Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

NO8DO Ayuntamiento de Sevilla

**SERVICIO DE GESTIÓN Y CONVENIOS URBANÍSTICOS**

Expte.: 3/2026 COMP
AV/AG

**AL CONSEJO DE GOBIERNO**

Mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente (GUMA) de 1 de septiembre de 2026, se aprobó 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) para la Junta de Compensación que pretende constituirse para la Gestión de la UE-1 del Plan Parcial en tramitación del SUS-DE-04 "Santa Bárbara 4" formulada por la entidad CRITERIA CAIXA, S.A.U. con fecha 25 de mayo de 2025.

Dicha entidad había 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) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), 132 y 219.6 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba su Reglamento General (RGLISTA), a los que se ajustan los Proyectos presentados, con las particularidades relativas a la concreta Unidad de Ejecución y las determinaciones urbanísticas del citado Plan Parcial.

Con fecha 17 de septiembre de 2026 se ha presentado `por la mencionada promotora de la Actuación Texto Refundido de los Proyectos de Estatutos y Bases aprobados, al haberse detectado omisiones en los modelos que afectan en concreto a las determinaciones de las Bases VIII. B) y IX , relativa a la "*oferta de canje de la unidad de aprovechamiento lucrativo sin urbanizar*" y "*al presupuesto estimado de gastos de urbanización"*, contenido de carácter necesario conforme al artículo 218.1.e) de la citada disposición reglamentaria, debiendo aprobarse por la Administración Actuante, publicarse y notificarse en los mismos términos del artículo 132 RGLISTA.

Por tanto, a la vista de naturaleza de las subsanaciones efectuadas y de conformidad con las atribuciones estatutarias conferidas a este Órgano por el artículo 27º.17º de 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 el Texto Refundido de los Estatutos y Bases de Actuación presentados con fecha 17 de septiembre de 2026 por la entidad





| Código Seguro De Verificación | 29PgakueJppOzB/YhGw1bg== | Estado | Fecha y hora |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | Juan de la Rosa Bonson | Firmado | 29/09/2026 09:12:25 |
| | Fernando Vazquez Marin | Firmado | 28/09/2026 10:34:45 |
| Observaciones | | Página | 1/4 |
| Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/29PgakueJppOzB/YhGw1bg== | | |

**Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2026, bajo el nº 22 del Orden del Día.**
**EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**

| Código Seguro De Verificación | 81E3b21gdA77/yoaqEDz9g== | Estado | Fecha y hora |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | Antonio Diaz Arroyo | Firmado | 06/10/2026 11:01:35 |
| Observaciones | | Página | 1/4 |
| Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/81E3b21gdA77/yoaqEDz9g== | | |

CRITERIA CAIXA, S.A.U. para la Junta de Compensación que pretende constituirse para la gestión de la UE-2 del Plan Parcial en tramitación del SUS-DE-04 “Santa Bárbara 4”

**SEGUNDO.-** 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 transcripción del contenido de las Bases VIII y IX, 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 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).

**Las Bases VIII y IX del mencionado Texto Refundido tienen el siguiente tenor literal:**

***BASE VIII. Oferta de adquisición a propietarios que no hayan suscrito la iniciativa. Oferta de compensación de costes de urbanización (artículos 214.2. g) y h) y 218.1 e).***

***A)*** *A los efectos previstos en el artículo 214.2 g) del RGLISTA, se formula oferta de adquisición a aquellos propietarios que no hayan suscrito la iniciativa por importe de seis (6,00) euros/m2s conforme a la tasación que se acompañará al Proyecto de Reparcelación. Dicha oferta está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:*
*Página 7 de 16*


| Código Seguro De Verificación | 29PgakueJppOzB/YhGw1bg== | Estado | Fecha y hora |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | Juan de la Rosa Bonson | Firmado | 29/09/2026 09:12:25 |
| | Fernando Vazquez Marin | Firmado | 28/09/2026 10:34:45 |
| Observaciones | | Página | 2/4 |
| Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/29PgakueJppOzB/YhGw1bg== | | |

Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2026, bajo el nº 22 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

| Código Seguro De Verificación | 81E3b21gdA77/yoaqEDz9g== | Estado | Fecha y hora |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | Antonio Diaz Arroyo | Firmado | 06/10/2026 11:01:35 |
| Observaciones | | Página | 2/4 |
| Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/81E3b21gdA77/yoaqEDz9g== | | |

** Forma de pago: Al momento de formalizar el documento público de transmisión.*

** Plazo del otorgamiento de escritura: 30 días hábiles desde la comunicación formal.*

*Los terrenos serán adquiridos como cuerpo cierto con cuantos derechos y obligaciones les sean inherentes.*

***B)** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 214.2 h) del RGLISTA, se efectúa la siguiente oferta de compensación de los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente en los siguientes términos: se formula oferta de canje de una unidad de aprovechamiento lucrativo urbanizada por 10,14 unidades de aprovechamiento lucrativo sin urbanizar.*

*El propietario que elija esta opción recibirá las unidades de aprovechamiento subjetivo resultantes de la compensación, en función del suelo bruto aportado. En este caso, las parcelas adjudicadas estarán libres de cualquier afección de carácter urbanístico. Esta compensación se realizará en el Proyecto de Reparcelación.*

*Por el contrario, los beneficiarios de dicha cesión asumirán los costes de urbanización correspondientes de los terrenos edificables correspondientes a aquellos propietarios que se encuentren en dicho supuesto a fin de hacer frente al porcentaje total de gastos de urbanización.*

*Esta misma compensación se aplicará a los propietarios que queden sujetos a reparcelación forzosa en los supuestos previstos en las presentes Bases.*
*Concluidas las obligaciones del promotor/es del desarrollo de la actuación urbanística, se elaborará por el mismo la Cuenta de Liquidación Definitiva, debiéndose poner a disposición de los propietarios reparcelados forzosamente o de los que hayan optado por el pago en especie, los importes económicos que de la citada Cuenta resulten a su favor o en su caso, si resultan deudores se girará derrama por el importe que resulte para su abono en el plazo estipulado en las presentes Bases.*

***BASE IX. Presupuesto estimado de gastos de urbanización.***

*El artículo 95 LISTA dispone que la inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes, entre los que se incluirán los gastos de gestión, en los términos recogidos en dicha ley y los desarrollados reglamentariamente en el artículo 189 RGLISTA Página 8 de 16*

*Conforme establecen los artículos 214.2 a) y 218.1.e) RGLISTA, las bases de actuación han de incluir dentro de sus contenidos, el importe del presupuesto de gastos totales de urbanización de la actuación de transformación urbanística, que ascienda a 18.787.917 €*

*La justificación y explicación del detallada del gasto y documental necesaria se realizará en la propuesta de Proyecto de Reparcelación."*

**TERCERO. -** 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 anterior, 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.



| Código Seguro De Verificación | 29PgakueJppOzB/YhGw1bg== | Estado | Fecha y hora |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | Juan de la Rosa Bonson | Firmado | 29/09/2026 09:12:25 |
| | Fernando Vazquez Marin | Firmado | 28/09/2026 10:34:45 |
| Observaciones | | Página | 3/4 |
| Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/29PgakueJppOzB/YhGw1bg== | | |

**Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2026, bajo el nº 22 del Orden del Día.**
**EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**

| Código Seguro De Verificación | 81E3b21gdA77/yoaqEDz9g== | Estado | Fecha y hora |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | Antonio Diaz Arroyo | Firmado | 06/10/2026 11:01:35 |
| Observaciones | | Página | 3/4 |
| Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/81E3b21gdA77/yoaqEDz9g== | | |

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.

**CUARTO.-** Ratificar el contenido íntegro del resto de acuerdos aprobados bajo el número 12 del Orden del Día de la sesión celebrada por este Consejo el 1 de septiembre de 2026, en virtud de lo dispuesto por el artículo

**QUINTO. -** 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 | 29PgakueJppOzB/YhGw1bg== | Estado | Fecha y hora |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | Juan de la Rosa Bonson | Firmado | 29/09/2026 09:12:25 |
| | Fernando Vazquez Marin | Firmado | 28/09/2026 10:34:45 |
| Observaciones | | Página | 4/4 |
| Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/29PgakueJppOzB/YhGw1bg== | | |

**Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2026, bajo el nº 22 del Orden del Día.**
**EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**

| Código Seguro De Verificación | 81E3b21gdA77/yoaqEDz9g== | Estado | Fecha y hora |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | Antonio Diaz Arroyo | Firmado | 06/10/2026 11:01:35 |
| Observaciones | | Página | 4/4 |
| Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/81E3b21gdA77/yoaqEDz9g== | | |