos de los desembolsos de las aportaciones para los partícipes que no hayan optado, en su momento, por el pago en especie con terrenos urbanizados.

16.2. El ingreso de las cantidades a satisfacer por los juntacompensantes acordado en Asamblea General se realizará en el plazo de un mes, desde la remisión de la derrama correspondiente. No obstante, lo anterior, la Asamblea General podrá determinar un plazo superior, así como la forma y condiciones de pago de aquéllas.

16.3. Transcurrido el plazo a que se refiere el apartado anterior, entrarán en juego las sanciones y penalizaciones previstas en los Estatutos y la Junta de Compensación quedará legitimada, mediante solicitud dirigida a la Administración Actuante por el

Código Seguro De Verificación	z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez		Firmado	29/06/2026 12:35:10
Observaciones			Página	12/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==			



presidente, para la exacción por la vía de apremio de las cuotas adeudadas con los recargos e intereses procedentes. Y todo ello, sin perjuicio de poder optar por la reclamación judicial ante los tribunales ordinarios, la reparcelación forzosa, por instar a la Administración Actuante que se aplique la expropiación al miembro moroso o por cualquier otro medio legalmente disponible.

Base 17ª.- Reparcelación forzosa y supuesto de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

17.1. La reparcelación forzosa implica la compensación de los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.

17.2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística habilitará para:

- a) Aplicar la Reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables. Si el Proyecto de Reparcelación ya estuviera aprobado, tal Reparcelación forzosa se realizará mediante operación jurídica complementaria que se tramitará conforme al procedimiento de tramitación del proyecto de reparcelación.
- b) Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.
- c) Utilizar cualquier otro medio legalmente existente para obtener el cumplimiento de las obligaciones y cargas.

Base 18ª.- Del procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

18.1. La contratación para la ejecución de las obras se llevará a cabo por la Asamblea general de la Junta de Compensación con la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de sus órganos de gobierno.

18.2. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta de Compensación, con los requisitos y efectos señalados en los estatutos y bases de actuación.

18.4. En cualquier caso, la Junta de Compensación podrá poner a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora, las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sean necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación.

Base 19ª.- Financiación de las obras de urbanización.

19.1. Además de las cuotas que deberán abonar los miembros de la Junta, los créditos y otras fuentes de financiación previstas en los Estatutos, la Junta podrá disponer,

Código Seguro De Verificación	z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	29/06/2026 12:35:10
Observaciones		Página	13/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==		



mediante su enajenación, de los terrenos que, en su caso, se hubiesen reservado con este fin en el Proyecto de Reparcelación.

19.2. Las fincas resultantes quedarán gravadas, con carácter real, en garantía del pago de los gastos de urbanización, por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la cuenta de liquidación provisional, y en su día, en la cuenta de liquidación definitiva, según lo establecido en el artículo 161.1.d) RGLISTA.

19.3. Esta afección se podrá cancelar a instancia de parte interesada mediante certificación de la Administración Actuante por la que se acredite estar pagados totalmente los costes de urbanización.

Base 20ª.- Transmisión de terrenos por la Junta de Compensación. Criterios para la valoración y fijación del precio de venta a terceros.

20.1. Con el objeto de hacer frente a los gastos de urbanización e indemnización que procedan, la Junta de Compensación podrá disponer libremente de los terrenos propiedad de la misma, mediante su enajenación, en todo o en parte, siempre que se hubieran reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

20.2. Tanto para la enajenación de terrenos como para gravar fincas de la Junta de Compensación será necesario el acuerdo mayoritario de los socios en Asamblea General, con valoración de los mismos y fijación del precio de venta, que deberá ajustarse a criterios objetivos de valoración.

20.3. Tendrán derecho de adquisición preferente los propietarios incorporados y en relación con la cuota de los mismos en la unidad de actuación.

20.4. El adquirente quedará 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 todos los aportados por los miembros de la Junta de Compensación, considerando, en su caso, la reducción derivada de la incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras.

20.5. Si la adquisición se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación de la Junta de Compensación, o en el supuesto de adjudicación a empresas urbanizadoras, se acordará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros y si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el valor ponderado de la finca en relación con el total.

Base 21ª.- Transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y cesión de las obras de urbanización.

21.1. Sin perjuicio de que el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación produce la transmisión al Ayuntamiento en Pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria, la Junta de Compensación y en su nombre el contratista por esta designado podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

Código Seguro De Verificación	z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez		Firmado	29/06/2026 12:35:10
Observaciones			Página	14/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==			



21.2. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa que las ejecute las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones, éstas se entregarán al Ayuntamiento en los términos establecidos en el artículo 97 LISTA.

21.3. La cesión y recepción de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones podrá efectuarse de forma parcial, siempre que se refieran a aquellas partes de las obras susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento y conforme a lo previsto en el artículo 97, apartado 2º de la LISTA.

21.4. La Junta de Compensación conservará las obras de urbanización hasta su entrega, por fases o total, a la Administración actuante.

La exacción de las cuotas de conservación que procedieren hasta la disolución de la Junta será en su caso reglamentada por la Asamblea General con idéntico tratamiento que el resto de las cuotas de urbanización.

21.5 A partir de la recepción de las obras de urbanización, en su totalidad o por fases, la conservación de la urbanización recepcionadas corresponderá a los propietarios de las parcelas resultantes constituidos en Entidad Urbanística de Conservación.

21.6. El período de garantía para que la Junta de Compensación responda ante el Ayuntamiento por los defectos en las obras de urbanización será de un año a partir de la fecha de la recepción administrativa de las obras por parte de este.

Base 22ª.- Del momento en que puedan edificarse los solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por empresas urbanizadoras.

22.1. 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 por la LISTA, RGLISTA y demás normativa aplicable. En el supuesto de ejecución por fases de la urbanización, se estará a lo dispuesto por la normativa vigente aplicable al respecto.

El proyecto de reparcelación, en su caso, determinará las condiciones o afecciones urbanísticas de las parcelas resultantes en el supuesto de ejecución faseada de las obras de urbanización, sin perjuicio de que, en dicho documento, se posibilite la ponderación del valor de las parcelas resultantes según la fase de urbanización en la que se encuentren.

22.2 La Junta de Compensación podrá exigir, a los propietarios que inicien obras de edificación de forma simultánea a la urbanización de los terrenos, la prestación de aval y/o garantías suficientes que permitan reparar los desperfectos que pudieran producirse en las obras de urbanización y cuantas condiciones y garantías sean necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones económicas hasta la liquidación final de la entidad.

Código Seguro De Verificación	z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	29/06/2026 12:35:10
Observaciones		Página	15/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==		



Base 23ª. Oferta de adquisición del suelo de los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.

Se formula como oferta de adquisición de los terrenos a propietarios que no hayan suscrito la iniciativa en un valor de 5€/m²s.

Base 24ª.- Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización.

Los promotores de la actuación han estimado el coste de ejecución material en la cantidad de 87.153.606€ según datos del Plan Parcial, conforme al cual se desglosan los siguientes importes:

1	Ejecución de obras de urbanización	79.923.779,00 €
2	Proyectos y Direcciones de Obra	1.838.400,00 €
3	Gestión	4.795.427,00 €
4	Indemnizaciones de derechos existentes	150.000,00 €
5	Otros gastos	100.000,00 €
6	Junta de Compensación y Proyecto de Reparcelación	346.000,00 €
Coste total (excluidos impuestos)		87.153.606,00 €

Adicionalmente, este presupuesto estimado de gastos totales de urbanización ha de incrementarse con la carga prevista por el artículo 13.1.8.1.B, g) de las normas urbanísticas del PGOU, que establece la participación en la financiación de la ejecución de las obras de los Sistemas Generales en 29,60€ por unidad de aprovechamiento urbanístico, cantidad que ha sido actualizada por el Consejo de Gobierno de la GUMA con fecha 4 de diciembre de 2025 a la cantidad de 51,66€ por unidad de aprovechamiento urbanístico.

De acuerdo con lo estipulado en el Convenio Urbanístico 002-A/2005, suscrito en su momento por los propietarios en cuya posición se ha subrogado Iberdrola Inmobiliaria S.A.U., y tras la actualización de la cantidad para la participación en la ejecución de los Sistemas Generales anteriormente referida, el importe total correspondiente a este sector para la financiación de la ejecución de dichos Sistemas Generales asciende a 12.293.686,74€, de los cuales, 9.794.100,00€, correspondientes a la totalidad de la participación de Iberdrola Inmobiliaria S.A.U., se encuentran ya pagados, quedando pendientes de abonar por el resto de propietarios del sector la cantidad de 2.499.586,45€. Este importe pendiente de abonar podrá ser objeto de actualización por parte del Ayuntamiento de Sevilla de acuerdo con lo previsto en el mencionado artículo 13.1.8.1.B, g) de las normas urbanísticas del PGOU.

Código Seguro De Verificación	z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez		Firmado	29/06/2026 12:35:10
Observaciones			Página	16/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==			



1	Ejecución de obras de urbanización	79.923.779,00 €
2	Proyectos y Direcciones de Obra	1.838.400,00 €
3	Gestión	4.795.427,00 €
4	Indemnizaciones de derechos existentes	150.000,00 €
5	Otros gastos	100.000,00 €
6	Junta de Compensación y Proyecto de Reparcelación	346.000,00 €
	Coste total (excluidos impuestos)	87.153.606,00 €
	Financiación obtención y ejecución SSGG ya abonados por Iberdrola	9.794.100,28 €
	Financiación obtención y ejecución SSGG actualizados y pendientes resto propietarios	2.499.586,45 €
	Total Costes (excluidos impuestos)	99.447.292,74 €

Base 25ª.- Oferta de compensación de costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

25.1 Se formula como oferta de compensación de costes de urbanización mediante cesión de aprovechamiento edificable de valor equivalente, conforme a lo previsto en los artículos 101.3 y 101.4 de la LISTA, el de una (1) Unidad de Aprovechamiento a detracer por cada 220,86 euros de cargas urbanísticas que les corresponda.

Esta oferta será igualmente de aplicación a los propietarios que queden sujetos a la reparcelación forzosa que, en todo caso, podrá ajustarse y ser revisada, en su caso, conforme a la valoración que resulte debidamente justificada en el Proyecto de Reparcelación.

25.2 A los propietarios de suelo del Sector SUS-DNM-06 "Higuerón Norte" que opten por adherirse a la Junta de Compensación, en la modalidad de compensación de los costes de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables de valor equivalente, sin aceptar de forma expresa la oferta, se les aplicará la detracción que corresponda conforme determine en su momento el proyecto de reparcelación, con la debida justificación y valoración del aprovechamiento que proceda.

25.3 La compensación neta correlativa a su derecho se le adjudicará en el Proyecto de Reparcelación en parcelas de resultado en las que no pesará carga real de urbanización alguna.

25.4 La Junta de Compensación o los propietarios que asuman el compromiso de financiar las cargas de urbanización en sustitución de quienes manifiesten su interés en optar por dicha compensación serán adjudicatarios de fincas de resultado, asumiendo

Código Seguro De Verificación	z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	29/06/2026 12:35:10	
Observaciones		Página	17/18	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==			

por tanto el compromiso de financiar tales gastos, a los que quedarán afectos con carácter real tales fincas de resultado.

25.5 Idéntico régimen se seguirá respecto de los propietarios que por cualquier supuesto legalmente previsto fueran objeto de reparcelación forzosa.

25.6 En el supuesto de expropiación forzosa, se estará a las reglas de valoración establecidas en 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.

Base 26ª.- Compromisos de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística.

Los plazos para la ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística serán los determinados por el documento de planeamiento vigente y de aplicación al efecto.

Código Seguro De Verificación	z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	29/06/2026 12:35:10
Observaciones		Página	18/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/z/0uTif7VeLq27wr2RBvfQ==		

