

SERVICIO DE GESTIÓN Y CONVENIOS URBANISTICOS

Expte.: 4/2025 COMP
AV/AG

AL CONSEJO DE GOBIERNO

Para el desarrollo del SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo" del PGOU de Sevilla de 19 de julio de 2006 (BOJA nº 174 de 7 de septiembre de 2006) fue aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial con fecha 21 de abril de 2023, si bien el mismo no ha sido publicado hasta la fecha, por lo que no ha entrado en vigor y en la actualidad se encuentra en tramitación un nuevo Plan Parcial, aprobado inicialmente el 11 de abril de 2025, que subdivide su ámbito de ordenación en dos Unidades de Ejecución, UE-1 y UE-2.

Asimismo para la gestión de la totalidad del inicial ámbito se constituyó la correspondiente Junta de Compensación mediante escritura otorgada ante el Notario de Sevilla D. Antonio Ojeda Escobar con fecha 1 de julio de 2008, bajo el número 1.426 de orden de su protocolo, siendo aprobada por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente (GUMA) el día 9 siguiente, constando inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras con fecha 26 de enero de 2009, inscrita con el número 331, Sección Primera (Juntas de Compensación) en el Libro V, Folio 51, momento en que adquirió personalidad jurídica.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Cuidad de 11 de julio de 2025 se acordó la expropiación, a instancia y a favor la citada Junta de Compensación, mediante el procedimiento de tasación conjunta y determinación de justiprecio de bienes y derechos afectados de los propietarios adheridos a la misma incumplidores de obligaciones de pago de derramas aprobadas e intereses de demora, en los términos que se contienen en el Texto Refundido del Proyecto de 16 de junio de 2025 aprobado y presentado por dicha Junta a la Administración Actuante con fechas 24 y 26 de junio de 2025, pendiente de firmeza, ingreso de los correspondientes justiprecios y consiguiente formalización de las actas de pago y ocupación.

Con fecha 30 de junio de 2025 se ha presentado la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación por la representación de LandCompany 2020 S.L.U y de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), acompañando sendos proyectos de Estatutos y Bases de actuación para la constitución de la Junta de Compensación el ámbito de la UE-1 del nuevo Plan Parcial en tramitación. Actualmente son propietarios que representan el 28,1190% y el

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

Código Seguro De Verificación	ZbLsvi0XJYNz8dVb7xLpgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	30/10/2025 09:38:15
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	30/10/2025 09:23:03
Observaciones		Página	1/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbLsvi0XJYNz8dVb7xLpgw==		



**Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 4 de noviembre de 2025, bajo el nº 24 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**

Código Seguro De Verificación	myC6IiIcNy38Ii09T2WZ/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Díaz Arroyo	Firmado	05/11/2025 09:07:21
Observaciones		Página	1/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/myC6IiIcNy38Ii09T2WZ/Q==		



19,1833%, respectivamente, de la superficie del ámbito completo y manifiestan que sus derechos en la nueva UE-1 representa el 57,2009% de las cuotas. De dichos documentos había tomado conocimiento la mencionada Junta en la misma sesión de 24 de junio de 2025.-

Con fechas 26 de agosto y 5 de septiembre de 2025 se requirió para su mejora y subsanación, con suspensión del cómputo de los plazos establecidos en el artículo 219.1 y 3 en relación con el 132.5 del Decreto 550/2022, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA y RGLISTA), habiéndose cumplimentado el 22 de septiembre de 2025, abonando la tasa por prestación de servicios municipales cuyo ingreso fue efectuado el 7 de agosto, 17 y 18 de septiembre de 2025 (artículo 8 Tarifa Segunda, Epígrafe 3 de la Ordenanza fiscal por prestación de Servicios urbanísticos al amparo de la Ley del Suelo (BOP nº 299 de 29 de diciembre de 2018).

Dado que no se ha optado por prestar consentimiento al Modelo Municipal de Estatutos y Bases vigente fue aprobado por este Consejo de Gobierno el 14 de mayo de 225, los mismos han sido informados por el Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos, con fechas 28 y 29 de octubre de 2024 (Url de Verificación: (<https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/1KwIPkLHtLOft8BG3mEuQQ==> y <https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ev7otw4PZpNLv5XniwJ8bw==>).

Se considera cumplida “la exigencia legal de más del 50% de la superficie de suelo para tramitar la iniciativa” artículo 102 LISTA, habiéndose detectado diversas deficiencias en el articulado que han de ser subsanadas y propuesta de mejoras en su redacción, así como condiciones que han de ser cumplimentadas con carácter previo a su aprobación definitiva si bien, en aras de agilizar la tramitación de los presentes procedimientos, procede su aprobación inicial de forma simultánea.

En consecuencia, a la vista de lo anteriormente expuesto, los artículos 102.1 b) LISTA, 132 y 219 RGLISTA y de los citados informes, el Gerente que suscribe, en uso de las facultades atribuidas estatutariamente atribuidas (artículo 27º. 18º) viene en proponer la adopción de los siguientes,

ACUERDOS

PRIMERO. - Resolver la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación y aprobar inicialmente los proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación que pretende constituirse para la gestión de la Unidad de Ejecución 1 del SUS-DBP-06 “Villanueva del Pítamo” del Plan Parcial de desarrollo actualmente en tramitación, presentados a trámite por las entidades Landcompany 2020, S.L y de SAREB, S.A con fecha

Código Seguro De Verificación	ZbLsvi0XJYNz8dVb7xLpgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	30/10/2025 09:38:15
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	30/10/2025 09:23:03
Observaciones		Página	2/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbLsvi0XJYNz8dVb7xLpgw==		



Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 4 de noviembre de 2025, bajo el nº 24 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	myC6IiLcNy38Ii09T2WZ/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	05/11/2025 09:07:21	
Observaciones		Página	2/10	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/myC6IiLcNy38Ii09T2WZ/Q==			

30 de junio de 2025, conforme a los artículos 102.1 b) de la LISTA y 132 y 219 del RGLISTA.

Los citados documentos deberán modificarse/subsanarse para su aprobación definitiva en los términos que constan en los informes emitidos y anteriormente citados, consistentes en:

I.- ESTATUTOS:

1.- Funciones (artículo 6): Son funciones primordiales de la Junta de Compensación todas las actuaciones precisas para el cumplimiento de su objeto.

Se establece en el citado artículo la enumeración de las funciones de la misma, si bien se aconseja que se añada "con carácter indicativo y no limitativo", de forma que no sea necesaria una posterior modificación estatutaria caso de querer incorporar algún otro cometido a la Junta de Compensación, siempre que sean funciones derivadas de lo que es su objeto.

Asimismo, se ha omitido, respecto a los Estatutos ya aprobados anteriormente, y deberá incluirse el apartado relativo a la ejecución y directa responsabilidad de las obras de urbanización, conforme al 103.1 de la LISTA, pudiendo concertarlas en los términos que se establecen en las Bases de Actuación, así como su conservación de modo que se garantice su cumplimiento en todo momento, de conformidad con el artículo 3.3.14 de las Normas Urbanísticas del PGOU y respecto a la valoración de las aportaciones que, en su caso, hiciera la empresa urbanizadora en la forma prevista en las Bases de Actuación.

2.- Administración Actuante (artículo 7): Han de corregirse el apartado 2 así como añadir en todo el articulado donde conste el Ayuntamiento de Sevilla deberá decir *"a través de su Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente"*, (artículos 89, 101 LISTA y concordantes RGLISTA en relación con el artículo 4.2.e) de los Estatutos de la GUMA).

Apartado 3.- Ha de remitirse al artículo 31.3 de los Estatutos, relativo al régimen de recursos, que también debe subsanarse en los términos que constan en el presente.

3.- Miembros (artículo 9.2):

Se ha omitido y deberá añadirse que la GUMA además de ser miembro de la Junta de Compensación como administración actuante, lo es por su condición de titular de suelo con derecho de aprovechamiento urbanístico y también con titular del 10% del aprovechamiento urbanizado (artículo 147.f) RGLISTA), de aplicación por su carácter imperativo.

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

Código Seguro De Verificación	ZbLsvi0XJYNz8dVb7xLpgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	30/10/2025 09:38:15
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	30/10/2025 09:23:03
Observaciones		Página	3/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbLsvi0XJYNz8dVb7xLpgw==		



**Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 4 de noviembre de 2025, bajo el nº 24 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**

Código Seguro De Verificación	myC6iIlCny38Ii09T2WZ/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Díaz Arroyo	Firmado	05/11/2025 09:07:21
Observaciones		Página	3/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/myC6iIlCny38Ii09T2WZ/Q==		



4.- Cuestiones de titularidad, capacidad y representación. (artículo 11):

- Apartado 2: Ha de añadirse que en los casos de discrepancias en el orden de la titularidad *“deberán abonarse los gastos que les sean imputables a partes iguales, respondiendo de forma solidaria”*.
- Apartado 4. párrafo segundo: Deberá completarse el supuesto de proindiviso *“Si no designaran en el plazo señalado al efecto, lo hará la Administración actuante entre los cotitulares a petición de la Junta de Compensación, quien asumirá las funciones de forma interina hasta tanto se proceda a nueva designación por los cotitulares”*.
- Apartado 5: Ha de eliminarse la mención de “no estará sujeta a las limitaciones de carácter civil”, pues quien represente a menores, tutelados o discapacitados ha de hacerlo conforme a las medidas que judicialmente se hubieran adoptado. Asimismo, se debe añadir el tenor del artículo 147.2 RGLISTA “Cuando no tengan asignado tutor o representante legal se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal”.

5.- Derechos de los miembros (artículo 15)

- Apartado 1: Se recomienda que se añada que son “a título enunciativo”.

Igualmente debe añadirse un nuevo apartado relativo a” Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas de su propiedad o las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la Asamblea General, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, el planeamiento urbanístico y los acuerdos de los órganos rectores de la Junta de Compensación”.

6.- Órganos de Gobierno y Administración:

- **Artículo 17:** Se debe completar con un nuevo apartado para el supuesto de que el cargo lo ostente una persona jurídica, ésta deberá designar la persona física que la representará para el ejercicio del cargo.
- **Artículos 20 y 21:** Se recomienda, a efectos de la operatividad práctica de la Junta de Compensación, que se añada que las atribuciones se enumeran *“sin carácter exhaustivo ni limitativo”*.

Asimismo, debe incluirse a los indicados efectos y de la previsión económica que deban hacer los miembros de la Junta de Compensación, entre las facultades de la Asamblea General recogidas en el artículo 20 de los Estatutos, la de *“aprobar el calendario de derramas del ejercicio económico”*.

Ha de contemplarse de forma expresa qué atribuciones son delegables y en qué órgano/s, así como, en su caso, las no delegables.

Código Seguro De Verificación	ZbLsvi0XJYNz8dVb7xLpgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	30/10/2025 09:38:15	
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	30/10/2025 09:23:03	
Observaciones		Página	4/10	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbLsvi0XJYNz8dVb7xLpgw==			

Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 4 de noviembre de 2025, bajo el nº 24 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	myC6IiLCny38Ii09T2WZ/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Díaz Arroyo	Firmado	05/11/2025 09:07:21	
Observaciones		Página	4/10	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/myC6IiLCny38Ii09T2WZ/Q==			

- **Artículo 22.2** Apartados a), e) y f): Aunque el Presidente ostente la representación de la Junta de Compensación, esto no significa que esté legitimado para cualquier actuación, ya que no puede suplir o corregir la voluntad de la Asamblea o, en su caso, del Consejo Rector, por lo que ha de adicionarse la necesidad de acuerdo expreso por parte de dicho/s Órgano/s.
- **El artículo 23:** Se debe completar, indicando que, si no se hubiera designado Vicepresidente, en caso de ausencia, vacante o enfermedad el Presidente será sustituido por el miembro de mayor edad (art. 19.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público).
- **Artículo 24:** Apartado 2.a): Ha de completarse que “la asistencia del Secretario es con voz, pero sin voto” (artículos 17.2 y 19.4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, Régimen Jurídico del Sector Público).

Apartado 3: Añadir que “el Secretario será sustituido por su suplente y ...”.

7.- Quorum de Constitución y aprobación de acuerdos.

- **Artículos 27 y 28:** Corregir “más de 50%” (Artículo 131.4.k RGLISTA) mayoría simple o superior).
- **Artículo 31.3** Sustituir por el siguiente tenor:

“Contra los acuerdos de los órganos colegiados de gobierno de la Junta de Compensación y, en su caso, los delegados por éstos en el Presidente, se podrá formular recurso de reposición ante el órgano que los hubiera dictado en el plazo de 15 días hábiles a contar desde el siguiente a la notificación del acuerdo o desde el día siguiente a su adopción si estuvo presente el disidente. Transcurrido un mes desde su interposición sin que haya resolución expresa se entenderá desestimado.

Contra la desestimación presunta o expresa de la reposición podrá interponerse recurso de alzada ante la Administración Urbanística Actante, conforme a lo previsto en el artículo 121 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Los acuerdos de dichos 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.

Solamente podrán recurrir contra los acuerdos de dichos 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 en el plazo de un mes desde su celebración y los no asistentes dentro del mismo plazo desde su notificación”.

8.- Artículo 33.2 se recomienda añadir que son a “título enunciativo”.

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

Código Seguro De Verificación	ZbLsvi0XJYNz8dVb7xLpgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	30/10/2025 09:38:15
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	30/10/2025 09:23:03
Observaciones		Página	5/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbLsvi0XJYNz8dVb7xLpgw==		



**Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 4 de noviembre de 2025, bajo el nº 24 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**

Código Seguro De Verificación	myC6IiIcNy38Ii09T2WZ/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	05/11/2025 09:07:21
Observaciones		Página	5/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/myC6IiIcNy38Ii09T2WZ/Q==		



Apartado d) “La conservación de las obras y servicios de la urbanización...”: ha de añadirse “en los términos previstos en el 3.3.14 NN.UU. PGOU”.

9.- De los gastos anticipados (artículo 34).

Se debe de completar con la competencia de la Asamblea General no sólo para valorar las obras y gastos de urbanización sufragados con anterioridad por algunos de los miembros sino para “aprobar” esos gastos y deberá añadirse “siempre que sean gastos útiles para el proceso de panificación y gestión urbanística del ámbito y se ajusten a los valores de mercado y honorarios profesionales”.

10.- Artículo 35.

Apartado 5.: Ha de suprimirse por resultar contrario al ordenamiento jurídico que la correspondiente autorización administrativa para edificar, parcelas ... etc. no está sujeta a la condición de “acreditar hallarse al corriente de derramas”.

11.- Disolución y liquidación (artículo 37).

Deberá incluirse que la disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo aprobatorio de la Administración Actuante (artículo 132.10 RGLISTA).

12.- Ha de añadirse:

“Vigencia de los Estatutos y ejecutividad de acuerdos:

1.- Los presentes Estatutos, una vez aprobada por la Administración municipal, tendrán naturaleza obligatoria para los socios de la Junta de Compensación, en relación con las disposiciones y normas aplicables.

2.- Cualquier modificación de estos Estatutos, salvo el cambio de domicilio, que por la Asamblea General se acuerde requerirá la tramitación del procedimiento establecido al efecto por la Administración municipal.

3.- Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de órganos urbanísticos para su ejecutividad. La interposición de recursos no suspenderá su ejecución, salvo que así lo acuerde el Ayuntamiento o los Tribunales de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. “

- **Responsabilidad de la Junta de Compensación.** Igualmente ha de añadirse:

“La Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Administración urbanística actuante de la ejecución de la urbanización y de las demás obligaciones resultantes del planeamiento. La incorporación de

Código Seguro De Verificación	ZbLsvi0XJYNz8dVb7xLpgw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	30/10/2025 09:38:15	
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	30/10/2025 09:23:03	
Observaciones		Página	6/10	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbLsvi0XJYNz8dVb7xLpgw==			

Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 4 de noviembre de 2025, bajo el nº 24 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	myC6IiIcNy38Ii09T2WZ/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	05/11/2025 09:07:21	
Observaciones		Página	6/10	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/myC6IiIcNy38Ii09T2WZ/Q==			

empresa urbanizadora en la gestión de la Junta de Compensación ni enerva ni excusa la responsabilidad de la Junta de Compensación frente a la Administración actuante”.

- **Normas de contratación. Añadir:**
Dada la naturaleza jurídica de carácter administrativo de la Junta de Compensación, que se rige por normas de Derecho Público y que uno de los miembros que participa patrimonialmente en esta Entidad es el Ayuntamiento de Sevilla, cualquier contratación que realice la Junta de Compensación deberá cumplir los principios de publicidad y concurrencia. En consecuencia, se deberá establecer que la contratación a que se refiere ese artículo deberá realizarse con arreglo a los principios de publicidad y concurrencia.”

II.- BASES DE ACTUACION:

Se han eliminado algunas obligaciones de la Junta de Compensación recogidas en las bases originales:

-Sobre esta cuestión se ha de indicar que al margen de que dichas obligaciones se hayan eliminado de las Bases, aquellas que tengan alguna referencia normativa en donde sean recogidas, bien en la legislación vigente o en la normativa del Plan General, siguen operando y son de obligado cumplimiento para la Junta de Compensación que se constituya-

Se ha modificado la oferta de adquisición a los propietarios que no suscriban la iniciativa (o Propuesta de Actuación Urbanística). En la Bases originales se ofertaban 200 € por cada metro cuadrado de suelo. En la actual propuesta se ofertan 15 €.

-Esta diferencia, considerando que se trata de los mismos terrenos, años después, deberá justificarse o modificarse-

Se ha modificado la oferta de compensación de los costes de urbanización mediante la cesión de terrenos. En las Bases originales se ofrecía una compensación de 200 € por cada metro cuadrado de suelo entregado con tal objeto, mientras que en la propuesta actual se plantea destinar el 81,30 % del aprovechamiento patrimonializable a la compensación de los gastos, quedando el 18,70 % restante para el propietario.

-Al igual que en el caso anterior, esta diferencia deberá justificarse o modificarse-

SEGUNDO.- Someter los citados Estatutos y Bases y el expediente que se tramita, junto con la iniciativa presentada para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, 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.

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

Código Seguro De Verificación	ZbLsvi0XJYNz8dVb7xLpgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	30/10/2025 09:38:15
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	30/10/2025 09:23:03
Observaciones		Página	7/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbLsvi0XJYNz8dVb7xLpgw==		



**Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 4 de noviembre de 2025, bajo el nº 24 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**

Código Seguro De Verificación	myC6IIlCny38Ii09T2WZ/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Díaz Arroyo	Firmado	05/11/2025 09:07:21
Observaciones		Página	7/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/myC6IIlCny38Ii09T2WZ/Q==		



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.

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.

Código Seguro De Verificación	ZbLsvi0XJYNz8dVb7xLpgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	30/10/2025 09:38:15
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	30/10/2025 09:23:03
Observaciones		Página	8/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbLsvi0XJYNz8dVb7xLpgw==		



Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 4 de noviembre de 2025, bajo el nº 24 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	myC6IiLCny38Ii09T2WZ/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	05/11/2025 09:07:21
Observaciones		Página	8/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/myC6IiLCny38Ii09T2WZ/Q==		



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:

- **Aprobación definitiva y plena vigencia del Plan Parcial**, manteniendo los aspectos de gestión mencionados en el informe técnico referido ut infra, entre los que cabe destacar la delimitación de las dos nuevas unidades de ejecución por el sistema de compensación.
- **Subsanación de las deficiencias** de las Bases y de los Estatutos a las que se alude en los informes citados (expuestas en el acuerdo primero anterior), así como **justificación o modificación** de las ofertas de adquisición y compensación de los gastos de urbanización.
- **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.
- **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

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

Código Seguro De Verificación	ZbLsvi0XJYNz8dVb7xLpgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	30/10/2025 09:38:15
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	30/10/2025 09:23:03
Observaciones		Página	9/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbLsvi0XJYNz8dVb7xLpgw==		



Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 4 de noviembre de 2025, bajo el nº 24 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	myC6IiLCny38Ii09T2WZ/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	05/11/2025 09:07:21
Observaciones		Página	9/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/myC6IiLCny38Ii09T2WZ/Q==		



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.- Facultar ampliamente al Teniente de Alcalde, Delegado del Área de Urbanismo, Protección Ambiental, Patrimonio, Vivienda, Edificios municipales, Educación y Juventud 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
Fdo.: Fernando Vázquez Marín

Vista la anterior propuesta, elévese al Consejo de Gobierno

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

Código Seguro De Verificación	ZbLsvi0XJYNz8dVb7xLpgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	30/10/2025 09:38:15
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	30/10/2025 09:23:03
Observaciones		Página	10/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbLsvi0XJYNz8dVb7xLpgw==		



Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 4 de noviembre de 2025, bajo el nº 24 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	myC6IiLCny38Ii09T2WZ/Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	05/11/2025 09:07:21	
Observaciones		Página	10/10	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/myC6IiLCny38Ii09T2WZ/Q==			