VIVA SEVILLA-M.J.FLORENCIO-19.02.2018

La Gerencia de Urbanismo ha rechazado la reclamación presentada en nombre de los dueños del Buen Aire por la promotora inmobiliaria de la familia Benjumea, antigua propietaria de Abengoa, para la devolución de 23.367.643 euros a cuenta del convenio urbanístico firmado durante el mandato de Alfredo Sánchez Monteseirín, quien habría utilizado esos fondos y los de otros convenios similares en la construcción de las Setas de la Encarnación.

Frente a la exigencia de Iniciativas de Bienes Inmuebles (Ibisa) en nombre de la familia Benjumea y de otros grandes propietarios, como la Compañía de Jesús, del sector del Buen Aire, Urbanismo sostiene que no ha incumplido los compromisos que asumió en el convenio urbanístico que ambas partes firmaron el 4 de septiembre de 2003 (mandato de Monteseirín) para el desarrollo urbanístico de los terrenos, y menos que proceda reintegrar las cantidades que aquéllos aportaron para la adquisición de los sistemas generales e indemnizarles por los daños.

Como se recordará, aprovechando la paralización de los proyectos inmobiliarios en Sevilla debido al estallido de la crisis en 2008, Monteseirín destinó el dinero de los convenios urbanísticos, y presuntamente también el del Buen Aire, a terminar la construcción de las Setas para poder inaugurarlas antes de concluir su tercer mandato y de las municipales de 2011.

Urbanismo desestima la reclamación de la familia Benjumea y del resto de propietarios con el argumento de que los suelos mantienen la clasificación de urbanizables ordenados para la construcción de viviendas y el desarrollo de actividades económicas y que el Plan Parcial sigue en disposición de ser aprobado de forma definitiva, por lo cual y en caso de aceptar la exigencia se podría generar un enriquecimiento injusto de los propietarios.

La Gerencia reprocha a los reclamantes que traten de "hacer confundir la inevitable complejidad del proceso con una imposibilidad definitiva de ejecución de las previsiones del Plan General".

Quince años

El rechazo de Urbanismo supone un duro golpe para la familia Benjumea, que tras haber perdido Abengoa se ve atrapada a través de su sociedad patrimonial inmobiliaria Ibisa en el bloqueo urbanístico de la Hacienda del Buen Aire, cuyos derechos habría utilizado también como aval ante los bancos acreedores de Abengoa para mantener el escaso porcentaje de acciones que le ha quedado en ella.

Los Benjumea y el resto de propietarios, incluida la Compañía de Jesús, firmaron en septiembre de 2003 con la Gerencia de Urbanismo un convenio para el desarrollo urbanístico del Buen Aire ante la previsión de que se pasara de Suelo No Urbanizable a Urbanizable en el nuevo PGOU que entonces estaba redactando Fustegueras (se aprobó en 2006) y para su "correcta integración en el proceso urbanístico", y aportaron al Ayuntamiento más de 11 millones de euros para la financiación de los sistemas generales.

Sin embargo, desde diciembre de 2013 (diez años después) vienen exigiendo sin éxito la resolución del convenio y la devolución del dinero, más otras cantidades en concepto de intereses y daños y perjuicios, por sentirse engañados por el Ayuntamiento ante la supuesta imposibilidad de construir las 2.096 viviendas autorizables, más espacios para actividades económicas, debido a los posteriores problemas de acceso y enlaces surgidos con las rondas SE-30 y SE-20, y a los informes negativos de la Dirección General de Aviación Civil por el impacto de las futuribles viviendas y espacios comerciales en el aeropuerto de San Pablo y la trayectoria de los aviones durante el despegue y aterrizaje.

Urbanismo rechaza las exigencias de los propietarios con el argumento de que fueron conocedores desde el principio de los problemas de acceso y de huella acústica existentes y de que en todos estos años aquéllos no han hecho nada por cumplir las recomendaciones técnicas de la Dirección General de Aviación Civil.

"Los propietarios son los principales responsables de que el Plan Parcial no haya podido ser aprobado, al no haber sido diligentes atendiendo las consideraciones de los informes sectoriales", concluye Urbanismo.

Lo que reclaman los propietarios

Desde diciembre de 2013, los propietarios de los suelos de la Hacienda del Buen Aire exigen al Ayuntamiento que declare resuelto el convenio urbanístico que firmaron el 4 de septiembre de 2003 para facilitar la formulación y ejecución de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (2006) y, en consecuencia, la devolución diversas cantidades.

Por la financiación de la adquisición de terrenos calificados de sistemas generales exteriores al área de reparto y de ejecución de sistemas generales del nuevo PGOU, piden 11.029.015 euros (aunque en esta cifra hay algunas discordancias entre los propios dueños). Por los intereses legales devengados desde entonces, 3.749.588,79 euros, actualizada en 5.243.863 euros, y por daños y perjuicios por gastos asumidos, 7.094.765. En total y en números redondos la reclamación asciende a 23.367.643 euros.

Urbanismo fue dando largas a los propietarios mediante una resolución de 4 de marzo de 2014 en virtud de la cual suspendió el plazo para resolver su solicitud, suspensión que a base de diversas prórrogas se ha prolongado hasta ahora, cuando ha acordado desestimar la reclamación, por lo que a los dueños de los terrenos sólo les cabe ya recurrir a los tribunales ordinarios.

Más de dos mil viviendas para construir

La Compañía de Jesús es la principal propietaria de los terrenos calificados como urbanizables en el sector del Buen Aire, aunque la voz cantante de la reclamación ante Urbanismo la haya llevado la familia Benjumea, con la que mantiene una estrecha relación desde los tiempos del patriarca, Javier Benjumea Puigcerver.

La relación de propietarios de los suelos en conflicto con el Ayuntamiento la encabeza la Compañía de Jesús. Provincia Bética, con 196.982 metros cuadrados; seguida de Iniciativas Concertadas con 139.387 m2; y de Iniciativa de Bienes Inmuebles (Benjumea) con 106.102; Urbanismo Concertado (Urconsa), con 106.102; Urbanizadora del Aljarafe (Urdasa), con 100.000; Comunidad de Bienes Herederos de José García Carranza y Araceli Benjumea, con 51.237; y Cabenin SL, con 2.986 m2. En total, las propiedades ascienden a 702.796 metros cuadrados.

Urbanismo les reconoció en el PGOU el derecho a construir 2.096 viviendas, más 18.549 m2

de edificabilidad para actividades económicas (comercios, hoteles, oficinas).

Los propietarios, por su parte, se obligaron a financiar con 2.824.264 euros parte de la adquisición de los terrenos calificados como sistemas generales exteriores al área de reparto y con 8.204.751 euros (21,035 euros por metro cuadrado edificable atribuido por el PGOU a los terrenos) parte de la ejecución de los nuevos sistemas generales.