

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ARI-DBP-07 "REGIMIENTO DE ARTILLERÍA DAOÍZ Y VELARDE" DE SEVILLA.

BASE 1ª

ÁMBITO TERRITORIAL Y FINALIDAD

1.1. Las presentes Bases de Actuación regularán, conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación del ARI-DBP-07 "Regimiento de Artillería Daoíz y Velarde" de Sevilla, cuyo ámbito fue delimitado por el Plan Especial de Reforma Interior ARI-DBP-07 "Regimiento de Artillería Daoíz y Velarde" de Sevilla, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla de fecha 24 de enero de 2020 (BOP nº 190 de 17/08/20).

1.2. La finalidad de estas Bases de Actuación es el establecimiento de las normas y criterios que han de regir la actuación de la Junta de Compensación, en orden a la equitativa distribución entre sus miembros de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

1.3. En desarrollo de estas Bases, la Junta de Compensación, una vez constituida, procederá a redactar y a aprobar el correspondiente Proyecto de Reparcelación, que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos.

1.4. Constituida la Junta de Compensación e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Andalucía, los terrenos comprendidos en el área de su actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes, actuando como fiduciaria la propia Junta de Compensación, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, con los requisitos establecidos en el artículo 5 de las Normas Complementarias al Reglamento de la Ley Hipotecaria aprobadas por Real Decreto 1.093/1.997 de 4 de julio, y con los efectos previstos en el artículo 14 y siguientes de las mismas Normas.

BASE 2ª

RÉGIMEN LEGAL Y REGLAMENTARIO APLICABLE

2.1. La reparcelación en el ámbito señalado en la Base 1ª se regirá por lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA); el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto; el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, como derecho supletorio sobre Normas Complementarias del Reglamento Hipotecario; y en las presentes Bases de Actuación y por 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.

Asimismo, se basará en lo dispuesto en el Convenio suscrito el 16 de abril de 2007 entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED, hoy INVIED, OA) del Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Sevilla relativo a la gestión urbanística de inmuebles propiedad del Ministerio de Defensa en la ciudad de Sevilla, y en lo que concierne a este ámbito, se basará también en lo dispuesto en el Convenio de fecha 20 de noviembre de 2008 suscrito entre SEPES y GIED (hoy INVIED OA) para la enajenación de suelos de titularidad del Estado Ramo de Defensa, susceptibles de destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2.2. La aprobación de las presentes Bases de Actuación por el Ayuntamiento de Sevilla supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios integrantes de la Junta de Compensación.

2.3. Toda modificación de las presentes Bases exigirá que sea aprobada conforme a lo dispuesto en los Estatutos de la Junta de Compensación.

BASE 3ª

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS Y CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

3.1. Todos los terrenos de titularidad privada o de titularidad pública susceptibles de generar aprovechamiento lucrativo, comprendidos en la Unidad de Ejecución y aportados a la Junta de Compensación, se valorarán por igual en función únicamente de su superficie con independencia de su emplazamiento.

3. 2. El derecho de los propietarios es proporcional a la superficie real de las parcelas respectivas.

3.3. Las cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación en los derechos y cargas se basa en la proporción de la superficie de las parcelas aportadas por cada uno de ellos en relación con la superficie total de la Unidad de Ejecución.

Para la identificación o localización de las fincas se atenderá, en primer lugar, a los datos que figuren en el Registro de la Propiedad; seguidamente a los que resulten del Plano Catastral actual y, en caso de duda, de los antecedentes catastrales del Instituto Geográfico y Catastral, elaborándose con base en todo ello, el pertinente listado de propietarios.

Para determinar la cabida o superficie de las fincas, una vez localizadas y replanteadas las fincas aportadas con las garantías del párrafo anterior, la superficie reconocida como real será la que resulte de la medición de autocad, o programa equivalente, de las mismas.

En caso de discordancia entre la superficie de las fincas según el título y la realidad física resultante de la medición, prevalecerá esta última sobre la primera.

Las cuotas de participación que se utilizan para la presentación de estas Bases y Estatutos tiene exclusivamente carácter instrumental y, por tanto, provisional. Las cuotas de participación definitivas se fijarán en el Proyecto de Reparcelación.

En consecuencia, al objeto de que se puedan obtener los datos arriba descritos por parte de la Junta de Compensación, mediante el otorgamiento de las escrituras de incorporación a la Junta los miembros autorizan expresamente a los representantes de la Junta de Compensación para que puedan solicitar de los Registros Públicos correspondientes la información necesaria.

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.

3.4. Las cuotas de participación se modificarán como consecuencia de las adjudicaciones que se efectúen en el proyecto de reparcelación o de la transmisión de fincas aportadas o de parcelas resultantes.

BASE 4ª

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE LAS FINCAS, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES QUE PUDIERAN ESTAR CONSTITUIDOS EN RAZÓN DE ELLAS

4.1. Valoración de los derechos reales, servidumbres prediales y derechos personales

4.1.1. Los derechos reales, servidumbres prediales, arrendamiento y otros derechos personales que pudieran estar constituidos sobre las fincas afectadas, y sean incompatibles con la ejecución del planeamiento urbanístico, se extinguirán en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación; siendo valorados con arreglo a lo dispuesto 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. Los arrendamientos u otros derechos personales o reales que se establecieran con posterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento carecerán de derecho a indemnización por la Junta. Sólo se valorarán los derechos reales y personales existentes a la fecha de la aprobación definitiva del Plan que se ejecute.

4.1.2. Las indemnizaciones por la extinción de derechos de arrendamiento u otros derechos personales incompatibles con el planeamiento o su ejecución, tendrán el carácter de costes de urbanización.

4.1.3. Cuando se trate de derechos reales incompatibles con el planeamiento se satisfará su valor a los titulares de los mismos con cargo al propietario del suelo gravado, dada su naturaleza de derecho limitativo del dominio; ello sin perjuicio de que se individualice la cuantía del derecho en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación. Si los derechos fueran de naturaleza personal, se satisfará su valor a los interesados con cargo a los gastos de urbanización.

4.1.4. En el supuesto de que los derechos reales y personales fuesen compatibles con el planeamiento, los titulares de los primeros compartirán con el propietario el valor de

la cuota atribuida a éste; y los titulares de los segundos mantendrán la misma situación jurídica.

4.2. Criterios de valoración de edificaciones e instalaciones que deban demolerse

4.2.1. Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos que puedan existir en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento sobre las fincas aportadas y que deban derruirse, por ser incompatibles con las determinaciones del Plan, no se considerarán como valores o derechos aportados a efectos de determinar la cuota de participación, sino que serán objeto de indemnización, con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización. Sólo se valorarán las construcciones u otras instalaciones existentes a la fecha de la aprobación definitiva del Plan que se ejecute.

4.2.2. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados en el apartado anterior cuando sea necesaria su destrucción para realizar las obras de urbanización, o estén situados en superficies que no se deban adjudicar íntegramente a su propietario, o su conservación sea radicalmente incompatible con el planeamiento por no poder quedar en situación de fuera de ordenación.

4.2.3. La valoración de las obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos se efectuará de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

4.2.4. Los propietarios que resultaran acreedores de cantidades en concepto de indemnización por demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones podrán percibir dichas cantidades en dinero o su equivalente en terrenos, previo acuerdo de la Junta de Compensación. No obstante, el propietario acreedor podrá acordar con la Junta que el importe de la indemnización a percibir por los conceptos indicados en el apartado 4.2.3 de esta Base sea sustituido por las cuotas ordinarias o extraordinarias a satisfacer para la administración y gastos de urbanización hasta el montante de la indemnización.

BASE 5ª

COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN

5.1. Compromisos generales

La Junta de Compensación efectuará la urbanización interior completa de la totalidad de la Unidad prevista en el Plan que se ejecuta.

5.2. Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización

La ejecución o financiación, total o parcial y por cualquier título, de las obras de urbanización se efectuará por la Empresa o Empresas que se determine en virtud de acuerdo de la Junta de Compensación, tras la aplicación de las normas de contratación administrativa.

5.3. Financiación y pago de las obras de urbanización

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

5.3.2. Las fincas resultantes del acuerdo definitivo de reparcelación 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, conforme a los términos establecidos en los artículos 19 y 20 del Real Decreto 1.093/97, 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 la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

5.3.3. Las fincas que se reserven en el Proyecto de Reparcelación para financiar con el producto de su venta las obras de urbanización quedarán exoneradas de la carga a que se refiere el apartado anterior.

BASE 6ª

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

6.1. Valoración de las parcelas resultantes adjudicadas a los propietarios

6.1.1. Las parcelas lucrativas resultantes se valorarán en el Proyecto de Reparcelación en función de la edificabilidad asignada a cada una de ellas conforme a las determinaciones del Plan, expresada en metros cuadrados/metros cuadrados.

Para la homogeneización de las edificabilidades de distintos usos y su traducción en unidades de aprovechamiento para su reparto entre los miembros de la Junta de Compensación, ésta aplicará los coeficientes de ponderación a los distintos usos establecidos por el PGOU.

6.1.2. No se tendrá en cuenta la localización como factor de corrección de la valoración. Tampoco será el grado de urbanización factor de corrección, por no representar un dato diferencial de beneficios y cargas singularizado. Sin embargo, se tendrán en cuenta las indemnizaciones que se hubieran abonado por la extinción de derechos de arrendamientos como factor de corrección de la adjudicación.

6.2. Tasación

La valoración podrá hacerse en puntos o unidades convencionales, pero éstos habrán de tasarse en dinero en el supuesto de que hubiera que determinar el importe de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

BASE 7ª

REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES Y PARA LAS CESIONES OBLIGATORIAS

7.1. Adjudicación a los propietarios particulares miembros de la Junta

7.1.1. Las fincas adjudicadas se situarán preferentemente en el lugar en que estuvieren las antiguas propiedades de los titulares respectivos o en el más próximo posible, salvo acuerdo de los interesados, siempre que lo consientan las exigencias del planeamiento, de la equidistribución, de la parcelación, y la ejecución de las presentes Bases.

7.1.2. Los propietarios incorporados a la Junta de Compensación y el Ayuntamiento en relación al aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación privada que, en su caso le corresponda, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes, en proporción a las cuotas de participación, sin perjuicio de los ajustes por exceso o por defecto.

7.1.3. Se adjudicarán con carácter preferente parcelas completas. Cuando el derecho de algún miembro de la Junta de Compensación no quede agotado con la adjudicación de parcelas completas a su favor, se procederá a realizar adjudicaciones en proindiviso, sujetas a las normas de la comunidad de bienes de los artículos 392 y siguientes del Código Civil.

7.1.4. No se harán adjudicaciones que excedan del 15 por ciento de los derechos de los propietarios; por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que éste no rebase el 15 por ciento de los expresados derechos.

Si la cuantía del derecho de algún propietario no alcanzare el 15 por ciento de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse en el Proyecto de Reparcelación por una indemnización en metálico.

En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los partícipes en la forma establecida en la Base 12ª.

7.1.5. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies que sean inferiores a la parcela mínima edificable, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

7.2. Cesiones

En el Proyecto de Reparcelación se adjudicarán al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria y gratuita de las redes públicas adscritas, viario, zonas verdes y espacios libres y demás dotaciones de uso y dominio público previstos en el planeamiento.

BASE 8ª

OPCIONES DE LAS PERSONAS PROPIETARIAS NO INCORPORADAS EN LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 101 de la LISTA, las personas propietarias que no se hubiesen incorporado a la gestión del ámbito en la constitución de la Junta de Compensación deberán decidir entre:

- 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, tras 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.

Se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de las personas propietarias que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, las cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.

El mismo régimen podrá seguirse respecto de las personas propietarias incorporadas que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación.

BASE 9ª

OCUPACIÓN DE LAS FINCAS

La Junta de Compensación podrá ocupar las fincas a los efectos de la realización de actuaciones preparatorias o de ejecución de las obras de urbanización desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

BASE 10ª

FORMA Y PLAZOS PARA REALIZAR LAS APORTACIONES POR LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

10.1. Los miembros de la Junta de Compensación vienen obligados a abonar las cuotas ordinarias o extraordinarias, en la forma y plazo previstos en los Estatutos de la Junta de Compensación y en las presentes Bases.

10.2. El pago se hará normalmente en metálico si bien, a solicitud del propietario, la Junta podrá acordar su sustitución por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta.

BASE 11ª

DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y PÉRDIDAS

11.1. El Consejo Rector podrá transferir al ejercicio económico siguiente los resultados del balance o distribuir entre los miembros de la Junta de Compensación los beneficios o las pérdidas producidas. En este último caso acordará la imposición de las cuotas extraordinarias que procedan.

11.2. Si al tiempo de la disolución de la Junta existieran obligaciones pendientes de cumplimiento, deberá procederse a su cancelación antes de la aprobación de la disolución por el Ayuntamiento.

BASE 12ª

COMPENSACIONES EN METÁLICO

12.1. Cuando hayan de establecerse compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación, en más o en menos, dichas compensaciones se determinarán atendiendo al precio medio de las parcelas resultantes.

BASE 13ª

EXACCIÓN DE LAS CUOTAS DE CONSERVACIÓN HASTA LA DISOLUCIÓN DE LA JUNTA

13.1. Las obras de urbanización serán conservadas con cargo a la Junta de Compensación hasta su entrega, por fases o total, a favor de la Administración actuante, de acuerdo con el artículo 98 de la LISTA, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

