



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
CARMONA  
SECRETARÍA

D. JOSÉ ANTONIO BONILLA RUIZ, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad.-

**CERTIFICA:** que LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión **ORDINARIA** celebrada el día **CINCO DE ABRIL DE DOS MIL DIECISIETE** adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**PUNTO 3.- ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE COMPENSACION PARA LA UNIDAD DE EJECUCION SUNC-NU-7, “VISTALEGRE” Y CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION.**  
Visto el informe-propuesta de la Técnico de Administración General de fecha 3 de abril de 2017, cuyo tenor literal es el siguiente:

“En relación con el expediente relativo a la aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación y la aprobación de los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación que habrán de regir la constitución y funcionamiento de la Junta de Compensación para la urbanización de la unidad de ejecución SUNC-NU-7 Vista Alegre de este Municipio, emito el siguiente informe-propuesta de resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, con base a los siguientes, I N F O R M E

**I. ANTECEDENTES:**

- Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento adoptado en sesión de fecha de 4 de marzo de 2009 se aprobó el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias municipales de Carmona a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de 6 de junio de 2009. Posteriormente mediante acuerdo del Pleno de la Corporación de fecha de 17 de julio de 2009 se aprobó la rectificación de una serie de errores, que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, de fecha de 8 de enero de 2010. En dicho documento de Adaptación Parcial se recogía la clasificación y categorización como **suelo urbano no consolidado** por la urbanización de los terrenos incluidos dentro del ámbito denominado SUNC-NU-7 Vista Alegre.
- Dicho ámbito de suelo urbano no consolidado cuenta con el instrumento de planeamiento urbanístico idóneo para el comienzo de la actividad de ejecución, cual es el **Estudio de Detalle** aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento adoptado en sesión de fecha 3 de julio de 2012, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla nº 188 de 13 de agosto de 2012 e inscrito en el Registro Municipal de Planeamiento con el número de inserción 37.
- Posteriormente se procedió a la **delimitación de la unidad de ejecución** así como la **elección del sistema de actuación por compensación** para dicho ámbito mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha de 5 de marzo de 2014, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 130, de fecha de 7 de junio de 2014.
- Con fecha de 6 de mayo de 2016 se presenta en esta Administración por D. Juan Manuel Matallanes González, en calidad de propietario de terrenos incluido en la unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado como SUNC-NU-7 “Vista Alegre”, iniciativa para el **establecimiento del sistema de compensación** a la que se adhieren D<sup>a</sup>. Isabel Matallanes González y D<sup>a</sup>. Gracia Matallanes González, en calidad igualmente de propietarias de terrenos incluidos en la unidad, solicitando su aprobación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E10006098A00J1U3G2G2L5Y5 en <a href="https://sede.carmona.org">https://sede.carmona.org</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	DOCUMENTO: 20170395658
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO GENERAL - 07/04/2017 JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-ALCALDE - 07/04/2017 SERIALNUMBER=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/04/2017 10:10:27	Fecha: 07/04/2017 Hora: 10:10



La documentación mediante la que se formaliza la iniciativa presentada –y que se ha ido subsanando mediante escritos presentados en fechas de 12 de julio, 6 y 11 de octubre de 2016- es la siguiente:

- Estatutos y bases de actuación del sistema.
  - Compromisos específicos sobre plazos de ejecución para el cumplimiento de las diferentes actividades urbanísticas a desarrollar.
  - Compromisos de colaboración.
  - Acreditación de titularidades y adhesiones a la iniciativa.
  - Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa.
- La citada iniciativa fue **aceptada y aprobados inicialmente los Estatuto y Bases de Actuación del Sistema de compensación** por la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de octubre de 2016.
- El acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13/10/2016 fue publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia nº 297 de fecha 24 diciembre de 2016 y **notificado** individualmente a D<sup>a</sup>. Isabel Matallanes González y D<sup>a</sup>. Gracia Matallanes González, comprendidos en el ámbito de la unidad de ejecución SUNC-NC-7 y a D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérez y a Herederos de D. Antonio Carvajal Hidalgo.
- D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérez en nombre propio y en nombre y representación de la Comunidad de propietarios del inmueble sito en la calle Vista Alegre n.º 1 procedió a presentar alegaciones en fecha 20/01/2017 n.º de registro de entrada 694.
- En fecha 09/02/2017 se procede a dar traslado de las alegaciones presentadas por D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérez para su conocimiento y que alegasen lo que a su derecho conviniera a los propietarios de la Unidad de Ejecución SUNC-NC-7.
- En fecha 20/02/2017 n.º de registro de entrada 1802 D. Juan Manuel Matallanes González actuando como promotor de la iniciativa del establecimiento del sistema de compensación de la unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado como SNUC-NC-7 “Vista Alegre”, presentó alegaciones contestando a las presentadas por D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérez.
- En fecha 30/03/2017 se emite certificado expedido por el Secretario de la Corporación de fecha 30/03/2017, sobre la presentación de las siguientes alegaciones:
- N.º de registro de entrada: 694 en fecha 20/01/2017 Nombre y apellidos: D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérez.
- Resultando fuera de plazo de alegaciones y en contestación a las mismas, la que continuación se reseña presentada por el promotor de la iniciativa:
- N.º de registro de entrada: 1802. Nombre y apellidos: D. Juan Manuel Matallanes González.

## **II. LEGISLACIÓN APLICABLE**

La Legislación aplicable en la materia es la siguiente:

- Los artículos 129 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Los artículos 157 y siguientes 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 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E10006098A00J1U3G2G2L5Y5 en <https://sede.carmona.org>

### **FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO GENERAL - 07/04/2017  
JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-ALCALDE - 07/04/2017  
SERIALNUMBER=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/04/2017 10:10:27

DOCUMENTO: 20170395658

Fecha: 07/04/2017

Hora: 10:10





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
CARMONA  
SECRETARÍA

### III. PROCEDIMIENTO A SEGUIR

En cuanto al procedimiento a seguir:

- Una vez presentada y aceptada la iniciativa presentada por D. Juan Manuel Matallanes González para el establecimiento del sistema de compensación en la unidad de ejecución SUNC-NU-7 Vista Alegre y suscrita por éste y D<sup>a</sup>. Isabel Matallanes González y D<sup>a</sup>. Gracia Matallanes González, propietarios que representan más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, y del inicio del procedimiento para el establecimiento del sistema mediante la aprobación inicial de los estatutos y de las bases de actuación y la apertura del trámite de información pública, por plazo mínimo de un mes, con notificación a las personas propietarias afectadas que no hayan suscrito la iniciativa. Finalizado este plazo y dentro del mes siguiente, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva del sistema de actuación por compensación, de los estatutos y de las bases de actuación (artículos 131.1.c) y 131.2).

Asimismo han de tenerse en cuenta las reglas de tramitación previstas en los artículos 161 y siguientes del citado Reglamento de Gestión Urbanística, en la medida en que la regulación contenida en los mismos sea compatible con la regulación de la LOUA, según se establece en el Disposición Transitoria Novena de la LOUA.

2.El establecimiento del sistema de actuación por compensación determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector o, en su caso, unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes a dicho sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal (artículo 133 de la LOUA).

3.El órgano competente para la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de actuación corresponde a la Junta de Gobierno Local, según lo dispuesto por el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, por el cual corresponden al Alcalde las aprobaciones de los instrumentos de gestión urbanística, en relación con el Decreto de la Alcaldía nº 490/2016 sobre organización política de la Corporación Local.

### IV. CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES:

Alegación n.º 1: Nombre y apellidos: D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérez. N.º de registro de entrada: 694 en fecha 20/01/2017

La alegación N.º de registro de entrada:1802.de D. Juan Manuel Matallanes González puesto que son una contestación a la alegación presentada por D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérez no van a ser contestadas expresamente, si no que se hará referencia a ella en la contestación a D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérez.

#### **PRIMERO:- Sobre la representación con la que dice actuar la alegante.**

D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérez alega que una Comunidad de Bienes de la que forma parte es la propietaria de la finca 32.884, finca con referencia catastral n.º 5996113TG6459N001LA, no obstante, no aporta documento alguno que garantice dicha afirmación ni acredita la existencia de la Comunidad de Bienes a la que hace referencia.

Asimismo alega que actúa en nombre propio y en nombre y representación de la Comunidad de propietarios.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E10006098A00J1U3G2G2L5Y5 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO GENERAL - 07/04/2017 JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-ALCALDE - 07/04/2017 SERIALNUMBER=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/04/2017 10:10:27

DOCUMENTO: 20170395658  
Fecha: 07/04/2017  
Hora: 10:10



Que se desprende de la alegación presentada cierta confusión en cuanto a los términos mencionados de “Comunidad de propietarios” y/o “Comunidad de bienes”, Comunidad de propietarios de la cual tampoco aporta documentación alguna. Sin embargo, al decir que actúa en nombre propio, y constar en la certificación registral aportada de la finca registral 32.884, como propietaria junto a su marido, D. Antonio Carvajal Hidalgo, y en sociedad de gananciales, las alegaciones se entienden presentadas por la propietaria y por tanto, pueden ser tenidas en cuenta en lo que proceda, al haber sido llamada en el procedimiento del establecimiento del sistema de compensación de la unidad de ejecución SUNC-UN-7 y aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación del Sistema.

### Segundo.-Sobre la no procedencia de la nulidad procedimental.

La alegante D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérez alega, entre otras cosas, que no ha sido notificada ni en el Estudio de Detalle, ni en la elección del sistema de actuación por compensación para dicho ámbito ni concedido el preceptivo trámite de audiencia, produciéndose una infracción del procedimiento administrativo que conduce a la nulidad de pleno derecho del estudio de Detalle, de la delimitación de la unidad de ejecución y la elección del sistema de compensación. Y que tampoco a ninguno de los miembros de la Comunidad de Propietarios de la finca registral 32.884 de Carmona ha sido concedido el preceptivo trámite de audiencia, lo que conduce a la nulidad del Estudio de detalle.

En cuanto a lo expuesto sobre la nulidad de los expedientes referenciados que alega D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérez, la cuestión a dilucidar es saber si la finca registral 32.884 cuya referencia catastral n.º 5996113TG6459N001LA, está incluida dentro del ámbito de la unidad de ejecución del Estudio de detalle, y por consiguiente, de la delimitación de la unidad de ejecución así como de la elección del sistema de compensación.

Sin embargo, en el expediente de aprobación del documento de delimitación de la unidad de ejecución la **única parcela catastral** que afecta al ámbito denominado SUNC-NU-7 Vista Alegre es la 5996109TG6459N0001PA y de forma parcial, con una superficie de 3.378,62.- m<sup>2</sup> ubicada al límite sur del núcleo urbano al borde del Escarpe del Alcor y con los siguientes Linderos:

1. Al Norte: calle Vista Alegre.
2. Al Sur: con suelo no urbanizable, zona escarpe de Alcor.
3. Al Este: calle Alonso Cano y Julio Romero de Torres
4. Al Oeste: parcelas de suelo urbano edificadas (parcela catastral urbana 5996108).

Esta parcela catastral 5996109TG6459N0001PA se corresponden con las fincas registrales n.º 30.803, 30.801, 30.805, 30.806, 30.804, 30.807, 30.808 y 30.809 a ellas hay que añadir la finca 14.935 que no tiene referencia catastral así se deduce de la documentación de los expedientes mencionados.

La delimitación de la unidad coincide en sus límites con el ámbito total del Suelo Urbano No Consolidado determinado en el Estudio del Detalle SUNC-UN-7 Vista Alegre.

Por tanto, no está incluida la finca registral 32.884 ni la parcela catastral con referencia n.º 5996113TG6459N001LA

En cualquier caso, reconoce la propia alegante que la finca registral 32.884 con referencia catastral n.º 5996113TG6459N001LA, no estaría incluida en el ámbito de la Unidad de Ejecución en su totalidad sino únicamente 200 m<sup>2</sup> pues expone que su finca ocupa una superficie total de 500 m<sup>2</sup>, al incluir una pequeña zona que termina al filo del alcor de 10 m<sup>2</sup> de ancho por 20 m<sup>2</sup> de fondo, y “que viene siendo poseída por esta parte y sus causantes por más de 30 años “y que sería ésta la que estaría incluida en el ámbito del SUNC-UN-7.

Es decir, que la finca con referencia catastral n.º 5996113TG6459N001LA que se corresponde con la finca registral n.º 32.884, no estaría incluida sino que únicamente estarían incluidos unos doscientos metros cuadrados pertenecientes a la parcela catastral 5996109TG6459N0001PA y que alega D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérez que son suyos.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E10006098A00J1U3G2G2L5Y5 en <https://sede.carmona.org>

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO GENERAL - 07/04/2017  
JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-ALCALDE - 07/04/2017  
SERIALNUMBER=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/04/2017 10:10:27

DOCUMENTO: 20170395658  
Fecha: 07/04/2017  
Hora: 10:10





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
CARMONA

SECRETARÍA

Sin embargo, como dispone el promotor de la iniciativa en contestación a las alegaciones presentadas por D<sup>a</sup> Gracia Moreno, la propia certificación registral de la finca 32.884 aportada por la alegante, describe que la superficie de la finca es de trescientos metros cuadrados, no de quinientos metros cuadrados, y tanto es así, que incluso la alegante reconoce que no dispone de título jurídico que acredite la propiedad de los doscientos metros cuadrados restantes y pretende hacer valer su derecho alegando que está en posesión de la zona reclamada, es decir, que al margen de la posesión de la zona reclamada, la alegante no puede acreditar la propiedad de esos 200 m<sup>2</sup>, por tanto, debemos atender a lo dispuesto en el registro de la propiedad y a lo que consta en la base de datos del Catastro, pues no es este expediente el adecuado para declarar ni reclamar propiedad alguna.

En el mismo sentido se pronuncia la Resolución a la Reclamación n.º 42-02902-2014 del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Andalucía de fecha 14 de octubre de 2016 interpuesta por D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérez y Herederos de D. Antonio Carvajal Hidalgo en relación con al finca con referencia catastral n.º 5996113TG6459N001LA sita en Carmona, que en su fundamento quinto, referente a la solicitud de ampliación de la superficie de dicho solar por D<sup>a</sup> Gracia Moreno y otros, se determina que *“no resulta probada la propiedad de la superficie pretendida por lo que debe mantenerse la que consta en la Base de datos del catastro.”*

Como ya hemos expuesto no es éste el expediente administrativo oportuno para entrar a determinar a quien correspondería la propiedad de la citada finca, pues sería, en todo caso, con la aprobación del proyecto de reparcelación cuando debe dilucidarse la propiedad de las distintas parcelas y sus linderos, como así dispone el art. 103 RGU, y como bien sabe la alegante nos encontramos ante la aceptación de la iniciativa presentada en esta Administración por D. Juan Manuel Matallanes González para el establecimiento del sistema de compensación a la que se adhieren D<sup>a</sup>. Isabel Matallanes González y D<sup>a</sup>. Gracia Matallanes González, en calidad igualmente de propietarias de terrenos incluidos en la unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado como SNUC-NC-7 “Vista Alegre”, así como de la aprobación inicial de los Estatuto y Bases de Actuación del Sistema de compensación por la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de octubre de 2016.

Por todo ello, el no llamamiento a trámite en los expedientes mencionados en las alegaciones de D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérea, concretamente, en el Estudio de Detalle, en la elección del sistema de actuación por compensación para dicho ámbito no conduzca ni a la indefensión ni a la nulidad ni a la anulabilidad del estudio de Detalle, de la delimitación de la unidad de ejecución o la elección del sistema de compensación ni que se produzca infracción administrativa alguna pues su tramitación fue correcta.

Pero además, si quedase alguna duda sobre lo afirmado anteriormente, si analizamos la certificación registral y su historial es igualmente cierto que la finca registral n.º 32.884 procede de la finca registral n.º 19.589, la cual tenía originariamente una superficie de mil metros cuadrados.

Como bien dispone el promotor de la iniciativa en su contestación a la alegación de D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérez, de la finca originaria n.º 19.589 se segregaron doscientos metros cuadrados pasaron a formar la finca registral 30.096; quinientos metros cuadrados que pasan a formar las fincas 33.882 y 32.883 y trescientos metros cuadrados que pasan a formar la finca propiedad de la alegante n.º 32.884, ninguna de ellas incluidas en la unidad de ejecución. Que puede observarse la superficie de la finca matriz 19.589 se encuentra agotada en las sucesivas segregaciones que en su conjunto suman los mil metros cuadrados de su cabida original, por lo que en modo alguno que la cabida de la finca registral n.º 32.884 puede ser de quinientos metros cuadrados y no de trescientos que son los que constan tanto en su título como en el Registro de la Propiedad, pues ello supondría aumentar la finca matriz de la que procede en doscientos metros cuadrados hasta alcanzar los mil doscientos metros cuadrados.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E10006098A00J1U3G2G2L5Y5 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO GENERAL - 07/04/2017  
JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-ALCALDE - 07/04/2017  
SERIALNUMBER=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/04/2017 10:10:27

DOCUMENTO: 20170395658

Fecha: 07/04/2017

Hora: 10:10



Que además, según consta la certificación descriptiva y grafica de la finca con referencia catastral n.º 5996113TG6459N001LA, ésta tiene una superficie de doscientos noventa y nueve metros cuadrados, y que es la con una construcción de doscientos treinta y nueve metros cuadrados, superficie por la que ha tributado la alegante. Situación que corrobora la Reclamación n.º 42-02902-2014 del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Andalucía de fecha 14 de octubre de 2016 referenciada.

Por todo ello se deduce que la finca registral 32.884 que se corresponde con la finca con referencia catastral n.º 5996113TG6459N001LA no está incluida dentro del ámbito de actuación del SUNC-UN-7 Vista Alegre y que por tanto, al no poseer título jurídico que acredite la propiedad de los doscientos metros cuadrados en cuestión, no puede concluirse la nulidad de las actuaciones y expedientes llevados a cabo hasta ahora, y muy concretamente del Estudio de Detalle, de la delimitación de la unidad de ejecución y la elección del sistema de compensación.

Por todo ello, no puede concluirse que el no llamamiento a trámite en los expedientes mencionados en las alegaciones de D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérez, concretamente, en el Estudio de Detalle, en la elección del sistema de actuación por compensación para dicho ámbito conduzca a la nulidad ni la anulabilidad del estudio de Detalle, de la delimitación de la unidad de ejecución o la elección del sistema de compensación ni que se produzca infracción administrativa alguna pues su tramitación fue correcta y en consecuencia se rechaza la alegación presentada por la alegante.

### **Tercero. Alegaciones sobre la rectificación del art. 29.2 de los Estatutos.**

Alega D<sup>a</sup> Gracia Moreno que el art. 29.3 de los Estatutos establece que será necesaria una mayoría superior al 50% de las cuotas de participación, entre otros supuestos, para la aprobación del proyecto de reparcelación y que ello, infringe el art. 174.1 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

Dispone el art. 174.1 RGU “ 1. El proyecto de compensación se someterá, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que a su vez represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva de la Administración actuante.”

Debe saber la alegante que la normativa aplicable al sistema de Compensación es la propia de cada Comunidad Autónoma, si bien, la legislación estatal (RGU) resulta de aplicación supletoria. Por tanto, el Reglamento de Gestión Urbanística, es aplicable en la medida en que la regulación contenida en los mismos sea compatible con la regulación de la LOUA, así lo establece en el Disposición Transitoria Novena de la LOUA.

Como puede comprobarse el art. 29.3 de los Estatutos en lo que afecta al proyecto de Reparcelación, lo que hace es reproducir el art. 136.2 de la LOUA que expresamente dispone “. La aprobación en el seno de la Junta de Compensación del proyecto de reparcelación requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación, precisando, para su eficacia, su ratificación por el Ayuntamiento, que sólo podrá denegarla por razones de estricta legalidad....“

Por tanto, dicho artículo no contraviene la legalidad, sino que se ajusta a ella, pues es de aplicación preferente la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) tal y como dispone la Disposición Transitoria Novena de la misma.

Para el resto de supuestos que regula el art. 29.3 también exige una mayoría cualificada exigiendo la misma que para el proyecto de reparcelación, lo cual tampoco contraviene la legalidad.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E10006098A00J1U3G2G2L5Y5 en <https://sede.carmona.org>

#### **FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO GENERAL - 07/04/2017  
JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-ALCALDE - 07/04/2017  
SERIALNUMBER=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/04/2017 10:10:27

DOCUMENTO: 20170395658  
Fecha: 07/04/2017  
Hora: 10:10





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
CARMONA  
SECRETARÍA

En cualquier caso añadir que sin perjuicio de la libertad de los miembros de la Junta de Compensación para pactar las reglas o normas que regirán la organización de la Junta de Compensación y el régimen jurídico-económico de aplicación a sus miembros, el RGU establece, en su artículo 166, las determinaciones mínimas que deben contener los Estatutos. Por tanto, dado que el artículo 166 del RGU configura el contenido “mínimo” de los Estatutos de la Junta de Compensación, en el proceso de redacción de los Estatutos de la Junta de Compensación existe libertad de contenido, obviamente, con el límite del respeto tanto formal como material de la legalidad vigente.

En consecuencia, no entendemos que deba ser modificado el art. 29.3 de los Estatutos rechazando la alegación presentada por D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérez.

**Cuarto. Alegaciones sobre las Bases de Actuación VII, XII y XIII.**

Alega D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérez que en la Base de Actuación VII.2 hay una parte del párrafo que es de redacción confusa, que o no se entiende o admite interpretaciones, párrafo que se transcribe a continuación:

“En este supuesto el valor a tomar en consideración en favor del propietario de las mismas en el proyecto de Reparcelación será el determinado mediante la aplicación al valor catastral de las edificaciones vigentes a la fecha en que se efectúe la demolición de las construcciones.”

Si bien es cierto que hay un error material en el texto no es de gran trascendencia ni cambia el sentido del párrafo.” ...el valor a tomar en consideración en favor del propietario de las mismas en el proyecto de Reparcelación será el determinado mediante la aplicación “al” valor catastral de las edificaciones vigentes a la fecha en que se efectúe la demolición de las construcciones.” Es cierto que para que se entienda mejor donde dice “al “ debía decir “del” . No obstante, sólo es un error de transcripción o redacción que no cambia el sentido del texto.

Sin embargo, la Base VII en su apartado segundo no se remite como en el resto de la base al Reglamento de Gestión Urbanística ni a los criterios de valoración del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por ello, y para ponerlo en relación con el resto de la Base y muy concretamente con el apartado primero de la base VII y aclarar su contenido, entendemos que deberá añadirse al final del párrafo segundo de la base VII, lo siguiente: “ En cualquier caso la valoración de estas construcciones así determinada se entenderá sin perjuicio de la que resulte del proyecto de Reparcelación conforme a lo dispuesto en el apartado anterior y de la compensación en su caso.” Pues, como ya hemos dicho antes, si bien es cierto que previamente se podrá tener en cuenta el valor catastral para la demolición anticipada de la construcción existente hay que ponerlo en relación con el párrafo primero de la base que se remite al criterio de valoración de Real Decreto Legislativo 7/2015 y de conformidad con el art. 98 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En cuanto a la Base XII y XIV , dado que es cierto que no se indica como serán elegidos los peritos, puede aceptarse por insaculación del listado de colegios oficiales.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E10006098A00J1U3G2G2L5Y5 en <a href="https://sede.carmona.org">https://sede.carmona.org</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	DOCUMENTO: 20170395658
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO GENERAL - 07/04/2017 JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-ALCALDE - 07/04/2017 SERIALNUMBER=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/04/2017 10:10:27	Fecha: 07/04/2017 Hora: 10:10



## **V. CONCLUSIÓN SOBRE LAS ALEGACIONES:**

En consecuencia, este Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión considera que procede la desestimación de la alegación presentada por D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérez con N.º de registro de entrada: 694 en fecha 20/01/2017 por los motivos anteriormente expuestos, en cuanto a la nulidad o anulabilidad de las actuaciones.

No obstante, se acepta rectificar la redacción de la base de actuación VII.2.

En consecuencia de lo anterior, la única modificación a introducir es sustituir en la base de actuación VII.2 donde dice “al” debe decir “del”

.....el valor a tomar en consideración en favor del propietario de las mismas en el proyecto de Reparcelación será el determinado mediante al aplicación “al” valor catastral de las edificaciones vigentes a la fecha en que se efectúe la demolición de las construcciones.”

Debe decir:

“ .....el valor a tomar en consideración en favor del propietario de las mismas en el proyecto de Reparcelación será el determinado mediante al aplicación “del” valor catastral de las edificaciones vigentes a la fecha en que se efectúe la demolición de las construcciones.”

Se añade un párrafo adicional a la base de actuación VII.2 “En cualquier caso la valoración de estas construcciones así determinada se entenderá sin perjuicio de la que resulte del proyecto de Reparcelación conforme a lo dispuesto en el apartado anterior y de la compensación en su caso.”

En cuanto a la alegación de la Base XII y XIV , dado que es cierto que no se indica como serán elegidos los peritos, se acepta añadir “por insaculación del listado de colegios oficiales”

Igualmente se informa que la alegación presentada por D. Juan Manuel Matallanes González en contestación a las alegaciones presentadas por D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérez, si bien se han tenido en cuenta tanto en la argumentación de la nulidad de las actuaciones como para la rectificación del error en la redacción de la Base VII.apartado 2 no se considera necesario contestarlas puesto que son una contestación a la alegación presentada por D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérez.

## **VI. PROPUESTA DE ACUERDO:**

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable procediendo su aprobación a la Junta de Gobierno local de acuerdo con lo establecido en el artículo 131.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y el Decreto de Alcaldía nº 490/2016 sobre organización política de la Corporación Local

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, el que suscribe eleva la siguiente propuesta de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local:

**Primero.-** Desestimar la alegación presentada por D<sup>a</sup>. Gracia Moreno Pérez en orden la establecimiento del sistema de compensación en la Unidad de Ejecución SUNC-NU-7 Vista Alegre N.º de registro de entrada: 694 en fecha 20/01/2017 por los motivos anteriormente expuestos, en cuanto a la nulidad o anulabilidad de las actuaciones.

**Segundo.-** Estimar la rectificación de la redacción de la base de actuación VII.2.

En consecuencia de lo anterior, la modificación a introducir es sustituir en la base de actuación VII.2 donde dice “al” debe decir “del”

.....el valor a tomar en consideración en favor del propietario de las mismas en el proyecto de Reparcelación será el determinado mediante al aplicación “al” valor catastral de las edificaciones vigentes a la fecha en que se efectúe la demolición de las construcciones.”



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E10006098A00J1U3G2G2L5Y5 en <https://sede.carmona.org>

### **FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO GENERAL - 07/04/2017  
JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-ALCALDE - 07/04/2017  
SERIALNUMBER=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/04/2017 10:10:27

DOCUMENTO: 20170395658

Fecha: 07/04/2017

Hora: 10:10







EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
CARMONA  
SECRETARÍA

Debe decir:

“ .....el valor a tomar en consideración en favor del propietario de las mismas en el proyecto de Reparcelación será el determinado mediante al aplicación “del” valor catastral de las edificaciones vigentes a la fecha en que se efectúe la demolición de las construcciones.”

**Tercero.-** Añadir un párrafo adicional a la base de actuación VII.2 “En cualquier caso la valoración de estas construcciones así determinada se entenderá sin perjuicio de la que resulte del proyecto de Reparcelación conforme a lo dispuesto en el apartado anterior y de la compensación en su caso.”

**Cuarto.-** Estimar la alegación de D<sup>a</sup> Gracia Moreno Pérez y añadir en la Base XII y XIV al final del párrafo “por insaculación del listado de colegios oficiales” en las mismas.

**Quinto.-** Aprobar definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación a constituir para la urbanización de la unidad de ejecución SUNC-NU-7 Vista Alegre, con las modificaciones resultantes de los dos apartados anteriores.

**Sexto.-** Notificar el presente acuerdo a las personas propietarias afectadas por el sistema de actuación y a quienes hubieren comparecido en el expediente, y se les requiere para que en el plazo de un mes manifiesten su adhesión o no a la Junta.

**Séptimo.-** Designar como representante del Ayuntamiento en el órgano rector de la Junta de Compensación a la Concejala de Urbanismo y como suplente al Concejal en quien ella delegue.

**Octavo.-** Publicar íntegramente el anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, el presente Acuerdo de aprobación definitiva. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento: dirección <https://sede.carmona.org>

**Noveno.-** Finalizados los plazos anteriores, requerir 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.

Por todo ello, la Junta de Gobierno Local en votación ordinaria y por UNANIMIDAD de los señores capitulares asistentes acuerda aprobar la propuesta que antecede en sus justos términos.

*Y para que conste, con la salvedad prevista en el Art. 206 del vigente Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, expido la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Carmona, a fecha de firma electrónica.*

Vº.-Bº.-  
EL ALCALDE.-  
D. Juan M. Ávila Gutierrez



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E10006098A00J1U3G2G2L5Y5 en <a href="https://sede.carmona.org">https://sede.carmona.org</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	DOCUMENTO: 20170395658
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO GENERAL - 07/04/2017 JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-ALCALDE - 07/04/2017 SERIALNUMBER=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 07/04/2017 10:10:27	Fecha: 07/04/2017 Hora: 10:10

