Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

NO8DO Ayuntamiento de Sevilla

SERVICIO DE GESTIÓN Y CONVENIOS URBANÍSTICOS

Expte.: 3/2026 COMP
JSC/

D I L I G E N C I A : 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.
Fdo. Adela Verdún Vela.

Código Seguro De Verificación	Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	29/09/2026 11:50:22
Observaciones		Página	1/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==		

PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA UE 2 DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUS-DE-04 SANTA BÁRBARA DEL PGOU DE SEVILLA A GESTIONAR POR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN SEGÚN MODELO GENERAL APROBADO POR LA GUMA

MODALIDAD JUNTA DE COMPENSACIÓN.

ÍNDICE:

BASE I. Régimen legal y reglamentario.

BASE II. Ámbito territorial de la Actuación de Transformación Urbanística (ATU).

BASE III. Sistema de actuación para la gestión del ámbito de la ATU.

BASE IV. Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa y garantías económicas (Artículo 217.2 b) y c) y 195).

BASE V. Objeto y alcance de las Bases. Vigencia y modificación.

BASE VI. Compromisos de plazos de ejecución de la actuación (Artículos 214.2b) y 218.1.a)).

BASE VII. Incorporación de propietarios. Expropiación y Reparcelación Forzosa (artículo 218.1 b) a d)).

BASE VIII. Oferta de adquisición a propietarios que no hayan suscrito la iniciativa. Oferta de compensación de costes de urbanización (artículos 214.2.g) y h) y 218.1e)).

BASE IX. Presupuesto estimado de gastos de urbanización (artículo 214.2.a) y 218.1. e)).

BASE X. Cómputo de la participación y representación de los miembros integrantes, propietarios o no, en la Junta de Compensación y valoración de los terrenos aportados (218.1 g))

BASE XI. Cargas y derechos reales. Derechos de terceros. Valoración de elementos indemnizables.

BASE XII. Incorporación de empresas urbanizadoras. Criterios de valoración.

BASE XIII. Equidistribución de beneficios y cargas. Criterios de valoración y adjudicación de fincas resultantes. Reparcelación Económica e cumplimientos.

Código Seguro De Verificación	Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	29/09/2026 11:50:22
Observaciones		Página	2/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==		

BASE XIV. Valoración de la Unidad de Aprovechamiento (artículo 214.2.c). Compensaciones de diferencias de adjudicación.

BASE XV. Criterios de valoración de las fincas resultantes.

BASE XVI. Obras de Urbanización. Plazos y formas de abonarse los gastos de las mismas. (artículo 214.2)

BASE XVII. Financiación de las obras de urbanización.

BASE XVIII. Recepción y Conservación de las obras de urbanización.

ANEXO I. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

ANEXO II. CUADRO DE SUPERFICIES Y PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN. En consideración a las superficies de cada uno de los terrenos aportados por los propietarios identificados.

Código Seguro De Verificación	Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	29/09/2026 11:50:22
Observaciones		Página	3/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==		

BASE I. Régimen Legal y Reglamentario:

En defecto de lo previsto en estas Bases de Actuación y Modelo General de Estatutos, regirá lo establecido en la legislación urbanística, la de expropiación forzosa e hipotecaria y, en concreto:

- 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 LSRU).

- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

- El Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (RGLISTA).

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS).

- 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 (RHU).

- La Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa (LEF) y su Reglamento (REF).

- El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla de 19 de julio de 2006 (BOJA nº 174 de 7 de septiembre de 2006) (PGOU)

- El Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable SUS-DE-04 SANTA BÁRBARA del PGOU de Sevilla aprobado .....

- Cualquier otra norma legal o reglamentaria en sustitución de las anteriores o de aplicación supletoria.

En todo caso, deberá aplicarse en su día cualquier norma legal o reglamentaria de rango superior que esté vigente, con desplazamiento de lo dispuesto en los propios Estatutos y Bases de Actuación (artículos 1.2 de Código civil (Cc), 6 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ) y 128.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas(LPACAP).

BASE II. Ámbito territorial de la Actuación de Transformación Urbanística (ATU).

El ámbito territorial se corresponde con los suelos incluidos en el Área de Transformación Urbanística (ATU) de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector de suelo urbanizable SUS-DE-04 SANTA BÁRBARA

Código Seguro De Verificación	Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	29/09/2026 11:50:22
Observaciones		Página	4/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==		

BASE III. Sistema de actuación para la gestión del ámbito de la ATU.

El sistema de actuación de la mencionada ATU es por compensación, de iniciativa privada, mediante la modalidad de Junta de Compensación, que se regula en los artículos 101 y siguientes LISTA y 211.2.c) RGLISTA.

A efectos de formalización de la iniciativa consienten la aplicación del presente Modelo general de Bases y el de Estatutos, aprobados por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente de Sevilla, en sesión celebrada el día 14 de mayo de 2025 (BOP de 16 de junio de 2025) los propietarios que representen más del 50% de la mayoría superficie de la Unidad, teniendo en cuenta para su cómputo las superficies de suelo exterior que hayan de hacer efectivo su derecho en ésta.

Las Administraciones Públicas, en su condición de titulares de bienes patrimoniales o demaniales podrán prestar dicho consentimiento (Artículo 217.1 RGLISTA).

El consentimiento de los propietarios y Administraciones Públicas deberá prestarse en escritura pública o documento administrativo.

BASE IV. Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa y garantías económicas.

Los promotores de la iniciativa garantizan la solvencia económica y financiera de la iniciativa como propietarios de terrenos equivalentes al porcentaje que se ha tenido en cuenta en la solicitud de la iniciativa, que quedarán vinculados a la completa ejecución del sistema de compensación, garantizándose la actuación mediante la carga urbanizadora con la que se gravarán las parcelas lucrativas de resultado de la reparcelación. (Artículo 217.2.b)).

La solvencia técnica de la iniciativa se garantizará con la suscripción del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, por profesional/es que por su titulación tiene habilitación profesional suficiente para ello. (Artículo 217.2.b)).

Los promotores ofrecen aportar las garantías económicas previstas en el artículo 195 RGLISTA, por importe no inferior al 7% del importe de ejecución de las obras de urbanización, conforme a lo establecido en el apartado 3 del citado artículo en el plazo previsto reglamentariamente y en todo caso con anterioridad a la aprobación de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

BASE V. Objeto y alcance de las Bases. Vigencia y modificación.

Es objeto de las presentes Bases de Actuación por Compensación, en su modalidad Junta de Compensación, definir las normas que han de regir la actuación y funciones de la Entidad Urbanística Colaboradora a constituir, en

Código Seguro De Verificación	Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	29/09/2026 11:50:22
Observaciones		Página	5/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==		

orden a la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, regulándose básicamente los compromisos relativos a la gestión y urbanización que asumen los propietarios promotores de la actuación, las relaciones entre los mismo y éstos y con la Administración Urbanística Actuante.

En el marco de las funciones que le son propias y al amparo de los criterios fijados en las presentes Bases, la Junta de Compensación habrá de formular el Proyecto de Reparcelación y el de Urbanización, en ejecución de la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente para el Sector de suelo urbanizable SUS-DE-04 SANTA BÁRBARA del PGOU de Sevilla.

El consentimiento de los propietarios que formulen la iniciativa a las presentes Bases y a los Estatutos adjuntos aprobados por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente de Sevilla, en sesión celebrada el día 14 de mayo de 2025 (BOP de 16 de junio de 2025) determinará, con arreglo al artículo 92.3 LISTA, la afección real de la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a este sistema, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal. (Artículo 102.4 LISTA).

La vigencia de las presentes Bases se mantendrá hasta la liquidación de la Junta de Compensación, una vez que dicha Entidad haya cumplido con los deberes y obligaciones y las finalidades que le son propias.

Sin perjuicio de ello, las Bases podrán modificarse por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación que se constituya, siempre que voten a favor de ello los propietarios que representen más del 50% de las cuotas de participación o representación. El procedimiento para la modificación será el mismo que para la constitución, esto es, el previsto en el artículo 219.1 RGLISTA.

En todo caso, deberá aplicarse en su día cualquier norma legal o reglamentaria de rango superior que esté vigente, con desplazamiento de lo dispuesto de los propios Estatutos o Bases de Actuación (artículos 1.2 de Cc, 6 LOPJ y 128.3 LPACAP.

BASE VI. Compromisos de plazos de ejecución de la actuación (Artículos 214.2.b) y 218.1.a)).

No serán superiores a los previstos en el instrumento de ejecución o a los fijados por el municipio

Se establece como compromiso para la realización de las obras de urbanización el plazo que se señala en la documentación de la iniciativa, a contar desde el momento de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, conforme establece el artículo
214.2.b) del RGLISTA

Código Seguro De Verificación	Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	29/09/2026 11:50:22
Observaciones		Página	6/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==		

BASE VII. Incorporación de propietarios. Expropiación y Reparcelación Forzosa (Artículo 218.1 b) a d)).

La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación, hayan o no suscrito la iniciativa, implica necesariamente la asunción por éstos del contenido de las presentes Bases, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre 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

Una vez aprobada la escritura o documento administrativo de consentimiento de los propietarios a los modelos de Bases y Estatutos, se dará traslado a los propietarios de los terrenos que conforman la unidad de ejecución que los mismos no hubieran formulado la iniciativa, para que se pronuncien expresamente en cuanto a su adhesión en el plazo de un mes.

Los propietarios que opten por no adherirse a la actuación quedarán excluidos de la gestión del ámbito y, por consiguiente, no tomarán parte en el procedimiento de equidistribución. Podrán, sin embargo, solicitar la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuviesen afectos a la gestión de la unidad de ejecución, de conformidad con lo previsto en el art. 218.1.c) RGLISTA

Respecto a aquellos propietarios de fincas o bienes incluidos en la unidad de ejecución que no hubieran manifestado ninguna de las opciones anteriores en el indicado plazo de un mes, quedarán sujetos, automáticamente y sin más trámites, al régimen de reparcelación forzosa y se les adjudicarán, en su caso, si procede, las parcelas resultantes edificables que les correspondan con el aprovechamiento subjetivo que resulte después de deducir las cesiones legales y el importe que les corresponda de los gastos de urbanización.

Dicho régimen también se aplicará respecto de los propietarios incorporados a la gestión del sistema que incumplan las obligaciones inherentes al mismo, salvo que soliciten, en plazo, expresamente la expropiación forzosa, de la que la Junta de Compensación será la beneficiaria.

BASE VIII. Oferta de adquisición a propietarios que no hayan suscrito la iniciativa. Oferta de compensación de costes de urbanización (artículos 214.2. g) y h) y 218.1 e).

A) A los efectos previstos en el artículo 214.2 g) del RGLISTA, se formula oferta de adquisición a aquellos propietarios que no hayan suscrito la iniciativa por importe de seis (6,00) euros/m2s conforme a la tasación que se acompañará al Proyecto de Reparcelación. Dicha oferta está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

Código Seguro De Verificación	Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	29/09/2026 11:50:22
Observaciones		Página	7/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==		

- Forma de pago: Al momento de formalizar el documento público de transmisión.
- Plazo del otorgamiento de escritura: 30 días hábiles desde la comunicación formal.
- Los terrenos serán adquiridos como cuerpo cierto con cuantos derechos y obligaciones les sean inherentes.

B) De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 214.2 h) del RGLISTA, se efectúa la siguiente oferta de compensación de los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente en los siguientes términos: se formula oferta de canje de una unidad de aprovechamiento lucrativo urbanizada por 10,14 unidades de aprovechamiento lucrativo sin urbanizar.

El propietario que elija esta opción recibirá las unidades de aprovechamiento subjetivo resultantes de la compensación, en función del suelo bruto aportado. En este caso, las parcelas adjudicadas estarán libres de cualquier afección de carácter urbanístico. Esta compensación se realizará en el Proyecto de Reparcelación.

Por el contrario, los beneficiarios de dicha cesión asumirán los costes de urbanización correspondientes de los terrenos edificables correspondientes a aquellos propietarios que se encuentren en dicho supuesto a fin de hacer frente al porcentaje total de gastos de urbanización.

Esta misma compensación se aplicará a los propietarios que queden sujetos a reparcelación forzosa en los supuestos previstos en las presentes Bases.

Concluidas las obligaciones del promotor/es del desarrollo de la actuación urbanística, se elaborará por el mismo la Cuenta de Liquidación Definitiva, debiéndose poner a disposición de los propietarios reparcelados forzosamente o de los que hayan optado por el pago en especie, los importes económicos que de la citada Cuenta resulten a su favor o en su caso, si resultan deudores se girará derrama por el importe que resulte para su abono en el plazo estipulado en las presentes Bases

BASE IX. Presupuesto estimado de gastos de urbanización.

El artículo 95 LISTA dispone que 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, entre los que se incluirán los gastos de gestión, en los términos recogidos en dicha ley y los desarrollados reglamentariamente en el artículo 189 RGLISTA

Código Seguro De Verificación	Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	29/09/2026 11:50:22
Observaciones		Página	8/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==		

Conforme establecen los artículos 214.2 a) y 218.1.e) RGLISTA, las bases de actuación han de incluir dentro de sus contenidos, el importe del presupuesto de gastos totales de urbanización de la actuación de transformación urbanística, que ascienda a 18.787.917 €

La justificación y explicación del detallada del gasto y documental necesaria se realizará en la propuesta de Proyecto de Reparcelación.

BASE X. Cómputo de la participación y representación de los miembros integrantes, propietarios o no, en la Junta de Compensación y valoración de los terrenos aportados (Artículo 218.1 g))

1.- El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie real de las parcelas aportadas a la unidad reparcelable.

2.- La determinación del derecho de los propietarios se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie real de las fincas originarias, el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.

3.- Los criterios para valorar las fincas aportadas podrán ser distintos de los previstos por la vigente legislación urbanística siempre que sean adoptados por la mayoría absoluta de los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados por la Reparcelación y dichos acuerdos no sean contrarios a la Ley o al planeamiento, ni lesivos para el interés público o de terceros.

4.- Cuando alguna de las fincas aportadas hubiera sido objeto de doble inmatriculación, fuera de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, de conformidad con el artículo 10 RHU se aplicarán las siguientes reglas:

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

b) Cuando la finca de origen fuera de titular desconocido, la finca de resultado se adjudicará provisionalmente y se inscribirá a favor de la Administración Actuante, con carácter fiduciario para su entrega

Código Seguro De Verificación	Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	29/09/2026 11:50:22
Observaciones		Página	9/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==		

a quien acredite mejor derecho sobre la misma, reparcelándose forzosamente

c) Si el titular de la finca de origen estuviera en ignorado paradero, la defensa de sus intereses durante el proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviera designado representante con facultades suficientes.

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

e) En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de las titularidades en litigio a efectos de la tramitación del expediente, reparcelándose forzosamente. En todo caso, si el carácter litigioso o dudoso viene referido a una superficie concreta, los efectos de la controversia no se extenderán al resto de la finca o fincas afectadas.

5.- La fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios se basará en la proporción entre la superficie real de las parcelas aportadas por cada uno de ellos en relación con la superficie total del ámbito, de conformidad con los siguientes requisitos:

a) Las superficies computables se acreditarán mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad, mediante Acta de Notoriedad tramitada con arreglo a la legislación notarial o mediante certificación administrativa.

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 del impuesto de bienes inmuebles, certificación de estar la finca catastrada 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.

Código Seguro De Verificación	Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	29/09/2026 11:50:22
Observaciones		Página	10/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==		

e) En todo caso, cualquier controversia entre propietarios podrá resolverse en el propio Proyecto de Reparcelación si media acuerdo entre los propietarios afectados, acreditado de modo fehaciente.

6.- La determinación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios se realizará de conformidad con los siguientes criterios:

a) Criterio inicial: Se aplicará inicialmente el criterio de determinar las cuotas con arreglo a la superficie de las fincas, atendiendo, para los propietarios de fincas incluidas en la unidad de ejecución, a su superficie real 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.

BASE XI. Cargas y derechos reales. Derechos de terceros. Valoración de elementos indemnizables.

1.- Los derechos de naturaleza real o derechos de arrendamiento que gravan las fincas aportadas que no deban extinguirse como consecuencia de la urbanización de la unidad de ejecución, 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.

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 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.

3.- Dicha valoración se llevará a cabo en el Proyecto de Reparcelación con arreglo a lo previsto en el artículo 151 RGLISTA, que remite a las valoraciones de la legislación estatal, esto es el TRLSRU, RVLS, LEF y su Reglamento y el resto de normativa que, en desarrollo o sustitución de la misma, le sea de aplicación.

Código Seguro De Verificación	Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	29/09/2026 11:50:22
Observaciones		Página	11/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==		

4.- Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicaciones o por gastos de urbanización y de proyecto.

5.- Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y otros elementos existentes 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.

6.- Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento, cuando estén situadas en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional. Respecto de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que deban derruirse, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio.

BASE XII. Incorporación de empresas urbanizadoras. Criterios de valoración.

En cualquier momento podrá incorporarse a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora que asuma la ejecución de las obras de urbanización y la financiación de la actuación. Si la incorporación tuviese lugar después de que ésta se hubiera constituido, se efectuará conforme a las previsiones de los Estatutos.

La empresa o empresas urbanizadoras que se incorporen podrán ser seleccionadas por la propia Junta de Compensación mediante los principios de transparencia, publicidad y concurrencia

En el caso de que la empresa urbanizadora que se incorpore aporte total o parcialmente los fondos o medios necesarios para la ejecución de la urbanización, la valoración de su aportación será fijada por la Junta, teniendo en cuenta en todo caso el coste real de las obras del Proyecto de Urbanización o de los sectores o partidas que se vayan a ejecutar conforme al Proyecto de Urbanización, salvo que la Asamblea General acuerde otra distinta.

Mediante convenio a suscribir entre la Junta y la empresa urbanizadora, previo acuerdo de la Asamblea General, se determinará la contrapartida por la aportación de la empresa, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso correspondan ya se determinen concretamente, ya se indiquen las características volumétricas, de uso y la etapa en que se le entregarán, bien por remisión a precios de mercado, a la decisión adoptada por técnicos imparciales o a cualquiera otra circunstancia o determinación de futuro. Se podrá convenir entre la Junta y la empresa urbanizadora de que se trate, en el momento de su incorporación, si esas cifras

Código Seguro De Verificación	Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	29/09/2026 11:50:22
Observaciones		Página	12/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==		

son definitivas o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, haciéndolo constar así en el acuerdo correspondiente.

El derecho de la empresa urbanizadora a que se integren como miembros de la Junta de Compensación será proporcional a la participación que sobre la totalidad del 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. La incorporación de la/s empresa/s urbanizadoras repercutirá solamente a los miembros de la Junta adheridos al convenio suscrito a tales efectos, en el sentido de que éstos verán disminuida su participación. El resto de los propietarios miembros de la Junta mantendrá su participación, en consideración a la superficie de los terrenos o derechos aportados.

BASE XIII. Equidistribución de beneficios y cargas. Criterios de valoración y adjudicación de fincas resultantes.

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.

2.- De no mediar acuerdo entre los propietarios para la valoración de las fincas resultantes, se estará a las normas contenidas en la LISTA, RGLISTA, TRLSRU, RVLS y el resto de normativa que, en desarrollo o sustitución de la misma, le sea de aplicación, junto con las presentes Bases de Actuación.

3.- Las adjudicaciones de fincas se efectuarán en terrenos en proporción a los bienes y derechos aportados. 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.

4.- Procederá la reparcelación económica, en los siguientes casos:

a. Cuando circunstancias derivadas de las edificaciones o construcciones existentes o de índole similar o por las circunstancias de las parcelas de resultado en relación a su uso y posibilidades de equidistribución, 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.

b. Aun no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito de

Código Seguro De Verificación	Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	29/09/2026 11:50:22
Observaciones		Página	13/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==		

actuación o unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de proindivisos.

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

6.- 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.

7.- 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, si proceden conforme a las normas anteriores, en el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

8.- 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.

9.-Se incluirá en dicha cuenta los derechos de los partícipes inferiores al 50% del valor de la finca a compensar, a fin de evitar proindivisos.

10.- 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.

11.- El incumplimiento por los promotores de la actuación de transformación urbanística 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 Junta de Compensación o del resto de los promotores de la actuación de transformación urbanística, que así lo soliciten, tendrán la condición de beneficiarios, estos últimos conforme a su porcentaje de participación en el ámbito.

Código Seguro De Verificación	Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	29/09/2026 11:50:22
Observaciones		Página	14/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==		

12.- La Administración Actuante, oídos, en su caso, a los promotores de la actuación de transformación urbanística y el interesado, determinará la existencia del referido incumplimiento de deberes y resolverá conforme a la LPACAP.

13.- Además de lo anterior, en su caso, cuando el incumplimiento consista en el impago de las cuotas de urbanización aprobadas, la Junta de Compensación podrá solicitar instar a la administración actuante el cobro de la deuda por la vía de apremio o, en su caso, la expropiación en los términos del apdo. 11. B) anterior, la reclamación judicial ante los tribunales ordinarios.

BASE XIV. Valoración de la Unidad de Aprovechamiento. Compensaciones de diferencia de adjudicación

Conforme establece el artículo 214.2 c del RGLISTA, la valoración de la Unidad de Aprovechamiento sin urbanizar del Ámbito asciende a 60,00 € que se justifica con los correspondientes informes de valoración, que se acompañarán a la propuesta de Proyecto de Reparcelación.

Supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación:

Por aplicación del art. 245.1.d) del RGLISTA 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 de conformidad con lo previsto en el informe de tasación presentado junto con la propuesta de Proyecto de Reparcelación y serán compensadas en la citada Cuenta, como indemnizaciones a quienes correspondan.

BASE XV. Criterios de valoración de las fincas resultantes.

1. Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el ámbito de actuación con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones. Para ello, con motivo de la formulación del Proyecto de reparcelación y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se podrán aplicar, justificadamente, y sólo a los efectos de la unidad del ámbito de actuación, coeficientes de ponderación concretos y actualizados al momento del inicio del procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación para cada uso y tipología edificatoria, y sus distintas ubicaciones, en función de la ordenación detallada aprobada.

2. En caso de existir disconformidad entre los propietarios para la valoración de las fincas resultantes, se estará a las normas contenidas en la LISTA y RGLISTA; las disposiciones contenidas en el TRLS 2015 y el REVAL, así como el resto de normativa que, en desarrollo o sustitución de la misma, le sea de aplicación, junto con las presentes Bases de Actuación.

Código Seguro De Verificación	Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	29/09/2026 11:50:22
Observaciones		Página	15/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==		

BASE XVI. Obras de Urbanización. Plazos y formas de abonarse los gastos de las mismas. (artículo 214.2 RGLISTA)

1.- Los propietarios que secunden la iniciativa, serán directamente responsables frente a la Administración Actuante de la ejecución de las obras de urbanización, de acuerdo con la legislación urbanística en vigor.

2.- En cuanto a la obligación de urbanizar, la responsabilidad será exigible tanto en lo que afecte a las características técnicas de la obra de urbanización como a los plazos en que esta debía ejecutarse y entregarse a la Administración. La ejecución de las obras de urbanización será asumida bien directamente o a través de terceras personas o entidades, siempre bajo la supervisión del Ayuntamiento.

3.- Se establece como compromiso para la realización de las obras de urbanización el plazo que se señala conforme establece el artículo 214.2.b) RGLISTA y en la Base VI

4.- En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados y en los plazos fijados.

b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.

c) Aquellos supuestos de incumplimiento que pueden dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características de las obras o de los plazos de ejecución.

d) La retención que cada pago parcial a cuenta haya de efectuar el promotor del desarrollo en garantía de la correcta ejecución de las obras, que no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.

e) El modo y plazos para el abono por el promotor del desarrollo del importe de las mismas.

5.- El pago de los gastos de urbanización se harán efectivos por los propietarios conforme sean aprobados por la Junta de Compensación, dentro de los plazos y en la forma que se determinan en los Estatutos.

BASE XVII. Financiación de las obras de urbanización.

1.- Los promotores cuentan con fondos propios y los que obtenga mediante los créditos y otras fuentes de financiación.

Código Seguro De Verificación	Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	29/09/2026 11:50:22
Observaciones		Página	16/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==		

2.- Las fincas resultantes lucrativas 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 el artículo 161.1.d) RGLISTA

3.- Esta afección se podrá cancelar a instancia de parte interesada mediante certificación de la Administración Actuante por la que se acredite la recepción de las obras de urbanización, y haber satisfecho los gastos de urbanización correspondiente y el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

BASE XVIII. Recepción y Conservación de las obras de urbanización.

1.- La cesión de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones ejecutadas sobre los terrenos que deban ser adjudicados al Ayuntamiento de Sevilla, se efectuarán en favor de la Administración Actuante, conforme al procedimiento establecido en el apartado 3º del artículo 97 LISTA

2.- Dicha recepción podrá ser 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 LISTA

La conservación de la urbanización corresponderá a la Junta de compensación hasta el momento en que se produzca la recepción de las obras y servicios por el Ayuntamiento de Sevilla y en caso de ser preceptivo hasta la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación.

ANEXO I. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

ANEXO II. CUADRO DE SUPERFICIES Y PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN. En consideración a las superficies de cada uno de los terrenos aportados por los propietarios identificados.

Finca	Ref. catastral	Propietario	Superficie	Cuota Urb.
9.820	41900A016000050000IP	SAREB	96.475,00	35,43%
21.159	41900A018000080000IZ	CRITERIA CAIXA	138.243,00	50,77%
		UNICAJA	34.561,00	12,69%
	41900A016090090000IX	CAM. PÚBLICO	2.997,00	1,10%
			272.276,00	**100,00%**

Carlos Reyes García

Firmado digitalmente por: Carlos Reyes García
ND: CN = Carlos Reyes García email = creyes@inmocaixa.com OU = Usuarios, InmoCaixa, Internos
Fecha: 2026.09.17 12:49:13 +02'00'

Código Seguro De Verificación	Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	29/09/2026 11:50:22
Observaciones		Página	17/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Wmr38X8jJ3u0V/kTpUmrxQ==		