



**Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector SUO-11 «Cañada Real de Sevilla» de Marchena (Sevilla).**

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Fecha	30/11/2023 12:03:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y</a>	Página	1/22





GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12, Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)

## BASES DE ACTUACIÓN

### BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN PARA LA GESTIÓN DE LA ÚNICA DEL SECTOR SUO-II CAÑADA REAL DE SEVILLA, SEVILLA

#### TÍTULO I. Disposiciones Generales -----

##### Base 1. Objeto.

1.1. La actuación de transformación urbanística abarca la **única** Unidad de Ejecución<sup>1</sup> del Sector SUO-II «Cañada Real de Sevilla» del PGOU de Marchena (Sevilla).

1.2. En la modalidad de Junta de Compensación, las Bases de actuación deberán atenerse a los siguientes contenidos<sup>2</sup>:

- a) Los compromisos de plazos de ejecución totales y parciales.
- b) La previsión de incorporación de los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les

<sup>1</sup> Art. 26 de la Normativa Urbanística (NNUU) de la Modificación de reclasificación de las parcelas 52 y 200 del polígono 30, de suelo no urbanizable de carácter natural o rural a suelo urbanizable ordenado SUO-II del municipio de Marchena-Sevilla, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla (Consejería de Fomento, Articulación del territorio y Vivienda, Junta de Andalucía) de fecha 25 de octubre de

- sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.
- c) La previsión de que los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos.
- d) La previsión de que los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa.
- e) Oferta de adquisición del suelo de los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.
- f) Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización y oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.
- g) Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, propietarios o no, en la Junta de Compensación.
- h) En su caso, propuesta de estatutos de la entidad urbanística de conservación.

1.3. Asimismo, estas Bases de actuación habrán de contener los criterios a tener en consideración para poder redactar el proyecto equidistributivo. Y a tal fin habrá ajustarse a los siguientes contenidos<sup>3</sup>:

2022 (BOJA núm. 239 de fecha 15/12/2022). En lo sucesivo denominaremos NNUU del SUO-II del PGOU de Marchena.

<sup>2</sup> Art. 218.1 del 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 (RGLJSTA).

<sup>3</sup> Deducibles del art. 145 del RGLJSTA.



Bases de actuación de la Junta de Compensación del Sector  
SUO-II «Cañada Real de Sevilla» de Marchena (Sevilla).

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:03
15508

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Fecha	30/11/2023 12:03:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Página	2/22





- a) Criterios para la **valoración** de los bienes y derechos **aportados**.
- b) Criterio del **aprovechamiento urbanístico** susceptible de ser materializado en las fincas resultantes, que habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tengan derecho los adjudicatarios de estas.
- c) Criterios **objetivos y generales** para toda la unidad de ejecución, para valorar las fincas resultantes.
- d) Criterios de **proximidad** entre las fincas aportadas y las resultantes.
- e) Criterios a seguir para realizar las **cesiones** a la Administración actuante.
- f) Criterios sobre los **defectos o excesos** en la adjudicación a los propietarios afectado por la unidad de ejecución.
- g) Criterios de las posibles **indemnizaciones**.

**Base 2. Ámbito y parámetros urbanísticos de aplicación.**

2.1. El ámbito territorial que ordena la Modificación del PGOU, y que conformó el sector SUO-11, forma parte de las parcelas catastrales 52 y 200 del polígono 30 de rústica<sup>4</sup>, comprendiendo un único sector de planeamiento de 20.515 metros cuadrados de suelo<sup>5</sup> y única área de reparto<sup>6</sup>, con un aprovechamiento medio<sup>7</sup> de 0,60 UAI/m<sup>2</sup> y un aprovechamiento objetivo del sector de 12.309 metros cuadrados del uso y tipología característico<sup>8</sup>, quedando delimitado de la siguiente forma: «al

<sup>4</sup> Art. 2.1 de la NNUU del PGOU de Marchena.  
<sup>5</sup> Art. 10.2 de la NNUU del PGOU de Marchena.  
<sup>6</sup> Art. 25 de la NNUU del PGOU de Marchena.  
<sup>7</sup> Art. 8.1 de la NNUU del PGOU de Marchena.  
<sup>8</sup> Arts. 8.2 y 16.1 de la NNUU del PGOU de Marchena.  
<sup>9</sup> Art. 10.1 de la NNUU del PGOU de Marchena.

oeste por finca agrícola privada, al este por el Polígono Industrial «La Ventilla», al sur con la carretera de Marchena a Paradas y al norte con la cañada Real de Sevilla»<sup>9</sup>.

2.2. Dentro del Sector S-11 (o SUO-11) se delimitó una única Unidad de Ejecución<sup>10</sup>, seleccionando el sistema de actuación por compensación<sup>11</sup>.

2.3. Se clasificó un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado para los terrenos delimitados como sector de planeamiento S-11 «Cañada Real de Sevilla»<sup>12</sup>, calificándose, como uso característico, el industrial<sup>13</sup> extensivo<sup>14</sup> y se estableció una edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2.4. Se dejó fijado que el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento (que asciende a 1.231 m<sup>2</sup> del uso y tipología característicos), podría sustituirse por su compensación económica<sup>15</sup>.

**Base 3. Sujetos interesados.**

3.1. Una vez aprobadas con carácter definitivo las presentes Bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación, conforme a la normativa de aplicación, se constituirá dicha Junta de Compensación, que surtirá efectos frente a terceros.

<sup>10</sup> Art. 26 de la NNUU del PGOU de Marchena.  
<sup>11</sup> Art. 27 de la NNUU del PGOU de Marchena.  
<sup>12</sup> Art. 6 de la NNUU del PGOU de Marchena.  
<sup>13</sup> Art. 7 de la NNUU del PGOU de Marchena.  
<sup>14</sup> Art. 12 de la NNUU del PGOU de Marchena.  
<sup>15</sup> Arts. 9.3 y 16.3 de la NNUU del PGOU de Marchena.

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:03
15508

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Fecha	30/11/2023 12:03:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Página	3/22





serles adjudicadas, en compensación de la totalidad de los costes de urbanización y gestión).

- 3.3.b). Renunciar a su derecho de integrarse en la Junta de Compensación y solicitar la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieren afectos a la gestión del sector, en debidos tiempo y forma.
- 3.3.c). Adherirse a la Junta de Compensación en régimen de aportación forzosa («reparcelación forzosa»).

3.4. El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa, mediante reparcelación, respecto de cuantos propietarios no hubieren efectuado opción alguna dentro del plazo concedido al efecto por el artículo 101 de la LISTA, y en los términos regulados en los Estatutos de la Junta de Compensación.

3.5. Un representante del Ayuntamiento de Marchena designado por éste, en el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos de la Junta de Compensación y de las presentes Bases de Actuación, formará parte de la Asamblea General de la Junta en todo caso. Para el supuesto de no designación expresa se entiende que será quien ostente la competencia de la Delegación de Urbanismo de dicha Corporación municipal.

#### Base 4. Actuaciones que comprende.

4.1. La actuación de compensación comprenderá:

3.2. Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios promotores de la iniciativa, los que se incorporen en forma reglamentaria a aquella<sup>16</sup>, los adheridos en la forma prevista en los Estatutos y, en su caso, las empresas urbanizadoras que hubiesen de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución en las condiciones que se determinen por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación conforme a sus Estatutos, así como la Administración actuante.

3.3. Los propietarios que no hubieren promovido la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación deberán decidir, durante el período de información pública tras la aprobación inicial de los Estatutos y las Bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, debiendo optar por alguna de las siguientes alternativas:

3.3.a). Incorporarse a la Junta de Compensación, en constitución y asumir los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan, en los plazos y mediante las fórmulas previstas en los Estatutos. A tal efecto podrán optar entre:

3.3.a).1º. abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o

3.3.a).2º. aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían

<sup>16</sup> Conforme al artículo 101 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía-*LISTA*- (si no lo hubiesen hecho anteriormente).





GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12. Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)



inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, produciendo los efectos señalados en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio<sup>17</sup>.

#### Base 5. Edificación de la unidad de ejecución.

5.1. No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino desde el momento en que el respectivo interesado, haya solicitado y obtenido la correspondiente Licencia Municipal, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

5.2. La Entidad, con independencia de los cometidos propios de la misma, conforme a la Ley y a los Estatutos, podrá acordar la edificación por ella de las parcelas resultantes de la actuación que se haya adjudicado la Junta de Compensación en el proyecto de reparcelación, en cuyo acuerdo se fijarán las condiciones para valorar los inmuebles que se construyan en su caso, y los criterios para fijar el precio de venta a terceras personas, tal y como se dispone en los Estatutos.

4.1.a). La transmisión gratuita al Ayuntamiento de Marchena en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones que deben ejecutarse a su costa los propietarios conforme el planeamiento aprobado de aplicación (sector SUO-11).

4.1.b). Cesión del suelo donde se materializa el diez por ciento (10%) del aprovechamiento lucrativo a la Administración actuante ya urbanizado, o su equivalente económico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

4.1.c). La ejecución, según dispone la LISTA, de las obras de urbanización y demás gastos inherentes al sistema de compensación.

4.1.d). La distribución de las fincas independientes susceptibles de apropiación privada -excluidas, en su caso, las que deban ser cedidas a la Administración actuante-, conforme a la LISTA y RGLISTA, entre los propietarios y demás partícipes, en proporción a sus respectivas cuotas.

4.2. Constituida la Junta de Compensación, los terrenos comprendidos en unidad de ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes, actuando como fiduciaria la propia Junta de Compensación, con

<sup>17</sup> 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.

Bases de actuación de la Junta de Compensación del Sector  
SUO-11 «Cañada Real de Sevilla» de Marchena (Sevilla).

AYTO DE MARCHENA

ENTRADA

30/11/2023 12:03

15508

5

Código Seguro de Verificación

IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y

Fecha

30/11/2023 12:03:14

Normativa

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Firmante

AYUNTAMIENTO DE MARCHENA

Url de verificación

<https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y>

Página

5/22





GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12, Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)

**TÍTULO II. Criterios para valoración de fincas, derechos y otros elementos afectados por la actuación urbanística proyectada**

**Base 6. Criterios para valorar las fincas aportadas (o «de origen»)**<sup>18</sup>.

6.1. El derecho de los propietarios será inicialmente proporcional a la superficie de sus respectivas fincas situadas dentro de la delimitación de la Unidad de Ejecución, con independencia de su concreto emplazamiento, por ser uniforme el aprovechamiento urbanístico en toda la Unidad de Ejecución, y considerarse suficientemente equitativo el de la proporcionalidad en función de las superficies aportadas.

6.2. Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean, declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, bienes o derechos, así como a facilitar su calificación y valoración<sup>19</sup>.

6.3. Los bienes y derechos aportados se valorarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por el voto favorable que represente el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie de la unidad de ejecución, conforme a los criterios previstos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana<sup>20</sup>, y por el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo Real<sup>21</sup>. Los

<sup>18</sup> Art. 150 del RGLISTA.

<sup>19</sup> Art. 147.4 del RGLISTA.

<sup>20</sup> Aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante (TRLRHS/2015).

<sup>21</sup> Aprobado por Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (en adelante RVLRS).

criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público. En todo caso, deberán utilizarse criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución <sup>22</sup>.

6.4. Las superficies computables se acreditarán mediante «certificación registral de titularidad y cargas de cada una de las fincas afectadas»<sup>23</sup> o, en su defecto, mediante acta de notoriedad tramitada conforme a la legislación notarial u otro documento público admitido en derecho. No obstante, al prevalecer la superficie real («realidad física»)<sup>24</sup> a la registral, la Asamblea General podrá adoptar el acuerdo de encargar (por ante su Consejo Rector) a un profesional la realización de un plano topográfico (levantamiento topográfico georreferenciado y la obtención del Informe de «Validación de Representación Gráfica Alternativa») que será el que determine las superficies de cada propietario para el cálculo de su porcentaje de participación, siendo el Consejo Rector el que seleccione, contrate y retribuya al profesional correspondiente para la confección del mismo, y sin que esta concreción de la superficie suponga alteración del ámbito de planeamiento.

6.5. En caso de discrepancia en orden a la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales Ordinarios. Si bien, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio Proyecto de Reparcelación si media la

<sup>22</sup> Art. 145.1.a) del RGLISTA.

<sup>23</sup> Arts. 147.1.a) y 150.2 del RGLISTA.

<sup>24</sup> Art. 147.5 del RGLISTA.



Bases de actuación de la Junta de Compensación del Sector  
SUO-11 «Cañada Real de Sevilla» de Marchena (Sevilla).

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:03
15508

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Fecha	30/11/2023 12:03:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Página	6/22





conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente.

6.6. Cuando la finca incluida en el Proyecto de Reparcelación hubiere sido objeto de doble inmatriculación, resultare ser de titular desconocido, de ignorado paradero o registralmente constare que su titularidad es controvertida, serán de aplicación las reglas establecidas en los artículos 9 y 10 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación<sup>25</sup>.

6.7. Cuando la finca constare doblemente inmatriculada o fuere de titular desconocido, la Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de estas titularidades a efectos de tramitación del expediente.

6.8. Cuando el titular de una finca estuviere en ignorado paradero su defensa, en el procedimiento equidistributivo corresponderá al Ministerio Fiscal.

6.9. En los supuestos de parcelas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, actuará quien ostente su representación legal. Cuando no tenga asignado tutor o representante legal se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal.

<sup>25</sup> Art. 147.6 del RGLISTA.

<sup>26</sup> Art. 152.e) del RGLISTA.

Bases de actuación de la Junta de Compensación del Sector  
SUO-11 «Cañada Real de Sevilla» de Marchena (Sevilla).

**Base 7. Criterios de valoración de derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas (o «de origen»).**

7.1. Los derechos y cargas de naturaleza real sobre las fincas aportadas se consideran en principio compatibles con el planeamiento a ejecutar («cargas trasladadas»), y en el Proyecto de Reparcelación se subrogarán y serán adjudicatarios sus titulares en las fincas resultantes y trasladadas las cargas por el mismo concepto que fueron constituidas anteriormente<sup>26</sup>.

7.2. Cada propietario afectado tiene la obligación, en su caso, de poner de manifiesto la existencia del derecho (ya fuere real o no) o la carga existente sobre su finca. Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que lo hubiese ocultado u omitido y se deducirá del valor de las parcelas que le correspondan de lo que resulte de las cargas omitidas o silenciadas.

7.3. Si existieran derechos o cargas de naturaleza real que son incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, el Proyecto de Reparcelación lo declarará así, de modo expreso, y fijará la indemnización correspondiente, en su caso, conforme a las reglas de la legislación correspondiente<sup>27</sup>.

7.4. En cualquier caso, los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada incompatibles se considerarán extinguidas en virtud del acuerdo

<sup>27</sup> Arts. 151 y 153.3 del RGLISTA.



AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:03
15508

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Fecha	30/11/2023 12:03:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Página	7/22





aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente en los supuestos previstos según normativa de aplicación, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo. Será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el art. 35.4 del TRLS/2015 y en el art. 6 del RVL.S.

**Base 8. Criterios para valorar las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones.**

8.1. Las construcciones, edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no puedan conservarse y que deban demurrirse o demolerse por no acomodarse al planeamiento aprobado o «que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de ordenación»<sup>28</sup>, serán valoradas independientemente del suelo, en el Proyecto de Reparcelación, y su importe se satisfará con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización<sup>29</sup>.

8.2. Se considerará necesario el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando están situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional<sup>30</sup>.

8.3. Las construcciones, edificaciones e instalaciones se tasarán, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración<sup>31</sup>, con independencia del suelo, por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración, teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico (corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación), así como los parámetros establecidos en el artículo 18 del RVL.S. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y con el acto administrativo legítimo que requiriesen, o hayan sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

8.4. Para valorar las plantaciones y los sembrados preexistentes, se estará a lo que dispone el artículo 7.4 del RVL.S. En las plantaciones se tasará el arbolado y demás plantaciones cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación atendiendo a su valor agrícola y en base al criterio de reposición, salvo acuerdo mayoritario en seno de Junta de Compensación, y sin perjuicio de lo que, en su caso, resuelva la jurisdicción competente.

8.5. El cálculo de las indemnizaciones arrendaticias, cuando procedan de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, se realizará conforme a la legislación estatal siguiente:

<sup>28</sup> Art. 145.1.b) del RGLISTA.

<sup>29</sup> Art. 189.1.d) del RGLISTA.

<sup>30</sup> Vid art. 284 del RGLISTA.

<sup>31</sup> Art. 151.1 del RGLISTA.



Código Seguro de Verificación	IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Fecha	30/11/2023 12:03:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Página	8/22







**TÍTULO III. Ejecución de las obras de urbanización**

**Base 9. Forma de contratación.**

9.1. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o contratista idóneo, correspondiendo su adjudicación a la Asamblea General, conforme a las determinaciones aplicables a esta entidad urbanística colaboradora en virtud de su naturaleza jurídica y del carácter con que actúa a tal efecto.

9.2. En el proceso de selección del o los contratistas, se garantizará en todo caso el cumplimiento y respeto de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación. A tal efecto, el órgano competente para la adjudicación de las obras de urbanización aprobará unas instrucciones, de obligado cumplimiento, en las que se regulen los procedimientos de contratación de las obras de urbanización de forma que quede garantizada la efectividad de los principios antes enunciados y que el contrato es adjudicado a quien presente la oferta más ventajosa. Estas instrucciones deben ponerse a disposición de todos los interesados en participar en los procedimientos de adjudicación de contratos regulados por ellas.

9.3. No obstante lo anterior, si se acuerda la incorporación a la Junta de Compensación de una empresa urbanizadora, la cual aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra de urbanización se realizará por dicha empresa.

8.5.a). En arrendamientos rústicos y aparcerías, tal y como disponen las leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos, salvo en el caso de arrendamientos rústicos históricos, en los que el cálculo de la indemnización se efectuará conforme a su legislación propia.

8.5.b). En arrendamientos urbanos, conforme a la legislación de arrendamientos urbanos, teniendo en cuenta, en todo caso, los siguientes criterios:

- dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas,
- cuantía de los gastos de traslado por licencias,
- portes,
- nuevos contratos,
- valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

8.6. En ninguno de los casos previstos en esta Base, podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun efectivamente realizados.



Bases de actuación de la Junta de Compensación del Sector  
SUO-11 «Cañada Real de Sevilla» de Marchena (Sevilla).

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:03
15508

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Fecha	30/11/2023 12:03:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Página	9/22





9.4. 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.
- b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante<sup>32</sup>.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.
- e) El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

9.5 Valoración de la aportación de la empresa urbanizadora:

9.5.1º. La valoración de la aportación de dicha empresa urbanizadora se determinará teniendo en cuenta el coste del presupuesto del Proyecto de Urbanización o de las fases o partidas que vayan a ejecutar, conviniéndose

<sup>32</sup> Art. 194.3 del RGLISTA.

<sup>33</sup> Arts. 188.2.a) y 191 del RGLISTA.

<sup>34</sup> Art. 197.2 del RGLISTA.

con la Junta en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

9.5.2º. Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio o contrato con la empresa urbanizadora por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa.

9.5.3º. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de los disconformes con dicha adjudicación y que actuaren en la forma señalada en los Estatutos, y obtengan pronunciamiento suspensivo de la adjudicación de dicha participación, sin perjuicio de su derecho a ser resarcido.

#### Base 10. Ejecución de la urbanización.

10.1. Para la ejecución de las obras de urbanización se precisará la aprobación o autorización de un proyecto de urbanización<sup>33</sup>, el cual podrá delimitar y modificar las fases establecidas en el planeamiento para la recepción parcial<sup>34</sup> de la urbanización (las que se documentarán en actas de recepción)<sup>35</sup>, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución. Las fases definidas constituirán «unidades funcionales autónomas»<sup>36</sup> de forma que doten de todos los servicios a

<sup>35</sup> Art. 198 del RGLISTA.

<sup>36</sup> Art. 19 L.2 del RGLISTA.

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:03
15508

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Fecha	30/11/2023 12:03:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Página	10/22





GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12, Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)



parcelas concretas, para lo que definirá las soluciones provisionales que garanticen la funcionalidad y puesta en servicio sucesiva de cada fase que permitan su recepción de forma independiente, así como la solución definitiva una vez ejecutada la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución, pudiendo, asimismo, identificar, para cada parcela resultante, la fase concreta cuya ejecución le permitiría alcanzar la condición de solar<sup>37</sup>.

10.2. La «*garantía de urbanización*» se constituirá tras el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación (establecimiento del sistema)<sup>38</sup>, por importe no inferior al siete por ciento (7%) de los gastos de urbanización<sup>39</sup>.

10.3. El establecimiento del sistema de actuación por compensación determina la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector, al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con anotación, en su caso, en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

10.4. Las fincas resultantes quedarán afectas, con carácter real, al pago de los costes de la urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los mismos, que expedirá una vez estén recepcionadas las obras de urbanización y abonados los demás costes del sistema.

10.5. Los costes de la urbanización serán satisfechos por quienes resulten propietarios de suelo conforme al Proyecto de Reparcelación o los adquirentes posteriores de parcelas de resultado (subrogados realmente), obligados a abonar los costes de urbanización.

10.6. Se estimarán como costes de urbanización, los que se establecen en el RGLISTA<sup>40</sup> (incluidos, en todo caso, los gastos anticipados), y los resultantes de los convenios urbanísticos y acuerdos suscritos con las empresas suministradoras necesarios para el desarrollo del Sector y, en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al Proyecto de Urbanización que se apruebe, así como los de intereses y amortización de créditos que se concierten, en su caso, para realizar las obras.

10.7. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los miembros en proporción a sus respectivas participaciones.

<sup>37</sup> Art. 191.7 del RGLISTA.  
<sup>38</sup> Arts. 195.4 y 219.4 del RGLISTA.

<sup>39</sup> Art. 195.3 del RGLISTA.  
<sup>40</sup> Art. 189 del RGLISTA.

Bases de actuación de la Junta de Compensación del Sector  
SUO-11 «Cañada Real de Sevilla» de Marchena (Sevilla).

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:03
15508

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Fecha	30/11/2023 12:03:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Página	11/22





GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12. Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)

**TÍTULO IV. Distribución de beneficios y cargas**

**Base 11. Transmisión de terrenos afectados y de las obras de urbanización.**

11.1. La transmisión o entrega a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación. No obstante, la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por ésta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

11.2. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalación y dotaciones, cuya ejecución estuviese prevista en el Planeamiento y Proyecto de Urbanización, se cederán a la Administración actuante.

11.3. El período de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta de Compensación será de un año a partir de la fecha de recepción de las obras por la Administración actuante.

**Base 12. Cuotas de participación.**

12.1. La participación inicial de cada propietario en la Entidad, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas o pérdidas, será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas situadas dentro de la delimitación y los que

tengan derecho a participar de la presente Unidad de Ejecución. Así, para la fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación, se fijan los siguientes criterios:

12.1.a) Criterio inicial: Se aplicará con carácter transitorio el criterio de determinar las cuotas con arreglo a la superficie de las fincas.

12.1.b) Criterio definitivo: Las cuotas vendrán determinadas por los aprovechamientos adjudicados a cada propietario en el Proyecto de Reparcelación, procediéndose a regularizar lo abonado hasta entonces en función de la previa cuota inicial.

12.2. Los promotores aceptan formalmente dichas cuotas de participación y la incorporación de los demás propietarios en forma reglamentaria llevará implícita la aceptación de aquellas.

**Base 13. Valoración y criterios para la adjudicación de las fincas edificables resultantes.**

13.1. Para la distribución entre los miembros asociados de los solares resultantes, incluidos los correspondientes a fincas adquiridas mediante expropiación por la Junta de Compensación en los términos regulados en los Estatutos, se formulará y aprobará por ésta el correspondiente Proyecto de Reparcelación, que se presentará ante el Ayuntamiento de Marchena para su tramitación reglamentaria y ratificación.



AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:03
15508

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CKPARTYTUY7QBEJHQ5Y	Fecha	30/11/2023 12:03:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QBEJHQ5Y	Página	12/22





GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12, Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)



13.2. Las fincas aportadas a la Junta de Compensación se valorarán en función de su contribución a la integración de la superficie de terrenos incluidos en la unidad de ejecución que permite a sus titulares patrimonializar el aprovechamiento urbanístico asignado a la misma.

13.3. El derecho de los propietarios comprendidos en la unidad de ejecución será, en principio, proporcional a la superficie de las fincas aportadas incluidas en la unidad de ejecución, y se expresará en una cuota porcentual de participación sobre la superficie total de las mismas (cuota inicial), computables a los efectos de patrimonialización de su aprovechamiento urbanístico, ya sean de titularidad privada o de titularidad municipal de carácter patrimonial integrantes del Patrimonio Público de Suelo.

13.4. El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en las fincas adjudicadas, constitutivo de parcelas o solares, habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tenga derecho el o los adjudicatarios de las mismas<sup>41</sup>. En consecuencia, la adjudicación de las fincas resultantes se realizará en proporción al aprovechamiento urbanístico al que el adjudicatario de las mismas tenga derecho.

13.5. La cuota de participación de cada propietario en la Junta de Compensación constituye el criterio para la definición y cuantificación de sus derechos y obligaciones en ésta, así como el de distribución de los beneficios. A salvo, en su

<sup>41</sup> Art. 145.1.b) del RGLISTA.

<sup>42</sup> Art. 145.1.c) del RGLISTA.

caso, los bienes de dominio público que se sustituyan unos por otros conforme a la normativa de aplicación.

13.6. El criterio para efectuar la adjudicación de las fincas resultantes, a tener en cuenta en la elaboración del Proyecto de Reparcelación, será el correspondiente a la participación proporcional de cada una de las fincas aportadas a la Junta y con relación a los usos previstos en el planeamiento. 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 de ejecución, 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<sup>42</sup>

13.7. Cumplido el criterio anterior, y con carácter general, se realizará la adjudicación teniendo en cuenta en la elaboración del Proyecto de Reparcelación, la localización de las fincas aportadas, debiendo procurarse que las fincas adjudicadas estén en el lugar más próximo, siempre que ello sea posible, al de las antiguas propiedades de los mismos titulares (**Criterio de Proximidad**). Cuando la localización sea distinta, la adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según su localización, de las fincas originarias y las resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así se justifique<sup>43</sup>.

<sup>43</sup> Art. 145.1.d) del RGLISTA.

Bases de actuación de la Junta de Compensación del Sector  
SUO-11 «Cañada Real de Sevilla» de Marchena (Sevilla).

AYTO DE MARCHENA

ENTRADA

30/11/2023 12:03

15508

13

Código Seguro de Verificación

IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y

Fecha

30/11/2023 12:03:14

Normativa

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Firmante

AYUNTAMIENTO DE MARCHENA

Url de verificación

https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y

Página

13/22





13.8. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificables, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme el planeamiento de aplicación.

13.9. Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. 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 instrumento de ordenación en ejecución<sup>44</sup>.

13.10. En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes reflejado en tasación, referido al aprovechamiento concreto, recibido en exceso o dejado de percibir «*in natura*»; compensaciones económicas que se reflejarán, así mismo, en el Proyecto de Reparcelación. (**Criterio de Indemnización**).

13.11. Se procurará no realizar adjudicaciones que excedan del quince por ciento (15%) de los derechos de los adjudicatarios, tratando de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, e intentando, cuando sea posible, que éste tampoco rebase el quince por ciento (15%) de los expresados derechos.

<sup>44</sup> Art. 145.1.g) del RGLISTA.

13.12. Toda la superficie que, con arreglo al plan, sea susceptible de propiedad privada, deberá ser objeto de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación.

13.13. Un propietario miembro de la Junta de Compensación no tiene por qué recibir un porcentaje de cada uno de los usos permitidos por el Plan. (**Criterio de homogeneización por los coeficientes de ponderación**).

13.14. Determinado el aprovechamiento urbanístico correspondiente a cada partícipe en la reparcelación, se tendrán en cuenta en la adjudicación de parcelas resultantes los criterios anteriores, procurando en todo caso la concentración de las adjudicaciones como parcelas resultantes independientes, tratando de evitar así la dispersión del derecho. (**Criterio de concentración**).

13.15. Si existen terrenos edificados con arreglo al planeamiento, estos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan. Si se trata de fincas que solo están parcialmente edificadas, la regla anterior solo será aplicable a la parte de finca que está edificada, pudiendo segregarse la superficie libre. (**Criterio de conservación de la edificación existente acorde al plan**).

13.16. En los demás casos no comprendidos en el párrafo precedente, los edificios incluidos en la unidad de reparcelación no serán tenidos en cuenta a efectos de

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:03
15508

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CKPARTYTUY7QBEJHQ5Y	Fecha	30/11/2023 12:03:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QBEJHQ5Y	Página	14/22





GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12, Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)

adjudicación de las superficies en que se hallen enclavados, sino que serán objeto de tasación, decretándose su inmediato desalojo y demolición

13.17. La Junta de Compensación podrá acordar la reserva a su favor de unidades de aprovechamiento sobre parcelas resultantes para su enajenación al objeto de obtener financiación para hacer frente a los costes de urbanización.

13.18. En caso de incorporación a la Junta de Compensación de empresa urbanizadora para la adjudicación a la misma de terreno en contrapartida (total o parcial) a su aportación, se estará al correspondiente convenio acordado por la Asamblea General.

**Base 14. Momento de la adjudicación.**

14.1. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o la ratificación del aprobado por la Junta de Compensación realizada por la Administración actuante y el otorgamiento de escritura pública o la expedición de documento administrativo acreditativo de dicha aprobación definitiva con las solemnidades y requisitos de las actas de los acuerdos, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas parcelas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos establecidos en la normativa de aplicación.

**Base 15. Régimen económico.**

<sup>45</sup> Arts. 32.b) y 128.c) de la LISTA y 49.3, 136.2.b) y 174 (apartados 3 y 4) del RGLISTA.

Bases de actuación de la Junta de Compensación del Sector  
SUO-11 «Cañada Real de Sevilla» de Marchena (Sevilla).

15.1.A). Para el pago:

- (i) del justiprecio,
- (ii) de indemnizaciones,
- (iii) de gastos y costes
  - (a) de urbanización,
  - (b) de gestión,
  - (c) de conservación y
  - (d) complementarios,

los miembros asociados deberán ingresar en la Junta de Compensación las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo máximo de treinta (30) días naturales a contar desde el siguiente en que se efectúe el requerimiento por el Consejo Rector a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiese efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta de Compensación sufrirá, un recargo equivalente al interés básico del Banco de España, incrementado en tres (3) puntos (si el retraso no fuere superior a otro mes), en los términos y sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en estas Bases y en los propios Estatutos. A estos efectos la Junta abrirá una cuenta corriente en una entidad bancaria.

15.1.B). De los anteriores pagos se excluye expresamente la posibilidad en cuya virtud el deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística sea sustituido por la entrega de su valor en metálico<sup>45</sup>, dado que se abona como suelo ya urbanizado, no teniendo la consideración de coste de



AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:03
15508

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Fecha	30/11/2023 12:03:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Página	15/22





## GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12, Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)

urbanización. Este exclusivo pago se realizará por aquel/los propietario/s afectado/s por la presente unidad de ejecución que lo proponga/n y asuma/n en su integridad en las condiciones libremente pactadas con la Administración urbanística actuante. La adquisición de este aprovechamiento tiene la virtualidad de incrementar la cuota de participación de ese/esos titular/es, si bien no asumen (en ese incremento de participación) gastos en el resto de los costes y gastos de cualquier tipo (ya fueren de urbanización, de gestión, de conservación, complementarios, etc.), dado que se subrogan (en esa exclusiva proporción) en la posición que tenía inicialmente la Administración.

15.2. El pago de los costes antes previstos (Base 15.1.A), y excluida la sustitución o monetización del aprovechamiento al Ayuntamiento) podrá realizarse, previo acuerdo de los propietarios interesados y a su vez aprobado por la Asamblea General, cediendo aquellos gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos, dejando señalada en principio la proporción establecida en el **Anexo II** atinente a la correlación de aprovechamiento por coste de urbanización.

15.3. La Junta de Compensación, por ante su órgano competente, podrá adoptar el acuerdo de instar a la Administración actuante la «*vía de apremio*» para exigir a sus miembros asociados el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar de aquélla la aplicación de la expropiación (con previa solicitud del afectado incumplidor) o de la reparcelación forzosa al miembro moroso, en beneficio de la Junta de Compensación.

15.3.1.º No podrá instarse la «*vía de apremio*» hasta transcurrido un (1) mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación.

15.3.2.º A tal efecto, será suficiente certificación librada por el Secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del Presidente, en la que conste:

- el acuerdo de iniciar la «*vía de apremio*»,
- nombre, apellidos y domicilio del miembro moroso,
- la cantidad adeudada,
- concepto por la que se ha devengado, e
- indicación que la misma ha vencido y no ha sido pagada.

15.3.3.º Las cantidades reclamadas ya percibidas aplicando este procedimiento de «*vía de apremio*» se entregarán por la Administración actuante a la Junta de Compensación.

15.4. También podrá la Junta de Compensación instar la expropiación como beneficiaria, de los terrenos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por plazo no inferior a tres (3) meses, incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la normativa urbanística y con expresa y previa solicitud del afectado incumplidor.



Bases de actuación de la Junta de Compensación del Sector  
SUO-11 «Cañada Real de Sevilla» de Marchena (Sevilla).

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:03
15508

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Fecha	30/11/2023 12:03:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Página	16/22







15.5. En todo caso, serán de aplicación las reglas de priorización o preferencia reguladas en los Estatutos de la Junta de Compensación.

**Base 16. Distribución de beneficios y pérdidas.**

16.1. La distribución de beneficios y pérdidas, cuando ello proceda, se hará conforme a las normas que siguen:

16.1.a). El Consejo Rector formulará la liquidación que se someterá a la aprobación definitiva de la Asamblea General. Si tras dos intentos de aprobación no se consigue el quórum necesario para aprobarla, podrá el Presidente remitirla a la Administración actuante para que adopte el acuerdo pertinente acorde al ordenamiento jurídico.

16.1.b). La liquidación comprenderá tanto el beneficio o pérdida como la participación que, en uno y otro caso, corresponde a cada miembro de la Junta.

16.1.c) La fijación del beneficio o pérdida se efectuará con arreglo a las cuotas de urbanización reajustadas según el «criterio definitivo» descrito en estas Bases y teniendo para ello presente (i) tanto los criterios de valoración establecidos en la presentes Bases de Actuación, (ii) como la propia cuenta de liquidación provisional, (iii) como lo dispuesto en la Base 15.1.B).

**Base 17. Conservación de la Urbanización.**

17.1. Hasta tanto se produzca la recepción de la Obra Urbanizadora de los terrenos, construcciones, obras, instalaciones y servicios por el Ayuntamiento de Marchena, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación conforme se dispone en los Estatutos de la Junta de Compensación.

17.2. Producida la recepción, la obligación de conservación corresponderá o bien a la Entidad de Conservación que a tal efecto se constituya o bien a la Administración actuante.

17.3. La exacción de las cuotas de conservación que procedieran hasta la disolución de esta entidad urbanística colaboradora será, en su caso, reglamentada por la Asamblea General con idéntico tratamiento que el resto de las cuotas para asumir los costes de urbanización, cuales cuotas de participación que son y con la exclusión prevista en la Base 15.1.B).

**Base 18. Oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa, de los terrenos de su titularidad.**

18.1. Por los propietarios mayoritarios del Sector que presenten la iniciativa, se formula oferta de adquisición a los propietarios que no han suscrito la iniciativa para el establecimiento del sistema en los siguientes términos:



Bases de actuación de la Junta de Compensación del Sector SUO-11 «Cañada Real de Sevilla» de Marchena (Sevilla).

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:03
15508

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CKPARTYTUY7QBEJHQ5Y	Fecha	30/11/2023 12:03:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QBEJHQ5Y	Página	17/22





GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12, Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)

18.1.1º. Importe económico de la oferta, que al ser de carácter privado y no sujeta al derecho administrativo se fija en un euro y cincuenta céntimos de euro por metro cuadrado (1,50 €/m<sup>2</sup>s) de suelo inicial aportado.

18.1.2º. Forma de pago: En metálico al momento de formalizar el documento público de transmisión.

18.2. Como tal «oferta de adquisición» está sujeto el montante que se propone a la libertad de pactos que se regula en el mercado, sin que en ningún caso tenga que atenderse a otro criterio de formalización u objetivación de valoración.

18.3. En todo caso, la vigencia, validez y efectividad de la oferta estará vigente sólo hasta el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.

18.4. Aceptación de la oferta.

18.4.1º. El aceptante de la oferta lo comunicará a la Administración actuante y a los promotores de la iniciativa en el domicilio social de la Junta de Compensación si ya existiese, y para el supuesto de no existir aún domicilio social bastará con la comunicación dirigida al Ayuntamiento quien lo trasladará en el plazo más breve posible a los promotores de la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación.

18.4.2º. La compraventa se perfecciona, a todos los efectos, con la comunicación de la aceptación, e implicará el traslado de la posesión a la Junta de Compensación.

18.4.3º. El aceptante podrá ser requerido por la Junta de Compensación para la formalización del documento público de transmisión, siendo atribuido el aprovechamiento resultante de la finca transmitida a favor de los miembros de la Junta de Compensación, quienes acrecerán el mismo en proporción a sus respectivos derechos.

**Base 19. Oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, aplicándose igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.**

19.1. En el Proyecto de Reparcelación se concretarán pormenorizadamente los supuestos en que se aplicará la reparcelación forzosa bajo la oferta que se contiene en el **Anexo II**.

19.2. Si algún propietario hubiese optado por el pago en especie o quedase sujeto a la reparcelación forzosa, habrá de tenerse presente la cesión de los terrenos edificables a que haya lugar a fin de compensar los costes de urbanización que correspondan a dichas superficies, así como la cuantificación del resto de deberes que resten por cumplir por parte de la Junta de Compensación.

19.3. A falta de acuerdo entre los juntacompensantes que quieran asumir dichos costes (sobre los que se aplica la aportación forzosa mediante reparcelación) y con



Bases de actuación de la Junta de Compensación del Sector  
SUO-11 «Cañada Real de Sevilla» de Marchena (Sevilla).

AYTO DE MARCHENA	
ENTRADA	
30/11/2023 12:03	
15508	

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CKPARTYTUY7QBEJHQ5Y	Fecha	30/11/2023 12:03:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QBEJHQ5Y	Página	18/22





el orden preferencial igualmente previsto en los Estatutos), se prorrateará entre todos los miembros de la Junta de Compensación que hayan optado por pagar los costes de urbanización en dinero, en cuyo caso se verán incrementados sus derechos y obligaciones provenientes de los terrenos reparcelados forzosamente, en la misma proporción que tenían antes de aplicar esta institución (reparcelación forzosa), y mermando en esa proporción (valor de los costes urbanísticos que les sean imputables) la cuota de participación de los reparcelados forzosos, procediéndose a regularizar las cuotas resultantes de participación en la forma prevista en los Estatutos.

19.4. El reparcelado forzoso tendrá una cuota de participación en la adjudicación de los derechos de aprovechamientos equivalente al valor neto edificable de los terrenos que procedan una vez deducidos todos los gastos, costes (incluidos los de gestión) y cargas que les sean imputables.

**Base 20. Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos.**

20.1. Los propietarios mayoritarios que presenten la iniciativa aportan, a su vez, las garantías económicas que, en su caso, sean exigidas para el desarrollo de la ejecución jurídica y material de las obras comprendidas en la unidad de ejecución única del Sector SUO-11 «Cañada Real de Sevilla». No obstante, el coste financiero que de ello origina habrá de ser asumido y sufragado por la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación en función de su cuota de participación,

<sup>46</sup> Art. 132.2 del RGLISTA.

Bases de actuación de la Junta de Compensación del Sector  
SUO-11 «Cañada Real de Sevilla» de Marchena (Sevilla).

teniendo ese coste, a todos los efectos, consideración de gasto de urbanización y de gasto anticipado.

20.2. Deberán cumplirse los requisitos previstos en nuestro ordenamiento jurídico para el supuesto de simultanear los instrumentos de gestión, ejecución (jurídica y material) y, en su caso, edificación.

**Base 21. Compromisos sobre Plazos.**

21.1. Se establecen los siguientes compromisos de plazos de ejecución de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística:

21.1.1.º Plazos para el procedimiento de constitución de la Junta de Compensación: Regirán los siguientes:

21.1.1.º.a). En el plazo de **veinte (20) días** a contar desde la presentación de la iniciativa junto con estos Estatutos y Bases de Actuación, la Administración actuante habrá de adoptar acuerdo o bien aprobándolos, o bien desestimándolos<sup>46</sup>.

21.1.1.º.b). Con la aprobación inicial de los estatutos se acordará un **periodo de información pública de un (1) mes**<sup>47</sup>, y, de forma simultánea y **por idéntico plazo**, se dará audiencia a los propietarios o interesados para que formulen alegaciones y se les

<sup>47</sup> Art. 13.2.c) 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 (TRLRSRU).



AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:03
15508

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Fecha	30/11/2023 12:03:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Página	19/22





GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12, Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)

requerirá para su incorporación a la entidad colaboradora<sup>48</sup> con la advertencia de seguirse 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<sup>49</sup>.

21.1.1.º c). Los promotores de esta iniciativa se personarán en el plazo de **quince (15) días** a contar desde la recepción de la notificación de requerimiento para suscribir escritura de constitución de la Junta de Compensación<sup>50</sup>.

21.1.1.º d). El plazo máximo para la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de actuación es de **tres (3) meses** desde la presentación de la solicitud.

21.1.2.º Plazo para presentación de la «garantía de urbanizaciones»: se establece que la misma se presentará al otorgar escritura de constitución de la Junta de Compensación<sup>51</sup>.

21.1.3.º Plazo para levantamiento topográfico georeferenciado y la obtención del Informe de «Validación de Representación Gráfica Alternativa»: Se establece el plazo de **dos (2) meses** a contar desde la inscripción de la constitución de la Junta de Compensación en el Registro municipal de entidades urbanísticas colaboradoras.

<sup>48</sup> Art. 132.4 del RGLISTA.

<sup>49</sup> Art. 101.4 de la LISTA.

21.1.4.º Plazo para redacción del Proyecto de Reparcelación: Se establece el plazo de **seis (6) meses** a contar desde la obtención del documento de tasación, si éste es posterior a la fecha de constitución de la Junta de Compensación, pudiendo realizarse, dicha tasación, con anterioridad a la indicada para la constitución mediante escritura pública.

21.1.5.º Plazo para la aprobación del Proyecto de Reparcelación en el seno de la Junta de Compensación: Se establece el plazo de **seis (6) meses** a contar desde la presentación a esta entidad urbanística colaboradora del proyecto equidistributivo.

21.1.6.º Plazo para presentación del Proyecto de Reparcelación a ratificación por el Ayuntamiento de Marchena: Se establece el plazo de **un (1) mes** a contar desde la aprobación del proyecto equidistributivo en el seno de la Junta de Compensación para su presentación en el Registro General de entrada del Ayuntamiento.

21.1.7.º Plazo para presentación del Proyecto de Reparcelación para aprobación por el Ayuntamiento de Marchena en el supuesto de haberse sometido a 2 aprobaciones y no haberse obtenido la misma en el seno de la Junta de Compensación: Se establece el plazo de **siete (7) meses** a contar

<sup>50</sup> Art. 132.5 del RGLISTA.

<sup>51</sup> Arts. 195.4 y 219.4 del RGLISTA.



Bases de actuación de la Junta de Compensación del Sector  
SUO-11 «Cañada Real de Sevilla» de Marchena (Sevilla).

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:03
15508

20

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CKPARTYTUY7QBEJHQ5Y	Fecha	30/11/2023 12:03:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QBEJHQ5Y	Página	20/22





GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12, Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)

desde la presentación a esta entidad urbanística colaboradora del proyecto equidistributivo.

21.1.8º Plazo para aprobación del proyecto de urbanización: Se establece el plazo de **seis (6) meses** a contar desde la aprobación y firmeza del Proyecto de Reparcelación para la presentación para su tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización<sup>52</sup>.

21.1.9º Plazo para ejecución de la obra de urbanización: Se establece el plazo de **treinta y seis (36) meses** a contar desde la aprobación desde la aprobación del proyecto de urbanización.

En Marchena a 04/09/2023.

<sup>52</sup> Art. 29 de la NNUU del PGOU de Marchena.

Bases de actuación de la Junta de Compensación del Sector  
SUO-11 «Cañada Real de Sevilla» de Marchena (Sevilla).



AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:03
15508

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y	Fecha	30/11/2023 12:03:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QEBEJHQ5Y</a>	Página	21/22





GÉNOVA ABOGADOS

Ángel Cabral González-Sicilia  
Abogado

C/ Luis de Morales, 12. Oficina  
Planta 1ª (Sevilla, 41018)

#### Anexo I: Tasación

- ✓ Tasación determinación de coeficientes de homogeneización en relación con el característico,
- ✓ Tasación de la unidad de aprovechamiento,
- ✓ Tasación para compensar los costes de urbanización y los de gestión (para aplicar la reparcelación forzosa).



#### Anexo II: Justificación Económica para la «reparcelación forzosa».

Según los Estatutos y las Bases de Actuación, ha de contenerse la previsión de incorporación de los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización y gestión imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dichos costes.

Así pues, se establece en estas Bases, que los propietarios que no opten por el abono en metálico aportarán, tras la reparcelación, el porcentaje del aprovechamiento lucrativo de las fincas resultantes que le deban ser adjudicadas, en compensación de la totalidad de los costes de urbanización y gestión.

Para hallar dicho porcentaje se partirá de un valor de unidad de aprovechamiento que le corresponda y a dicho valor se le restará el importe de los costes de urbanización y gestión (ejecución jurídica y material). La diferencia entre uno y otro determinará el porcentaje de aprovechamiento subjetivo lucrativo que habrá que ceder.

Se cuantifica, según tasación que se adjunta, en once euros y treinta céntimos de euro (11,30 €) el valor de la unidad de aprovechamiento, que servirá de cálculo y parámetro para la reparcelación forzosa y como oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos aptos para edificar.

AYTO DE MARCHENA
ENTRADA
30/11/2023 12:03
15508

Código Seguro de Verificación	IV7WW7CKPARTYTUY7QBEJHQ5Y	Fecha	30/11/2023 12:03:14
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE MARCHENA		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QBEJHQ5Y">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WW7CKPARTYTUY7QBEJHQ5Y</a>	Página	22/22

