



Ayuntamiento de Bormujos

Plaza de Andalucía, s/n
41930 Bormujos - Sevilla
Teléfono 955 724 571 · Fax 955 724 582
ayuntamiento@bormujos.net

ANUNCIO

FRANCISCO MIGUEL MOLINA HARO, ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BORMUJOS (SEVILLA)

HACE SABER:

Que, en relación con la tramitación por este Ayuntamiento del Expediente JC nº 01/20, consistente en ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR S-1 “LA FLORIDA SUR” (2020/URB_01/000059), con fecha 25 de noviembre de 2022 se ha emitido Resolución de Alcaldía nº 2833/2022, cuyo texto íntegro se reproduce a continuación:

“RESOLUCIÓN EN VIRTUD DE LA CUAL SE ACUERDA APROBAR INICIALMENTE LA INICIATIVA DE ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR “LA FLORIDA SUR” (EXP. JC Nº 01/20), PROMOVIDO POR LA ENTIDAD IBERUS CAPITAL INVESTMENT GROUP S.L. PRESENTADO CON FECHA 14 DE LOS CORRIENTES.

Antecedentes:

I. En este Ayuntamiento se viene tramitando, actualmente a instancias de la entidad IBERUS CAPITAL INVESTMENT GROUP S.L., con CIF B21567573 y domicilio en Calle José Ortega y Gasset, nº 5, 3ª planta, puerta derecha, de Madrid (CP 28006), Expediente de Iniciativa de Establecimiento de Sistema de Actuación y Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector "La Florida Sur" (2020/URB_01/000059, Exp. JC nº 01/20).

II. La normativa de aplicación a la tramitación del referido Expediente JC nº 01/20 es la siguiente:

- *Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*
- *Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).*
- *Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria.*
- *Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.*
- *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	1/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		





Ayuntamiento de Bormujos

Plaza de Andalucía, s/n
41930 Bormujos · Sevilla
Teléfono 955 724 571 · Fax 955 724 582
ayuntamiento@bormujos.net

- 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.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

III. Sobre dicho expediente han recaído los acuerdos que seguidamente se relacionan, cuyos contenidos son sobradamente conocidos por todos los intervinientes e interesados en el citado expediente:

- a) Resolución de Alcaldía nº 1618/2020 de 7 de octubre de 2020, por la que se aprobó inicialmente la iniciativa de establecimiento del sistema de actuación por compensación y el proyecto de bases y estatutos de la Junta de Compensación.
- b) Resolución de Alcaldía nº 2910/2020 de 22 de diciembre de 2021, por la que se estimaban las alegaciones presentadas con fecha 12 de noviembre de 2020 por los Hnos. del Real López, y se aprobó definitivamente la iniciativa de establecimiento del sistema de actuación por compensación y el reformado del proyecto de bases y estatutos de la Junta de Compensación presentado con fecha 26 de noviembre de 2021 a fin de incluir las referidas alegaciones estimadas.
- c) Resolución de Alcaldía nº 419/2022 de 25 de febrero de 2022:
 - Resolviendo recurso de reposición presentado con fecha 31 de enero de 2022 por D. Ramón Mellado Armendáriz.
 - Dejando sin efecto los acuerdos de la citada Resolución nº 2910/2021, a excepción del Primero y del Cuarto.
 - Dejando sin efecto el acuerdo Quinto de la Resolución nº 1618/2020, a cuyo contenido me remito en este momento siendo su literal plenamente conocido por todos los afectados en este expediente.
 - Modificando los acuerdos Tercero y Cuarto de esa misma Resolución nº 1618/2020.
 - Suspendiendo el plazo de incorporación a la Junta de Compensación.
 - Ordenando la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de la normativa reguladora del Plan Parcial del Sector S-1 "La Florida Sur".
 - Ordenando la publicación de la integridad del Proyecto de Bases y Estatutos de la citada Junta de Compensación en el BOP de Sevilla, iniciando con ello periodo de información pública por plazo de un mes.
 - Ordenando la nueva notificación de la aprobación inicial del referido sistema de actuación y del referido Proyecto de Bases y Estatutos a todos los propietarios afectados por dicho sistema, adjuntándoles el texto completo de dicho Proyecto (esta obligación de adjuntarles el

Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	2/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		





Ayuntamiento de Bormujos

Plaza de Andalucía, s/n
41930 Bormujos · Sevilla
Teléfono 955 724 571 · Fax 955 724 582
ayuntamiento@bormujos.net

Proyecto de Bases y Estatutos fue dejada sin efecto mediante posterior Resolución de Alcaldía nº 556/2022 de 10 de marzo pasado), así como reseña expresa del BOP en el que se hubiese efectuado la publicación anterior.

- Otorgando, al término del referido periodo de información pública, plazo de un mes a todos los propietarios afectados para la incorporación a la Junta de Compensación.
- d) Resolución de Alcaldía nº 556/2022 de 10 de marzo de 2022 mediante la que se subsanaba error material en el acuerdo décimo de la Resolución nº 419/2022, modificando su tenor literal.
- e) Y Resolución del Delegado de Urbanismo nº 2431/2022 de 20 de octubre de 2022:
 - Resolviendo las alegaciones presentadas por D. Ramón Mellado Armendáriz con fecha 24 de mayo de 2022.
 - Teniendo por incorporado al Sr. Mellado Armendáriz a la Junta de Compensación.
 - Y requiriendo a la promotora del expediente a que presentase nuevo proyecto de bases y estatutos a fin de que su contenido recoja las alegaciones estimadas y se adecue a las exigencias previstas en la normativa de aplicación, en particular, a la LISTA.

IV. *Tras lo anterior, y en respuesta al requerimiento municipal referido, con fechas 25 de octubre y 14 de noviembre del corriente, según asientos de entrada nº 21501 y 23287, respectivamente, se presentan por IBERUS Capital Investment Group S.L. sendos nuevos Proyectos de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, el segundo corrigiendo el primero, denominado "Proyecto de Iniciativa de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Plan Parcial Sector Florida Sur" (documento para aprobación inicial y adaptado a alegaciones y a la LISTA), suscrito por el arquitecto D. Aurelio Cazenave Sánchez en noviembre de 2022.*

V. *Así, con fecha 24 de los corrientes se han emitido por el Arquitecto Municipal y por el Vicesecretario-Interventor (nº 393/2022) los informes que a continuación se reproducen íntegramente:*

"INFORME TÉCNICO

ASUNTO: **NUEVO PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA FLORIDA SUR".**

Tras la presentación en las oficinas municipales de nuevo Proyecto de Iniciativa de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Plan Parcial Sector "Florida Sur", con registro de entrada nº 23287 del pasado 14 de noviembre de 2022, adaptado a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de

Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	3/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		





Ayuntamiento de Bormujos

Plaza de Andalucía, s/n
41930 Bormujos - Sevilla
Teléfono 955 724 571 · Fax 955 724 582
ayuntamiento@bormujos.net

Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), se requiere informe técnico para continuar con su tramitación.

Tras la aprobación definitiva del anterior Proyecto de Bases y Estatutos del Plan Parcial del Sector "Florida Sur" mediante Resolución de Alcaldía 2910/2021, de 22 de diciembre de 2021, se presentó recurso de reposición por D. Ramón Mellado Armendáriz, resultando estimado parcialmente, lo que motivó la repetición de la información pública del expediente.

Posteriormente, y tras el nuevo trámite de la información pública, se recibió escrito de alegaciones por el mismo Sr. Mellado Armendáriz, según asiento de entrada nº 10436 de 24 de mayo de 2022, resultando estimado en parte como así se reflejó en la Resolución del Delegado de Urbanismo 2431/2022, de 20 de octubre de 2022, debiéndose aportar nuevo documento del Proyecto de Bases y Estatutos debidamente adaptado a la referida LISTA, a la vez que debería procederse a la aprobación inicial del nuevo documento aportado.

Analizado el nuevo documento de referencia, su contenido se entiende completo y adecuado a la LISTA, por lo que se considera VIABLE la continuación de la tramitación mediante aprobación inicial, tanto de la iniciativa para el establecimiento del sistema, como del Proyecto de Bases y Estatutos.

En Bormujos, a la fecha de firma.

El Arquitecto Municipal

Fdo.: José Cruz Fernández."

"INFORME DE VICESECRETARÍA-INTERVENCIÓN

De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 14 de Noviembre de 2022, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.3 a) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, emito el siguiente,

INFORME

PRIMERO. *En el sistema de compensación, las personas responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento urbanístico aplicable.*

Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y las personas responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación.

La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación podrá corresponder, entre otras, a las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad

Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	4/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		





Ayuntamiento de Bormujos

Plaza de Andalucía, s/n
41930 Bormujos - Sevilla
Teléfono 955 724 571 · Fax 955 724 582
ayuntamiento@bormujos.net

de ejecución, que se constituirán en Junta de Compensación.

En el presente expediente, la sociedad IBERUS CAPITAL INVESTMENT GROUP S.L., con CIF B-21567573, es titular del 69,82% de la superficie total de la unidad de ejecución, por tanto está legitimada para iniciar el procedimiento.

SEGUNDO. La Legislación aplicable vendrá determinada por:

- Los artículos 101 a 103 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Los artículos 161 a 167 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- El artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

TERCERO. La Junta de Compensación es un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, que asume frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, actuando como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de las personas propietarias.

La Junta de Compensación tiene la consideración de entidad urbanística colaboradora y de su máximo órgano de gobierno, la Asamblea General, formará parte un representante del Ayuntamiento que, en dicha condición, tendrá voz, pero no voto.

En cualquier momento podrá incorporarse a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora que asuma la ejecución de las obras de urbanización.

Los acuerdos de la Junta de Compensación podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.

CUARTO. El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

QUINTO. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas. Las personas propietarias que no lo hubiesen hecho con antelación deberán decidir entre:

- a) Participar en la gestión del sistema, adhiriéndose a la Junta de

Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	5/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		





Ayuntamiento de Bormujos

Plaza de Andalucía, s/n
41930 Bormujos · Sevilla
Teléfono 955 724 571 · Fax 955 724 582
ayuntamiento@bormujos.net

Compensación, optando entre abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.

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

SEXTO. El procedimiento a seguir es el siguiente:

A. Por parte de **IBERUS CAPITAL INVESTMENT GROUP S.L.**, con CIF B21567573, titular del 69,82% de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, se ha ejercitado la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, incluyendo la propuesta de estatutos y bases de actuación del sistema, mediante documentación presentada en este Ayuntamiento con Número y fecha de registro 23287 de 14 de Noviembre de 2022.

La propuesta de estatutos y bases de actuación del sistema recoge el contenido mínimo que exigen los artículos 166 y 167 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

B. Los Servicios Técnicos Municipales han emitido informe con fecha 24 de Noviembre de 2022 en sentido FAVORABLE a la continuación de la tramitación mediante aprobación inicial, tanto de la iniciativa para el establecimiento del sistema, como del Proyecto de Bases y Estatutos.

C. El establecimiento del sistema se iniciará con la aprobación inicial de los Estatutos y de las bases de actuación mediante Resolución de Alcaldía, de conformidad con el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

La aprobación inicial, con los proyectos de Estatutos y de bases de actuación, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se notificará además individualizadamente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación.

La Resolución estará, además, a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

Los propietarios podrán formular ante la Administración actuante las alegaciones que a sus derechos convengan y, en su caso, solicitar su incorporación a la Junta.

D. Transcurrido el periodo de alegaciones, el Alcalde deberá resolver sobre la aprobación definitiva del sistema de actuación por compensación, de los

Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	6/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		





Ayuntamiento de Bormujos

Plaza de Andalucía, s/n
41930 Bormujos - Sevilla
Teléfono 955 724 571 · Fax 955 724 582
ayuntamiento@bormujos.net

estatutos y de las bases de actuación, con las modificaciones que, en su caso, procedieren y designará su representante en el órgano rector de la Junta.

E. El Acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, expresando, si las hubiere, las modificaciones introducidas en los Estatutos o en las Bases de Actuación y se notificará individualmente a los propietarios afectados por el sistema de actuación y a quienes hubieren comparecido en el expediente.

F. La administración actuante requerirá a los interesados para que constituyan la Junta de compensación mediante escritura pública en la que se designará el cargo del órgano rector, que necesariamente recaerá en persona física.

G. La copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al órgano urbanístico actuante, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en plazo de treinta días.

H. El artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, establece que a partir del otorgamiento de la Escritura de constitución de la Junta de Compensación, se extenderá nota marginal en el Registro de la Propiedad de las fincas afectadas por el sistema de actuación.

La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la Entidad urbanística colaboradora.

I. Se elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura al Registro de Entidades urbanísticas colaboradoras.

Es todo lo que tengo a bien informar, sin perjuicio de mejor opinión fundada en Derecho. No obstante, el Alcalde con su superior criterio decidirá lo que mejor convenga al interés municipal.

En Bormujos, a fecha de firma electrónica.

El Vicesecretario-Interventor,

Fdo.: Miguel Ángel Palomino Padilla"

Por todo lo anterior, en consonancia con la legislación urbanística de aplicación, a la vista de los informes municipales evacuados, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, este Alcalde-Presidente,

HA RESUELTO:

Primero.- APROBAR INICIALMENTE LA INICIATIVA DEL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN DEL SECTOR "LA FLORIDA SUR",

Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	7/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		





Ayuntamiento de Bormujos

Plaza de Andalucía, s/n
41930 Bormujos · Sevilla
Teléfono 955 724 571 · Fax 955 724 582
ayuntamiento@bormujos.net

ASÍ COMO SU PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS, de conformidad con el documento aportado por la entidad promotora **Iberus Capital Investment Group S.L.** el pasado 14 de noviembre de 2022.

Segundo.- INÍCIÉSE período de información pública, por plazo de un (1) mes, mediante la publicación del correspondiente anuncio, en el que se incluya el texto completo del Proyecto de Bases y Estatutos aprobado inicialmente, en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de Sevilla, en el E-Tablón Municipal, así como en el Portal Municipal de Transparencia. Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo en la Secretaría del Ayuntamiento.

Tercero.- NOTIFÍQUESE el presente acuerdo, con los recursos legales oportunos, a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, con mención expresa del boletín oficial en el que se publique el referido anuncio, a fin de que puedan formular ante el Ayuntamiento de Bormujos las alegaciones que a sus derechos convengan y, en su caso, solicitar su incorporación a la Junta de Compensación.

Cuarto.- NOTIFÍQUESE la presente Resolución a la entidad **Iberus Capital Investment Group S.L.** conforme legalmente proceda, para su conocimiento y efectos.

Quinto.- OTÓRGUESE al término del citado periodo de información pública, plazo de un (1) mes a todos los propietarios afectados, para que aquellos que no hubieren solicitado su incorporación a la Junta de Compensación, lo efectúen, si así lo desean.

Lo que firmo en Bormujos, a la fecha al inicio indicada."

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos participándole que el presente decreto/acuerdo, por imperativo del apartado 2, del artículo 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Que, en referencia a la exposición del presente Edicto en el Portal Municipal de Transparencia, en cumplimiento del artículo 25.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y del artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, artículo 7.1.e) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información y Buen Gobierno, artículo 13.1.e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, el enlace en el que se podrá consultar el expediente en cuestión es el siguiente:

Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	8/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		





Ayuntamiento de Bormujos

Plaza de Andalucía, s/n
41930 Bormujos · Sevilla
Teléfono 955 724 571 · Fax 955 724 582
ayuntamiento@bormujos.net

<http://transparencia.bormujos.es/es/transparencia/indicadores-detransparencia/indicador/54.E1.5Informacion-de-Convenios-Urbanisticos-y-deactuaciones-urbanisticas-en-ejecucion/>

El contenido íntegro del Proyecto de Bases y Estatutos aprobado inicialmente es el que se reproduce en las páginas siguientes:

Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	9/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

**PROYECTO DE INICIATIVA DE BASES Y ESTATUTOS
DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL
PLAN PARCIAL SECTOR “FLORIDA SUR”**

DEL PGOUA DE BORMUJOS
T.M. DE BORMUJOS, SEVILLA

**DOCUMENTO ADAPTADO A ALEGACIONES
DOCUMENTO ADAPTADO LEY 7/2021, 1 DE DICIEMBRE
(LEY LISTA)**

PROMOTOR: IBERUS CAPITAL INVESTMENT GROUP S.L.

Aurelio Cazenave Sánchez
Arquitecto 212 C.O.A.H.

BORMUJOS, NOVIEMBRE DEL AÑO 2.022

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	1/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	10/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

ÍNDICE MEMORIA

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	2/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	11/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
ADAPTADO 23887

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS

ÍNDICE MEMORIA

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Denominación, naturaleza y personalidad jurídica.
- Artículo 2. Regulación legal.
- Artículo 3. Domicilio.
- Artículo 4. Objeto.
- Artículo 5. Fines.
- Artículo 6. Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúa.
- Artículo 7. Ámbito.
- Artículo 8. Duración.

TÍTULO II. MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

- Artículo 9. Miembros de la Junta de Compensación e incorporación a la misma.
- Artículo 10. Incorporación de urbanizadores a la Junta de Compensación.

TÍTULO III. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

- Artículo 11. Constitución de la Junta de Compensación.

TÍTULO IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

- Artículo 12. Derecho de los miembros de la Junta de Compensación.
- Artículo 13. Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.
- Artículo 14. Transmisión de titularidades.
- Artículo 15. Incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	3/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	12/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
ADAPTADO 23887
ÍNDICE MEMORIA

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS

TÍTULO V. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

CAPÍTULO I. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Artículo 16. Órganos de Gobierno y Administración.

CAPÍTULO II. LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 17. Naturaleza de la Asamblea General.

Artículo 18. Facultades de la Asamblea General.

Artículo 19. Reuniones de la Asamblea General.

Artículo 20. Requisitos de la convocatoria de la Asamblea General.

Artículo 21. Constitución de la Asamblea General.

Artículo 22. Régimen de adopción de acuerdos por la Asamblea General.

Artículo 23. Ejecutividad de los acuerdos adoptados por la Asamblea General.

Artículo 24. Presidencia y Secretaría de la Asamblea General.

Artículo 25. Actas de las Sesiones de la Asamblea General.

CAPÍTULO III. EL CONSEJO RECTOR

Artículo 26. Composición del Consejo Rector.

Artículo 27. Duración de los cargos del Consejo Rector.

Artículo 28. Funciones del Consejo Rector.

Artículo 29. Convocatoria del Consejo Rector.

Artículo 30. Actas del Consejo.

Artículo 31. Funciones del Presidente y del Vicepresidente del Consejo Rector.

Artículo 32. Funciones del Secretario del Consejo Rector.

TÍTULO VI. MEDIOS PERSONALES Y ECONÓMICOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 33. Medios personales.

Artículo 34. Medios económicos.

Artículo 35. Cuotas de los miembros de la Junta de Compensación.

Artículo 36. Gestión de fondos.

Artículo 37. Contabilidad y rendición de cuentas.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	4/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	13/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
ADAPTADO 23887

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS

ÍNDICE MEMORIA

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS

Artículo 38. Impugnación de acuerdos.

TÍTULO VIII. RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 39. Responsabilidad de la Junta de Compensación.

TÍTULO IX. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 40. Disolución de la Junta de Compensación.

Artículo 41. Liquidación de la Junta de Compensación.

TÍTULO X. CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 42. Conservación y recepción de las obras de urbanización.

TÍTULO XI. DISPOSICIONES FINALES

Artículo 43. Prohibición de interdictos.

Artículo 44. Efectos de la aprobación de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.

Artículo 45. Comisión Gestora.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	5/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	14/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
ADAPTADO 23887

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMERCIO DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS

ÍNDICE MEMORIA

ANEXOS

ANEXO I:

- Estudio económico. Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización.

ANEXO II:

- Compromisos de colaboración.
- Compromisos de los plazos de ejecución.

ANEXO III:

- Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica.

ANEXO IV:

- Garantías.

ANEXO V:

- Propietarios y porcentaje de participación.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	6/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	15/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

MEMORIA

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	7/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	16/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA Y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Denominación, naturaleza y personalidad jurídica

Con la denominación de "JUNTA DE COMPENSACIÓN FLORIDA SUR", se constituye una entidad urbanística colaboradora de naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Andalucía, para la ejecución del sistema de actuación de compensación de este ámbito de ejecución.

Promueve esta iniciativa la sociedad IBERUS CAPITAL INVESTMENT GROUP S.L. con CIF B-21567573 y domicilio a efectos de notificaciones en calle José Ortega y Gasset nº 5, Tercero Derecha, 28006 de Madrid, en calidad de propietario de más de 69,82 % de las parcelas que están incluidas y forman el Sector "Florida Sur" del PGOUA de Bormujos, provincia de Sevilla.

La sociedad IBERUS CAPITAL INVESTMENT GROUP S.L. está en proceso de contar con domicilio social dentro del T.M. de Bormujos como se estiman en las alegaciones presentadas, teniendo además de domicilio social, sede social en el T.M. de Bormujos, para que en el caso de que si la asamblea admitiera, sea el domicilio social de la Junta de Compensación, poder realizar todos los trámites necesarios y legales conforme proceda.

Artículo 2. Regulación legal

La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como del vigente Reglamento de Disciplina Urbanística (de aplicación supletoria en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley) y en las demás disposiciones que sean aplicables.

Artículo 3. Domicilio

El domicilio de la Junta de Compensación se establecerá en el T.M. de Bormujos, siendo el mismo en Calle Haya nº 14, 41930 de Bormujos.

1

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	8/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	17/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA Y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar de la ciudad por acuerdo del Consejo Rector adoptado por mayoría simple de todos sus miembros, cambio que deberá notificarse obligatoriamente al Ayuntamiento de Bormujos para su traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

No obstante, el domicilio provisional estará en calle La Fuente nº 19, 21004 de Huelva, domicilio del promotor de la iniciativa, hasta tanto en cuanto se constituya la Junta de Compensación y por asamblea se decida el domicilio fiscal definitivo aprobado mediante votación conforme estatutos.

Artículo 4. Objeto

La Junta de Compensación tendrá por objeto la gestión del sistema de compensación y ejecución de la urbanización del Sector "Florida Sur" del PGOUA de Bormujos, en régimen de equidistribución de beneficios y cargas según Art. 9.6 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 5. Fines

1. La Junta de Compensación, a fin de consumir su objeto, además de los establecidos por la normativa urbanística, tendrá los siguientes fines:

A) Integrar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el Sector "Florida Sur" del PGOUA de Bormujos, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, aportando los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita, para su adjudicación al Ayuntamiento de Bormujos, en cuanto Administración actuante.

B) Llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales previstos en el planeamiento urbanístico de aplicación, redactando y tramitando el Proyecto de Reparcelación hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes.

C) Redactar el Proyecto de Urbanización y ejecutar las obras en él previstas de conformidad con lo

2

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	9/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	18/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

establecido en las Bases de Actuación, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa, concurso o subasta, en conformidad con lo que establezca la Asamblea General, o mediante la incorporación de un urbanizador o urbanizadores a la Junta de Compensación, ejerciendo en todo caso el control de su ejecución.

2. Para el cumplimiento de tales fines, la Junta de Compensación deberá:

A) Incorporar a los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, mediante la aportación de sus fincas originarias, ofreciéndoles la opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que le sean imputables o la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes, con la advertencia de que de no optar por alguna de éstas alternativas quedarán sujetos a reparcelación forzosa, pudiendo solicitar la expropiación forzosa en caso de que no deseen incorporarse a la gestión del sistema.

B) Formular a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa oferta de adquisición de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.

C) Interesar del Ayuntamiento de Bormujos la expropiación forzosa a favor de la Junta de Compensación, que ostentará la condición de beneficiaria, de los terrenos afectados por la actuación cuando ésta haya sido solicitada por los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema, o cuando existan propietarios que no se hayan incorporado a la Junta de Compensación al tiempo de su constitución, así como en los supuestos de incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema, y siempre que no proceda la reparcelación forzosa.

D) Recabar el auxilio del Ayuntamiento de Bormujos para recaudar de los miembros de la Junta de Compensación por vía de apremio las cuotas de urbanización y, en general, las cantidades que éstos adeuden a la misma.

E) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualquier autoridad u organismo de las Administraciones Públicas, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones, y frente a los particulares.

3

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	10/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	19/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

F) Interesar y gestionar ante los organismos correspondientes el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales de aplicación.

G) Interesar del Ayuntamiento de Bormujos, en su calidad de órgano urbanístico de control, la aprobación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización, así como de los instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento.

H) Solicitar, por sí o a través de la Administración Urbanística actuante, al Sr. Registrador de la Propiedad la práctica de nota al margen de cada finca incluida en el ámbito de actuación, expresando la iniciación del procedimiento y la afección de los bienes y derechos comprendidos en el mismo; y, una vez producida la ratificación del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Bormujos u operada la misma por ministerio de la Ley, la inscripción de las parcelas de resultado.

I) Adjudicar a los propietarios afectados y al Ayuntamiento de Bormujos las parcelas de resultado, así como proceder a la cesión obligatoria y gratuita, y libre de cargas y gravámenes, de los terrenos que legalmente correspondan al mismo, solicitando a dicha Administración la recepción de las obras de urbanización.

J) Exigir el reintegro de las empresas concesionarias o prestadoras de los servicios de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios, acreditándose los costes de abastecimiento y conservación mediante certificación expedida por el Ayuntamiento de Bormujos.

K) En general, ejercitar cuantos derechos y actividades le correspondan según la legalidad vigente que resulte de aplicación.

3. Igualmente, para el cumplimiento de sus fines, la Junta de Compensación podrá:

A) Gestionar el cobro a los miembros de la Junta de Compensación de las cuotas y derramas que procedan para satisfacer los costes de urbanización y las indemnizaciones y demás gastos que se aprueben de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos.

4

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	11/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	20/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA Y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

- B) Formalizar operaciones de crédito con la garantía de los terrenos afectados.
 - C) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos de su patrimonio y actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en estos Estatutos, sin que su incorporación a la Junta de Compensación suponga transmisión de la titularidad de aquéllas a la misma.
 - D) Cuantas otras acciones o actuaciones resulten necesarias para la consecución de los fines de la Junta de Compensación.
- 3) En los supuestos previstos en estos Estatutos en que proceda la expropiación forzosa, ésta se tramitará por el Ayuntamiento de Bormujos, siendo beneficiaria de la misma la Junta de Compensación. Los terrenos expropiados serán adjudicados entre los miembros interesados en proporción a las cuotas de participación.

Artículo 6. Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúa

La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela del Ayuntamiento de Bormujos, y en ejercicio de sus funciones corresponden al mismo las siguientes facultades:

- A) Tramitar el procedimiento para el establecimiento del sistema de actuación por compensación y aprobar su iniciativa.
- B) Verificar la concurrencia de quórum bastante de los propietarios que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, dando audiencia al resto de propietarios para que puedan ejercitar cuantos derechos le asisten por la legislación aplicable.
- C) Tramitar y aprobar el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, así como sus modificaciones. Dicha aprobación determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con el otorgamiento de la escritura de constitución de la

5

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	12/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	21/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

Junta de Compensación.

D) Requerir a los interesados para que constituyan la Junta de Compensación, así como proceder a su aprobación y elevar el acuerdo en el que se adopte la misma junto con copia autorizada de la escritura a la Comisión Provincial de Urbanismo de la Junta de Andalucía para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras.

E) Designar un representante en el consejo Rector de la Junta de Compensación.

F) Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa en los supuestos previstos en los presentes Estatutos.

G) Ratificar el Proyecto de Reparcelación, que sólo se podrá denegar por razones de estricta legalidad y una vez presentada la totalidad de la documentación exigible.

Dicha ratificación se entenderá otorgada por ministerio de la Ley transcurridos dos meses desde su presentación en el Ayuntamiento de Bormujos sin que se haya adoptado acuerdo alguno.

H) Tramitar y aprobar el Proyecto de Urbanización, controlar la ejecución de las obras, y una vez finalizadas, proceder a su recepción cuando sea solicitada por la Junta de Compensación mediante el otorgamiento de acta, de la que deberá remitir certificación administrativa al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes. El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el Ayuntamiento de Bormujos, de forma motivada, acuerde dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más.

Transcurrido el plazo máximo para la recepción sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la ley, quedando relevada la junta de compensación de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía.

I) Resolver los recursos que se interpongan contra los acuerdos de la Junta de Compensación.

J) Seguir la vía de apremio cuando sea requerido para ello por la Junta de Compensación en los supuestos previstos en estos estatutos.

6

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	13/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	22/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

K) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación y coordinarla con los demás órganos de la Administración y empresas suministradoras de servicios públicos, así como expedir certificación acreditativa de los costes de establecimiento y de conservación de los mismos a efectos de su resarcimiento por los propietarios si fuese procedente.

L) Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación, instruir y asesorar de la política urbanística municipal y advertir, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o infracciones, de tales anomalías, tutelando a la misma en cuanto fuera necesario.

M) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.

N) En general, ejercitar cuantas facultades le sean atribuidas por los presentes Estatutos y la legislación aplicable.

Artículo 7. Ámbito

El ámbito de actuación está constituido por los terrenos afectados por el Sector "Florida Sur" del PGOUA del T.M. de Bormujos.

Artículo 8. Duración

La Junta de Compensación comenzará su actuación desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Andalucía, y tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, sin perjuicio de lo establecido en el Título IX de los presentes Estatutos.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	14/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	23/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA Y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

TÍTULO II. MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 9. Miembros de la Junta de Compensación e incorporación a la misma

La Junta de Compensación está compuesta por los propietarios de los terrenos incluidos en el Sector "Florida Sur" del PGOUA de Bormujos, sean promotores o adheridos a la misma.

La transmisión de la titularidad de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Junta de Compensación a partir del momento de la transmisión. De estas transmisiones se deberá dar traslado de forma fehaciente y documentada al Consejo Rector de la Junta de Compensación.

A) Formarán parte de la Junta de Compensación:

1. Los propietarios de las fincas comprendidas en el Sector "Florida Sur" del PGOUA de Bormujos relacionados en el Anexo V de los presentes Estatutos que, representando más de 50% de la superficie del mismo, han adoptado la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación.
2. En su caso, el urbanizador o urbanizadores que hayan de participar con los propietarios en la gestión y financiación del ámbito de actuación de conformidad con lo previsto en el art. 10 de los presentes Estatutos, que será representado por una sola persona.
3. Un representante del Ayuntamiento de Bormujos.
4. Los propietarios de terrenos que soliciten la incorporación a la Junta de Compensación durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación o tras la Aprobación Definitiva de conformidad con el Artículo 162.5 del Reglamento de Gestión Urbanística.

B) Incorporación a la Junta de Compensación.

8

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	15/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	24/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA Y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

La incorporación de los propietarios de la Junta de Compensación, hayan suscrito o no la iniciativa, se producirá 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 sean imputables o la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

La incorporación de los propietarios a que se refiere el apartado 4 de la letra A) de este artículo, se solicitará mediante escrito presentado ante el Registro General del Ayuntamiento de Bormujos, en el Registro de la Secretaría Administrativa de la Junta de Compensación en el plazo expresado en dicho apartado, en el que se haga constar su propósito de adhesión, optando por las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que le correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

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

El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, respecto de los propietarios que no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo anteriormente previsto.

C) Titularidades especiales.

1. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar, mediante documento autorizado notarialmente a una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a ésta de cuantas obligaciones dimanen de tal condición, así como los daños y perjuicios que la falta de designación, en el plazo que el Consejo Rector le determine en su requerimiento, pueda conllevar. Si transcurrido dicho plazo no designaren tal representante, lo nombrará el Consejo Rector o, en su defecto, el Órgano

9

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	16/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	25/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA Y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

Urbanístico de Control.

2. Cuando las fincas pertenezcan a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

3. Cuando la titularidad de una finca corresponda a una persona jurídica, ésta será representada en la Junta de Compensación por la persona física a quien según sus estatutos corresponda tal representación o por persona física apoderada mediante documento notarial para ello por la misma, en todo caso, la persona designada representante habrá de acreditar que la entidad representada le ha concedido las facultades necesarias para quedar obligada a cuanto implica la incorporación a la Junta de Compensación y la gestión y ejecución del ámbito de actuación.

4. Los titulares de derechos reales limitativos del dominio sobre las fincas incluidas en el ámbito de actuación estarán representados por el propietario de la finca sobre los que estén constituidos, sin perjuicio de que el titular de tales derechos reales perciba el beneficio económico que se derive del mismo.

5. Cuando estuvieran separados los derechos de nuda propiedad usufructo, el representante ante la Junta será, como regla general, el nudo propietario, salvo comunicación expresa en contrario suscrita por ambos.

D) Domicilio de los miembros de la Junta de Compensación.

A todos los efectos se entenderá que cada miembro de la Junta de Compensación tiene el domicilio que exprese en la primera actuación que realice en relación con la misma y en tal domicilio se harán cuantas citaciones, notificaciones, requerimientos, etc., hayan de practicarse mientras no notifique otro distinto al Secretario del Consejo Rector, por escrito. Sin perjuicio de lo anterior los miembros incorporados a la Junta de Compensación deberán indicar al tiempo de su primera actuación ante ella, cuantos datos puedan ser de utilidad para su localización, como números de teléfono, fax, direcciones de correo electrónico o similares.

Las comunicaciones efectuadas a través de los medios previstos en los párrafos anteriores, que se

10

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	17/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	26/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

hayan designado por los miembros como lugares o medios susceptibles de notificación, surtirán plenos efectos en cuanto se acredite la correcta notificación de lo que haya de comunicarse.

Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados durante la existencia de ésta a indicar cualquier cambio relativo a su domicilio y medios de comunicación anteriormente citados.

Los miembros que residan en el extranjero, vendrán obligados a designar un lugar del territorio nacional español para notificaciones, sin perjuicio de facilitar otros medios o lugares para su práctica.

Artículo 10. Incorporación de urbanizadores a la Junta de Compensación

En cualquier momento, y mediante acuerdo adoptado por al menos el 60% de los miembros de la Junta de Compensación, podrán incorporarse a la misma el urbanizador o los urbanizadores que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística. Dicha incorporación podrá producirse incluso una vez constituida la Junta de Compensación.

La incorporación se formalizará mediante convenio celebrado entre la Junta de Compensación y el urbanizador, previamente redactado por el Consejo Rector y aprobado por la Asamblea General, en el que se consignarán, además de los extremos y condiciones que se aprueben por ésta, y, en todo caso, los derechos y obligaciones que de la incorporación se deriven, y los requisitos necesarios para la misma, entre los que deberán figurar los siguientes:

- a) Que no haya perdido por incumplimientos propios la condición de urbanizador.
- b) Fases y plazos en los que se compromete al desarrollo de los distintos trabajos que conlleve su actuación.
- c) Acreditación de la solvencia económica del agente urbanizador, conforme a los medios y forma establecidos dentro de la Ley 9/2017, de 8 de Noviembre, de Contratos del Sector Público.
- d) Garantía económica para el desarrollo de los trabajos que no podrá ser inferior al 7% de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

11

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	18/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	27/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA Y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

TÍTULO III. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 11. Constitución de la Junta de Compensación

Determinados en forma definitiva los elementos personales, los promotores convocarán a todos los propietarios conocidos para el acto de constitución de la Junta de Compensación.

La convocatoria se efectuará mediante carta certificada, burofax o cualquier procedimiento de comunicación, individual y escrita que asegure la recepción del anuncio por el Ayuntamiento de Bormujos y por todos los propietarios conocidos, en su domicilio o alguno de los lugares designados a efectos de notificaciones que consten en el registro de datos de los incorporados a la Junta de Compensación. Dicha convocatoria deberá realizarse con al menos diez días hábiles de antelación a la fecha prevista para la celebración del acto de constitución, señalando el lugar, hora y objeto de la misma.

Los miembros presentes, por sí o mediante representante designado en la forma prevista en el apartado C) del art. 9 de los presentes Estatutos, o autorización conferida fehacientemente a cualquier miembro asistente, designarán por mayoría simple las personas que hayan de ocupar los cargos del órgano rector, cuestión que figurará en la convocatoria como primer punto del orden del día, a fin de que la persona que se haya elegido como Presidente del Consejo Rector asuma la presidencia de esta Asamblea Constituyente, dirigiendo el debate y ordenando su desarrollo según el citado orden del día.

El acuerdo de constitución de la Junta de Compensación se deberá adoptar mediante voto favorable de propietarios de terrenos que presenten más del 50% de la superficie del ámbito de actuación, levantándose acta de la sesión, que será posteriormente elevada a público mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura. En dicha acta deberán constar, como mínimo, los siguientes datos:

A) Nombre, apellidos y domicilio de los propietarios asistentes o representados, con indicación de quiénes están presentes y quiénes representados, cuotas asignadas provisionalmente y títulos de propiedad.

12

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	19/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	28/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA Y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

- B) Aprobación de la constitución de la Junta de Compensación con el porcentaje de cuotas que han votado a favor o en contra.
- C) Composición del Consejo Rector elegido en la reunión.
- D) Relaciones de fincas incluidas dentro del ámbito de actuación.
- E) Lista de urbanizadores, si existen.

La participación de los miembros en los derechos y obligaciones y en el ejercicio de voto, así como la determinación de las parcelas resultantes de la ordenación que serán adjudicadas a cada uno de aquellos, individualmente o en régimen de copropiedad, vendrán definidas por la cuota que a cada uno corresponda.

Para fijar las respectivas cuotas de participación se tendrá en cuenta la superficie de los terrenos aportados por cada propietario, acreditadas en la forma prevista en el apartado B) del art. 9 de los presentes Estatutos. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física de la finca, con posterioridad se corroborará entre ambas superficies con el Levantamiento Topográfico georreferenciado realizado. La cuota de participación será directamente proporcional a la superficie aportada. Se entiende que las cuotas serán en todos los casos provisionales, hasta tanto en cuanto se proceda previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación a una regularización de los aprovechamientos adjudicados, así como de las cuotas o gastos devengados previos a la reparcelación.

Se trasladará al Ayuntamiento de Bormujos copia autorizada de la escritura de constitución de la Junta de Compensación y de las adhesiones, en su caso, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de treinta días desde la presentación de aquellas.

El Ayuntamiento de Bormujos, aprobada la constitución de la Junta de Compensación, elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura a la Junta de Andalucía, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

13

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	20/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	29/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA Y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

TÍTULO IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 12. Derecho de los miembros de la Junta de Compensación

Los miembros de la Junta de Compensación tendrán los siguientes derechos:

- A) Participar por sí o por medio de representante, con voz y voto en las sesiones de la Asamblea General, en proporción a sus respectivas cuotas de participación, pudiendo presentar proposiciones y sugerencias.
- B) Elegir y ser elegidos miembros de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.
- C) Obtener información puntual y detallada de la actuación de la Junta de Compensación y de sus órganos rectores.
- D) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el título VII de estos Estatutos.
- E) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones del art. 14 de estos Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmisor dentro de la Junta de Compensación.
- F) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, o percibir las compensaciones en metálico procedentes.
- G) Participar en los beneficios que se obtuvieran por la Junta de Compensación como resultado de la gestión urbanística, en proporción a las cuotas finales de las que resultaran adjudicatarios.
- H) Todos los demás derechos que se deriven de los presentes Estatutos y de la legislación aplicable.

14

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	21/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	30/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA Y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

Artículo 13. Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación

Los miembros de la Junta de Compensación tendrán las siguientes obligaciones:

- A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

- B) Poner a disposición del Consejo Rector, con carácter previo al otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación o de las de adhesión, los documentos acreditativos de su titularidad. En caso de que los terrenos estuviesen gravados, deberá acompañarse una relación con los nombres de y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes, así como la relación nominal de arrendatarios u ocupantes, adjuntando los contratos o documentación existente sobre los mismos.

- C) Señalar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación cuantos datos puedan ser de utilidad para su localización y notificaciones, y que figuran recogidos en el art. 9 D) de los presentes Estatutos, para su constancia en la Secretaría de la Junta de Compensación.

- D) Otorgar los documentos necesarios para que la Junta pueda puntualmente desarrollar sus fines, cuando fuere requerido para ello, y, en especial, para formalizar las cesiones de espacios libres, viales, zonas verdes, etc., resultantes del planeamiento y recogidas en el Proyecto de Reparcelación.

- E) Regularizar la titularidad dominical y situación registral de los terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito de actuación dentro de los plazos que el Consejo Rector fije en el correspondiente requerimiento.

- F) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios de gestión de la Junta, a cuyo fin se fijará, por el consejo Rector la cuantía correspondiente a cada miembro en proporción a su cuota, de conformidad con los presentes estatutos y con los presupuestos anuales que elaborará el Consejo Rector y que serán aprobados por la Asamblea General.

- G) Pagar la parte proporcional que les corresponda, igualmente con arreglo a su cuota de participación, de los gastos de ejecución material de las obras de urbanización, que se podrá

15

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	22/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	31/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA Y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

abonar en metálico o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas, de conformidad con lo establecido en el párrafo segundo del art. 9 B) de los presentes Estatutos.

H) Comunicar a la Junta de Compensación cualquier variación, modificación, alteración o limitación que pueda afectar a su propiedad, o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación.

I) Permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, que deberá ser comunicada al propietario afectado con diez días de antelación.

En el supuesto de que existan moradores en la finca éste plazo será como mínimo de veinte días.

J) Las demás obligaciones que se deriven de los presentes Estatutos y de la legislación aplicable.

Artículo 14. Transmisión de titularidades

La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los bienes y derechos afectados, por lo que su transmisión comporta la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmisor.

En la escritura pública correspondiente, se hará mención de la afección de los bienes y derechos, de la cuota de participación correspondiente y de la subrogación real.

La subrogación del nuevo propietario en los derechos y obligaciones del transmisor producirá efectos desde la fecha de la transmisión.

Artículo 15. Incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación

El patrimonio del miembro de la Junta de Compensación, consistente en las fincas y derechos aportados, constituye un patrimonio especial y separado afectado a la gestión urbanística, y, en consecuencia, los miembros responden de las deudas asumidas por aquélla en el ejercicio de su actividad gestora y urbanizadora, en forma mancomunada y limitado a la cuota de participación

16

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	23/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	32/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

que a cada uno corresponda y de las que ellos, en su caso, contraigan directamente con la Junta de Compensación, única y exclusivamente con las fincas aportadas, con indemnidad del resto del patrimonio de cada uno de los miembros.

El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema 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 le sean imputables.
- b) Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición de beneficiaria.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	24/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	33/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

TÍTULO V. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

CAPÍTULO I. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Artículo 16. Órganos de Gobierno y Administración

La Junta de Compensación estará regida y administrada por los siguientes órganos:

- a) Asamblea General.
- b) Consejo Rector.

Ejercerán funciones específicas en la Junta de Compensación:

- a) El Presidente.
- b) El Vicepresidente.
- c) El Secretario.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	25/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	34/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

CAPÍTULO II. LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 17. Naturaleza de la Asamblea General

Es el órgano supremo de la Junta de Compensación, estando compuesta por la totalidad de sus miembros.

Tendrá carácter decisorio en las materias de su competencia y deliberante en todos los restantes asuntos.

Artículo 18. Facultades de la Asamblea General

A la Asamblea General le corresponden las siguientes facultades:

- A) Designar y cesar a los miembros del Consejo Rector.
- B) Aprobar la rendición de cuentas del ejercicio anterior y del presupuesto del año siguiente, así como nombrar a quienes hayan de desarrollar la censura de las cuentas.
- C) Aprobar los presupuestos extraordinarios para asuntos no previstos en los anuales ordinarios, y su reparto entre los miembros.
- D) Examinar la Gestión de los restantes órganos de la Junta.
- E) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre bienes y derechos de la Junta enumerados en el art.28 G) de los presentes Estatutos.
- F) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes y derechos pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación comprendidos en el ámbito de actuación, para atender al cumplimiento de las obligaciones de éstos.
- G) Fijar los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.

19

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	26/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	35/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA Y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

- H) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los bienes afectados.
- I) Resolver sobre la incorporación de urbanizadores.
- J) Distribuir las cargas y beneficios del planeamiento entre los miembros conforme a las Bases de Actuación y sin perjuicio de la ratificación del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Bormujos.
- K) Aprobar el Proyecto de Reparcelación que en su día se elabore en desarrollo de las Bases de Actuación para su posterior aprobación por el Ayuntamiento de Bormujos.
- L) Modificar los presentes Estatutos, sin perjuicio de la aprobación de la modificación por el Ayuntamiento de Bormujos y la comunicación al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- M) Acordar la disolución de la Junta de Compensación de acuerdo con previsto en el Título IX de los presentes Estatutos.
- N) Aprobar el Proyecto de Urbanización que en su día se elabore en desarrollo de los documentos de planeamiento aprobados, para su posterior presentación y aprobación por el Ayuntamiento de Bormujos.
- O) Gestionar, solicitar presupuestos, sacar a Licitación y/o decidir plenamente sobre la adjudicación de las obras de urbanización.
- P) Cuantas otras facultades permitan la legislación vigente y no estén asignadas a otros órganos de la Junta o hayan sido delegadas en la misma por el Consejo Rector, así como las que sean necesarias para la gestión común.

Artículo 19. Reuniones de la Asamblea General

La Asamblea General se reunirá con carácter ordinario al menos una vez al año en los seis

20

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	27/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	36/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA Y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

primeros meses de cada ejercicio económico al objeto de aprobar la memoria, cuentas del ejercicio anterior y balance para el ejercicio siguiente.

Podrá reunirse con carácter extraordinario cuantas veces lo estimen necesario los órganos rectores de la Junta de Compensación y cuando lo soliciten miembros que representen al menos el 20% de las cuotas del total de la Junta de Compensación. En este caso la petición deberá contener los asuntos a tratar y deberá convocarse en plazo no superior a diez días y celebrarse en el plazo no superior a 20 desde que la petición tuviera entrada en la sede de la Junta de Compensación.

Artículo 20. Requisitos de la convocatoria de la Asamblea General

Las reuniones deberán celebrarse en lugar habilitado para ello, preferentemente en el T.M. de Bormujos, y salvo causa de fuerza mayor, en la sede de la Junta de Compensación.

Serán convocadas por el presidente del Consejo Rector, que actuará de Presidente de la misma, siendo su Secretario el de dicho órgano.

Las comunicaciones deberán remitirse con una antelación mínima de diez días hábiles a la fecha de su celebración para la Asamblea General ordinaria y de cinco días hábiles para la extraordinaria, a contar desde el siguiente al de la notificación, mediante carta certificada con acuse de recibo, fax, burofax, mensaje por correo electrónico o por cualquier otro procedimiento de comunicación, individual y escrito, que asegure la recepción del anuncio por todos los miembros, con expresión del lugar de la reunión, día y hora de la misma, y orden del día, no pudiendo tratarse otros asuntos que los fijados en el mismo, salvo que por unanimidad de los asistentes se declare la urgencia de algún asunto no incluida en el mismo.

En el caso de que exista documentación relativa a cada una de las reuniones de la Asamblea General estará a disposición de los miembros en la sede de la Junta de Compensación con la misma antelación que las citaciones.

Se podrán celebrar Asamblea General sin previa convocatoria, sólo en el caso dado cuando estén presentes o representados la totalidad de sus miembros y lo acuerden por unanimidad con fijación de los asuntos a tratar en el orden del día (Asamblea Universal).

21

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	28/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	37/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA Y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

Artículo 21. Constitución de la Asamblea General

La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a la misma, por sí o representados, miembros que representen más del 50% de las cuotas de participación.

La asistencia a la Asamblea General se hará personalmente, por el representante o apoderado del partícipe ante la Junta de Compensación u otorgando representación por escrito y especial para la Asamblea General de que se trate dirigida a su presidente.

La representación podrá ser general para todas las sesiones, siempre que el apoderado tenga otorgado a su favor un poder notarial expreso para administrar, gestionar y disponer, en el más amplio sentido, de todos los bienes, derechos e intereses que el titular de la finca pueda ostentar en el seno de la Junta de Compensación.

Los miembros de la Asamblea General podrán delegar su asistencia y voto por escrito y para cada reunión.

Transcurrida media hora desde la señalada para la primera convocatoria, se considerará válidamente constituida la segunda, sea cual fuere el número de asistentes.

Si los asuntos a tratar en la Asamblea General fuera alguno de los que según estos Estatutos requiere para su aprobación una mayoría cualificada, será necesario para la constitución válida de la Asamblea en primera convocatoria que estén presentes o representados al menos el 80% de las cuotas y de partícipes con derecho a voto. La segunda convocatoria quedará válidamente constituida cuando el número de partícipes con derecho a voto y de cuotas presentes o representadas en la Asamblea General sea tal que el acuerdo pueda ser adoptado por aquella mayoría requerida en cada caso.

Artículo 22. Régimen de adopción de acuerdos por la Asamblea General

Los acuerdos se adoptarán por la mayoría de sus miembros que represente los dos tercios de la cuota de participación, la denominada "doble mayoría" conforme Disposición Transitoria Séptima

22

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	29/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	38/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

de la LISTA, teniendo siempre igualmente el quórum cualificado que a tal efecto se encuentre vigente, teniendo los siguientes acuerdos delimitación como fundamentales:

- A. Derramas extraordinarias
- B. Enajenación de bienes que formen parte del patrimonio de la Junta de Compensación
- C. Modificación de los presentes Estatutos
- D. Adjudicación en concurso y contratación de las obras de urbanización
- E. Disolución de la Junta de Compensación por acuerdo de la Asamblea General
- F. Formalización de actos dispositivos sobre bienes y derechos de la Junta
- G. Establecimiento de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias
- H. Formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los bienes afectados
- I. Incorporación de urbanizadores

La ratificación del Proyecto de Reparcelación y del posterior Proyecto de Urbanización requerirá el voto favorable de miembros que representen la cuantía especificada en el primer párrafo, precisando para su eficacia su aprobación por el Ayuntamiento de Bormujos, en la forma prevista en el art. 6 de estos Estatutos.

Artículo 23. Ejecutividad de los acuerdos adoptados por la Asamblea General

Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, y vinculan tanto a los miembros presentes como a los ausentes, siempre que se hayan adoptado con arreglo a la Ley y a los presentes Estatutos, una vez sea firmada el acta de la misma por el presidente y el secretario.

Artículo 24. Presidencia y Secretaría de la Asamblea General

La Asamblea General será presidida por el presidente del Consejo Rector. En los casos en que éste no asista, será sustituido por el vicepresidente de dicho órgano.

Actuará de secretario el del Consejo Rector o, en su caso, el vocal que lo sustituya.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	30/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	39/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

El Presidente dirigirá los debates, y decidirá cuando los asuntos están suficientemente tratados pudiendo limitar las intervenciones a tres turnos a favor y otros tres en contra, y los someterá a la aprobación de la Asamblea General.

La aprobación podrá efectuarse mediante aclamación o votación. La votación será siempre oral, salvo que algún partícipe solicite que se efectúe por escrito o el Presidente lo acuerde por la índole del asunto. La votación por escrito será mediante papeleta en la que habrá de figurar el nombre del votante para el correspondiente cómputo de sus votos.

Actuarán de escrutadores dos miembros de la Junta de Compensación, uno por los que estén a favor y otro por los que estén en contra del acuerdo a adoptar.

Artículo 25. Actas de las Sesiones de la Asamblea General

De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta por el Secretario, que podrá ser aprobada en la misma reunión, en la que deberá hacerse constar los asuntos tratados, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones cuando las hubiera.

En todo caso habrá de remitirse copia del acta a todos los miembros, asistentes o no, entendiéndose que si en el plazo de siete días de su recepción no formulan protesta escrita, están conformes con el contenido de la misma, con los efectos previstos en el artículo anterior.

La redacción del acta se efectuará por el Secretario y será aprobada por este y por el Presidente.

Las actas habrán de transcribirse en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y del mismo se podrán expedir certificaciones por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, a requerimiento de quienes tengan legítimo derecho.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	31/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	40/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

CAPÍTULO III. EL CONSEJO RECTOR

Artículo 26. Composición del Consejo Rector

El consejo Rector estará compuesto por cinco miembros, incluido el representante del Ayuntamiento de Bormujos. De entre ellos se elegirá un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario y dos vocales, uno de los cuales será el representante del Ayuntamiento de Bormujos y el otro estará destinado a los propietarios de la Junta de Compensación minoritarios siempre y cuando se cuente con un porcentaje mayor del 25% en todos los casos.

El Secretario de la Junta de Compensación tendrá voz pero no voto en el caso de no ser propietario de propiedades incluidas en el sector, si fuere propietario acreditado de la Junta de Compensación tendrá voz y voto.

En el caso de contar con Secretario no propietario de la Junta de Compensación, se incorporará otro miembro al Consejo Rector de forma que sean 5 los miembros con voz y voto, teniendo un total de 3 vocales.

El primer Consejo Rector se elegirá en la Asamblea General que se celebre y será el primer punto del orden del día de la misma, con objeto de que las personas designadas como Presidente, Vicepresidente y Secretario asuman inmediatamente sus correspondientes funciones en aquélla.

Todos los cargos del Consejo Rector, excepto el Secretario, deberán recaer en personas que sean miembros de la Junta de Compensación.

Artículo 27. Duración de los cargos del Consejo Rector

Los cargos del Consejo Rector tendrán una duración máxima de cinco años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

En caso de quedar disminuido por cualquier causa en alguno de sus miembros, el mismo Consejo Rector designará otro provisionalmente hasta que lo ratifique la primera Asamblea General que se celebre, siendo la duración, en este caso, la que restare al sustituido.

25

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	32/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	41/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA Y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

Los miembros del Consejo Rector podrán delegar su asistencia y voto para las reuniones del mismo, por escrito y expresamente para cada reunión, en cualquiera de los demás miembros de dicho órgano.

Artículo 28. Funciones del Consejo Rector

Corresponden al Consejo Rector las siguientes funciones:

- A) Proposición de acuerdos a la Asamblea General.
- B) La ejecución de los acuerdos de la Asamblea General.
- C) La administración económica de la misma.
- D) El nombramiento y separación del personal administrativo necesario, así como la asignación de funciones y establecimiento del régimen de trabajo.
- E) Formular los presupuestos, memoria, cuentas, y balances.
- F) La contratación de servicios, proyectos, estudios y toda clase de obras.
- G) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etc., relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación, o a los miembros de la misma en el supuesto del art. 18 E) de estos Estatutos, con sujeción a lo dispuesto en la normativa legal y a lo previsto en el planeamiento urbanístico, requiriéndose para los actos enumerados la previa aprobación de la Asamblea General, salvo dispensa acordada por ésta.
- H) Aplicar todas las medidas previstas en la Base X de esta Junta de Compensación, referente al incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta.
- I) Cuantas funciones le sean expresamente delegadas por la Asamblea General y las que le atribuyan los presentes Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

26

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	33/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	42/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

Artículo 29. Convocatoria del Consejo Rector

El Consejo Rector se reunirá a convocatoria de su Presidente o a petición de un tercio de sus miembros o cuando lo solicite el representante de la Administración.

Dicha convocatoria, con expresión del lugar, día y hora para su celebración, así como el orden del día del asunto a tratar, deberá remitirse a los miembros con una antelación mínima de dos días, quedando válidamente constituido cuando asistan dos tercios de sus miembros y pudiendo delegarse la asistencia, por escrito y para cada reunión, en otro de los miembros del Consejo Rector.

Los acuerdos serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, procedan.

Artículo 30. Actas del Consejo

De cada sesión del Consejo se levantará acta, que se llevará al correspondiente libro, debidamente diligenciado por el Secretario del Ayuntamiento de Bormujos o quien realice y tenga competencias en el mismo para ello, haciendo constar los asuntos tratados, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones si las hubiera, debiendo firmarlas el Presidente y el Secretario.

De dicho libro se podrán expedir certificaciones suscritas por el Secretario con el visto bueno del Presidente, a quienes tengan legítimo derecho.

Artículo 31. Funciones del Presidente y del Vicepresidente del Consejo Rector

Serán funciones específicas del Presidente del Consejo Rector:

A. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir los debates de éstos órganos y hacer cumplir sus acuerdos.

B. Ostentar la representación legal de la Junta de Compensación y de sus órganos rectores,

27

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	34/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	43/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA Y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de la misma, previo acuerdo del Consejo Rector.

C. Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualquier actividad bancaria, que exija el funcionamiento de la Junta de Compensación.

D. Autorizar con su firma las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector y con su visto bueno las certificaciones relativas a las mismas.

E. Cuantas otras funciones le sean delegadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

En caso de ausencia justificada del Presidente a las sesiones de los órganos rectores (por vacante, enfermedad, etc.) será sustituido en sus funciones por el Vicepresidente, quien ostentará y podrá ejercer todas las que corresponden al Presidente. Igualmente, podrá sustituirle en los casos y para las situaciones en que éste le delegue sus funciones.

Artículo 32. Funciones del Secretario del Consejo Rector

Corresponden al Secretario del Consejo Rector las siguientes funciones:

- A) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- B) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, autorizándolas con su firma.
- C) Expedir certificaciones de las mismas, con el visto bueno del Presidente.
- D) Llevar un libro registro de miembros de la Junta de Compensación, en el que figurarán los mismos con expresión de sus cuotas, circunstancias personales, fecha de incorporación, número de votos de que disponen y cuantas otras circunstancias complementarias se estimen pertinentes para los fines de la Junta de Compensación.
- E) Notificar a todos los miembros, cuando proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, así como de los órganos urbanísticos competentes.

28

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	35/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	44/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
 DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

En su ausencia actuará como Secretario del Consejo Rector el miembro más joven presente del mismo, excluido el Presidente.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	36/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	45/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

TÍTULO VI. MEDIOS PERSONALES Y ECONÓMICOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 33. Medios personales

La Junta de Compensación funcionará normalmente mediante la prestación personal de sus miembros salvo que ésta resultare insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.

No obstante, podrá efectuarse excepcionalmente la contratación del personal que se considere necesario, que deberá ser retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios elaborados por el Consejo Rector y aprobados por la Asamblea General.

El Consejo Rector y la Asamblea General podrán requerir la asistencia a sus reuniones, con voz pero sin voto, de técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Artículo 34. Medios económicos

La principal fuente de financiación de la Junta de Compensación estará constituida por las aportaciones de los miembros de la misma, consistentes en:

- A) La aportación de los terrenos y derechos afectados por la actuación.
- B) Las cuotas ordinarias y extraordinarias satisfechas por los miembros.
- C) Las aportaciones del urbanizador que, en su caso, se incorporara a la Junta de Compensación.
- D) Formalización de créditos por entidad de reconocida solvencia en cualquiera de sus variantes.

Si los terrenos estuvieran gravados con alguna carga real y su existencia no se pone en conocimiento de la Junta de Compensación, o se comunica pero no se ajusta a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiera incurrido en omisión y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

30

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	37/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	46/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

Con objeto de dotar a la Junta de Compensación de los fondos suficientes para hacer frente a los gastos de urbanización, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo o del precio, así como constituir gravámenes reales sobre ellos.

Artículo 35. Cuotas de los miembros de la Junta de Compensación

Las cuotas, ordinarias o extraordinarias, serán proporcionadas a la cuota de participación de cada miembro de la Junta de Compensación.

Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación que se recogen en los presupuestos anuales.

Son cuotas extraordinarias las que se fijan en acuerdos específicos de la Asamblea General.

El pago de unas y otras habrá de efectuarse en plazo no superior a un mes desde que se requiera para ello por el Consejo Rector, produciendo el impago en dicho plazo las siguientes consecuencias:

- A) Recargo en el importe de la cuota exigida igual al interés legal del Banco de España, incrementado en tres puntos, si el retraso no fuere superior a otro mes.
- B) Pasado dicho plazo, con independencia de que se siga devengando el mencionado interés, se procederá al cobro por la vía de apremio municipal o por vía judicial, siendo de cuenta del miembro moroso los gastos que ello ocasione.
- C) Las previstas con carácter general en el art. 15 de los presentes Estatutos.

Artículo 36. Gestión de fondos

Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en el establecimiento bancario designado por la Asamblea General o, en su defecto, por el Consejo Rector, a nombre de la Junta

31

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	38/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	47/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

de Compensación.

Para disponer de fondos de la misma será preceptiva la intervención mancomunada de dos miembros del Consejo Rector, de los que cuenten con firma en el Banco, salvo el secretario.

Artículo 37. Contabilidad y rendición de cuentas.

La Junta de Compensación llevará la contabilidad y la rendición de cuentas de la gestión económica en soportes adecuados para que en cada momento pueda darse puntual información de las operaciones efectuadas.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	39/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	48/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS

Artículo 38. Impugnación de acuerdos

Los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso. Contra tales acuerdos podrán formularse los siguientes recursos:

A) Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados en el plazo de quince días hábiles desde su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolverlos en el plazo de tres meses, transcurrido sin contestación, se entenderá desestimada la impugnación.

B) Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Bormujos en el plazo de un mes desde su notificación o desestimación presunta producida por silencio administrativo.

No estarán legitimados para la impugnación de acuerdos quienes hubieran votado, por sí o a través de su representante, a favor del acuerdo.

33

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	40/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	49/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

TÍTULO VIII. RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 39. Responsabilidad de la Junta de Compensación

La Junta de Composición asume, frente al Ayuntamiento de Bormujos, la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, cuando así se hubiere establecido, de los solares resultantes, así como de las demás obligaciones que resulten del planeamiento urbanístico y de la legislación aplicable.

El incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al sistema, habilitará a la administración actuante, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento, a la sustitución del sistema de actuación por compensación por cualquiera de los Sistemas de Actuación Pública.

Será de aplicación en todos los casos lo establecido en los artículos 181 al 183 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	41/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	50/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

TÍTULO IX. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 40. Disolución de la Junta de Compensación

La disolución de la Junta de Compensación se producirá por las siguientes causas:

- A) Por mandato judicial o prescripción legal.
- B) Por resolución firme de la Administración actuante sustituyendo el sistema de actuación de compensación por otro de gestión pública en base a algunas de las causas legalmente establecidas.
- C) Por cumplimiento de los fines para los que fue creada.
- D) Por acuerdo de la Asamblea General adoptado por, al menos, el 50% de las cuotas de participación.

En todo caso, la disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo del Ayuntamiento de Bormujos, en cuanto administración urbanística actuante. No procederá la aprobación de la disolución mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que están pendientes.

Artículo 41. Liquidación de la Junta de Compensación

Disuelta la Junta de Compensación tendrá lugar la liquidación de la misma que habrá de efectuarse con arreglo a las siguientes reglas:

- A) El Consejo Rector procederá a la liquidación, de acuerdo con las instrucciones recibidas de la Asamblea General.
- B) Los Bienes, metálico o cargas que resulten de la liquidación final, así como el patrimonio común, si lo hubiere, habrán de repartirse entre los miembros en proporción a sus respectivas cuotas.

35

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	42/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	51/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS. **ADAPTADO A LISTA y ALEGACIONES PRESENTADAS**

MEMORIA

TÍTULO X. CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 42. Conservación y recepción de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización, en su totalidad o por fases, serán conservadas por la Junta de Compensación hasta su entrega total al Ayuntamiento de Bormujos.

Producida la recepción definitiva, la conservación y mantenimiento de dichas obras corresponderá al Ayuntamiento de Bormujos.

La recepción de las obras de urbanización se efectuará de conformidad con lo establecido en el art. 6 H) de los presentes Estatutos.

36

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	43/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	52/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA Y ALEGACIONES PRESENTADAS**
MEMORIA

TÍTULO XI. DISPOSICIONES FINALES

Artículo 43. Prohibición de interdictos

Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos frente a decisiones de la misma, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos prevista en estos Estatutos.

Tampoco procederá la acción del interdicto cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el planeamiento urbanístico que se ejecute.

Artículo 44. Efectos de la aprobación de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación

El establecimiento del sistema de actuación por compensación y la aprobación de los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones de sistema, con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Artículo 45. Comisión Gestora

Hasta tanto no sea constituida la Junta de Compensación, podrá procederse a la creación de una Comisión Gestora que se encargará de la realización de los trámites necesarios para el establecimiento del sistema de actuación por compensación.

En Bormujos, Noviembre del año 2.022

El Promotor:

IBERUS CAPITAL INVESTMENT GROUP S.L.

El Redactor:

CAZENAVE
SANCHEZ AURELIO
Aurelio Cazenave Sánchez

Firmado digitalmente por CAZENAVE SANCHEZ AURELIO
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES, serialNumber=DCESS, givenName=AURELIO, sn=CAZENAVE SANCHEZ, email=CAZENAVE.SANCHEZ.AURELIO
Fecha: 2022.11.14 17:24:38 +01'00'

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPUUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPUUIANIZ26CI	Página	44/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	53/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

ANEXOS

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	45/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	54/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPETENCIA DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISA**
ANEXOS MEMORIA

ANEXOS

ANEXO I

ESTUDIO ECONÓMICO. PRESUPUESTO ESTIMADO DE GASTOS TOTALES DE URBANIZACIÓN

Los referidos costes de urbanización se calcularán previamente con los costes estimados de la urbanización conforme precios estimados por el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, siendo obligatorio el depósito de avales y garantías de simultaneidad de las obras de edificación y urbanización, en su caso, conforme legislación vigente.

Resultado del cálculo se delimita:

Módulo Urbanización Superficie 15<S<30 Ha, Edificabilidad 0,50 - 1,00 m²/m²t

24,79 euros/m² Superficie 268.744,00 m²

PEM = 6.662.163,70 euros

Estas cifras quedarán precisadas y desglosadas en el posterior y correspondiente Proyecto de Urbanización. Corresponden al conjunto de la Urbanización General dentro del ámbito del Sector, incluidos todos los Sistemas Generales, incluidos el Parque Urbano y el SG-EL-3 incluido en el sector, de obligada urbanización.

En estas cantidades se incluyen costes de financiación, proyectos de puesta en marcha de las instalaciones e imprevistos. Por el contrario no incluyen ni los gastos generales y beneficio industrial de la contrata, ni el impuesto sobre el valor añadido.

Además, los gastos de urbanización comprenden los costes de las obras previstas por el plan, de las indemnizaciones que exija su ejecución y de los documentos técnicos necesarios, así como los costes de las obras exteriores al sector necesarias para su desarrollo urbanístico individualizado,

37

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	46/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	55/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISA**
ANEXOS MEMORIA

incluso obras de suplemento de infraestructuras existentes, y los elementos pertenecientes al sistema general de nuevas infraestructuras que fueran necesarios.

Las obras y servicios previstos por el plan, desglosados por capítulos cuyo presupuesto definitivo quedará concretado en los Proyectos de Urbanización, son los siguientes:

- | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| 1.- Demoliciones y trabajos previos. | 2.- Acondicionamiento de terrenos. |
| 3.- Red de alcantarillado. | 4.- Red de abastecimiento de agua. |
| 5.- Red de distribución eléctrica. | 6.- Red de telefonía. |
| 7.- Pavimentación. | 8.- Jardinería. |
| 9.- Indicadores de circulación. | 10.- Mobiliario Urbano. |

De la cuantificación de superficies del ámbito, así como del análisis de las infraestructuras de servicios de urbanización, se puede estimar un desglose aproximado en las siguientes partidas:

1	URBANIZACIÓN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	1.097.109,98	16,47
2	DEMOLICIONES Y ACTUACIONES PREVIAS	172.750,56	2,59
3	ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	367.986,62	5,52
4	SANEAMIENTO	763.109,83	11,45
5	ABASTECIMIENTO	498.123,01	7,48
6	CIMENTACIONES Y ESTRUCTURAS DE PROTECCIÓN DESNIVELES.....	123.291,28	1,85
7	FIRMES Y PAVIMENTOS	1.109.164,84	16,65
8	JARDINERIA Y TRATAMIENTO DE TALUDES.....	65.964,41	0,99
9	MOBILIARIO URBANO.....	161.816,04	2,43
10	ELECTRICIDAD.....	1.596.884,55	23,97
10.01	ACOMETIDAS.....	40.816,17	
10.02	REDES ENTERRADAS.....	810.463,96	
10.03	ALUMBRADO PUBLICO	454.453,37	
10.04	MEDIA TENSION	291.151,05	
11	TELECOMUNICACIONES.....	389.249,18	5,84
12	GASES Y LICUADOS.....	120.953,41	1,82
12.01	GAS NATURAL	120.953,41	
13	GESTIÓN DE RESIDUOS	115.521,30	1,73
14	SEGURIDAD Y SALUD	80.237,86	1,20
14.01	INSTALACIONES DE BIENESTAR	20.376,76	
14.02	SEÑALIZACIÓN	5.522,76	
14.03	PROTECCIONES COLECTIVAS	46.772,66	
14.04	EQUIPOS DE PROTECCIÓN INDIVIDUAL	2.802,58	
14.05	MANO DE OBRA DE SEGURIDAD	4.763,10	
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			6.662.163,70

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	47/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	56/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LRA**
ANEXOS MEMORIA

OTROS GASTOS DERIVADOS DEL DESARROLLO DE PLANEAMIENTO

a.- Costes de Indemnizaciones

Las indemnizaciones por el derribo de construcciones o la destrucción de plantaciones, obras o instalaciones que exija la correcta ejecución del plan, serán objeto de valoración e indemnización una vez se determinen durante el proceso de Reparcelación todos los edificios, plantaciones y/o instalaciones que sean necesario derribar, todo ello conforme Base V de las presente Bases y Estatutos. El importe y valoración de las indemnizaciones se determinará por valoración de empresa especializada para estos trabajos, asegurando así que el valor se determina conforme a normativa vigente para ello.

No obstante, existen edificaciones que se respetan en toda su extensión y que nos serán objeto de indemnización, si bien hay partidas de protección de parcelas incluidas dentro del presupuesto descrito con anterioridad de urbanización.

b.- Coste de Redacción de Documentos Técnicos

El importe de los honorarios técnicos por la redacción del Plan Parcial, calculados por los Baremos Oficiales en los trabajos de los arquitectos ascienden a 88.559,90 €, OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS Y NOVENTA CÉNTIMOS DE EURO. El importe de los honorarios técnicos por la redacción del Proyecto de Reparcelación, incluida el Establecimiento y Gestión de la Junta de Compensación, calculados por los Baremos Oficiales en los trabajos de los arquitectos ascienden a 91.500,00 €, NOVENTA Y UN MIL QUINIENTOS EUROS. El importe de los honorarios técnicos por la redacción del Proyecto de Urbanización, incluida la Dirección de Obra, Dirección de Ejecución y Coordinación de Seguridad y Salud, calculados por los Baremos Oficiales en los trabajos de los arquitectos ascienden a 326.910,00 €, TRESCIENTOS VEINTISEIS MIL NOVECIENTOS DIEZ EUROS. A esta cifra le incrementaremos un 10% en su valor en gastos de tramitación, notificación, inscripción, notaría, etc...de los documentos técnicos para el desarrollo del presente Plan Parcial. Quedando un Resumen Total de Urbanización y Otros Costes de SIETE MILLONES DOSCIETOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA EUROS Y CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (7.219.830,59 €).

39

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	48/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	57/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA ZONA DE BORMUJOS DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LRA**
ANEXOS MEMORIA

ANEXO II

1.- COMPROMISOS DE COLABORACIÓN

Los propietarios integrantes de la Junta de Compensación, asumen en virtud del Reglamento de Gestión Urbanística Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, los compromisos que a continuación se detallan:

PRIMERO. - Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Actuante los terrenos ya urbanizados en los que se localice el aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, o bien su equivalente económico

SEGUNDO. - Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

TERCERO. - Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación del suelo, natural o construido.

CUARTO. - Destinar el suelo al uso previsto para la ordenación urbanística, conservar en su caso, las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos.

QUINTO. - Contribuir en los términos previstos en esta Ley a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con el planeamiento previsto.

SEXTO. - Conservar y mantener el suelo, y en su caso masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requerida por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

SÉPTIMO. - Sufragar los costes de urbanización del Ámbito de Actuación, en proporción a la cuota

40

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	49/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	58/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LEY LISTA**
ANEXOS MEMORIA

de participación de cada propietario, así como los gastos de honorarios profesionales y administrativos necesarios para el fin de la Junta de Compensación.

2.- COMPROMISOS DE LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN

Los propietarios integrantes de la Junta de Compensación, conforme al artículo 101, 102 y 103 de la Ley LISTA, prevé la fijación de los plazos de ejecución de la actuación a seguir a través del Sistema de Compensación, se comprometen a los que a continuación se detallan:

PRIMERO: Constituida la Junta de Compensación conforme establece el artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística y dentro del plazo de seis meses desde su constitución será aprobado por la Asamblea General el Proyecto de Reparcelación y presentado en el Ayuntamiento para su ratificación.

SEGUNDO.- El Proyecto de Urbanización, se comenzará en los tres meses siguientes a la Aprobación Definitiva por parte del Ayuntamiento de Bormujos, siendo ejecutadas en las fases que se delimiten en el documento de planeamiento del mismo. Se prevé una duración aproximada de 12 meses para la finalización de las obras de Urbanización.

TERCERO: Todos estos plazos son orientativos, sin perjuicios de que los mismos puedan ser modificados o alterados por exigencias técnicas o administrativas.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	50/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	59/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISA**
ANEXOS MEMORIA

ANEXO III

JUSTIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA

Según el artículo 102 de la Ley LISTA en la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, es necesario acreditar la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, entendiéndose ésta la capacidad económica y crediticia, así como conocimientos técnicos, eficacia, experiencia y fiabilidad que los promotores de la iniciativa puedan acreditar para la consecución de sus fines.

Teniendo en cuenta que la Junta en principio estará constituida por el promotor de la iniciativa, promotor de otros suelos similares con la misma sociedad o con sociedades del mismo grupo, como son desarrollos en el T.M. de Lepe, en el T.M. de Moguer, T.M. de Huelva, T.M. de Valverde, por lo que se considera totalmente justificada la solvencia económica y financiera ante cualquier administración actuante.

Respecto a la solvencia técnica, la incorporación como técnico redactor de la sociedad URBANZ ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L., siendo su representante el arquitecto Aurelio Cazenave Sánchez, como técnico redactor del presente documento, y la redacción de todos los documentos técnicos de planeamiento para el desarrollo, con amplia experiencia en la rama del urbanismo y su gestión.

Al contar como técnico redactor del presente documento y miembro de varias y finalizadas Juntas de Compensación, ya sea como técnico o como Secretario en varias de ellas, se considera que queda suficientemente acreditada la solvencia técnica de esta.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	51/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	60/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISA**
ANEXOS MEMORIA

ANEXO IV

GARANTÍAS

La garantía económica para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferior al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar y será depositado como aval por la Junta de Compensación, una vez constituida, en el momento que lo solicite el Ayuntamiento de Bormujos.

Reseñar que en el año 2.018 se depositó por el promotor del Plan Parcial y de la Iniciativa presente de la constitución de la Junta de Compensación por el 7% del PEM de las obras de Urbanización, el cual será modificado a la Junta de Compensación en el momento de su constitución.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	52/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	61/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

 DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LEY**

ANEXOS MEMORIA

ANEXO V
PROPIETARIOS Y PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN

El ámbito de la actuación pertenece en su mayoría (69,82%) a un sólo propietario, que no es otro que el promotor de esta iniciativa, IBERUS CAPITAL INVESTMENT GROUP S.L., que cuenta con la propiedad de las siguientes parcelas expresadas, si bien el resto hasta el 100% pertenecen a otros propietarios, reflejados conforme información recabada por el promotor, Fincas Registrales y Certificaciones Catastrales, que actualmente no están incluidos en la iniciativa a excepción de D. Ramón Mellado Armendáriz propietario de una parcela que ha mostrado su interés en adherirse a la Junta de Compensación asumiendo el pago en dinero de los costes de urbanización. No obstante, todos serán notificados en todos los casos para que puedan adherirse a la Junta de Compensación.

PÓLIGONO	PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m²)	PORCENTAJE (%)
4	2	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	18.790,00	6,94
4	3	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	31.754,00	11,73
4	5	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	16.913,00	6,25
4	6	MANUEL CARO RAMÍREZ	10.341,00	3,82
4	8	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	18.563,00	6,86
4	15	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	52,00	0,02
4	16	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	100,00	0,04
4	17	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	869,00	0,32
4	18	AYUNTAMIENTO DE BORMUJOS	3.580,00	1,32
4	19	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	18.452,00	6,82
4	20	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	15.223,00	5,62
4	21	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	8.989,00	3,32
4	22	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	5.494,00	2,03
4	23	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	6.867,00	2,54
4	24	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	2.069,00	0,76
4	25	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	3.783,00	1,40
4	26	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	492,00	0,18
4	32	MANUEL CARO RAMÍREZ	11.409,00	4,22
4	34	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	5.707,00	2,11
4	35	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	4.283,00	1,58
4	36	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	3.260,00	1,20
4	37	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	3.797,00	1,40
4	38	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	3.510,00	1,30
4	39	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	3.278,00	1,21
4	40	IBERUSCAPITAL INVESTMENT GROUP SL.	3.065,00	1,13
4	46	RAMÓN MELLADO ARMENDÁRIZ	5.185,00	1,92
4	49	FAMILIA DEL REAL LOPEZ	8.063,00	2,98
4	50	JOSE MARÍA MORENO Y CARMEN PANEA	12.450,00	4,60
4	56	EN INVESTIGACIÓN ART 47 LEY 33/2003	9.937,00	3,67
4	60	LAS FAGACEAS	479,00	0,18
4	62	LAS FAGACEAS	13.192,00	4,87
4	64	FAMILIA DEL REAL LOPEZ	10.151,00	3,75
4	9006	AYUNTAMIENTO DE BORMUJOS	2.305,00	0,85
4	9003	AYUNTAMIENTO DE BORMUJOS	608,00	0,22
SG. EL-3		AYUNTAMIENTO DE BORMUJOS	7.650,00	2,83
		TOTAL	270.660,00	100,00

44

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPUUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPUUIANIZ26CI	Página	53/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	62/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

 DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LEY**

ANEXOS MEMORIA

Por lo tanto, se refleja en la siguiente tabla los porcentajes de propiedad de cada uno de los propietarios y en otra siguiente, los propietarios adheridos en principio a la Junta de Compensación, siendo el porcentaje actual del 76,96% del sector.

PROPIETARIOS INCLUIDOS EN EL SECTOR "FORIDA SUR"		
IBERUS CAPITAL INVESTMENT GROUP S.L.	188.981,00	69,82%
MANUEL CARO RAMÍREZ	21.750,00	8,04%
FAMILIA DEL REAL LÓPEZ	18.214,00	6,73%
AYUNTAMIENTO DE BORMUJOS	14.143,00	5,23%
JOSÉ MARÍA MORENO Y CARMEN PANEA	12.450,00	4,60%
EN INVESTIGACIÓN ART 57	9.937,00	3,67%
RAMÓN MELLADO ARMENDÁRIZ	5.185,00	1,92%
TOTAL	41.715,00	100,00%

PROPIETARIOS ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN		
IBERUS CAPITAL INVESTMENT GROUP S.L.	188.981,00	69,82%
AYUNTAMIENTO DE BORMUJOS	14.143,00	5,23%
RAMÓN MELLADO ARMENDÁRIZ	5.185,00	1,92%
TOTAL	19.328,00	76,96%

El sector oficialmente cuenta con 270.660,00 m² conforme Levantamiento Topográfico reciente, si bien una vez recabadas todas las Notas Registrales del Sector, se realizará una nueva tabla de propietarios, la cual está en tramitación dentro de los trámites de Aprobación Definitiva del Plan Parcial. Por lo tanto, el porcentaje total de superficie que se acredita mediante Escritura de Pública de Compraventa de los terrenos descritos con anterioridad por la sociedad IBERUS CAPITAL INVESTMENT GROUP S.L. asciende a un total, actual de 188.981,00 m², que supone un total inicial del 69,82% del sector, mayoría suficiente y necesaria para la Iniciativa del sistema de Compensación en el Sector "Florida Sur" del PGOUA del T.M. de Bormujos.

En Bormujos, Noviembre del año 2.022

El Promotor:

IBERUS CAPITAL INVESTMENT GROUP S.L.

El Redactor:

CAZENAVE SANCHEZ

Aurelio Cazenave Sánchez

45

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	54/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	63/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

ÍNDICE BASES

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	55/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	64/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287
ADAPTADO A LISTA

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**

ÍNDICE BASES

ÍNDICE

TÍTULO I. CONSIDERACIONES GENERALES

Base I. Ámbito de ejecución y sistema de actuación.

TÍTULO II. MOMENTO AL QUE HAN DE REFERIRSE LAS VALORACIONES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

Base II. Momento al que han de referirse las valoraciones.

Base III. Criterios de valoración de las fincas aportadas.

Base IV. Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de las mismas.

Base V. Criterios de la valoración de edificaciones, obras, plantaciones en instalaciones que debieran demolerse.

Base VI. Criterios para valorar las aportaciones de urbanizadores.

Base VII. Criterios de valoración de las fincas resultantes.

TÍTULO III. REGLAS DE ADJUDICACIÓN

Base VIII. Reglas para la adjudicación de fincas resultantes.

Base IX. Reglas para la adjudicación de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que no se extingan con la reparcelación.

TÍTULO IV. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Base X. Incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

TÍTULO V. REGLAS PARA LA VALORACIÓN DE INMUEBLES CONSTRUIDOS EN EJERCICIO DE LA FACULTAD EDIFICATORIA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Base XI. Reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la Junta de Compensación esté facultada para edificar, y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	56/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	65/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN INICIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL P.G.O.U.A. DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**
 ÍNDICE BASES

TÍTULO VI. FORMA Y PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE APORTACIONES A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Base XII. Forma y plazos en que los propietarios de terrenos o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la Junta de Compensación.

TÍTULO VII. BENEFICIOS Y PÉRDIDAS

Base XIII. Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.

TÍTULO VIII. COMPENSACIONES EN METÁLICO

Base XIV. Supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación.

TÍTULO IX. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Base XV. Costes de urbanización

Base XVI. Procedimiento para contratar las obras de urbanización.

Base XVII. Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la Junta de Compensación.

TÍTULO X. MOMENTO EN QUE SE PUEDE EDIFICAR SOBRE LOS SOLARES

Base XVIII. Momento en que puede edificarse sobre los solares adjudicados por la Junta de Compensación.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	57/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	66/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOU DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**
BASES

TÍTULO I. CONSIDERACIONES GENERALES

Base I. Ámbito de ejecución y sistema de actuación

El ámbito de actuación está constituido por los terrenos comprendidos en el Sector "Florida Sur" del PGOU de Bormujos.

La ejecución de dichos terrenos se llevará a cabo por el sistema de actuación de compensación regulado en la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (de aplicación en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley) y demás legislación urbanística aplicable.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	58/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	67/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

BASES

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	59/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	68/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL P.G.O.U.A. DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**
BASES

TÍTULO II. MOMENTO AL QUE HAN DE REFERIRSE LAS VALORACIONES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

Base II. Momento al que han de referirse las valoraciones

Las valoraciones se entenderán referidas con el otorgamiento de escritura pública, por ser dicho acto el que determina la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

Base III. Criterios de valoración de las fincas aportadas

De conformidad con el art. 92.4 de la Ley LISTA, para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de lo voluntariamente establecidos por la mayoría absoluta de los propietarios que, a su vez, representen al menos el 50% de los terrenos afectados por la reparcelación, los previstos por la legislación general pertinente. Los 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.

A) El valor del suelo de determinará de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria, considerando en todo caso los gastos de urbanización (a saber, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, y los de su financiación, gestión y, en su caso, promoción así como los de las indemnizaciones procedentes según las normas o determinaciones de éste carácter contenidas en el planeamiento o en el proyecto de obras correspondiente hasta que alcance la condición de solar)

En cualquier caso, se descartarán los elementos especulativos del cálculo y aquellas expectativas cuya presencia no esté asegurada.

B) Los criterios para valorar los derechos de los propietarios se definirán en proporción a la superficie de la parte de las fincas que esté incluida en el ámbito de actuación, si bien la Junta de Compensación, podrá adoptar un criterio distinto aprobado por la mayoría absoluta de las cuotas de participación.

C) La titularidad y situación de las fincas iniciales se acreditará mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad, o mediante acta de notoriedad tramitada con arreglo a la

47

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	60/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	69/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287
ADAPTADO A LISTA

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**
BASES

legislación notarial, según Art. 92.3 d) estando los propietarios obligados a declarar las situaciones jurídicas que conozcan afecten a sus fincas, en virtud del art. 103 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, si bien la omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la actuación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda (art. 103.2 del citado Reglamento)

En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos. Si la discrepancia se plantea en orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El proyecto de reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente.

Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago. No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente (apartado 5 del citado art. 103 del Reglamento de Gestión Urbanística).

Base IV. Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de las mismas

Por disposición del art. 103 de la Ley LISTA, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

A) En los supuestos en que se produzca esta subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo, sin perjuicio de lo que en su día resuelvan los tribunales ordinarios de justicia al respecto (art. 123.1 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística).

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	61/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	70/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**
BASES

B) Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidas sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo (art. 123.3 del igualmente citado Reglamento de Gestión Urbanística).

C) No obstante, se produzca o no la subrogación real, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos (art. 99 del Reglamento de Gestión Urbanística).

D) La valoración de los derechos sobre inmuebles que hayan de ser extinguidos, atendiendo a lo previsto por el art. 98 del Reglamento de Gestión Urbanística, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y, subsidiariamente, según las normas del Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación.

E) Las indemnizaciones que procedan por extinción de derechos personales, se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa, utilizándose, por determinación del art. 137.3 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, de los criterios estimativos de su art. 43, teniéndose en cuenta las circunstancias recogidas en dicho precepto reglamentario.

F) La tasación se efectuará en el Proyecto de Reparcelación, satisfaciéndose el importe de las indemnizaciones a los propietarios o titulares interesados, con cargo al citado Proyecto en concepto de gastos de urbanización (art. 99 del citado Real Decreto 3288/1978, en relación con su art. 98, apartados 1 y 3).

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 adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto (art. 99 del citado Real Decreto, en relación con su art. 98, apartado 4).

G) Corresponde a los propietarios de las fincas sobre las que se constituyan los derechos reales, servidumbres prediales o derechos personales probar que la constitución o, en su caso, prórroga no forzosa de los mismos se produjo con anterioridad a su incorporación a la Junta de Compensación. En caso de haberse producido con posterioridad a la misma, su extinción no será indemnizable por la

49

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	62/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	71/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL P.G.O.U.A. DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**
BASES

Junta de Compensación, corriendo a cargo de los respectivos propietarios los gastos que ésta origine.

Base V. Criterios de la valoración de edificaciones, obras, plantaciones en instalaciones que debieran demolerse

De conformidad con el art. 92.4 de la Ley LISTA, será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución de instrumento de planeamiento.

Se entenderá que las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones no pueden conservarse cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional (art. 98.1 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística).

A) Las plantaciones, edificaciones, obras e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno, se valorarán, con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa.

B) La tasación de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones se efectuará en el Proyecto de Reparcelación, satisfaciéndose el importe de las indemnizaciones a los propietarios o titulares interesados, con cargo al citado Proyecto en concepto de gastos de urbanización (art. 98.1 y 3 del citado Real Decreto 3288/1978).

C) 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 adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto (art. 98.4 del citado Real Decreto).

D) En caso de que existan obras de urbanización que no fueran contrarias al planeamiento en vigor en el momento de su realización, y que resulten compatibles y útiles para la ejecución del Plan Parcial serán consideradas como obras de urbanización con cargo al Proyecto de Reparcelación, satisfaciendo su importe al propietario de la finca que las contenga.

50

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	63/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	72/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**
BASES

E) Corresponde a los propietarios de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones probar que éstas existen con anterioridad a su incorporación a la Junta de Compensación. En caso de haberse producido con posterioridad a la misma, su eliminación o demolición no será indemnizable por la Junta de Compensación, corriendo a cargo de los respectivos propietarios los gastos que ésta origine.

Base VI. Criterios para valorar las aportaciones de urbanizadores

En virtud de lo establecido en el art. 103.2 de la Ley LISTA, en cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación el urbanizador o urbanizadores que hayan de participar con los propietarios en la gestión y financiación de la Unidad de Ejecución. Si la incorporación tuviese lugar después de que aquélla se hubiera constituido, deberá realizarse conforme a las previsiones de los Estatutos de la Junta de Compensación, y si estos no contuvieran determinación bastante al respecto, se precisará su modificación, por el procedimiento seguido para la aprobación de los mismos.

Será la Asamblea General, en la forma prevista en el art. 10 de los citados Estatutos, quien adopte cualquier decisión relativa a la incorporación de urbanizadores a la Junta de Compensación, a las aportaciones que efectúen a la misma y su valoración, y en general, cualquier otra cuestión que pudiera surgir en relación a los mismos. Sin perjuicio de ello, en defecto de acuerdo de los miembros de la Junta de Compensación en lo que se refiere a los criterios para valorar las citadas aportaciones, la participación de los miembros de la Junta de Compensación y del urbanizador que se incorpore, será proporcional al valor del terreno y a los costes de urbanización asumidos por el urbanizador.

Base VII. Criterios de valoración de las fincas resultantes

Por disposición del art. 92 de la Ley LISTA, las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales, con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones, en este caso el Método Residual Estático, y con arreglo a la Tasación realizada por empresa homologada y especializada en ello. Todo ello de acuerdo con principios y métodos de la O.M. ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003, y sus posteriores modificaciones.

Se adjunta Documento de Tasación.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	64/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	73/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**
BASES

TÍTULO III. REGLAS DE ADJUDICACIÓN

Base VIII. Reglas para la adjudicación de fincas resultantes

Por disposición del Art. 92 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 85 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, los propietarios de las fincas comprendidas en la unidad reparcelable, la Administración en la parte que le corresponda y, en su caso, los propietarios del suelo exterior al ámbito de actuación que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes.

En virtud del art. 92 de la citada Ley LISTA, 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. En consecuencia, la adjudicación de las fincas resultantes se realizará en proporción al aprovechamiento urbanístico al que el adjudicatario de las mismas tenga derecho, y con arreglo a los siguientes criterios:

- A) Se adjudicará a cada propietario la superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de los costes de urbanización.
- B) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares (art. 92 de la misma Ley). Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50%, en terrenos destinados a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada (art. 95.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto).
- C) Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. 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 planeamiento de ejecución.

52

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	65/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	74/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**

BASES

D) 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 (art. 89 del Reglamento de Gestión Urbanística).

E) Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicará íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y las compensaciones pertinentes, siempre que concurran las siguientes circunstancias (art. 90 del citado Reglamento):

1. Que no sea necesaria su demolición para la ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan.
2. Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.
3. Que no esté decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística.
4. Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.
5. Que el derecho del propietario en la reparcelación no sea inferior, en más del 15%, al que corresponda a la parcela mínima edificable.
6. Que el aprovechamiento que corresponda a la superficie edificada no exceda en más del 15% del derecho del adjudicatario, a menos que se trate de edificaciones residenciales habitadas por personas que no sean el propio adjudicatario o su familia.

F) En los demás casos no comprendidos en las letras D) y E), los edificios incluidos en la unidad de reparcelación no serán tenidos en cuenta a efectos de adjudicación de las superficies en que se hallen enclavados, sino que serán objeto de tasación, decretándose su inmediato

53

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	66/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	75/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL P.G.O.U.A. DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**
BASES

desalojo y demolición (art. 91 del Reglamento de Gestión Urbanística).

G) 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, las fincas no edificadas, cuando concurren los dos siguientes requisitos:

1. Que la diferencia, en más o menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al plan y el que les correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea inferior al 15% de este último.

2. Que el propietario lo solicite y justifique dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución.

H) Tanto en este supuesto como en el de la letra E), los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la reparcelación (art. 92 del mencionado Reglamento).

I) No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento (art. 93.1 del mismo Reglamento).

J) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios.

Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la reparcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga (art. 94 del Reglamento de Gestión Urbanística).

K) Salvo que viniere impuesto por las exigencias de la edificación existente, con arreglo a lo establecido en las letras D) y E), no se harán adjudicaciones que excedan del 15% de los derechos de los adjudicatarios (art. 96. 1 del citado Reglamento).

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	67/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	76/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**
BASES

Por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que éste no rebase el 15% de los expresados derechos (apartado 2 del citado precepto).

La superficie adjudicable que quedare sobrante como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá adjudicarse pro indiviso a todos los propietarios con defecto de adjudicación, con el fin de eliminar o reducir la cuantía de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación (apartado 3 del citado art. 96 del Reglamento de Gestión Urbanística).

- L) Previamente a cualquier adjudicación, se detraerán los suelos de cesión gratuita.
- M) Cuando se aporten fincas en régimen de propiedad indivisa, a tenor de lo establecido en el art. 13 del 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, se podrán adjudicar las fincas de resultado de forma individualizada a cada propietario en proporción a su cuota de propiedad, siempre que la superficie de la finca de origen permita la división en tantas parcelas superiores a la mínima como copartícipes existan, y sea solicitado por todos los copropietarios.

Base IX. Reglas para la adjudicación de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que no se extingan con la reparcelación

A) En los casos en los que no haya una exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas y las antiguas, el acuerdo constituirá un título de adquisición originaria a favor de los adjudicatarios y éstos recibirán la plena propiedad de aquéllas, libre de toda carga que no se derive del propio acuerdo aprobatorio de la reparcelación (art. 122.3 del citado Reglamento de Gestión Urbanística).

Esta misma regla se aplicará en los casos de adjudicaciones pro indiviso o con modificación sustancial de las condiciones de la primitiva titularidad (art. 122.4 de la misma disposición reglamentaria)

B) Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en su derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo.

55

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	68/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	77/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**
BASES

En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en éste último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

C) Cuando opere la subrogación real, las titularidades de los derechos y cargas existentes sobre las fincas antiguas que resulten compatibles con el planeamiento, aunque no se les mencione en el Proyecto de Reparcelación, quedarán referidas, sin solución de continuidad, a las correlativas fincas resultantes adjudicadas en su mismo estado y condiciones (arts. 122.2 y 85.2 del Reglamento de Gestión Urbanística).

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	69/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	78/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**
BASES

TÍTULO IV. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Base X. Incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación

El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema 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.
- B) Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición de beneficiaria.

Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, ésta podrá optar entre aplicar la reparcelación forzosa, solicitar de la Administración actuante la expropiación al miembro moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio.

Las cantidades percibidas aplicando estos procedimientos se entregarán por la Administración actuante a la Junta de Compensación. No obstante, no podrá instarse ninguno de estos procedimientos hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación (art. 181.2 y 3 del Reglamento de Gestión Urbanística)

El pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, con los intereses (interés legal del dinero publicado por el Banco de España para el periodo correspondiente) y recargos que proceda, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio (apartado 4 del precepto anteriormente citado).

El procedimiento de expropiación será el establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPUUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPUUIANIZ26CI	Página	70/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	79/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**
BASES

TÍTULO V. REGLAS PARA LA VALORACIÓN DE INMUEBLES CONSTRUIDOS EN EJERCICIO DE LA FACULTAD EDIFICATORIA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Base XI. Reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la Junta de Compensación esté facultada para edificar, y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas

No se prevé en la presente actuación la construcción de inmuebles por la Junta de Compensación, limitándose ésta a la ejecución de las obras de urbanización y a la distribución de beneficios y cargas por medio del Proyecto de Reparcelación.

No obstante, la asamblea General, por unanimidad de sus miembros, podrá acordar dicha construcción, en todo o en parte del ámbito de actuación, fijándose en tal acuerdo los criterios de valoración de los inmuebles construidos y los necesarios para fijar su precio de venta a terceras personas.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	71/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	80/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL P.G.O.U.A. DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**
BASES

TÍTULO VI. FORMA Y PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE APORTACIONES A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Base XII. Forma y plazos en que los propietarios de terrenos o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la Junta de Compensación

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 miembros de la Junta de Compensación vienen obligados a pagar las cuotas ordinarias o extraordinarias, en forma y plazo previstos en los Estatutos, que en cualquier caso, serán proporcionales a las cuotas de participación, hasta la ratificación del proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Bormujos, momento en el que quedarán fijadas en proporción al aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada propietario.

Se entiende que las cuotas serán en todos los casos provisionales, hasta tanto en cuanto se proceda previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación a una regularización de los aprovechamientos adjudicados, así como de las cuotas o gastos devengados previos a la reparcelación.

El pago se hará normalmente en metálico, pero por acuerdo entre el obligado y el Consejo Rector, podrá sustituirse por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta de Compensación, valorados de conformidad con el informe de tasación presentado junto con la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación. De no prosperar este acuerdo, el obligado satisfará el importe de la cuota en metálico, conforme a la regla general establecida en esta Base.

Los propietarios que hayan optado por la cesión de terrenos edificables ésta se llevará a efecto en el momento de su incorporación a la Junta, de conformidad con lo previsto en el art. 9 B) de los Estatutos de la Junta de Compensación.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	72/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	81/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**
BASES

TÍTULO VII. BENEFICIOS Y PÉRDIDAS

Base XIII. Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.

Si bien no se prevé su existencia dada la naturaleza de la Junta de Compensación, en caso de producirse beneficios o pérdidas, en defecto de acuerdo adoptado por la Asamblea General, se distribuirán en el ejercicio siguiente disminuyendo o aumentando, respectivamente, las cuotas que correspondan a cada propietario en proporción a su participación en la Junta de Compensación.

En caso de existir en el momento de su disolución, tales beneficios o pérdidas se prorratearán entre sus miembros en la misma proporción.

Una vez ratificado el Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Bormujos, dicha distribución se efectuará en proporción al aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada propietario.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	73/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	82/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**
BASES

TÍTULO VIII. COMPENSACIONES EN METÁLICO

Base XIV. Supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación.

Según establece el art. 92 de la Ley LISTA, cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.

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 planeamiento de ejecución.

Por aplicación del art. 172.e) del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, las compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación serán contempladas y valoradas en el Proyecto de Reparcelación de conformidad con lo previsto en el informe de tasación presentado junto con la iniciativa del sistema.

A dicha valoración se le añadirá la cuantía correspondiente a los gastos de urbanización que hayan sido sufragados por el propietario afectado.

61

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	74/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	83/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287
ADAPTADO A LISTA

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**
BASES

TÍTULO IX. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Base XV. Costes de urbanización

Según establece el art. 95 de la Ley LISTA, la inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una Unidad de Ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los conceptos previstos en dicho precepto.

Para hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta de Compensación podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que se hubiesen reservado a tal fin en el Proyecto de Reparcelación (art. 177.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por real decreto 3288/1978, de 25 de agosto).

Igualmente, para la realización de las obras de urbanización, la Junta de Compensación podrá concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas (apartado 2 del citado precepto)

Base XVI. Procedimiento para contratar las obras de urbanización

La asamblea General, en ejercicio de las facultades otorgadas a la misma por los Estatutos de la Junta de Compensación, acordará la contratación para la ejecución de las obras de urbanización con la empresa que estime más solvente técnica y económicamente, por los procedimientos que estime más adecuados, y según lo previsto en los citados Estatutos (art. 176.2 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística). En defecto de acuerdo, serán de aplicación los procedimientos de contratación recogidos en la Ley 9/2017, de 8 de Noviembre, de Contratos del Sector Público.

En todo caso, por imperativo del art. 176.3 del citado Reglamento de Gestión Urbanística, 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.

62

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	75/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	84/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**
BASES

C) Los supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por la 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 de Compensación, 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 la Junta de Compensación de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

Si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado algún urbanizador que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por éste, en cuyo caso se garantizará el cumplimiento de las circunstancias recién enumeradas (art. 176.4 del citado Real Decreto).

En virtud del art. 177.4 del citado Reglamento de Gestión Urbanística, en cualquier caso, y, aun cuando no existiera previsión bastante en los Estatutos de la Junta de Compensación, el Consejo Rector podrá poner a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación.

Base XVII. Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la Junta de Compensación

La conservación de las obras de urbanización, ya sea en su totalidad o por etapas, se producirá según lo previsto en el art. 42 de los Estatutos de la Junta de Compensación, y de conformidad con lo establecido en el art. 98 de la LISTA, correspondiendo la misma a la propiedad del suelo hasta su recepción por el municipio.

La exacción de las cuotas de conservación, tendrá el mismo carácter que las aportaciones ordinarias o extraordinarias.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	76/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	85/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**

BASES

La conservación incluye la asunción por la Junta de Compensación, o de los beneficiarios que de ella traigan causa, de los gastos precisos para que las obras puedan servir al fin que se destinan. Ello, no obstante, en los supuestos en que se autorice la edificación simultánea, el Consejo Rector podrá imponer obligaciones adicionales a los propietarios interesados respecto de la conservación de la urbanización, cuando pueda presumirse un uso o un deterioro excepcional por tal motivo.

Los propietarios podrán resarcirse de los gastos generados.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	77/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	86/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR "FLORIDA SUR" DEL PGOUA DE BORMUJOS, **ADAPTADO A LISTA**
BASES

TÍTULO X. MOMENTO EN QUE SE PUEDE EDIFICAR SOBRE LOS SOLARES

Base XVIII. Momento en que puede edificarse sobre los solares adjudicados por la Junta de Compensación

En virtud del Art.176 de la Ley LISTA, con carácter general, no es posible la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización, sin embargo y excepcionalmente en aquellos ámbitos de planeamiento que cuenten con la ordenación detallada aprobada definitivamente, los municipios podrán aprobar proyectos de obras ordinarias para la ejecución de infraestructuras provisionales de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento que presten los servicios básicos a las edificaciones existentes. Los costes de ejecución y mantenimiento de estas infraestructuras corresponderán a los propietarios de las edificaciones que accedan a los servicios. La aprobación del proyecto de obras ordinarias para la ejecución de infraestructuras provisionales no exime del deber de aprobar y ejecutar el proyecto de urbanización ni de cumplir con el resto de deberes que correspondan a la actuación de transformación urbanística en los términos y plazos que se contengan en el instrumento de ordenación urbanística.

No obstante, en virtud de dicho precepto, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la legislación vigente.

En Bormujos, Noviembre del año 2.022

El Promotor:

IBERUS CAPITAL INVESTMENT GROUP S.L.

El Redactor:

**CAZENAVE
SANCHEZ
AURELIO -**

Aurelio Cazenave Sánchez

Firmado digitalmente por CAZENAVE SANCHEZ AURELIO -
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES,
givenName=AURELIO, sn=CAZENAVE SANCHEZ, cn=CAZENAVE SANCHEZ AURELIO -
Fecha: 2022.11.14 17:25:33 +01'00'

65

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	78/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	87/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287

ANEXOS

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	79/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	88/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
 Tasaciones y Consultoría
 Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

INFORME DE TASACIÓN

DETERMINACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Exp. nº 2020-023169-00-02

Emplazamiento
 Urbaniz. PLAN PARCIAL 'LA FLORIDA SUR'

Término Municipal
 41930 - BORMUJOS

Provincia
 Sevilla

2020-023169-00-02

Hoja 1

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	80/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	89/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

INFORME DE TASACIÓN DETERMINACIÓN DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Nº DE EXPEDIENTE: 2020-023169-00-02

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

1.1. SOLICITANTE

LAS FAGACEAS S.L.
21004 - Huelva

1.2. FINALIDAD

Determinación de los coeficientes de ponderación entre las distintas tipologías edificatorias previstas en Plan Parcial "La Florida Sur".

La presente tasación, atendiendo a su finalidad, se ha realizado de acuerdo con principios y métodos de la O.M. ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003., modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de marzo de 2008.

La finalidad de este informe no está incluida entre las establecidas por la O.M. ECO/805/2003 citada.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

2.2. DIRECCIÓN

PROVINCIA: Sevilla
MUNICIPIO: BORMUJOS
CODIGO POSTAL: 41930
DIRECCIÓN: Urbaniz. PLAN PARCIAL 'LA FLORIDA SUR'
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: LATITUD 37.366901 - LONGITUD -6.066434

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	81/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	90/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1. LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO: Núcleo autónomo.
 NIVEL DE RENTA: El nivel de renta de la zona es medio.
 POBLACIÓN: Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2018: 21.964 habitantes de derecho.
 La tendencia, respecto al padrón de 2017 es creciente.
 EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN: Actualmente el crecimiento de la población está estabilizado.
 SIGNIFICADO DEL ENTORNO: El entorno es de carácter urbano.

4.2. ENTORNO

DESARROLLO: El desarrollo se produce en el perímetro del núcleo urbano.
 CONSOLIDACIÓN: El grado de consolidación del entorno se considera por debajo del 50%.
 ANTIGÜEDAD: Años aproximadamente: 10
 EQUIPAMIENTO:
 ESCOLAR: Normal.
 COMERCIAL: Normal.
 DEPORTIVO: Normal.
 ASISTENCIAL: Normal.
 LÚDICO: Normal.
 APARCAMIENTO: Normal.
 COMUNICACIONES:
 GRADO DE OCUPACIÓN LOCALES: En horario comercial el grado de ocupación de los locales es medio.
 TRÁNSITO DE PEATONES: El flujo peatonal se considera bajo.
 TRÁNSITO DE VEHÍCULOS: El nivel de tránsito es bajo.
 TRANSPORTES PÚBLICOS: Se dispone de transportes públicos suficientes.
 APARCAMIENTO: Principalmente existe aparcamiento privado.
 UBICACIÓN DENTRO DE LA POBLACIÓN: El Plan Parcial "La Florida Sur" se ubica en zona limite del casco urbano de la población con la zona del Club Zaudín, con predominio de viviendas unifamiliares, aisladas, pareadas y adosadas. Con bloques plurifamiliares en más cercanas al centro y a la zona universitaria, con aceptable equipamiento comercial en su entorno.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	82/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	91/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

5 ANTECEDENTES

El artículo 61 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que el Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, establecerán, un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología. Este coeficiente deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad y compensar los suelos destinados a la construcción de vivienda de protección pública.

"Artículo 61 Coeficientes de uso y tipología

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, establecerán justificadamente un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología, edificatoria en relación con los demás. También podrán establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.

(...)

4. El Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización deberán, asimismo, establecer coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.

(...)

6. El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad."

Así mismo, el artículo 38 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico, determina que el Plan General deberá justificar el sistema de ponderación empleada:

"Artículo 38

La Memoria del Plan General establecerá las conclusiones de la información urbanística que condicionen la ordenación del territorio, analizará las distintas alternativas posibles y justificará el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías de suelo. Se referirá a los siguientes extremos:

(...)

6º Justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento medio."

PLANEAMIENTO VIGENTE:

Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente el 01/12/1993.

Innovación del PGOU para la sectorización del Sector Florida, aprobada el 23/12/2008 y publicada en BOJA 27/03/2009.

Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, aprobada definitivamente 07/07/2010.

2020-023169-00-02

Hoja 3 de 15

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	83/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	92/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

Las NNUU de la innovación del Plan general de Ordenación Urbanística de Bormujos para la Sectorización del área de la Florida determinan como uso Global, para el Sector Florida Sur, el Residencial de Alta densidad (RAD) y los siguientes coeficientes de ponderación:

- Residencial Libre: 1
- Residencial Protegida: 0,60
- Terciario: 0,90

Plan Parcial La Florida Sur, primera aprobación inicial de 23/12/2008 y publicada 23/03/2009 y segunda aprobación inicial BOP de 04/06/2020.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo Urbanizable Sectorizado

PARÁMETROS GENERALES: De acuerdo con el documento del texto refundido de la aprobación inicial del Plan Parcial los parámetros del ámbito son los siguientes:

- Superficie del Sector: 268.744,00 m²
- Reserva Sistema General EL-3: 7.600 m²
- Superficie Área de Reparto: 261.094,00 m²
- Superficie SSGG adscritos: 78.354,00 m²
 - SG Viario: 27.838,00 m²
 - SG Parque Urbano: 48.516,00 m²
 - SG Viario Infraestructuras: 2.000,00 m²
- Superficie uso global: 190.390 m²s
- Uso global: Residencial (75% plurifamiliar y 25% unifamiliar)
- Densidad: 50 viv/ha
- Capacidad máxima: 951 unidades (570 protegidas y 381 libres)
- Edificabilidad máxima: 133.273,00 m²t (0,7 m²t/m²s)
- Coeficiente: 0,8369
- Aprovechamiento máximo: 111.532 uas
- Usos pormenorizados, 25%: Residencial compatible terciario y Terciario
- Sistema de actuación: Compensación

En el documento de la aprobación inicial del Plan Parcial "Florida Sur" se adoptan los coeficientes del PGOU introducen además los coeficientes para las tipologías unifamiliares adosadas y aisladas de 1,475 y 2,00, respectivamente, quedando establecidos en:

- Residencial Plurifamiliar Libre: 1
- Residencial Unifamiliar Libre: 1,475
- Residencial Unifamiliar Aislado Libre: 2,00
- Residencial Plurifamiliar Protegido: 0,60
- Residencial Unifamiliar Protegido: 0,60
- Terciario en PB de Residencial: 0,90
- Terciario en parcela exclusiva: 0,90

El objeto del presente informe es la comprobación de los coeficientes de ponderación establecidos por el Plan Parcial de "La Florida Sur".

2020-023169-00-02

Hoja 4 de 15

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	84/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	93/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

6 CRITERIO DE VALORACIÓN

MÉTODO DE CÁLCULO APLICADO

Para la determinación de los coeficientes de ponderación que relacionen el valor del uso característico (Residencial Plurifamiliar Libre -RAD) y los restantes, se calculará el valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso aplicando el método Residual Estático.

El método Residual Estático se establece en las siguientes norm

- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.
- RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

En el presente informe se adopta el procedimiento estipulado en la Orden ECO/805/2003 entendiéndose que el resultado obtenido es equivalente al del resto de las metodologías, cuyas variables de cálculo son las mismas, si bien distribuidas de forma diferente.

A partir de los valores de repercusión obtenidos por el Método Residual Estático y tomando como referencia unidad el valor del uso "Residencial Plurifamiliar Libre" se obtendrán los coeficientes del resto de usos.

METODO RESIDUAL ESTÁTICO

Según el artículo 35 de la Orden ECO/805/2003 los requisitos para el cálculo del valor residual son:

"Artículo 35. Requisitos para la utilización del método residual.

Para la utilización del método residual a efectos de esta Orden será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- La existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable o, en el caso de terrenos con edificios terminados, para comprobar si cumplen con dicho régimen.
- La existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.
- La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción o en el edificio en las fechas previstas para su comercialización.
- La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes."

2020-023169-00-02

Hoja 5 de 15

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	85/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	94/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

Y se seguirán los pasos establecidos en el artículo 40, 41 y 42:

"Artículo 40. Procedimiento de cálculo "estático".

1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:

- a) Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la presente Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.
- b) Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes.
- c) Se Fijará el margen de beneficio del promotor.
- d) Se Aplicará la fórmula de cálculo.

2. Se deberá justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados.

Artículo 41. Margen de beneficio del promotor.

1. El margen de beneficio del promotor se fijará por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

Artículo 42. Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático.

El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1 - b) - \text{sumatorio } Ci$$

En donde:

- F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
- VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.
- b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.
- Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados."

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	86/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	95/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

7 JUSTIFICACIÓN DE LAS VARIABLES ADOPTADAS

7.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS TIPOLOGÍAS PREVISTAS

El valor de repercusión del suelo de las tipologías libres se ha calculado a partir de estudios de mercado del entorno y se han homogenizado atendiendo a las diferencias entre las muestras seleccionadas. Se ha tenido en cuenta la localización, calidades, superficie, antigüedad, posibles entornos discontinuos y fecha de obtención de la información.

En la selección y homogenización del estudio de mercado aportado se han adoptado los promedios de datos de superficies construidas siguientes:

- Residencial Plurifamiliar Libre: 100 m²
- Residencial Unifamiliar Adosado Libre: 130 m²
- Residencial Unifamiliar Aislado Libre: 175 m²
- Terciario en PB de Residencial: 95 m²
- Terciario en parcela exclusiva: 80 m²
- Viviendas protegidas: 112,50 m² (equivalentes a 90 m² útiles)

El valor de repercusión de las diferentes tipologías edificatorias se ha calculado en el supuesto de que dispongan de todas las infraestructuras propias de suelo urbano consolidado: abastecimiento de agua, red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, líneas de telefonía, pavimentación y acerado de calles, señalización, etc.

7.2. VALOR DE VENTA DE LAS TIPOLOGÍAS PREVISTAS

Los valores de venta de cada una de las tipologías previstas en el Plan Parcial se obtienen mediante estudios de mercado de cada una de las tipologías aplicando el método de comparación. Las características que se han considerado para seleccionar comparables de las tipologías estudiadas y los criterios de homogeneización utilizados son los siguientes:

LOCALIZACIÓN (equivalencia básica): En el entorno más cercano se encuentra un mercado comparable suficiente para definir una muestra representativa, en las zonas residenciales del entorno se pueden encontrar viviendas de tipología plurifamiliar con locales en planta baja y unifamiliares adosadas y aisladas.

A - DESCUENTO POR COMERCIALIZACIÓN: El precio de la oferta se ha reducido entre un 5% y un 10% en concepto de margen de comercialización. Este porcentaje es el habitual y podría ser más acentuado dada la situación de paralización del mercado inmobiliario.

B - SUPERFICIE CONSTRUIDA Y NÚM. DE DORMITORIOS Y BAÑOS: El ajuste del valor de los testigos de la muestra y la selección de la muestra más homogénea, de acuerdo con la diferencia con la superficie construida, obedece a un criterio de comparabilidad que define horquillas con una variación del 25% por encima de la superficie de referencia y del 15% por debajo. La corrección dentro de este tenedor es lineal con un límite del 15%.

Para los usos terciarios se consideran además otras variables dependiendo de la forma de los locales (presencia de altillo o sótanos, longitud de fachada, etc.).

C - CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: Casi todos los testigos de la selección final son de calidad constructiva media.

D1 - ANTIGÜEDAD: La media de los testigos que forman el conjunto homogéneo de cada estudio de mercado de las viviendas tiene una antigüedad inferior a los 10 años, se considera que la muestra es representativa para compararse con una obra nueva. Para los usos terciarios es menos relevante esta variable, el objeto de valoración es un local u oficina en bruto, los elementos polivalentes recuperables de la muestra no se computan en el valor.

2020-023169-00-02

Hoja 7 de 15

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	87/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	96/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

D2 - ESTADO DE CONSERVACIÓN: Todos los testigos se encuentran en un estado de conservación que puede calificarse de normal, no necesitan ningún tipo de reforma para ser utilizados como viviendas o usos terciarios. La homogeneización de estas dos variables (antigüedad y sido de conservación) se realiza aplicando un coeficiente corrector que es coherente con el que resulta del anexo II del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

La muestra de mercado seleccionada de cada tipología recoge los testigos más homogéneos en relación al objeto valorado.

Se ha consultado la documentación del Plan Municipal participado de Vivienda y Suelo de Bormujos 2018-2025. <http://transparencia.bormujos.es/export/sites/bormujos/es/transparencia/galleries/IND-50-I-ANALISIS-Y-DIAGNOSTICO-PMPVS-BORMUJOS.pdf>

Se advierte que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, sin precedentes, de confinamiento y escasa actividad motivadas por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de las tipologías valoradas. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

7.3. MARGEN DE BENEFICIO DEL PROMOTOR

Se adoptan los márgenes de beneficio establecidos en la Disposición adicional sexta de la Orden ECO/805/2003.

- Vivienda primera residencia: 18%
- Vivienda segunda residencia: 24%
- Edificios de oficina: 21%
- Edificios comerciales: 24%
- Edificios industriales: 27%
- Plazas de aparcamientos: 20%
- Hoteles: 22%
- Residencias estudiantes y 3ª edad: 24%
- Otros: 24%

7.4. COSTES DE CONSTRUCCIÓN Y GASTOS NECESARIOS DEL PROMOTOR

Los valores unitarios aplicados son costes medios habituales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la tipología prevista. Estos costes son coherentes con los que se obtienen de publicaciones especializadas, de presupuestos de referencia de colegios profesionales, etc. El coste de construcción por contrata es la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales y el beneficio industrial del constructor.

Los gastos necesarios del promotor son los medios del mercado. Se han detallado diferenciando entre los repercutibles sobre el Coste de construcción por contrata y los repercutibles sobre el Valor de mercado.

En el primer grupo se incluyen los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios, los costes de licencias y tasas de la construcción, el importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.

En el segundo grupo se incluyen, entre otros, los siguientes: los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble, los gastos de administración del promotor, los debidos a otros estudios necesarios. No se consideran como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comisiones por comercialización.

Los porcentajes aplicados son los siguientes:

- 1 - Gastos sobre el Coste de construcción por contrata: 15%.
- 2 - Gastos sobre el Valor de venta: 7,00%.

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	88/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	97/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

8 TIPOLOGÍA PLURIFAMILIAR LIBRE

8.1. ESTUDIO DE MERCADO DE LA TIPOLOGÍA PLURIFAMILIAR LIBRE

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P. TIPOLOGÍA	O/T	m²	V.VENTA	COEF.
1800620300880	AVERROES, Nº S/N, BORMUJOS	41930 Piso	O	115	1.373,91	1,050
1800620300881	NUESTRA SEÑORA DE LOS D, Nº S/N, BORMUJOS	41930 Piso	O	86	1.488,37	0,960
1800620300882	NUESTRA SEÑORA DE LOS D, Nº S/N, BORMUJOS	41930 Piso	O	109	1.348,62	1,000
1800620300883	GERANIO, Nº 2, BORMUJOS	41930 Piso	O	84	1.392,86	0,970
1800320300614	UNIVERSIDAD DE SALAMANC, Nº S/N, BORMUJOS	41930 Piso	O	119	1.344,54	1,020
1800320300615	UNIVERSIDAD DE SALAMANC, Nº S/N, BORMUJOS	41930 Piso	O	100	1.360,00	0,960

Valor homogeneizado por m², Residencial

1.374,70 €

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN:

CONCEPTO	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Superficie de Vivienda	1,03	0,97	1,01	0,96	1,04	1,00
Ubicación del Edificio	1,00	0,99	0,99	0,99	0,96	0,96
Antigüedad del Edificio	1,02	1,00	1,00	1,02	1,02	1,00
Calidad de Vivienda	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Anexos y Terrazas	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

8.2. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO TIPOLOGÍA PLURIFAMILIAR LIBRE

VALOR DE MERCADO PARA LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO	VALOR UNITARIO (€/m²)
	1.374,70
COSTES DE CONSTRUCCIÓN Y GASTOS NECESARIOS:	CONCEPTO VALOR UNITARIO (€/m²)
	Costes construcción(RPiso) 750,00
	Costes promotor % sobre Cc 112,50
	Costes promotor % sobre Vm 96,23
	TOTAL ELEMENTO 958,73
	Bº PROMOTOR
BENEFICIO DEL PROMOTOR:	PLURIFAMILIAR LIBRE 18,00
VALOR DE REPERUSIÓN DEL SUELO:	ELEMENTO RESIDUAL (€/m²)
	PLURIFAMILIAR LIBRE 168,52

2020-023169-00-02

Hoja 9 de 15

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	89/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	98/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

9 TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR LIBRE

9.1. ESTUDIO DE MERCADO DE LA TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR LIBRE

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P. TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
1800620300887	VICTORIA KENT, Nº 6, BORMUJOS	41930 Adosado	O	130	1.592,31	1,010
1800620300888	VICTORIA KENT, Nº 6, BORMUJOS	41930 Adosado	O	130	1.492,31	1,010
1800620300890	FRANCISCO DE QUEVEDO, Nº 40, BORMUJOS	41930 Adosado	O	120	1.500,00	1,090
1800620300891	FRESNO, Nº S/N, BORMUJOS	41930 Adosado	O	102	1.637,25	1,000
1800620300886	NUUESTRA SEÑORA DE LOS D, Nº 40, BORMUJOS	41930 Adosado	O	134	1.805,97	1,030
1800620300889	NUUESTRA SEÑORA DE LOS D, Nº S/N, BORMUJOS	41930 Adosado	O	156	1.487,18	1,050

Valor homogeneizado por m², Residencial

1.634,90 €

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN:

CONCEPTO	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Superficie	1,00	1,00	0,98	0,95	1,01	1,06
Infraestructura de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad del Edificio	1,00	1,00	1,01	1,04	1,03	1,00
Superficie de la Parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Anexos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Entorno	1,01	1,01	1,10	1,01	0,99	0,99

9.2. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR LIBRE

VALOR DE MERCADO PARA LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO	VALOR UNITARIO (€/m ²)
	1.634,90
COSTES DE CONSTRUCCIÓN Y GASTOS NECESARIOS:	CONCEPTO VALOR UNITARIO (€/m ²)
	Costes construcción(RPiso) 850,00
	Costes promotor % sobre Cc 127,50
	Costes promotor % sobre Vm 114,44
	TOTAL 1.091,94
BENEFICIO DEL PROMOTOR:	ELEMENTO Bº PROMOTOR
	UNIFAMILIAR LIBRE 18,00
VALOR DE REPERUSIÓN DEL SUELO:	ELEMENTO RESIDUAL (€/m ²)
	UNIFAMILIAR LIBRE 248,68

2020-023169-00-02

Hoja 10 de 15

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	90/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	99/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

10 TIPOLOGÍA OFICINA PARCELA EN EXCLUSIVA

10.1. ESTUDIO DE MERCADO DE LA TIPOLOGÍA OFICINA EN PARCELA EXCLUSIVA

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P. TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
1800620300906	REPUBLICA ARGENTINA, Nº 1, BORMUJOS	41930 Oficina S/ Acceso	O	80	900,00	1,010
1800620300908	ALCAZAR, Nº S/N, BORMUJOS	41930 Oficina S/ Acceso	O	42	857,14	0,950
1800620300909	ALCAZAR, Nº S/N, BORMUJOS	41930 Oficina S/ Acceso	O	42	857,14	0,950
1800620300910	ALJARAFE, Nº 54, BORMUJOS	41930 Oficina S/ Acceso	O	33	1.090,91	0,920
1800620300911	REPUBLICA ARGENTINA, Nº 1, BORMUJOS	41930 Oficina S/ Acceso	O	90	1.300,00	1,020
1800620300905	CUBA, Nº 17, BORMUJOS	41930 Oficina S/ Acceso	O	197	974,62	1,220
Valor homogeneizado por m ² , Terciario					1.009,37 €	

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN:

CONCEPTO	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Superficie	1,00	0,92	0,92	0,90	1,02	1,20
Ubicación del Edificio	0,99	1,00	1,00	1,00	0,98	0,99
Antigüedad del Edificio	1,02	1,03	1,03	1,02	1,02	1,03
Elementos Recuperables	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Anexos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

10.2. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO TIPOLOGÍA OFICINA EN PARCELA EXCLUSIVA

VALOR DE MERCADO PARA LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO	VALOR UNITARIO (€/m ²)	
	1.009,37	
COSTES DE CONSTRUCCIÓN Y GASTOS NECESARIOS:		
CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m ²)	
Costes construcción(RPiso)	500,00	
Costes promotor % sobre Cc	75,00	
Costes promotor % sobre Vm	70,66	
TOTAL	645,66	
BENEFICIO DEL PROMOTOR:		
ELEMENTO	Bº PROMOTOR (%)	
OFICINA EN PARCELA EXCLUSIVA	21,00	
VALOR DE REPERUSIÓN DEL SUELO:		
ELEMENTO	RESIDUAL (€/m ²)	
OFICINA EN PARCELA EXCLUSIVA	151,74	

2020-023169-00-02

Hoja 11 de 15

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPUUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPUUIANIZ26CI	Página	91/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	100/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

11 TIPOLOGÍA COMERCIAL EN PLANTA BAJA

11.1. ESTUDIO DE MERCADO DE LA TIPOLOGÍA COMERCIAL EN PLANTA BAJA

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P. TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
1800620300913	AVICENA, Nº 1, BORMUJOS	41930 Local	O	160	843,75	1,030
1800620300912	RAMON Y CAJAL, Nº S/N, BORMUJOS	41930 Local	O	74	885,14	0,880
1800620300914	BARRERILLO (DEL), Nº 5, BORMUJOS	41930 Local	O	116	870,69	1,040
1800620300903	ALJARAFE, Nº S/N, BORMUJOS	41930 Local	O	65	1.107,69	0,940
1800620300915	BARRERILLO (DEL), Nº 9, BORMUJOS	41930 Local	O	62	854,84	0,920
1800620300904	ACEITUNILLO (EL), Nº 9, BORMUJOS	41930 Local	O	96	1.031,25	0,910

Valor homogeneizado por m², Comercial

886,60 €

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN:

CONCEPTO	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Superficie	1,13	0,96	1,04	0,94	0,93	1,00
Ubicación	0,90	0,92	1,00	1,00	0,99	0,91
Relación Fachada/Fondo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Elementos Recuperables	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Anexos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

11.2. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO TIPOLOGÍA COMERCIAL EN PLANTA BAJA

VALOR DE MERCADO PARA LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO	VALOR UNITARIO (€/m ²)
	886,60

COSTES DE CONSTRUCCIÓN Y GASTOS NECESARIOS:	CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m ²)
	Costes construcción(RPiso)	400,00
	Costes promotor % sobre Cc	60,00
	Costes promotor % sobre Vm	62,06
	TOTAL	522,06

BENEFICIO DEL PROMOTOR:	ELEMENTO	Bº PROMOTOR (%)
	COMERCIAL EN PLANTA BAJA	24,00

VALOR DE REPERUSIÓN DEL SUELO:	ELEMENTO	RESIDUAL (€/m ²)
	COMERCIAL EN PLANTA BAJA	151,76

2020-023169-00-02

Hoja 12 de 15

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	92/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	101/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

12 TIPOLOGÍA AISLADO LIBRE

12.1. ESTUDIO DE MERCADO DE LA TIPOLOGÍA AISLADO LIBRE

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P. TIPOLOGÍA	O/T	m²	V.VENTA	COEF.
1800620300892	DON JUAN TENORIO, Nº S/N, BORMUJOS	41930 Aislado	O	179	1.754,19	1,010
1800620300896	ANTONIO CHACON, Nº 9, BORMUJOS	41930 Aislado	O	114	1.807,02	0,980
1800620300899	PERU, Nº 4, BORMUJOS	41930 Aislado	O	194	1.832,47	1,100
1800620300897	MARIANA DE PINEDA, Nº S/N, BORMUJOS	41930 Aislado	O	200	1.800,00	1,120
1800620300895	ALMARGEN, Nº 3, BORMUJOS	41930 Aislado	O	130	2.423,08	0,910
1800620300900	JUAN DIEGO, Nº S/N, BORMUJOS	41930 Aislado	O	230	1.858,70	1,140

Valor homogeneizado por m², Residencial

1.983,04 €

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN:

CONCEPTO	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Superficie	1,01	0,88	1,04	1,05	0,91	1,12
Infraestructura de la parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad del Edificio	1,02	1,02	1,03	1,02	1,02	1,03
Superficie de la Parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Anexos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Entorno	0,98	1,08	1,03	1,05	0,98	0,99

12.2. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO TIPOLOGÍA AISLADO LIBRE

VALOR DE MERCADO PARA LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO	VALOR UNITARIO (€/m²)
	1.983,04

COSTES DE CONSTRUCCIÓN Y GASTOS NECESARIOS:	CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m²)
	Costes construcción(RPiso)	1.000,00
	Costes promotor % sobre Cc	150,00
	Costes promotor % sobre Vm	138,81
	TOTAL	1.288,81

BENEFICIO DEL PROMOTOR:	ELEMENTO	Bº PROMOTOR (%)
	AISLADO LIBRE	18,00

VALOR DE REPERUSIÓN DEL SUELO:	ELEMENTO	RESIDUAL (€/m²)
	AISLADO LIBRE	337,28

2020-023169-00-02

Hoja 13 de 15

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	93/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	102/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
 Tasaciones y Consultoría
 Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

13 TIPOLOGÍA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

13.1. VALOR DE VENTA TIPOLOGÍAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN OFICIAL

El valor de venta de las tipologías en régimen de protección oficial es el máximo legal regulado por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

El precio de referencia de las viviendas protegidas es el resultado de multiplicar el módulo básico por la superficie útil de la vivienda y por un coeficiente establecido para cada programa.

El módulo básico se fija en 758 euros por metro cuadrado útil. Se adopta para el cálculo el régimen general y municipio de Bormujos con un coeficiente multiplicador de 1,60. El Valor Máximo Legal resultante es de 1.212,80 euros por metro cuadrado útil.

Para transformar el valor unitario por metro cuadrado útil en superficie construida se divide el valor entre 1,25.

Valor máximo legal por m² , Residencial protegido **970,24 €**

Se ha comprobado que el valor de repercusión del suelo de las tipologías en Régimen de protección oficial calculado en este informe no supera el máximo establecido por el artículo 32 del Decreto 141/2016.

13.2. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO TIPOLOGÍAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN OFICIAL

VALOR DE MERCADO PARA LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO	VALOR UNITARIO (€/m²)
	970,24

COSTES DE CONSTRUCCIÓN Y GASTOS NECESARIOS:	CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m ²)
	Costes construcción(RPiso)	545,00
	Costes promotor % sobre Cc	81,75
	Costes promotor % sobre Vm	67,92
	TOTAL	694,67

BENEFICIO DEL PROMOTOR:	ELEMENTO	Bº PROMOTOR (%)
	VIVIENDA PROTEGIDA	18,00

VALOR DE REPERUSIÓN DEL SUELO:	ELEMENTO	RESIDUAL (€/m²)
	VIVIENDA PROTEGIDA	100,93

2020-023169-00-02

Hoja 14 de 15

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	94/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	103/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

14 CONCLUSIONES

En este informe se han calculado los coeficientes de homogeneización de los usos permitidos en el Plan Parcial "La Florida Sur" (ap. inicial BOP 4-jun-20), mediante el cálculo del valor de repercusión del suelo obtenido por el método Residual Estático para cada una de las tipologías consideradas y su relación con el valor de repercusión obtenido para la tipología característica del ámbito: Residencial Plurifamiliar Libre (RAD).

Los valores de repercusión obtenidos para cada una de las tipologías son:

- Residencial Plurifamiliar Libre: 168,53 euros/m² (tipología característica)
- Residencial Unifamiliar Adosado Libre: 248,68 euros/m²
- Residencial Unifamiliar Aislado Libre: 337,28 euros/m²
- Residencial Plurifamiliar Protegido: 100,93 euros/m²
- Residencial Unifamiliar Protegido: 100,93 euros/m²
- Terciario en PB de Residencial: 151,76 euros/m²
- Terciario en parcela exclusiva: 151,74 euros/m²

En consecuencia, los coeficientes de homogeneización obtenidos para cada una de las tipologías son:

- Residencial Plurifamiliar Libre: 1 (tipología característica)
- Residencial Unifamiliar Adosado Libre: $248,68 / 168,53 = 1,476$
- Residencial Unifamiliar Aislado Libre: $337,28 / 168,53 = 2,001$
- Residencial Plurifamiliar Protegido: $100,93 / 168,53 = 0,599$
- Residencial Unifamiliar Protegido: $100,93 / 168,53 = 0,599$
- Terciario en PB de Residencial: $151,76 / 168,53 = 0,900$
- Terciario en parcela exclusiva: $151,74 / 168,53 = 0,900$

Estos coeficientes de ponderación que relacionan los valores de repercusión se han obtenido mediante el método residual estático aplicando unas variables de cálculo vigentes en la fecha de emisión de este informe (valores de mercado de venta de productos inmobiliarios, costes de construcción por contrata y gastos necesarios del promotor, etc.). Se concluye que el resultado es coherente con los coeficientes que establece el Plan parcial "Florida Sur", sin perjuicio de que en el Proyecto de reparcelación del Plan parcial, que se tramitará en su momento, se puedan revisar de acuerdo con datos actualizados.

15 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe se emite con fecha 11 de Junio de 2020 y consta de 15 páginas

Fecha límite de validez: 11 de Diciembre de 2020

El técnico abajo firmante asegura que este informe se ha realizado cumpliendo los requisitos de incompatibilidad y secreto establecidos en el R.D.775/1997.

Tasador
Sebastian Amaya Gamero
Arquitecto Técnico Col. Nº 2986

Representante de la Sociedad
Agustí Roig i Aran

Firma



Sello y firma

2020-023169-00-02

Hoja 15 de 15

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	95/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	104/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
 Tasaciones y Consultoría
 Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

ANEXOS

- PLANO DE SITUACIÓN (2 Hojas)
- INOVACION PGOU BORMJUOS (10 Hojas)
- APROBACIÓN INCIAL PP (2 Hojas)
- MEMORIA TR A.I. PP (6 Hojas)

2020-023169-00-02

Hoja 1

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	96/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	105/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: PLANO DE SITUACIÓN

2020-023169-00-02



Fotografía aérea



Plano de provincia

Urbaniz. PLAN PARCIAL 'LA FLORIDA SUR' de Bormujos (Sevilla)

2020-023169-00-02

Hoja 1 de 2

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	97/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	106/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



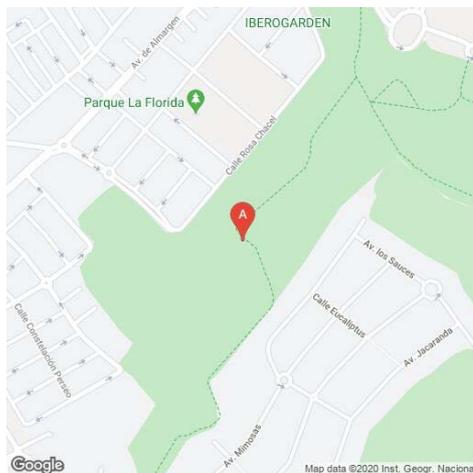
COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
 Tasaciones y Consultoría
 Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: PLANO DE SITUACIÓN

2020-023169-00-02



Plano de municipio



Plano de entorno

Urbaniz. PLAN PARCIAL 'LA FLORIDA SUR' de Bormujos (Sevilla)

2020-023169-00-02

Hoja 2 de 2

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	98/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	107/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
 Tasaciones y Consultoría
 Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: INOVACION PGOU BORMJUOS

2020-023169-00-02

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BORMUJOS PARA LA MODIFICACIÓN DE UN ELEMENTO DEL SISTEMA GENERAL VIARIO Y LA SECTORIZACIÓN DE LA FLORIDA
 DOCUMENTO Nº 2 MODIFICACIONES A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA de 37 de febrero de 2022 por el Sr. Secretario General del PLENO CORPORATIVO de fecha 14 de febrero de 2022 del SECTOR VIARIO GENERAL. 20 OCT 2008

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN Nº 08/007429 - T001
VISADO
 14 OCTUBRE 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO
 AYUNTAMIENTO DE BORMUJOS
 20 OCT 2008
 SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BORMUJOS EN EL AREA SUR DEL SECTOR "LA FLORIDA" (TAMBIEN DENOMINADA "ZAUDIN NORTE")

TEXTO REFUNDIDO, Octubre 2.008

DOCUMENTO Nº 2 MODIFICACIONES A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

2020-023169-00-02

Hoja 1 de 18

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	99/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	108/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
 Tasaciones y Consultoría
 Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: INOVACION PGOU BORMUJOS

2020-023169-00-02

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BORMUJOS PARA LA MODIFICACIÓN DE UN ELEMENTO DEL SISTEMA GENERAL VIARIO Y LA SECTORIZACIÓN DEL SECTOR "LA FLORIDA"

DOCUMENTO Nº 2 MODIFICACIONES A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BORMUJOS EN EL ÁREA SUR DEL SECTOR "LA FLORIDA" (TAMBIÉN DENOMINADA "ZAUDÍN NORTE")

TEXTO REPUNDO, Octubre 2.008

DOCUMENTO Nº 2 MODIFICACIONES A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

TÍTULO VII.-	NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	Pág. 1
CAPÍTULO 2º:	DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN	Pág. 1
	Artículo 119-Bis. Nuevo Sector	Pág. 1
CAPÍTULO 4º:	RÉGIMEN ORDINARIO	Pág. 1
Sección 1ª:	Zonificación	Pág. 1
	Artículo 125-Bis. Zona Residencial Alta Densidad	Pág. 1
Sección 2ª:	Condiciones de los Sectores	Pág. 2
	Artículo 131. Condiciones de Aprovechamiento	Pág. 2
	5. Sector S-1 "La Florida"	Pág. 2
Sección 3ª:	Aprovechamiento Tipo.	Pág. 3
ANEXO:	FICHA DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	Pág. 4



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN DEL AYTO DE BORMUJOS Nº 007429 - T001
 VISADO 14 OCTUBRE 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

2020-023169-00-02

Hoja 2 de 18

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	100/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	109/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: INOVACION PGOU BORMUJOS

2020-023169-00-02

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BORMUJOS PARA LA MODIFICACIÓN DE UN ELEMENTO DEL SISTEMA GENERAL VIARIO Y LA SECTORIZACIÓN DEL ÁREA DE LA FLORIDA

DOCUMENTO Nº 2

MODIFICACIONES A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANÍSTICA DE BORMUJOS EN EL AREA SUR DEL SECTOR "LA FLORIDA" (TASADA DENOMINADA "ZAUDIN NORTE")

DOCUMENTO Nº 2 MODIFICACIONES A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO VII: NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CAPÍTULO 2º: DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN

Artículo 119-Bis: Nuevo Sector

Se añade un nuevo Sector denominado S-1 "La Florida"

CAPÍTULO 4º: RÉGIMEN ORDINARIO

Sección 1ª: Zonificación

Artículo 125-Bis: Zona Residencial Alta Densidad.

Se añade una nueva Zona denominada Residencial Alta densidad, cuyas características urbanísticas son:

Residencial Alta Densidad.

- a. Corresponde a las áreas residenciales de alta densidad que ayudan a consolidar el anillo del Zaudin como el eje de servicios y actividad del municipio llegando hasta el nuevo centro direccional.
- b. El aprovechamiento máximo es el siguiente:
 - Capacidad residencial: 50viv/Ha.
 - Edificabilidad: 0,70m²c/m²s, de las que el 75%, como máximo corresponde al uso residencial y el 25%, como mínimo, a usos terciarios.
- c. Los usos globales serán:
 - Dominante: uso residencial (máximo del 75%) y Complementario: uso terciario (mínimo del 25%).
 - El uso residencial podrá contener dos tipologías diferentes, plurifamiliar, en un mínimo del 75%, y unifamiliar agrupada, en un máximo del 25%
 - El uso terciario se desarrollará en planta baja de las viviendas en tipología plurifamiliar, con carácter obligatorio, y también podrá ocupar parcelas independientes en el caso de que el 25% de su ocupación no se haya podido establecer en plantas bajas.
 - Compatibles: alojamiento comunitario y los incluidos en el uso general de dotación.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN DEL PLENO DEL AYTO DE BORMUJOS
 08/09/2022 - T001
VISADO
 14 OCTUBRE 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

2020-023169-00-02

Hoja 3 de 18

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	101/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	110/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: INOVACION PGOU BORMJUOS

2020-023169-00-02

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BORMUJOS PARA LA MODIFICACIÓN DE UN ELEMENTO DEL SISTEMA GENERAL VIARIO Y LA SECTORIZACIÓN DEL ÁREA DE LA FLORIDA

DOCUMENTO Nº 2

MODIFICACIONES A LAS NORMAS

PAG 0031/0051
 08/007429 - T001
 VISADO
 14 OCTUBRE 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

d. Condiciones de desarrollo:

En vivienda libre:

- Se establece como parcela mínima aquella que cumpla un ratio de 75m² de suelo por vivienda.
- De la parcela se destinará un mínimo a espacio libre del 40% del total.
- La agrupación mínima de viviendas se establece en 25 viviendas.
- Se destinarán a aparcamientos un número tal de plazas que cumpla un ratio de una plaza por cada 75m² construidos o fracción. Las plazas podrán encontrarse en sótano mancomunado.
- La altura máxima será de cuatro plantas más ático, que se reducirá a dos plantas más ático si la distancia de la edificación a las viviendas existentes o previstas en el entorno es menor de 20m en el caso de viviendas unifamiliares adosadas o pareadas y de treinta metros en el caso de viviendas unifamiliares aisladas.

En vivienda protegida:

- La agrupación mínima de viviendas se establece en 25 viviendas.
- Se destinarán a aparcamientos un número tal de plazas que cumpla un ratio de una plaza por cada 75m² construidos o fracción. Estas plazas podrán encontrarse en sótano mancomunado, incluso en agrupaciones de viviendas unifamiliares.
- La altura máxima será de cuatro plantas más ático, que se reducirá a dos plantas más ático si la distancia de la edificación a las viviendas existentes o previstas en el entorno es menor de 20m en el caso de viviendas unifamiliares adosadas o pareadas y de treinta metros en el caso de viviendas unifamiliares aisladas.

Sección 2ª: Condiciones de los Sectores

Artículo 131: Condiciones de Aprovechamiento.

5. Sector S-1 "La Florida"

a. Superficies de suelo

Ámbito:	261.735m ²	Uso Global:	183.381 m ²
SS.GG. Incluidos:			
SGEL-1	35.749 m ²		
SGEL-2	5.117 m ²		
SGEL-3	7.650 m ²		
SGV-1	27.838 m ²		
A.D.	2.000 m ²		
TOTAL	78.354 m²		

b. Aprovechamientos edificatorios:

Del uso global.

Edificabilidad	Densidad.	Capacidad.	Aprovechamiento edificatorio.
0,70 m ² c/m ² s	50 viv. / Ha	917 viviendas	Resid. 96.275 m ² c Terc. 32.092 m ² c

Reserva para viviendas protegidas:

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	102/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	111/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: INOVACION PGOU BORMUJOS 2020-023169-00-02

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BORMUJOS PARA LA MODIFICACIÓN DE UN ELEMENTO DEL SISTEMA GENERAL VIARIO Y LA SECTORIZACIÓN DEL ÁREA DE LA FLORIDA

DOCUMENTO Nº 2 MODIFICACIONES A LAS NORMAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PAG 0032/0051

DILIGENCIA: 30% s/ 96.275 m² = 28.882,50 m² Capacidad: 275 viviendas

Viviendas en régimen libre: 19 viviendas, que consta de 19 planos, numerados y sellados

Edificabilidad: 67.392,50 m² Capacidad: 642 viviendas

Coeficientes de ponderación: 20 OCT 2008

Residencial Libre 1,00 Residencial Protegida 0,60

Aprovechamiento objetivo del sector: 67.392,50 x 1,00 + 28.882,50 x 0,60 + 32.092 x 0,90 = 113.605 u.a. (67.393 u.a. + 17.330 u.a. + 28.883 u.a.)

Coeficiente de aprovechamiento medio: 113.605 u.a. / 254.085 m² = 0,45

Densidad: 917 viv. / 25.4085 Has = 36 viv. / Ha.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN 08/007429 - T001

VISADO 14 OCTUBRE 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

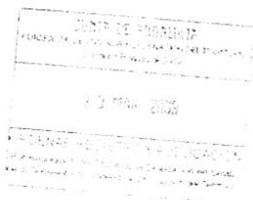
Documento validado electrónicamente

Sección 3ª: Aprovechamiento tipo.

Artículo 134-Bis: El nuevo Sector constituye su propia Área de Reparto, siendo el aprovechamiento tipo la misma que la del Sector.

Bormujos, Octubre de 2008.

EL ARQUITECTO REDACTOR: Manuel Donaire Cazorla



Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	103/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	112/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
 Tasaciones y Consultoría
 Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: INOVACION PGOU BORMUJOS

2020-023169-00-02

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BORMUJOS EN EL AREA SUR DEL SECTOR "LA FLORIDA" (TAMBIEN DENOMINADA "ZAUDIN NORTE")

TEXTO FUNDIDO, Octubre 2.008

ANEXO A LAS MODIFICACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS FICHA DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR S-1

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: USO GLOBAL: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: TITULARIDAD E INICIATIVA: SISTEMA DE ACTUACIÓN: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PROGRAMACIÓN:	URBANIZABLE SECTOR: RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD: PLAN PARCIAL PRIVADA COMPENSACIÓN PLAN PARCIAL Dentro de los 4 primeros años desde la A.D. de la Innovación
---	--

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN:

SUPERFICIES DE SUELO (m²s)		
Ámbito	SS.GG. Incluidos	Uso Global
254.085+7.650= 261.735 m ² s	SGEL-1 35.749 m ² s SGEL-2 5.117 m ² s SGEL-3 7.650 m ² s SGV-1 27.838 m ² s SGI-AD 2.000 m ² s TOTAL 78.354 m ² s	183.381 m ² s

APROVECHAMIENTOS EDIFICATORIOS:

DEL USO GLOBAL

Edificabilidad	Densidad	Capacidad	Aprovechamiento edificatorio
0,70 m ² c/m ² s	50 viv. / Ha	917viv	Resid. 96,275m ² c Terc. 32,092m ² c

RESERVA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

30% s/ 96,275 m ² c = 28.882,50 m ² c	Capacidad: 275 viviendas
---	--------------------------

VIVIENDAS EN RÉGIMEN LIBRE:

Edificabilidad: 67.393,50m ² c	Capacidad: 642 viviendas
---	--------------------------

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

Residencial Libre	Residencial Protegida	Terciario
1,00	0,60	0,90

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR.

Aprovechamiento medio:	113.605u.a./254.085m ² s=0,447112
Densidad media:	917 viv. / 25.4085 Has = 36 viv. / Ha

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN DE 08/007429 - 0013 VISADO DE 14 OCTUBRE 2008 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

2020-023169-00-02

Hoja 6 de 18

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	104/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	113/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: INOVACION PGOU BORMJUOS

2020-023169-00-02

CARGAS URBANÍSTICAS

La presente Iniciativa está sujeta a un Convenio Urbanístico alcazar de Bormujos, suscrito entre el Ayuntamiento de Bormujos y las empresas promotoras citadas y el Ayuntamiento de Bormujos por las que se otorgan a las empresas promotoras citadas el 24,79% del aprovechamiento objetivo del futuro Sector, así como las garantías de los Sistemas Generales internos al Sector y la financiación proporcional por parte de los Sistemas Generales externos al mismo.

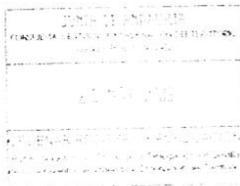
De acuerdo con lo anterior el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento de Bormujos es el siguiente:

- A. CESIONES DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO
- Como consecuencia del convenio suscrito del PLENO COMPROBANTE de fecha 20 OCT 2008 de 254.085 m² x 0,0552873 = 14.047,67 u.o. del S.G. externo
 - Como consecuencia del 10% de aprovechamiento del Sector, una vez deducida la cesión previa, resultante del convenio:
 - 10% aprov. sector deducidas la cesión por convenio 99.556,85 u.o.a
 - 10% cesión Ayuntamiento 9.955,68 u.o.a
 - Cesiones totales al Ayuntamiento 24.003,35 u.o.a

B. REPARTO RESULTANTE DE EDIFICABILIDADES DEL SECTOR

Ayuntamiento			
100 % de viviendas protegidas	17.329,78u.a	equivalentes a	28.882,50m ² c y 275 viviendas
Terciario	6.673,85u.a.	equivalentes a	7.415,40m ² c
Total			36.297,90m²c
Propietarios			
100% de viviendas libres	67.392,51u.a.	equivalentes a	67.392,50m ² c y 642 viviendas
Terciario	22.208,65u.a.	equivalentes a	24.676,60m ² c
Total			92.069,10m²c

- C. OTRAS CARGAS URBANÍSTICAS
- Contribuir con la cantidad de 12€ por m² de suelo del Sector en concepto de compensación por la ejecución de sistemas generales externos al Sector correspondientes al Plan General vigente.
 - Contribuir con 48€ por unidad de aprovechamiento perteneciente a los propietarios para la ejecución de sistemas generales exteriores al sector pertenecientes a la Revisión del Plan General vigente.
 - Ejecutar a su costa la totalidad de sistemas generales incluidos en el Sector. Este coste se deducirá del importe total de la carga urbanística anterior.
 - Ejecutar a su cargo la conexión de las infraestructuras propias del Sector con las generales del municipio, según las indicaciones de las empresas suministradoras



2020-023169-00-02

Hoja 7 de 18

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	105/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	114/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
 Tasaciones y Consultoría
 Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: INOVACION PGOU BORMJUOS

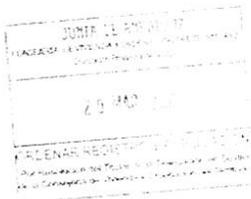
2020-023169-00-02

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. La ordenación y programación de este Sector, cuyo uso global es el residencial de alta densidad, tiene como objetivo el de contribuir a la consolidación de la actividad urbana que relaciona los centros direccionales previstos en la Revisión del Plan General de Tomares como en el proyecto del anillo viario denominado "Vía Parque Zauz" que se completa con su conexión con la autovía variante actual carretera de Mairena a Bormujos.
2. La edificación podrá combinar el uso residencial con el terciario, así como disponer suelos con dicho uso exclusivo. En todos los casos se persigue una ocupación del suelo por la edificación y la compatibilidad de edificación en una zona moderada con el respeto al paisaje y la transición entre las viviendas unifamiliares existentes y las viviendas colectivas que se proyecten.

DOCUMENTO DE VERIFICACIÓN
 PAG 0035/0051
 08/08/2015
 VISO
 14 OCT 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento validado electrónicamente

URGENTE:
 Se ha sometido a la Junta de Urbanismo, que consta de 37 miembros, 14 planes, numerados y sellados por el Secretario General. Ha sido aprobado mediante acuerdo del PLeno SUPLENENTE de fecha 20 OCT 2008
 SECRETARIO GENERAL



2020-023169-00-02

Hoja 8 de 18

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	106/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	115/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
 Tasaciones y Consultoría
 Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: INOVACION PGOU BORMUJOS

2020-023169-00-02

RELUCENCIA:
 Para la aprobación del presente documento, que consta de 37 folios, numerados y sellados por esta Corporación, ha sido aprobado mediante acuerdo del PLENO CORPORATIVO de fecha 20 OCT 2008.
 EL SECRETARIO GENERAL



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 08/007429 - T001
VISADO
 14 OCTUBRE 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente



INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BORMUJOS EN EL AREA SUR DEL SECTOR "LA FLORIDA" (TAMBIEN DENOMINADA "ZAUDIN NORTE")

TEXTO REFUNDIDO, Octubre 2008

DOCUMENTO Nº 3 PLANOS

2020-023169-00-02

Hoja 9 de 18

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	107/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	116/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: INOVACION PGOU BORMUJOS

2020-023169-00-02

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BORMUJOS EN EL AREA SUR DEL SECTOR "LA FLORIDA" (TASACIONES Y CONSULTORIA DENOMINADA "ZAUDIN NORTE")

TEXTO REFUNDIDO, Octubre 2.008

DOCUMENTO Nº 3 PLANOS

ÍNDICE

Planos de Información

- Plano I-01 Situación y delimitación del ámbito de la Innovación.
- Plano I-02 Ordenación del Planeamiento General Vigente.
- Plano I-03 Revisión del Plan General de Bormujos. Clasificación del Suelo.
- Plano I-04 Revisión del Plan General de Bormujos. Calificación del Suelo.
- Plano I-05 Revisión del Plan General de Bormujos. Sistemas Generales.
- Plano I-06 Revisión del Plan General de Bormujos. Usos Globales y Pormenorizados. Afecciones en suelo urbano y urbanizable. Ámbitos de Desarrollo.
- Plano I-07 Revisión del Plan General de Bormujos. Infraestructuras. Energía Eléctrica.
- Plano I-08 Revisión del Plan General de Bormujos. Infraestructuras. Abastecimiento de Agua.
- Plano I-09 Revisión del Plan General de Bormujos. Infraestructuras. Saneamiento.

Planos de Ordenación

- Plano O-01 Nueva Ordenación del ámbito de la Innovación.
- Plano O-02 Propuesta de ordenación del SUEL-2, SGL-3 y SLEL (Nuevo).
- Plano O-03 Conexión de las infraestructuras locales de abastecimiento de energía eléctrica con las generales de la Revisión del Plan General.
- Plano O-04 Conexión de las infraestructuras locales de abastecimiento de agua con las generales de la Revisión del Plan General.
- Plano O-05 Conexión de las infraestructuras locales de saneamiento con las generales de la Revisión del Plan General.

DOCUMENTO SOMETIDO A PUBLICACIÓN
 08/007439 2 T001
VISADO
 14 OCTUBRE 2008
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento validado electrónicamente

2020-023169-00-02

Hoja 10 de 18

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	108/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	117/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: APROBACIÓN INICIAL PP

2020-023169-00-02



Ayuntamiento de Bormujos

Plaza de Andalucía, s/n
41800 Bormujos, Sevilla
Teléfono 955 724 371 - fax 955 724 562
ayuntamiento@bormujos.es

ANUNCIO

FRANCISCO MIGUEL MOLINA HARO, ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BORMUJOS (SEVILLA)

HACE SABER:

Que, en relación con la tramitación por este Ayuntamiento del Expediente PP nº 01/18, consistente en el PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA FLORIDA SUR", a instancias de la entidad LAS FAGACEAS S.L., con fecha 2 de abril de 2020 se ha emitido Resolución nº 654/2020 por el Delegado de Urbanismo, mediante la cual se han adoptado los siguientes acuerdos:

Primero.- Aprobar inicialmente el PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA FLORIDA SUR" y su RESUMEN EJECUTIVO (Exp. PP nº 01/18), de conformidad con los documentos apartados por la entidad promotora Las Fagaceas S.L. el pasado 25 de febrero del corriente, y con los informes municipales evacuados, por lo que, en cumplimiento de las observaciones expuestas en el informe del Arquitecto Municipal de fecha 31 de marzo pasado y transcrito en los antecedentes, debe presentarse por el promotor del expediente nuevo documento en el que se recojan las citadas subsanaciones.

Segundo.- Iniciarse periodo de información pública, por plazo de un (1) mes, mediante la publicación del correspondiente Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, en el E-Tablón Municipal, en uno de los diarios de mayor difusión de nuestra provincia, así como en el Portal Municipal de Transparencia. Durante dicho periodo quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo en la Secretaría del Ayuntamiento.

Tercero.- Suspéndase el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y Licencias Urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. La duración de la suspensión será la dispuesta en la referida Ley 7/2002.

Cuarto.- Comuníquese personalmente la apertura y duración del trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial que se aprueba inicialmente. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios tanto en el Registro de la Propiedad como en el Catastro.

Quinto.- Requieranse los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en

Código Seguro de Verificación	IV687WH4BN7YKT2CRXAG4SXI	Fecha	03/04/2020 12:35:00
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003]		
Firmante	FRANCISCO MIGUEL MOLINA HARO (eSign jobs)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV687WH4BN7YKT2CRXAG4SXI	Página	1/2



2020-023169-00-02

Hoja 11 de 18

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANI26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANI26CI	Página	109/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	118/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytoS/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: APROBACIÓN INICIAL PP 2020-023169-00-02



Plaza de Andalucía, s/n
41800 Bormujos, Sevilla
Teléfono 955 724 371 - fax 955 724 562
ayuntamiento@bormujos.es

esta fase de tramitación del Plan Parcial y en los plazos que establezca su regulación específica.

Sexto.- Notifíquese la presente Resolución a la entidad Las Fagaceas S.L. conforme legalmente proceda, para su conocimiento y efectos."

Que, a más de lo anterior, en referencia a la exposición del presente Edicto en el Portal Municipal de Transparencia, todo ello en cumplimiento del artículo 25.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y del artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, artículo 7.1.e) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información y Buen Gobierno, artículo 13.1.e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, el enlace en el que se podrá consultar el expediente en cuestión es el siguiente:

<http://transparencia.bormujos.es/es/transparencia/indicadores-de-transparencia/indicador/54.E1.5Informacion-de-Convénios-Urbánísticos-y-actuaciones-urbanísticas-en-ejecucion/>

Lo que se comunica, para general conocimiento y a los efectos oportunos, en los términos expresados, a la fecha de firma.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo.: Francisco Miguel Molina Haro.

IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	02/04/2023 10:25:00	
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003			
FRANCISCO MIGUEL MOLINA HARO (sig=306)			
Página			

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003
Firmante	FRANCISCO MIGUEL MOLINA HARO (sig=306)
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI

2020-023169-00-02

Hoja 12 de 18

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	110/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	119/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MEMORIA TR A.I. PP

2020-023169-00-02

EXLO REHUNDIDO PARA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL "FLORIDA SUR" DE SU BLO URBANIZABLE SICI ORZADO DEL PGOUA DE BORMUJOS BORMUJOS PROVINCIA DE SEVILLA MEMORIA CONFORME ADAPTACIÓN PARCIAL JOJA PGOU

B.- FICHA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL

Superficie del Sector	268.744,00 m ²
Reserva Sistema General EL-3	7.650,00 m ²
Superficie Área de Reparto	261.094,00 m ²
Superficie SSGG Adscritos	78.354,00 m ²
SG Viario	27.838,00 m ²
SG Parque Urbano	48.516,00 m ²
SG Infraestructuras	2.000,00 m ²
Uso Global	Residencial
Superficie Uso Global	190.390,00 m ²
Densidad	50 viv/Ha
Capacidad Máxima	951 unidades
Mínimas Protegidas	570 uds
Resto Libres	381 uds
Edificabilidad Máxima (0,7 m ² /m ² t)	133.273,00 m ² t
Coefficiente	0,8369
Aprovechamiento Máximo	111.532 uas
Usos Pormenorizados 25%	Residencial compatible Terciario
	Terciario
Reparto Tipología Uso Global	
Mínimo Plurifamiliar	75%
Máximo Unifamiliar	25%
Sistema de Actuación	Compensación

audreia cazorana sánchez
212 COA-I

23

2020-023169-00-02

Hoja 13 de 18

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	111/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	120/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MEMORIA TR A.I. PP

2020-023169-00-02

EX-TO REHUNDIDO PARA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL "FLORIDA SUR" DE SUBEJO URBANIZABLE SECTORIZADO DEL PGOUA DE BORMUJOS BORMUJOS, PROVINCIA DE SEVILLA MEMORIA CONFORME ADAPTACIÓN PARCIAL "OJA PGOU"

A continuación se describen cuadros de superficies de Manzanas y Parcelas por usos, así como los porcentajes respecto a la superficie del sector, número de viviendas, tipología de usos, asignación de edificabilidades y de aprovechamientos.

6.3.- JUSTIFICACIÓN DE LOS USOS Y APROVECHAMIENTOS

De los cuadros anteriores se desprenden las siguientes conclusiones:

a.- El uso global del Plan Parcial es el Residencial cuyos usos lucrativos se desarrollan contando con dos Tipologías diferentes, Plurifamiliar y Unifamiliar, cuyos máximos y mínimo están delimitados en la Ficha Urbanística del Sector, siendo conforme las tablas anteriores el reparto de las edificabilidades sobre el total de 133.273,00 m²:

Residencial Plurifamiliar con una edificabilidad de 62,40% s/total	83.163,00 m ² 83,20% s/resid
Residencial Unifamiliar con una edificabilidad de 12,60% s/total	16.800,00 m ² 16,80% s/resid
Terciario – Comercial con una edificabilidad de 25,00% s/total	33.310,00 m ²

Por lo tanto se cumplen los máximos y mínimos para cada uso y tipología reflejados en las Condiciones Particulares de los usos para el Plan Parcial "La Florida Sur" del PGOUA de Bormujos.

b.- Las condiciones de edificabilidad de los usos no lucrativos vendrán determinados por las condiciones para éstos en las normas Urbanísticas del PGOUA de Bormujos, así como el destino final de los mismos, siempre dentro de los permitidos dentro de las Normas Urbanísticas para los Usos Rotacionales y Usos de Espacios Libres.

c.- Los coeficientes de homogeneización entre las distintas tipologías y usos lucrativos del Plan Parcial se han delimitado conforme los que se fijan en el documento de Adaptación Parcial y que se concluyen y recogen en el PGOUA de Bormujos, siendo éstos:

aurilio casanova sánchez
212 COA-I

24

2020-023169-00-02

Hoja 14 de 18

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	112/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	121/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MEMORIA TR A.I. PP 2020-023169-00-02

EXIJO REHUNDIDO PARA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL "FLORIDA SUR" DE SUELO URBANIZABLE SUELO ORDENADO DEL PGOUA DE BORMUJOS BORMUJOS PROVINCIA DE SEVILLA MEMORIA CONFORME ADAPTACIÓN PARCIAL L.OJA PGOU

Residencial Libre	1,00	Residencial Protegido	0,60
Terciario	0,90		

Reseñar que se han modificado algunos de estos coeficientes, dada la situación, tipología y uso de cada Uso Global, pero entendiéndolo dentro de su papel en el Plan Parcial.

Por un lado, el uso Terciario delimitado en el PGOUA de Bormujos, se considera como Terciario en Parcela Exclusiva, hecho que se incluye en el Plan Parcial, si bien donde los usos terciarios están incluidos en las plantas bajas de los usos residenciales en Tipología Plurifamiliar, también se ponderiza de la misma forma en 0,90 como coeficiente válido de homogeneización.

Por otro, entre las tipologías edificatorias del Uso Residencial, se mayor en Régimen Libre la tipología unifamiliar, ya que su valor en el mercado es mayor, y sobre todo en la zona colindante al norte y sur del sector, que el valor del plurifamiliar, considerando como válido el coeficiente 1,475 para unifamiliar y 2,00 el unifamiliar aislado existente.

No se ha ponderado de la misma forma la diferencia de tipología en el Residencial Protegido, ya que no existe diferencia de valor de venta entre tipologías en el Plan de Suelo y Vivienda 2016-202 de la Junta de Andalucía.

Por ello, y como resumen de los coeficientes de homogeneización entre usos en el Plan Parcial es el siguiente:

Residencial Plurifamiliar Libre	1,000
Residencial Unifamiliar Libre	1,475
Residencial Unifamiliar Aislado Libre	2,000
Residencial Plurifamiliar Protegido	0,600
Residencial Unifamiliar Protegido	0,600
Terciario en PB de Residencial	0,900
Terciario en Parcela Exclusiva	0,900

aurilio cazenave sánchez
212 COA-I

25

2020-023169-00-02

Hoja 15 de 18

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	113/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	122/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MEMORIA TR A.I. PP

2020-023169-00-02

EXITO REUNIDO PARA APROBACION INICIAL DEL PLAN PARCIAL "FLORIDA SUR" DE SUBLO URBANIZABLES RECIORZADO DEL PGOU DE BORMUJOS BORMUJOS, PROVINCIA DE SEVILLA MEMORIA CONFORME ADAPTACION PARCIAL LOJA PGOU

No obstante, y en virtud de una total independencia de los coeficientes de ponderación a cristalizar en este documento y el posterior Proyecto de Reparcelación, se ha encargado a empresa nacional especializada en Tasaciones Inmobiliarias, un documento reglado e independiente de valoración, tasación y comparación de las diferentes tipologías en el entorno, las cuales se adoptarán como válidas para el posterior proceso de reparcelación.

Siendo el Aprovechamiento Total de la Unidad de Reparto (exclusiva para el Plan Parcial "La Florida Sur") conforme al coeficiente de ponderación para el Sector determinado en el PGOU de Bormujos, esto es 0,8369.

Por lo tanto, y dado el incremento de superficie, lo cual incrementa obviamente los máximos de número de viviendas, edificabilidad máxima y aprovechamientos máximos, y con ello también la reserva mínima de dotaciones y espacios libres conforme Art. 17 de la LOUA y Reglamento de Planeamiento Urbanístico, resulta que el Plan Parcial por aplicación de los coeficientes cuenta con una superficie de Uso Global de el sector total menos los Sistemas Generales adscritos.

Esto es, 268.744,00 m² menos los Sistemas Generales que cuentan con una superficie de 78.354,00 m², por lo que la superficie total de Uso Global asciende a 190.390,00 m², superficie con la que se calcularán el resto de parámetros urbanísticos, siendo estos los siguientes:

50 viv/Ha	Total	951 viviendas
Edificabilidad 0,70 m ² t/m ² s	Total	133.273,00 m ²
Aprovechamiento Objetivo	Total	111.532,00 uas

Reseñar que el incremento de superficie, y por ello de viviendas, es de 35 unidades, se sumarán a las iniciales, quedando un total de 951 viviendas, por lo que el reparto entre libres y protegidas se hace por ponderación de las densidades de cada tipología, diferenciando entre Régimen Libre y Protegido, según se distingue en la razón principal del motivo de Innovación de Planeamiento por el cual se le dota de más densidad al Sector "La Florida Sur", esto es:

Densidad Inicial Residencial Libre	20 Viv/Ha	381 Viviendas
------------------------------------	-----------	---------------

aurilio casanova sánchez
312 COA-4

26

2020-023169-00-02

Hoja 16 de 18

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	114/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	123/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
Tasaciones y Consultoría
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MEMORIA TR A.I. PP
2020-023169-00-02

EXIJO REUNIDO PARA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL "FLORIDA SUR" DE SUELO URBANIZABLE SUELO ORDENADO DEL PGOU DE BORMUJOS BORMUJOS, PROVINCIA DE SEVILLA MEMORIA CONFORME ADAPTACIÓN PARCIAL L.OJA PGOU

Incremento Innovación Residencial Protegido 30 Viv/Ha 570 Viviendas

6.4.- APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE BORMUJOS

El 10% del total del Aprovechamiento Objetivo corresponde por cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento de Bormujos por Ley, por lo que resulta:

Aprovechamiento Subjetivo	100.378,80 uas
Aprovechamiento Cesión	11.153,20 uas

Por lo tanto y conforme coeficientes de homogeneización determinados, dado que todo el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento de Bormujos se destina a Vivienda Protegida, este aprovechamiento se cristaliza en:

11.153,20 uas resultan convirtiendo unidades de aprovechamiento en edificabilidad, a través del coeficiente de ponderación delimitado en el planeamiento vigente de 0,6, en 18.588,67 m² de edificabilidad para el Ayuntamiento de Bormujos

Además, el Ayuntamiento de Bormujos, aporta al Plan Parcial conforme estructura de la propiedad:

Polígono 4 Parcela 18	3.580,00 m ²
Polígono 4 Parcela 9003	608,00 m ²
Polígono 4 Parcela 9006	2.305,00 m ²
TOTAL	6.493,00 m²

Esto supone un el 2,49 % del sector, por lo que le corresponde por aportación igualmente 2.777,25 uas, por lo que el Ayuntamiento contará con un total de 13.930,45 unidades de aprovechamiento, lo que resulta un total de 23.217,42 m² de edificabilidad en Vivienda Protegida por razones socioeconómicas de interés local.

audelio casanova sánchez
212 COA-4

27

2020-023169-00-02
Hoja 17 de 18

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPPUIANIZ26CI	Página	115/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	124/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		



AYTO DE BORMUJOS
ENTRADA
14/11/2022 18:20
23287



COLECTIVO DE ARQUITECTOS TASADORES, S.A.
 Tasaciones y Consultoría
 Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

DOCUMENTO: MEMORIA TR A.I. PP 2020-023169-00-02

EXTRACTO REUNIDO PARA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL "FLORIDA SUR" DE SUELO URBANIZABLE SUELO ORDENADO DEL PGOOU DE BORMUJOS BORMUJOS, PROVINCIA DE SEVILLA MEMORIA CONFORME ADAPTACIÓN PARCIAL L.OJA PGOOU

Por lo tanto, y en vista de los cuadros de Aprovechamientos y Edificabilidades anteriores repartidos por usos y tipologías, al Ayuntamiento de Bormujos le corresponderán un total de 232 viviendas de aproximadamente 100,00 m² de edificabilidad por cada una de ellas. Se ha tomado esta superficie por la superficie útil máxima de venta por el Plan de Suelo y Vivienda 2016-2020 de la Junta de Andalucía, establecido para todos los Regímenes en 90,00 m² útiles.

Por resultado de la Ordenación prevista en el Plan Parcial que se presenta, estas viviendas corresponderían a las Parcelas MI-P2, MI-P3 y MI-P4, donde se delimitan las parcelas destinadas a Viviendas Protegidas para un total de 232 viviendas, para un total de 23.200,00 m² de edificabilidad y 13.920,00 unidades de aprovechamiento.

La diferencia entre las unidades de aprovechamiento correspondientes y las adjudicadas, será objeto de monetarización en la Junta de Compensación.

aurilio castrova sánchez
 212 COA-I

28

2020-023169-00-02

Hoja 18 de 18

Código Seguro de Verificación	IV7AEDBDL4ONRPPUUIANIZ26CI	Fecha	14/11/2022 18:20:37
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	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7AEDBDL4ONRPPUUIANIZ26CI	Página	116/116



Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	125/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		





Ayuntamiento de Bormujos

Plaza de Andalucía, s/n
41930 Bormujos · Sevilla
Teléfono 955 724 571 · Fax 955 724 582
ayuntamiento@bormujos.net

Contra la presente Resolución, al ser acto de trámite no cualificado, no cabe la posibilidad de interponer recurso alguno en virtud de lo establecido en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

No obstante, podrá examinar el expediente a los efectos de que, en su caso, puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, durante un plazo de audiencia de un mes.

Lo que firmo para general conocimiento, a fin de que se publique en el BOE a los efectos legales oportunos, en Bormujos, a la fecha de firma.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo.: Francisco Miguel Molina Haro.

Código Seguro De Verificación:	wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Miguel Molina Haro	Firmado	28/11/2022 09:42:11
Observaciones		Página	126/126
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wMaOtQd2/IAx7i jaiSfIvg==		

