

SERVICIO DE GESTIÓN Y CONVENIOS URBANÍSTICOS

Expte; 22/2024 COMP
AV/AG

AL CONSEJO DE GOBIERNO

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente (GUMA) de 9 de octubre de 2024, nº 13 del Orden del Día, se aprobaron la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación y los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación que pretende constituirse para la gestión del SUS-DMN-06 "Higuerón Norte" (artículos 102.1 b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), 131,132, 218 y 219 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba su Reglamento General (RGLISTA).

Dicha iniciativa y Proyectos fueron presentados a trámite por Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U, quedando condicionada la aprobación definitiva de los procedimientos a la subsanación/modificación en los términos que constan en informes emitidos por las Secciones Técnica y Jurídica del Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos de 2 y 3 de octubre de 2024 (<https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/9c8X4AFrrdZ87DcBTq6O7g==> y <https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6pp+bmpmEssl/ijE4mJh0w==>)

Sometido el expediente a los trámites de información pública por plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES (20) mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P nº 210 de 28 de octubre de 2024) y en el portal web de la Administración Actante (del 15 de octubre al 12 de noviembre de 2024), conforme a los artículos 132.3.b) y apdo. 4, 219.1.b) y 8.2 RGLISTA y por idéntico plazo conferido trámite de alegaciones a los titulares propietarios que constan en Registros públicos o, en su defecto, en los registros fiscales, pudiendo optar por alguna de las alternativas previstas en el artículo 210.2 y 3 y RGLISTA, quedando sujetos a reparcelación forzosa en caso de no optar por participar en el sistema o por la expropiación forzosa en el plazo legalmente previsto para ello.

Constan presentados distintos escritos, manifestando algunos titulares optar por participar en el sistema y otros por la expropiación, así como formuladas distintas alegaciones, que han sido informadas por la promotora de la actuación con fecha 24 de junio de 2026 y por los Servicios de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones, de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico y de Gestión y Convenios Urbanísticos con fechas 22 y 25 de mayo y 25 de junio de 2026, en el ámbito de sus respectivas competencias, (<https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6Kjl41JiJkPvCrWC2L6zA==> <https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/f9rFVN2gduxjciq+4EB3CA==> y <https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/E4JEYaBGij4STHipz2A6KQ==>), en los que se concluye sobre la estimación parcial, únicamente de la referida a la

Código Seguro De Verificación	wIeHfzJo/wzTSRdgk08hjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	01/07/2026 12:22:19
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	01/07/2026 10:04:49
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/wIeHfzJo/wzTSRdgk08hjg==		



Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 7 de julio de 2026, bajo el nº 14 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	eFR4rW+m0fxM6WxNziIx0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	07/07/2026 10:55:37
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eFR4rW+m0fxM6WxNziIx0w==		



inconcreción o confusión de los costes de urbanización y la última actualización de la carga prevista en el artículo 13.18.1.B) g) de las Normas Urbanísticas del Plan General éste, acordada por el Consejo de Gobierno de la GUMA el 4 de diciembre de 2025 (B.O.P nº 238 de 11 de diciembre de 2025) sin perjuicio de la que resulte vigente en el momento de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Presentado Texto Refundido de Estatutos y Bases de Actuación con fecha 24 de junio de 2026, en el mencionado informe del Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos se concluye que se ajusta a las disposiciones legales y reglamentarias de aplicación, habiéndose efectuado las correspondientes subsanaciones, modificaciones y se consideran debidamente informadas por el promotor de los Proyectos las alegaciones presentadas, que se asumen a los efectos de lo dispuesto por el artículo 132.5 RGLISTA y por los Servicios de la GUMA antes citados, procede aprobar definitivamente los procedimientos instruidos, desestimando en su integridad el resto de alegaciones.

Las correcciones/modificaciones del Texto Refundido, respecto al inicialmente aprobado no son de naturaleza sustancial, por lo que resulta innecesario someter nuevamente los procedimientos instruidos al trámite de información pública y alegaciones.

Asimismo, procede, de conformidad con el citado artículo reglamentario, designar representante municipal en los órganos rectores de dicha Entidad Urbanística Colaboradora por parte de la Administración, en su calidad de Actuante y Patrimonial.

Por tanto, a la vista de los informes emitidos y de conformidad con las atribuciones estatutarias conferidas a este Órgano por el artículo 27º.17º por los Estatutos de la GUMA, en el marco de las competencias establecidas en el artículo 4º. 2º j), se propone la adopción de los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO. - Aprobar definitivamente la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, modalidad Junta de Compensación, así como el Texto Refundido de Estatutos y Bases de Actuación, presentados con fecha 24 de junio de 2026 por Iberdrola Inmobiliaria S.A.U, con las correcciones/subsanaciones efectuadas en los Documentos presentados con fechas 1 de octubre de 2024, y aprobadas inicialmente, que seguidamente se transcriben conforme a los artículos 9.2.a) y 102.1. b) LISTA 132 y 217 RGLISTA, desestimando alegaciones presentadas a excepción de las que se recogen en las bases 24ª a 26ª.

Código Seguro De Verificación	wIeHfzJo/wzTSRdgk08hjg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	01/07/2026 12:22:19	
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	01/07/2026 10:04:49	
Observaciones		Página	2/7	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/wIeHfzJo/wzTSRdgk08hjg==			

Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 7 de julio de 2026, bajo el nº 14 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	eFR4rW+m0fxM6WXnZiIx0w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	07/07/2026 10:55:37	
Observaciones		Página	2/7	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eFR4rW+m0fxM6WXnZiIx0w==			

Respecto a las Bases:

Base 24ª.- Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización.

Los promotores de la actuación han estimado el coste de ejecución material en la cantidad de 87.153.606€ según datos del Plan Parcial, conforme al cual se desglosan los siguientes importes:

1 Ejecución de obras de urbanización	79.923.779,00 €
2 Proyectos y Direcciones de Obra	1.838.400,00 €
3 Gestión	4.795.427,00 €
4 Indemnizaciones de derechos existentes	150.000,00 €
5 Otros gastos	100.000,00 €
6 Junta de Compensación y Proyecto de Reparcelación	346.000,00 €
Coste total (excluidos impuestos)	87.153.606,00 €

Adicionalmente, este presupuesto estimado de gastos totales de urbanización ha de incrementarse con la carga prevista por el artículo 13.1.8.1.B, g) de las normas urbanísticas del PGOU, que establece la participación en la financiación de la ejecución de las obras de los Sistemas Generales en 29,60€ por unidad de aprovechamiento urbanístico, cantidad que ha sido actualizada por el Consejo de Gobierno de la GUMA con fecha 4 de diciembre de 2025 a la cantidad de 51,66€ por unidad de aprovechamiento urbanístico.

De acuerdo con lo estipulado en el Convenio Urbanístico 002-A/2005, suscrito en su momento por los propietarios en cuya posición se ha subrogado Iberdrola Inmobiliaria S.A.U., y tras la actualización de la cantidad para la participación en la ejecución de los Sistemas Generales anteriormente referida, el importe total correspondiente a este sector para la financiación de la ejecución de dichos Sistemas Generales asciende a 12.293.686,74€, de los cuales, 9.794.100,00€, correspondientes a la totalidad de la participación de Iberdrola Inmobiliaria S.A.U., se encuentran ya pagados, quedando pendientes de abonar por el resto de propietarios del sector la cantidad de 2.499.586,45€. Este importe pendiente de abonar podrá ser objeto de actualización por parte del Ayuntamiento de Sevilla de acuerdo con lo previsto en el mencionado artículo 13.1.8.1.B, g) de las normas urbanísticas del PGOU.

Código Seguro De Verificación	wIeHfzJo/wzTSRdgk08hjg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	01/07/2026 12:22:19	
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	01/07/2026 10:04:49	
Observaciones		Página	3/7	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/wIeHfzJo/wzTSRdgk08hjg==			

Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 7 de julio de 2026, bajo el nº 14 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	eFR4rW+m0fxM6WxNziIx0w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Díaz Arroyo	Firmado	07/07/2026 10:55:37	
Observaciones		Página	3/7	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eFR4rW+m0fxM6WxNziIx0w==			

1	Ejecución de obras de urbanización	79.923.779,00 €
2	Proyectos y Direcciones de Obra	1.838.400,00 €
3	Gestión	4.795.427,00 €
4	Indemnizaciones de derechos existentes	150.000,00 €
5	Otros gastos	100.000,00 €
6	Junta de Compensación y Proyecto de Reparcelación	346.000,00 €
	Coste total (excluidos impuestos)	87.153.606,00 €
	Financiación obtención y ejecución SSGG ya abonados por Iberdrola	9.794.100,28 €
	Financiación obtención y ejecución SSGG actualizados y pendientes resto propietarios	2.499.586,45 €
	Total Costes (excluidos impuestos)	99.447.292,74 €

Base 25ª.- Oferta de compensación de costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

25.1 Se formula como oferta de compensación de costes de urbanización mediante cesión de aprovechamiento edificable de valor equivalente, conforme a lo previsto en los artículos 101.3 y 101.4 de la LISTA, el de una (1) Unidad de Aprovechamiento a detracer por cada 220,86 euros de cargas urbanísticas que les corresponda.

Esta oferta será igualmente de aplicación a los propietarios que queden sujetos a la reparcelación forzosa que, en todo caso, podrá ajustarse y ser revisada, en su caso, conforme a la valoración que resulte debidamente justificada en el Proyecto de Reparcelación.

25.2 A los propietarios de suelo del Sector SUS-DNM-06 "Higuerón Norte" que opten por adherirse a la Junta de Compensación, en la modalidad de compensación de los costes de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables de valor equivalente, sin aceptar de forma expresa la oferta, se les aplicará la detracción que corresponda conforme determine en su momento el proyecto de reparcelación, con la debida justificación y valoración del aprovechamiento que proceda.

25.3 La compensación neta correlativa a su derecho se le adjudicará en el Proyecto de Reparcelación en parcelas de resultado en las que no pesará carga real de urbanización alguna.

25.4 La Junta de Compensación o los propietarios que asuman el compromiso de financiar las cargas de urbanización en sustitución de quienes manifiesten su interés en

Código Seguro De Verificación	wIeHfzJo/wzTSRdgk08hjg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	01/07/2026 12:22:19	
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	01/07/2026 10:04:49	
Observaciones		Página	4/7	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/wIeHfzJo/wzTSRdgk08hjg==			

Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 7 de julio de 2026, bajo el nº 14 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	eFR4rW+m0fxM6WxNziIx0w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	07/07/2026 10:55:37	
Observaciones		Página	4/7	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eFR4rW+m0fxM6WxNziIx0w==			

optar por dicha compensación serán adjudicatarios de fincas de resultado, asumiendo por tanto el compromiso de financiar tales gastos, a los que quedarán afectos con carácter real tales fincas de resultado.

25.5 Idéntico régimen se seguirá respecto de los propietarios que por cualquier supuesto legalmente previsto fueran objeto de reparcelación forzosa.

25.6 En el supuesto de expropiación forzosa, se estará a las reglas de valoración establecidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Base 26ª.- Compromisos de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística.

Los plazos para la ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística serán los determinados por el documento de planeamiento vigente y de aplicación al efecto.”

Respecto a los Estatutos:

“Artículo 43. Recursos administrativos.

1. Los acuerdos de la Junta de Compensación, Asamblea y Consejo Rector, si éste se constituyere y actuara por delegación de aquélla, podrán ser recurridos en alzada ante la Administración Actuante, cuya resolución pondrá fin a la vía administrativa. Si el Consejo Rector actuara en ejercicio de competencias propias se deberá presentar alzada previamente ante la Asamblea y después operará la prevista ante la Administración Actuante.

2. Los acuerdos de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en el párrafo precedente.

3. Solamente podrán recurrir contra los acuerdos de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación los miembros que hubieran asistido a la reunión por sí o debidamente representados y hubieran votado contra los acuerdos impugnados, y los no asistentes dentro del plazo de un (1) mes desde su notificación.”

SEGUNDO: Los porcentajes y superficies previstos en los Estatutos y Bases objeto de aprobación podrán variar en función de las superficies reales de los terrenos que se determine en el oportuno Proyecto de reparcelación y habrán de ajustarse en todo caso a lo establecido en los apartados 1, 4 y 6 del artículo 147 RGLISTA (Titularidades e interesados) y a los artículos 8 y siguientes 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 (RHU).

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 309 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	wIeHfzJo/wzTSRdgk08hJg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	01/07/2026 12:22:19
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	01/07/2026 10:04:49
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/wIeHfzJo/wzTSRdgk08hJg==		



Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 7 de julio de 2026, bajo el nº 14 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	eFR4rW+m0fxM6WXnZiIx0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Díaz Arroyo	Firmado	07/07/2026 10:55:37
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eFR4rW+m0fxM6WXnZiIx0w==		



TERCERO.- Publicar los anteriores acuerdos en el Boletín Oficial de la Provincia y notificarlos individualmente a los propietarios de suelo y derechos afectados incluidos en la Unidad de Ejecución que constan como tales en el Registro de la Propiedad, con traslado de los informes sobre alegaciones emitidos, confiriéndoles el plazo de UN MES (1) desde la notificación del presente acuerdo para que soliciten, si así lo desean, la incorporación a la Junta de Compensación, conforme a los artículos 101.3 y apartado 4,102 y 103 LISTA, 8.2, 132 y 217 RGLISTA, optando por alguna de las siguientes alternativas, requiriendo a los promotores Iberdrola Inmobiliaria S.A.U para la constitución de le entidad urbanística colaboradora mediante escritura pública:

a) Participar en la gestión del sistema, adhiriéndose en su día a la Junta de Compensación que se constituya y asumiendo los costes de urbanización y de gestión que le correspondan, a cuyos efectos podrá optar, a su vez, entre:

- 1º. Abonar las cantidades que por tal concepto le sean giradas.
- 2º. Aportar parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debieran serle 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.

Debiéndose advertir que si no solicita la expropiación en dicho plazo (ni posteriormente otorga la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, o una posterior de adhesión, en su caso), se le aplicará el régimen de reparcelación forzosa (lo que implica que se le compensarían los costes de urbanización que le sean imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente).

CUARTO. - Expedir la correspondiente certificación de fincas afectadas a fin de que por la entidad promotora se solicite al Registro de la Propiedad la práctica de las notas al margen de la última inscripción de dominio, expresivas de la iniciación del procedimiento de equidistribución (artículo 5 del RHU y artículos 102.4, en relación con el 92.3.d) LISTA).

QUINTO. - Requerir a la entidad Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U, promotora de la iniciativa para que se otorgue la escritura de constitución, a la que habrá de citarse a todos los propietarios e interesados, debiendo constar en la misma al menos lo previsto en el artículo 132. 5 y apdo. 6 RGLISTA.

SEXTO.- Comunicar a la entidad Iberdrola Inmmobiliaria S.A.U, promotora de la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, que al menos el 50% de la garantía de la urbanización deberá constituirse en el momento de establecimiento del sistema que, en virtud del artículo 219.4, es el

Código Seguro De Verificación	wIeHfzJo/wzTSRdgk08hjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	01/07/2026 12:22:19
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	01/07/2026 10:04:49
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/wIeHfzJo/wzTSRdgk08hjg==		



Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 7 de julio de 2026, bajo el nº 14 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	eFR4rW+m0fxM6WxNZiIX0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	07/07/2026 10:55:37
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eFR4rW+m0fxM6WxNZiIX0w==		



momento del otorgamiento de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación y el resto con carácter previo a la aprobación o autorización de las obras de urbanización (Artículo 195.4 RGLISTA) y que esta garantía, conforme al apartado 3 del precitado artículo de la citada norma reglamentaria, asciende al importe del siete por ciento (7%) de los gastos de urbanización.

SÉPTIMO. - Designar a D. Fernando Vázquez Marín, Gerente de la GUMA, como representante de la misma, en su calidad de Administración Actuante y Patrimonial, en los órganos rectores de la Junta de Compensación que se constituya y suplentes como Administración Actuante a: D Jorge Almazán Fernández de Bobadilla, Director Técnico de la GUMA y como Patrimonial a D. Andrés Salazar Leo, Jefe del Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones Administrativas.

OCTAVO. - Facultar ampliamente al Teniente de Alcalde, Delegado del Área de Urbanismo, Protección Ambiental, Patrimonio y Vivienda y al Gerente que suscribe, para la ejecución de los anteriores acuerdos, indistintamente y con carácter solidario, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Ese Consejo, no obstante, resolverá.

Sevilla, fecha y firma ut infra
EL GERENTE
Fernando Vázquez Marín

Vista la anterior propuesta, elévese al Consejo de Gobierno.

Sevilla, fecha y firma ut infra
EL VICEPRESIDENTE
Juan de la Rosa Bonsón.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 309 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	wIeHfzJo/wzTSRdgk08hjg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	01/07/2026 12:22:19
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	01/07/2026 10:04:49
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/wIeHfzJo/wzTSRdgk08hjg==		



Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 7 de julio de 2026, bajo el nº 14 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	eFR4rW+m0fxM6WxNziIx0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	07/07/2026 10:55:37
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eFR4rW+m0fxM6WxNziIx0w==		

