

MODELO GENERAL MUNICIPAL DE BASES DE ACTUACIÓN DE LAS AREAS DE TRANSFORMACION URBANISTICA A GESTIONAR POR EL SISTEMA DE COMPENSACION. MODALIDAD SIMPLIFICADA. -

Base 1. - Ámbito territorial y finalidad.

1.1. Las presentes Bases de Actuación (en adelante, también las “Bases”) regularán, las actuaciones de transformación urbanística de los terrenos comprendidos en el ámbito del ----- del PGOU de Sevilla (en lo sucesivo, el “Sector”, “Unidad de Ejecución” o “Ámbito”, indistintamente), según establece el Planeamiento general de Sevilla o en su caso, su planeamiento de desarrollo, mediante el sistema de actuación por compensación, en su modalidad simplificada establecida en el artículo 211.2 b) del 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 (en adelante, “RGLISTA”).

1.2. Estas Bases de Actuación regulan básicamente los compromisos relativos a la gestión urbanística y urbanización de los propietarios que asumen la promoción de la actuación de transformación urbanística, las relaciones entre éstos y de éstos con la Administración urbanística actuante y su finalidad es la de reglamentar la incorporación de los miembros al sistema de actuación, velar por la efectividad de la reparcelación aprobada conforme al principio de la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador y procurar la efectiva ejecución de las obras de urbanización.

Base 2. - Régimen legal y reglamentario aplicable.

2.1. Las actuaciones de transformación urbanística del ámbito de ----- mediante el sistema de actuación por compensación se desarrollarán por los propietarios que promueven la iniciativa, y se someterán a lo regulado en las presentes Bases de Actuación, conforme a lo dispuesto en el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, “TRLR 2015”), la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, “LISTA”) y el RGLISTA y el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla y el resto de normativa que en sustitución o desarrollo de la misma, le sea de aplicación, con carácter supletorio en lo no previsto en las presentes Bases.

2.2. El establecimiento del sistema de actuación por compensación determina, con arreglo al artículo 92.3 de la LISTA, la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el Ámbito al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, 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 (en adelante “RDNCHAU”). La afección se cancelará en los términos del artículo 20 de la citada norma reglamentaria.

2.3. La adhesión de los propietarios que presentan la iniciativa y, en su caso, empresas urbanizadoras que se incorporen al sistema, a las presentes Bases de Actuación, realizada en escritura pública o documento administrativo, supone su aceptación y obligado cumplimiento por parte de los mismos.

2.4. El establecimiento del sistema de actuación por compensación mediante el procedimiento simplificado podrá solicitarse por los propietarios que representen más del cincuenta por

ciento (50%) de la superficie del Ámbito, conforme al artículo 213 del RGLISTA y conforme a las siguientes determinaciones:

- a)** Un proyecto de Bases de la Actuación de transformación urbanística con el contenido recogido en el artículo 214 del RGLISTA o el consentimiento expreso, válidamente emitido de conformidad con la legislación urbanística, por parte de los propietarios que presentan la iniciativa de la aceptación del Modelo general de bases de actuación aprobado por la Administración.
- b)** La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, conforme a los parámetros estimativos de las Bases para el desarrollo y ejecución, o a lo establecido en el instrumento de ordenación o por la Administración Actuante.
- c)** Una propuesta de Proyecto de Reparcelación que, además de los requisitos y criterios establecidos en los artículos 92 y 93 de la LISTA y artículos 140 y siguientes del RGLISTA, cumpla los requisitos y los criterios adicionales establecidos en el proyecto de bases.
- d)** Una propuesta de Proyecto de Urbanización conforme a lo dispuesto en el artículo 96 de la LISTA y el artículo 191 del RGLISTA.
- e)** Una garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195 del RGLISTA.

2.5. Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito que no hayan promovido la iniciativa podrán optar por las siguientes alternativas:

- a)** Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la iniciativa en tramitación, con plenitud de derechos y obligaciones, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan, así como la cuota en los costes correspondientes a los expropiados y a los reparcelados, por opción o forzosos. A tal efecto, podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto le sean giradas o aportar, tras la Reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban de ser adjudicadas, haciendo constar su voluntad de optar entre uno u otro.
- b)** No participar en la gestión del sistema, solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuviesen afectos al Ámbito, resultando beneficiario de dicha expropiación forzosa la promotora/es de la presente iniciativa.

2.6. Se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de las personas propietarias que no hayan optado por alguna de las alternativas anteriores a la finalización del plazo de un (1) mes desde la aprobación del establecimiento del sistema. En la notificación del citado acuerdo de aprobación se advertirá que la falta de adhesión a la iniciativa comportará la aplicación del régimen de reparcelación forzosa conforme a lo previsto en el artículo 101.4 de la LISTA.

2.7. Los propietarios de la Unidad de ejecución podrán solicitar a la Administración actuante que dirija, inspeccione y controle la ejecución de la actuación de transformación urbanística y el cumplimiento de las bases de actuación. También podrán recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

2.8. Los propietarios que participen en la gestión de la actuación de transformación urbanística asumirán frente a la Administración actuante la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, y actuarán como fiduciarios con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales.

2.9. En cualquier momento, los propietarios de la unidad de ejecución podrán constituirse en Junta de Compensación conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento para esa modalidad de sistema de compensación.

Base 3.- Criterios para valorar las fincas aportadas y las cuotas de participación.

3.1. El derecho de los propietarios incluidos en la Unidad de ejecución y el de los suelos exteriores que deben hacer efectivo su derecho en la misma, será proporcional a la superficie real de las parcelas aportadas a la unidad reparcelable.

3.2. 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.

3.3. Los criterios para valorar las fincas aportadas podrán ser distintos de los previstos por la vigente legislación urbanística y estatal de valoraciones siempre que, sean adoptados por todos los propietarios del ámbito. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la ordenación urbanística aplicables, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público. En todo caso deberán establecerse criterios objetivos y generales para todo el Ámbito.

3.4. 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 de **RDNCHAU**, 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.

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 a quien acredite mejor derecho sobre la misma.

c) Cuando 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. Para este supuesto sin ninguno de los titulares en litigio asumiera los gastos de urbanización a resultas del resultado del litigio, la superficie litigiosa será reparcelada forzosamente. En todo caso, si el carácter litigioso o dudoso

viene referido a una superficie concreta de la finca, los efectos de la controversia no se extenderán al resto de la finca o fincas afectadas.

3.5. 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 formalizada por una Administración Pública completadas con certificación catastral o en su caso, mediante representación alternativa a la cartografía catastral obtenida de la sede electrónica del Catastro.

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.

La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

d) En caso de discordancia entre la superficie de las fincas según el título y la realidad física prevalecerá la realidad física.

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.

f) Para el supuesto en que existan excesos de aprovechamientos que se deberían atribuir a persona determinada y no estuviera identificada al momento de formalizar el Proyecto de reparcelación, será la Administración actuante la que resultará adjudicataria, con carácter fiduciario, de esos excesos, procediendo en estos supuestos la reparcelación forzosa.

3.6.- 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 4. Criterios de valoración de los derechos reales sobre las fincas, servidumbres y derechos personales que les afecten.

4.1. 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.

4.2. Las cargas y cualesquiera otros derechos reales que, por ser manifiestamente 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 sus respectivos derechos en la reparcelación. 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.

4.3. La valoración de estos derechos se efectuará en el Proyecto de Reparcelación con arreglo a las normas contenidas en el TRLS 2015, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (en adelante “REVAL”), la LISTA, el RGLISTA, la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento y el resto de normativa que, en desarrollo o sustitución de la misma, le sea de aplicación.

4.4. 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.

Base 5. Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.

5.1. 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.

5.2. Dicha valoración se llevará a cabo en el Proyecto de Reparcelación con arreglo a lo previsto en el artículo 151 del RGLISTA que remite a las valoraciones de la legislación estatal, esto es, TRLS 2015 y REVAL, así como la Ley de Expropiación Forzosa y el resto de normativa que, en desarrollo o sustitución de la misma, le sea de aplicación.

5.3. Se entenderá necesaria la demolición de las edificaciones o instalaciones, plantaciones u obras con motivo de la ejecución del instrumento de ordenación 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 manifiestamente 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.

5.4. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la Cuenta liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el propietario por diferencias de adjudicación y por gastos de urbanización.

Base 6. Criterios de valoración de las fincas resultantes.

6.1. 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.

6.2. 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.

Base 7. Reglas para la adjudicación de fincas en proporción a los bienes y derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere y en su caso de remisión a metálico.

7.1. 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.

7.2. 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 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.

7.3. 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 dinero.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. 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 iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, modalidad simplificada y serán compensadas en la citada Cuenta, como indemnizaciones a quienes correspondan.

Base 8. Reparcelación forzosa y supuesto de incumplimiento de las obligaciones.

8.1. 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.

8.2.- 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 del resto de los promotores de la actuación de transformación urbanística, que tendrán la condición de beneficiarios conforme a su porcentaje de participación en el ámbito.

8.3. La Administración Actuante, oídos, a los promotores de la actuación de transformación urbanística, determinará la existencia del referido incumplimiento de deberes y resolverá conforme a la normativa de procedimiento administrativo común de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Base 9. De la forma y plazos en que los propietarios han de realizar las aportaciones económicas.

9.1. Salvo aquellos propietarios que hayan optado por la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a la parte de los costes de urbanización que les sean imputables, todos los demás propietarios del ámbito vienen obligados a pagar las cuotas ordinarias o extraordinarias, en forma y plazo que se prevén en las presentes Bases, conforme a las cuotas de participación aprobadas en el Proyecto de Reparcelación.

12.2. El ingreso de las cantidades a satisfacer por los propietarios se realizará en el plazo de un 1 mes, desde la notificación de requerimiento de pago expreso, junto la remisión de la factura correspondiente, por parte del representante/promotor de la iniciativa.

12.3. Transcurrido dicho plazo de 1 mes sin hacerlo efectivo el socio propietario moroso incurrirá en un recargo por mora equivalente al interés legal más 2 puntos.

12.4. Finalizado el periodo voluntario de pago, se practicará requerimiento de pago por plazo

de 15 días hábiles y transcurrido el mismo sin que el pago se haya producido quedará expedita la vía de apremio contra el propietario moroso, la reclamación judicial ante los Tribunales Ordinarios, la reparcelación forzosa o la expropiación a favor de la Junta de Compensación.

Base 10. Obras de Urbanización.

10.1. Los propietarios que promuevan y posteriormente secunden la iniciativa, serán directamente responsables frente a la Administración Actuante de la ejecución de las obras de urbanización y de su conservación hasta la recepción por el Municipio, así como del impulso de tramitación del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con la legislación urbanística en vigor.

10.2. En cuanto a la obligación de urbanizar, la responsabilidad será exigible tanto en lo que afecte a las características técnicas de las obras 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.

10.3. 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.

10.4. 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.

10.5. El pago de los gastos de urbanización se harán efectivos por los propietarios conforme se devenguen, dentro de los 30 días naturales siguientes al día que fueran solicitados y se harán efectivo mediante transferencia bancaria a la cuenta que a tal efecto se comunique.

Base 11. Financiación de las obras de urbanización:

11.1. Los promotores cuentan con fondos propios y los que obtenga mediante los créditos y otras fuentes de financiación, así como disponer por parte del promotor de la iniciativa, mediante su enajenación, de los terrenos que, en su caso, se hubiesen reservado con este fin en el Proyecto de Reparcelación

10.2. 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) del RGLISTA.

11.3. 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 12. Recepción de las obras de urbanización.

12.1. 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 de la LISTA.

12.2. 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 de la LISTA.

Base 13. Del momento en que puedan edificarse los solares adjudicados en el Proyecto de Reparcelación a los propietarios o a las empresas urbanizadoras.

13.1. 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 en el artículo 134 LISTA.

13.2. Los propietario y empresas urbanizadoras que soliciten licencias de edificación, deberán acreditar a la Administración Actuante mediante certificación del promotor de la iniciativa de estar al corriente en el pago de sus obligaciones.

13.3. El promotor de la iniciativa 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 las garantías sean necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones económicas hasta la liquidación final de la entidad.

Base 14. Presupuesto estimado de gastos de urbanización.

El artículo 95 de la LISTA indica 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 proyectos y gestión, en los términos recogidos en dicha ley y los desarrollados reglamentariamente en el artículo 189 del RGLISTA.

Conforme establece el artículo 214.2 a) del RGLISTA, las bases de actuación incluyen en el Anexo I, el Presupuesto de gastos totales de urbanización de la actuación de transformación urbanística. Dicho importe deberá actualizarse con arreglo al importe definitivo que se establezca en el Proyecto de urbanización y cualquier otro gasto que deba aprobarse hasta la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación.

Para la presente actuación de transformación urbanística el Presupuesto total de gastos asciende a:

La justificación y explicación del detalle del gasto y su justificación documental, se realiza en la propuesta de Proyecto de Reparcelación que se acompaña.

Base 15. Valoración de la Unidad de Aprovechamiento.

Conforme establece el artículo 214.2 c del RGLISTA, la valoración de la Unidad de Aprovechamiento sin urbanizar del Ámbito asciende a -----, que se justifica con los correspondientes informes de valoración, que se acompaña a la propuesta de Proyecto de Reparcelación presentado junto con a la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación de compensación, modalidad simplificada.

Base 16. Oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa, de los terrenos de su titularidad.

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-----
-----, conforme a la tasación que se acompaña al Proyecto de Reparcelación. Dicha oferta está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- 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.

Base 17. Oferta de compensación de costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, de valor equivalente, aplicándose igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

17.1. 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:

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.

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

17.3. 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 18. Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa y garantías económicas para el desarrollo de los trabajos.

18.1. 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; terrenos que quedaran vinculados a la completa ejecución del sistema de compensación, garantizándose la actuación mediante la carga urbanizadora con la que se gravaran las parcelas lucrativas de resultado de la reparcelación.

18.2. La solvencia técnica de la iniciativa, se garantizará con la suscripción del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación que se acompañan, por profesional/es que por su titulación tiene habilitación profesional suficiente para suscribir dichos proyectos.

18.3. Los promotores aportan, en los términos que por el Ayuntamiento de Sevilla determine, las garantías económicas previstas en el artículo 195 del RGLISTA. y se comprometen a anticipar las cantidades que procedan y que sean objeto de la actividad a desarrollar, previamente al inicio de las obras de urbanización.

La garantía se fija en el 7% del importe de la Cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, conforme a lo establecido en el artículo 195.3 del citado Reglamento, aportándose la misma junto con la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, modalidad simplificada.

18.4. Los promotores se comprometen al cumplimiento de los compromisos específicos sobre los plazos de ejecución establecidos por el instrumento de planeamiento del ámbito, que establece la fase/s para realización de obras de urbanización, cuyos plazos computarán en el momento de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

18.5. Los propietarios se comprometen a informar de cualquier transmisión de las fincas que resulten del Proyecto de Reparcelación a los efectos de que los nuevos propietarios adquirentes que se incorporen a la iniciativa por subrogación:

-Asuman todos los costes recogidos en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación, así como posteriormente la Cuenta de Liquidación Definitiva, que les correspondan.

-Se subroguen en la misma posición de los propietarios originarios en lo que respecta a todos sus derechos y obligaciones recogidos en estas Bases de Actuación.

-Lleven a cabo la sustitución de avales en proporción a los aprovechamientos adquiridos. Todo lo cual se obligan a dejar expresa constancia en los títulos que se otorguen.

Base 19. Propietarios que asumirán la representación del conjunto, forma de rendición de cuentas e información a otros propietarios adheridos a la iniciativa.

19.1.- La entidad/propietario, ----- con NIF/CIF ...y domicilio a estos efectos en.....como propietaria mayoritaria del ámbito de actuación, asumirá la representación del conjunto de los propietarios adheridos a la iniciativa (incluidos los de los suelos exteriores que deban satisfacer su derecho en este ámbito) para las actuaciones que así lo requieran.

19.2.- Se procederá a rendir cuentas de la actuación con carácter trimestral, mediante remisión de resumen de las actuaciones producidas en dicho trimestre y convocatoria al efecto de una reunión general cada seis meses.

Base 20. Forma de exacción de las cuotas de conservación.

20.1. Hasta tanto se produzca la recepción, expresa o tácita, de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre a cargo de los propietarios de la actuación, estándose para su abono a las cuotas establecidas en los gastos de urbanización, aplicable a la distribución de beneficios y cargas.

20.2 La exacción de las cuotas de conservación que procediere se girarán con idéntico tratamiento que el resto de las cuotas de urbanización.

20.3. En caso de constitución de una Entidad urbanística de conservación, se estará a lo que se recoja en sus propios Estatutos, quedando sin efecto la obligatoriedad de conservación recogida en la presente Bases desde su funcionamiento efectivo.