Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

NO8DO Ayuntamiento de Sevilla

SERVICIO DE GESTIÓN Y CONVENIOS URBANÍSTICOS

Expte.: 4/2026 COMP
AV/AG

AL CONSEJO DE GOBIERNO

Con fecha 25 de mayo de 2026, por la entidad CRITERIA CAIXA, S.A.U. se ha formulado iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, Modalidad Junta de Compensación, para la gestión de la UE-1 del Plan Parcial en tramitación del SUS-DE-05 "Santa Bárbara 5", acompañándose Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, habiéndose aportado resguardo de abono de la correspondiente tasa por prestación de servicios urbanísticos el día 28 del mismo mes y año.

Presentados nuevos Proyectos el 17 de septiembre de 2026, por la Sección Técnica del Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos ha sido emitido informe con fecha 22 de septiembre de 2026 (https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/q3IJdoX3wvrXIC6d5kzrDA==) en el que, después de recoger los antecedentes relativos a los datos de Planeamiento, de Gestión y otros, se constata que la sociedad que promueve la citada iniciativa es propietaria en pleno dominio del 57,16%, ostentando por tanto la correspondiente legitimación (artículo 102.1. b) de la Ley 7/2020, de 1 de diciembre, de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía) (LISTA) y se concluye en sentido favorable, sin perjuicio de que haya de abonarse la garantía de la urbanización en los términos del artículo 195.4 en relación con el 217.c) del Decreto 550/2021, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la referida Ley (RGLISTA)

Asimismo, en el citado informe se comprueba que el contenido de los Estatutos y Bases se ajustan a los Modelos Municipales aprobados, con carácter general, por el Consejo de Gobierno de la GUMA con fecha 14 de mayo de 2025 (BOP nº 135 de 16 de julio de 2025), actualmente vigentes y de aplicación al supuesto que nos ocupa.

Con fecha 24 de septiembre de 2026, dicha entidad ha prestado consentimiento en documento administrativo (artículo 219.6 RGLISTA), formalizando en comparecencia ante el Secretario de la GUMA, por lo que se prescinde del procedimiento de aprobación previsto en el apartado 1 del mencionado artículo.

Asimismo, por la Sección Jurídica del citado Servicio ha sido emitido informe con fecha 24 de septiembre de 2026 (https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WvGRVBrdZYs5UnGxfKGFtw==) , en

Código Seguro De Verificación	dWztgDJ539D2aTkJpH5fsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	29/09/2026 09:11:38
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	25/09/2026 11:42:24
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dWztgDJ539D2aTkJpH5fsg==		

Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2026, bajo el nº 23 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	x2/WOMXLnqPzjnteEKIh2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	06/10/2026 11:01:31
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/x2/WOMXLnqPzjnteEKIh2A==		

el que se concluye sobre la procedencia de adoptar acuerdos aprobando la iniciativa y la aplicación de los Modelos Generales, así como designar representante municipal en los órganos rectores de dicha Entidad Urbanística Colaboradora por parte de la Administración, en su calidad de Actuante y Patrimonial (artículo 132 RGLISTA).

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

A C U E R D O S

PRIMERO. - Aprobar definitivamente la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, modalidad Junta de Compensación, así como la aplicación de los Modelos Generales Municipales de Estatutos y Bases de Actuación (BOP nº 135 de 16 de julio de 2025) (con los particulares de los Proyectos presentados el 17 de septiembre de 2026) para la Junta de Compensación que pretende constituirse para la gestión de la UE-1 del Plan Parcial en tramitación del SUS-DE-05 “Santa Bárbara 5”, formulada por la entidad CRITERIA CAIXA, S.A.U. con fecha 25 de mayo de 2025, a los que se ha prestado consentimiento expreso mediante documento administrativo formalizado con fecha 7 de julio de 2026, ante el Secretario de la GUMA, conforme a los artículos 9.2.a) y 102.1. b) LISTA 132 y 219.6 RGLISTA.

SEGUNDO: Los porcentajes y superficies previstos en los Estatutos y Bases 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).

TERCERO.- Publicar los anteriores acuerdos en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Portal Web de la Administración Actuante 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 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 RGLISTA, optando por alguna de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema, adhiriéndose en su día a la Junta de Compensación que se constituya y asumiendo los costes de

Código Seguro De Verificación	dWztgDJ539D2aTkJpH5fsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	29/09/2026 09:11:38
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	25/09/2026 11:42:24
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dWztgDJ539D2aTkJpH5fsg==		

Código Seguro De Verificación	x2/WOMXLnqPzjnteEKIh2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	06/10/2026 11:01:31
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/x2/WOMXLnqPzjnteEKIh2A==		

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 de las fincas, 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 CRITERIA CAIXA S.A.U., promotora de la iniciativa para que se otorgue la escritura de constitución de la Junta de Compensación, una vez transcurrido el indicado plazo, 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.

El Sistema de Compensación quedará establecido con el otorgamiento de la escritura. Los propietarios que no la otorguen podrán consentir su incorporación en el plazo de un mes previsto en el artículo 132.7 RGLISTA En la notificación se advertirá que la falta de incorporación conllevará la aplicación de la reparcelación forzosa (artículo 101.4 LISTA). La incorporación de nuevos miembros mediante escritura de adhesión, transcurrido el indicado plazo, deberá ser expresamente aceptada por la Junta de Compensación.

SEXTO.- Comunicar a la entidad CRITERIA CAIXA, 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 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

Código Seguro De Verificación	dWztgDJ539D2aTkJpH5fsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	29/09/2026 09:11:38
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	25/09/2026 11:42:24
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dWztgDJ539D2aTkJpH5fsg==		

Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2026, bajo el nº 23 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	x2/WOMXLnqPzjnteEKIh2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	06/10/2026 11:01:31
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/x2/WOMXLnqPzjnteEKIh2A==		

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.

Código Seguro De Verificación	dWztgDJ539D2aTkJpH5fsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	29/09/2026 09:11:38
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	25/09/2026 11:42:24
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dWztgDJ539D2aTkJpH5fsg==		

Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2026, bajo el nº 23 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	x2/WOMXLnqPzjnteEKIh2A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	06/10/2026 11:01:31
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/x2/WOMXLnqPzjnteEKIh2A==		