

GERENCIA DE URBANISMO

Libro de Resoluciones:

Órgano: Sr. Gerente, Fernando Vázquez Marín.

Nº de Registro: 0640

Fecha: 28 ENERO 2026

Servicio: Gestión y Convenios Urbanísticos

Expte.: 4/2025 COMP.

Sección: Jurídica

AV/AG

El Jefe del Servicio
Fdo.: María Luisa Arcos Fernández

Con fecha 30 de junio de 2025, por las entidades Landcompany 2020, S.L. y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) se presentó a trámite una iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación para la gestión de la Unidad de Ejecución 1 del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" del Modificado Plan Parcial de desarrollo, actualmente en tramitación, y sendos Proyectos de Estatutos y Bases y Actuación de la Junta de Compensación que pretende constituirse.

Una vez cumplimentados los requerimientos de subsanación y mejora de solicitud efectuados (el último de ellos 18 de septiembre de 2025), mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente (GUMA) de 4 de noviembre de 2025, aprobado bajo el nº 24 del Orden del Día, se resolvió dicha iniciativa, con aprobación inicial de los mencionados Proyectos, de conformidad con lo establecido por los artículos 102.1b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), 132 y 219 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba su Reglamento General (RGLISTA)

No obstante ello, los referidos Proyectos debían modificarse/subsanarse en los términos que constan en los informes emitidos por el Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos de la GUMA con fechas 28 y 29 de octubre de 2025, (<https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/1KwIPkLHtLOft8BG3mEuQQ==> y <https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ev7otw4PZpNLv5XniwJ8bw==>).

Asimismo la aprobación definitiva de los procedimientos quedó condicionada al cumplimiento de distintas cuestiones sustanciales, entre otras, a la aprobación definitiva y plena vigencia del Plan Parcial en tramitación si bien con suspensión del cómputo de los plazos establecidos en los artículos 219.3, en relación con el 147 y el 217 RGLISTA, 102 LISTA y 5.3 LPACAP.

Con fechas 12 y 22 de enero de 2026 se ha presentado un Texto Refundido de los Estatutos y Bases de Actuación y documentación complementaria, si bien, el resto condiciones para su aprobación definitiva no han sido cumplimentadas, por lo que dada la naturaleza de las modificaciones/subsanaciones/aclaraciones efectuadas en el citado

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	iJf3SkzeNHWNNAe/wUCBw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Díaz Arroyo		Firmado	28/01/2026 13:37:19
	Fernando Vazquez Marin		Firmado	28/01/2026 09:04:21
	Mª Luisa Arcos Fernandez		Firmado	27/01/2026 14:45:26
Observaciones			Página	1/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iJf3SkzeNHWNNAe/wUCBw==			



documento, procede su admisión a trámite, así como someter el mismo y el expediente que se instruye a los trámites de información pública y audiencia de los titulares propietarios.

VISTO.- Los antecedentes, informes y preceptos citados y los de general aplicación, las facultades conferidas por el artículo 27º.18º de los Estatutos de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, así como la resolución nº 3359 de quien suscribe de 21 de junio de 2024, por la que se modifica la de delegación de competencias nº 4949 de 11 de septiembre de 2023, relativa al mantenimiento en mi persona, por razones de organización y eficacia de gestión, de algunas de las competencias objeto de ésta.

VENGO EN DISPONER.- PRIMERO.- Admitir a trámite el Texto Refundido de Estatutos y Bases de Actuación presentados con fecha 12 de enero de 2026 y documentación complementaria de 22 de enero siguiente por las entidades Landcompany 2020, S.L. y (SAREB) para la gestión por compensación, mediante la modalidad de Junta de Compensación, Unidad de Ejecución 1 del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" del Plan Parcial de desarrollo actualmente en tramitación, teniéndolos por aprobados inicialmente, en los mismos términos acordados por el Consejo de Gobierno de la GUMA el 4 de noviembre de 2025.

SEGUNDO.- Someter el citado Texto Refundido y al expediente instruido a información pública, por plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES (20) mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la Administración Actuante, conforme a los artículos 132 y 8.2 RGLISTA.

TERCERO. - De forma simultánea y por idéntico plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES (20), desde la notificación del presente, se dará audiencia a los titulares propietarios (que consten en Registros públicos o, en su defecto, en los registros fiscales) e interesados para que formulen alegaciones, conforme a derecho convenga acerca del establecimiento del sistema de compensación y de los proyectos de Estatutos y Bases de actuación inicialmente aprobados y decidir (los propietarios) optar por alguna de las siguientes alternativas (artículo 210.2 RGLISTA):

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 les correspondan, a cuyos efectos podrán optar, a su vez, entre:

1º. Abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas.

2º. Aportar parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debieran serles adjudicadas.

Código Seguro De Verificación	iJf3SkzeNHWNNAe/wUCBw==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Díaz Arroyo		Firmado	28/01/2026 13:37:19	
	Fernando Vazquez Marin		Firmado	28/01/2026 09:04:21	
	Mª Luisa Arcos Fernandez		Firmado	27/01/2026 14:45:26	
Observaciones			Página	2/4	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iJf3SkzeNHWNNAe/wUCBw==				

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 a los propietarios que en su día no otorguen la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación (o una posterior de adhesión, en su caso, en el mes siguiente a la notificación de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases (una vez formalizada la escritura de constitución y trasladada a la Administración Actuante - artículo 132.7 RGLISTA) ni hayan solicitado con anterioridad la expropiación de sus fincas (podrá instarse en el periodo de audiencia e información pública desde la notificación del presente (artículo 210.3 RGLISTA), se les aplicará el régimen de reparcelación forzosa, conforme a lo previsto en el artículo 101.4 LISTA, lo que implica que se les compensarán los costes de urbanización que les sean imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.

CUARTO.- Comunicar a las entidades promotoras de la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, que la garantía de la urbanización deberá constituirse, de conformidad con el artículo 195.4 RGLISTA en el momento del 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 que esta garantía, conforme al apartado 3 del precitado artículo 195 es por importe del siete por ciento (7%) de los gastos de urbanización.

QUINTO. – Condicionar la aprobación definitiva de los procedimientos al cumplimiento de lo siguiente, con suspensión del cómputo de plazos previstos en los artículos 219.3, en relación con el 147 y el 217 RGLISTA, 102 LISTA y 5.3 LPACAP:

- **Incorporación en las Bases de un régimen transitorio** entre la situación actual de gestión —con una sola Junta de Compensación para la totalidad del ámbito— y las dos nuevas Juntas de Compensación que se pretende constituir, de modo que en ningún momento existan dos Juntas de Compensación que, actuando sobre el mismo territorio, ostenten las mismas competencias.
- **Tramitación de la Iniciativa y del Proyecto de Estatutos y Bases para la UE-2**, a fin de que las dos nuevas unidades de ejecución que sustituirán a la existente se constituyan simultáneamente, manteniendo así la totalidad del suelo del SUS-DBP-06 con su actual estatus y grado de desarrollo en materia de gestión urbanística, no quedando ningún espacio del SUS-DBP-06 sin adaptarse simultáneamente a la nueva situación.

Código Seguro De Verificación	iJf3SkzeNHWNNAe/wUCBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Díaz Arroyo	Firmado	28/01/2026 13:37:19
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	28/01/2026 09:04:21
	Mª Luisa Arcos Fernandez	Firmado	27/01/2026 14:45:26
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iJf3SkzeNHWNNAe/wUCBw==		



- **Tramitación simultánea de la modificación de las Bases de la Junta de Compensación** actualmente existente o, en su defecto, **tramitación de su liquidación**, para lo que deberá finalizarse previamente el procedimiento expropiatorio mediante tasación conjunta de los bienes y derechos afectados por impago de derramas que se contienen en el Texto Refundido aprobado por la citada Junta de Compensación el 24 de junio de 2025 y por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad el 11 de julio de 2025.
- **La culminación, mediante el pago/consignación y formalización del Acta de Ocupación, del procedimiento de expropiación forzosa** mediante el procedimiento de tasación conjunta a favor la Junta de Compensación del SUS-DBP-06 “*Villanueva del Pitamo*”, actualmente constituida, que se encuentra en tramitación, por incumplimiento de obligaciones de pago de derramas aprobadas e intereses de demora, conforme al Texto Refundido del citado Proyecto de 16 de junio de 2025, presentado por dicha Junta con fecha 26 de junio de 2025 y aprobado por la Junta de Gobierno de la Ciudad el 11 de julio de 2025.

SEXTO. – Dar cuenta de la presente resolución al Consejo de Gobierno de la GUMA en una próxima sesión a celebrar para su toma de conocimiento y efectos oportunos.

EL GERENTE

Fernando Vázquez Marín.

DOY FE:

**EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE
URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**

Antonio Díaz Arroyo

La Jefe del Servicio
Fdo.: María Luisa Arcos Fernández

Código Seguro De Verificación	iJf3SkzeNHWNNAe/wUCBw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Díaz Arroyo		Firmado	28/01/2026 13:37:19
	Fernando Vazquez Marin		Firmado	28/01/2026 09:04:21
	Mª Luisa Arcos Fernandez		Firmado	27/01/2026 14:45:26
Observaciones			Página	4/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iJf3SkzeNHWNNAe/wUCBw==			

