



Excmo. Ayuntamiento de
Las Cabezas de San Juan
(Sevilla)

PROPUESTA DE ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL DEL CONVENIO PARA LA TERMINACIÓN CONVENCIONAL DEL PROCEDIMIENTO DE SUSTITUCIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR SUNC-02 DEL VIGENTE PGOU DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN.

ANTECEDENTES

I.- GEDECA, como único titular de las siguientes fincas, que conformarían el ámbito del actual sector SUNC-02 del vigente PGOU de Las Cabezas de San Juan:

- Finca registral num. 9597/BIS del Registro de la Propiedad de Utrera, que linda al Norte con camino del Coronil, al Sur con carretera de Villamartín, al Este con finca de la misma propiedad y al Oeste con Algodonera Textiles Reunidas. Tiene una extensión original de 17.841 metros cuadrados, y 18.047 metros cuadrados, según última medición, de los que se han segregado recientemente, las manzanas C y D de la urbanización que sobre estos terrenos se está llevando a cabo, por lo que la extensión de la finca ha quedado reducida a 3.256,15 metros cuadrados.

- Finca registral num. 8996 del Registro de la Propiedad de Utrera, que linda al Norte con camino del Coronil, al Sur con carretera de Villamartín, al Este con finca de la misma propiedad y al Oeste con finca de la misma propiedad. Tiene una extensión, según inscripción de 37.148 metros cuadrados y según última medición de 35.069,01 metros cuadrados.

- Finca registral num. 3856 del Registro de la Propiedad de Utrera, que linda al Norte con camino del Coronil, al Sur con carretera de Villamartín, al Este con propiedad de Magdalena Guzmán Guisado y al Oeste con finca de la misma propiedad. Tiene una extensión, según inscripción, de 38.640 metros cuadrados y según última medición 38.889,32 metros cuadrados.

Ha firmado un convenio con este Ayuntamiento, con fecha 24 de junio de 2004, aprobado por la Junta de Gobierno Local, en la sesión celebrada el 2 de septiembre de 2004, por el que se fija las cesiones a realizar al Municipio, tanto de dotaciones como por su participación en las plusvalías que el promotor obtiene con la gestión urbanística de las fincas descritas.

II.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 1 de junio de 2005, ha aprobado el proyecto de parcelación del sector. Segregación que fue elevada a escritura pública ante la notaría de Las Cabezas de San Juan, con fecha 24 de noviembre de 2006.

III.- El proyecto de urbanización del sector ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 2 de noviembre de 2004.

IV.- Como consecuencia de la aprobación del documento de Revisión Parcial de Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan, (PGOU), aprobado en sesión de la CPOTU de 3 y 21 de julio de 2009, el sector conformado por las parcelas resultantes del proyecto de parcelación, pasó a denominarse SUNC-02.

V.- La ficha urbanística de este sector establece, entre otras, las siguientes condiciones de gestión urbanísticas: el sistema de actuación asignado al sector por el PGOU es el de compensación y la prioridad el primer bienio.

VI.- El documento de revisión Parcial del PGOU, impone el desarrollo pormenorizado del sector mediante la tramitación de un estudio de detalle. Estudio de Detalle que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión, de 27 de mayo de 2010.

VII.- En su consecuencia, el periodo de gestión del sector, se ha sobrepasado, en el mejor de los escenarios, en junio de 2012.

VIII.- El sector se encuentra en la actualidad sin culminar su urbanización, quedando pendiente la urbanización y dotación de las zonas verdes y áreas libres, la última de las calles del

Código Seguro de Verificación	IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Fecha	07/06/2021 10:59:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOSE CABALLERO DOMINGUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Página	1/13



sector y obras parciales o dotaciones de servicios de varios viarios.

IX.- A pesar de que la urbanización no se encuentra culminada, paralelo a la ejecución de las calles terminadas se fue otorgando licencia de edificación de un número importante de viviendas. Viviendas que, en su mayoría se encuentran habitadas.

X.- El Ayuntamiento han venido celebrando reuniones con los promotores de la urbanización, a los que se ha requerido, en múltiples ocasiones, la culminación de la misma. Sin éxito hasta el momento. Alegando de contrario la falta de demanda de viviendas y la imposibilidad de financiar la culminación de esta obras.

XI.- Mediante escrito que ha tenido entrada en este Ayuntamiento con fecha 19 de junio de 2019, una representación de los vecinos del referido sector han demandado que se ultimen las obras de urbanización del sector o la sustitución del sistema por el Ayuntamiento.

XII.- A la vista del estado que presenta la urbanización del sector y atendiendo a la reclamación efectuada por los vecinos de la misma, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebra el 29 de abril de 2020, se ha acordado el inicio del procedimiento de sustitución del sistema de ejecución del sector SUNC-02 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Las Cabezas de San Juan.

XIII.- Tras la tramitación correspondiente del procedimiento iniciado, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebra el 19 de noviembre de 2020, ha sido acordada la sustitución del sistema de ejecución del sector SUNC-02 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Las Cabezas de San Juan, en los siguientes términos:

1º.- Inadmitir los recursos formulados contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local en la sesión celebrada el 29 de abril de 2020, por el que se acordó el inicio del procedimiento de sustitución del sistema de ejecución del sector SUNC-02 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Las Cabezas de San Juan y los formulados contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 29 de julio de 2020, por el que se aprobó la ampliación del plazo para la resolución del procedimiento y notificación del anterior acuerdo.

2º.- Desestimar todas las alegaciones formuladas contra la resolución de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 29 de abril de 2020, por el que se acordó el inicio del procedimiento de sustitución del sistema de ejecución del sector SUNC-02 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Las Cabezas de San Juan.

3º.- Declarar que ha transcurrido el plazo de dos años que el Plan General de Ordenación Urbanística ha previsto para la terminación de la ejecución del sector SUNC-02 del vigente PGOU de Las Cabezas de San Juan.

4º.- Fijar los siguientes deberes y obligaciones pendientes de cumplimiento en este sector SUNC-02 del vigente PGOU de Las Cabezas de San Juan:

1 DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS, POR VALOR DE 33.859,61 €

2 MOVIMIENTO DE TIERRAS, POR VALOR DE 53.547,94 €

3 RED DE SANEAMIENTO, POR VALOR DE 57.703,30 €

4 RED DE ABASTECIMIENTO, POR VALOR DE 23.855,36 €

5 RED DE ALTA / MEDIA Y BAJA TENSIÓN, POR VALOR DE 93.461,57 €

6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, POR VALOR DE 105.286,08 €

7 RED DE TELEFONÍA, POR VALOR DE 5.650,00 €

8 PAVIMENTACIONES Y FIRMES, POR VALOR DE 433.366,16 €

9 JARDINERÍA Y RIEGO, POR VALOR DE 112.583,66 €

10 MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN, POR VALOR DE 14.737,25 €

11 VARIOS, POR VALOR DE 73.793,29 €

12 GESTIÓN DE RESIDUOS, POR VALOR DE 15.046,47 €

Código Seguro de Verificación	IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Fecha	07/06/2021 10:59:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOSE CABALLERO DOMINGUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Página	2/13



13 CONTROL DE CALIDAD, POR VALOR DE 5.015,49 €

14 SEGURIDAD Y SALUD, POR VALOR DE 20.061,95 €

5º.- Fijar:

- El valor de las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el sector, en UN MILLÓN CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (1.047.968,13 €).
- El coste total de ejecución del sector, IVA incluido, en UN MILLÓN CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATRO EUROS CON VEINTITRÉS CÉNTIMOS (1.492.004,23 €)
- Los gastos generales de gestión en SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (62.878,09 €)
- El suelo edificable preciso para sufragar los costes de gestión del sistema y de ejecución de las obras, en NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CON TREINTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (9.637,38 m2. m2), con el siguiente desglose:
 - 3.312,46 m2 de parcelas con edificabilidad asignada de 1,30m2t/m2s.
 - 1.792,31 m2 de parcelas con edificabilidad asignada de 1,30m2t/m2s.
 - 4.532,61 m2 de parcelas con edificabilidad asignada de 2,50m2t/m2s.

6º.- Declarar, en consecuencia, el incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación por compensación establecido para el sector SUNC-02 del vigente Plan General de Ordenación urbanística de Las Cabezas de San Juan.

7º.- Aprobar, por ello, la sustitución del sistema de actuación asignado al sector SUNC-02 por el vigente PGOU, por el de cooperación, lo que supone la asunción del control directo de la actuación urbanística por parte de esta Administración, al objeto de proceder a su total cumplimiento por cuenta y cargo de los propietarios de los terrenos.

8º.- Fijar que los instrumentos de gestión que precisan la ejecución del sector consisten en la tramitación del proyecto de reparcelación para establecer el régimen de cargas y derechos al que queda sujeto cada finca. Se deberá proceder a la redacción y aprobación del correspondiente proyecto de urbanización de las obras pendientes de ejecución o de obra ordinaria en su caso.

9º.- Efectúese la anotación de la aplicación del sistema de cooperación en las inscripciones registrales de las fincas comprendidas en el ámbito del sector, de acuerdo con la normativa hipotecaria.

10º.- Notifíquese este acuerdo a todos los interesados, con ofrecimiento de las acciones que procedan. Significando que esta resolución pone fin a la vía administrativa.

11º.- Dese traslado de este acuerdo al departamento municipal de urbanismo, para su tramitación."

XIV.- El referido acuerdo ha sido notificado a los propietarios de los terrenos afectados por el ámbito del sector y contra la resolución del procedimiento se han presentado los recursos de reposición formulados por doña E. Moriana Suárez, con fecha 10/12/2020 y nº registro 13576; por doña J. Posada Ruiz, con fecha 22/12/2020 y nº registro 14182; por don F. Alonso Chacón, con fecha 11/12/2020 y nº registro 13640; por don D. Rodríguez Chacón, con fecha 15/12/2020 y nº registro 13806; por don F. Alonso Navas, con fecha 15/12/2020 y nº registro 13877; por doña M. Navas Cuenca, con fecha 15/12/2020 y nº registro 13878; por don F. Rodríguez Santos, con fecha 16/12/2020 y nº registro 13940; doña S. Alonso Navas, con fecha 16/12/2020 y nº registro 13941; por don A. Posada Ruiz, con fecha 22/12/2020 y nº registro 14177; por don F. Posada Ruiz, con fecha 22/12/2020 y nº registro 14178; por don F. Posada Ruiz, con fecha 22/12/2020 y nº registro 14180; por doña L. Alonso Posada, con fecha 22/12/2020 y nº registro 14181 que vienen a alegar que la finca por ella adquirida tiene la condición de solar y piden, en consecuencia, la anulación de la resolución impugnada y subsidiariamente que sea excluida de las obligaciones de contribuir en el pago de los gastos de urbanización que resten para la ejecución de la urbanización del sector.

Código Seguro de Verificación	IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Fecha	07/06/2021 10:59:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOSE CABALLERO DOMINGUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Página	3/13



XV.- También se ha recurrido en reposición el referido acuerdo por don F. y F. Alonso Chacón, en nombre de la entidad mercantil Sociedad Gestiones y Desarrollo Cabecenses S.L, con fecha 22/12/2020 y nº registro 14205, que se funda en las siguientes alegaciones:

1ª.- Improcedencia de sustituir el sistema de ejecución del sector SUNC-02 del vigente PGOU de Las Cabezas de San Juan por el de cooperación.

2ª.- Solicitud de devolución de unidades de aprovechamiento y de suelo urbano cedido por GEDECA S.L al Ayuntamiento por actuaciones incluidas en el presente Sector.

3ª.- Transmisión de la propiedad mayoritaria del Sector. Aplicación del art. 27.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

4ª.- Se impugna la valoración de las parcelas con aprovechamiento urbanístico incluidas en el Sector.

5ª.- Se oponen a la ejecución de la mitad del viario denominado Romualdo Fernández Otero, por considerar que, al no encontrarse incluido en el sector no es de su responsabilidad.

6ª.- Improcedencia de exigir a su representada la terminación de todas aquellas obras de mantenimiento del Sector.

7ª.- Falta de motivación.-

escrito que finaliza con el siguiente texto:

“En conclusión, esta parte considera que el Acuerdo impugnado es nulo de pleno derecho o, subsidiariamente, anulable por los motivos expuestos a lo largo del presente escrito, procediendo la estimación del presente recurso en los términos que se solicitan.

Por todo lo expuesto, SOLICITA que, teniendo por interpuesto en tiempo y forma RECURSO DE REPOSICIÓN contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, de fecha 19/11/2020 (no de registro 3537), se sirva admitirlo y, previa la tramitación oportuna conforme a ley, dicte Resolución por la que acuerde estimarlo, con revocación del acto impugnado y, a su vez, estimación del escrito de alegaciones presentado por GEDECA S.L. en fecha 31 de julio de 2020, con cuanto más proceda en Derecho.”

XVI.- La sustitución del sistema ha sido recurrida en vía judicial por las mercantiles Construcciones Lasca S.L, dando lugar al procedimiento ordinario 46/2021 de los seguidos en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo 12 de los de Sevilla y LANDCOMPANY 2020 S.L, dando lugar al procedimiento ordinario 246/2020 de los seguidos en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo 5 de los de Sevilla.

XVII.- A instancias del promotor de la ejecución del sector, la entidad mercantil Sociedad Gestiones y Desarrollo Cabecenses S.L, este Ayuntamiento viene manteniendo conversaciones con ésta, a fin de explorar la posibilidad de llegar a un acuerdo de resolución convencional del recurso descrito.

XVIII.- En ese contexto el Ayuntamiento, mediante la providencia de 3 de febrero de 2021 del Primer Teniente de Alcalde, ha acordado:

“PRIMERO.- Dar instrucciones a la Asesoría Jurídica Municipal para el mantenimiento de conversaciones con los recurrentes a fin de poder preparar las condiciones del acuerdo convencional de terminación de los recursos interpuestos, contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 19 de noviembre de 2020, por la que se acordó la sustitución del sistema de ejecución del sector SUNC-02 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Las Cabezas de San Juan.

SEGUNDO.- Una vez se hayan fijado las condiciones del convenio, someterlo a su aprobación por el órgano municipal competente y al trámite de audiencia e información pública.

TERCERO.- Hacer constar que el inicio de estas conversaciones tiene como efecto la suspensión de la tramitación de la resolución de los recursos de reposición formulados.

Código Seguro de Verificación	IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Fecha	07/06/2021 10:59:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOSE CABALLERO DOMINGUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Página	4/13



CUARTO.- Comunicar este providencia a los autores de los recursos interpuestos."

XIX.- GEDECA, a fin de propiciar un acuerdo ha ofrecido la entrega al Ayuntamiento de un número importante de fincas de su propiedad sitas en el sector objeto de este convenio: 6 parcelas con una edificabilidad de 1,50 m²/m²s y el resto con una edificabilidad de 1,30 m²/m²s.

XX.- Se han obtenido del Registro de la Propiedad num Dos de Utrera, las notas simples de las parcelas ofrecidas, de fecha 22 de febrero de 2021. Éstas informan que las referidas fincas se encuentran gravadas con sendos embargos de la Agencia Tributaria de España y del Organismo Provincial de Asistencia Económica y Fiscal (OPAEF). GEDECA ha aportado en estos días los certificados de la deudas contraídas con estas dos administraciones, que arroja los siguientes dígitos:

Deuda con OPAEF, al día 11/02/2021..... 72.735,59 €.

Deuda con AGENCIA TRIBUTARIA, al día 02/03/2021.....285.793,20 €.

XXI.- Consta en el expediente, tasación de las fincas ofertadas, efectuada por el Arquitecto Técnico Municipal el 20 de abril de 2020, de acuerdo con el siguiente cuadrante:

Solares con una edificabilidad de 1,30 m²/m²s..... 154,00 €/m².

Solares con una edificabilidad de 1,50 m²/m²s..... 177,69 €/m².

XXII.- Por ultimo, queda decir que sobre las fincas registrales 14368, 14370, 14446 y 14448 pertenecientes al mismo sector SUNC-02, pesa una hipoteca en favor del Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, en garantía de la finalización de parte de la urbanización de este sector, elevada a público, mediante escritura de 29 de mayo de 2007, otorgada ante la Notaria de Las Cabezas de San Juan, doña Rosa-María Cortina Mallo. Y, sobre 119 fincas registrales del mismo ámbito, se efectuado anotación preventiva de sustitución del sistema de ejecución del sector.

XXIII.- Consta informe del Arquitecto Técnico Municipal, de fecha 6 de mayo de 2021, ratificado por el Asesor Jurídico del Ayuntamiento, por el que se detecta y el error de haber incluido entre las obligaciones del promotor de la urbanización del sector SUNC-02, la de la ejecución de la urbanización de la parte de la calle Romualdo Fernández Otero, situada fuera del ámbito del citado sector.

XXIV.- Consta así mismo, informe del redactor de la tasación de los costes de ejecución de las obras de urbanización pendientes en el sector, de fecha, marzo de 2021, que ha fijado el Presupuesto de Ejecución Material (P.E.M.) de los trabajos a realizar en la zona "fuera del sector" de la Calle Romualdo Fernández Otero (calle "H"), suma un total de 159.412,37 €.

XXV.- Por la Asesoría Jurídica, se ha formulado una propuesta de convenio urbanístico para la finalización convencional de los recursos administrativos interpuestos contra el acuerdo de sustitución del sistema de gestión del sector SUNC-02 del vigente PGOU de Las Cabezas de San Juan, de fecha 11 de mayo de 2021.

XXVI.- Esta propuesta ha sido aceptada por GEDECA SRL, por acuerdo de la Junta General de Accionistas, reunida el 31 de mayo de 2021.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1ª.- Conforme con lo establecido en el artículo 89 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, (LOUA) una vez establecido el sistema de actuación conforme a lo dispuesto en el art. 108 de esta Ley, en el sistema de compensación, el incumplimiento de los plazos previstos legitimará a la Administración actuante para su sustitución por un sistema público de actuación, según se dispone en los artículos 109 y 110 del mismo texto legal.

2ª.- El artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, establece que los municipios andaluces tienen competencia propia en materia de ordenación, gestión, ejecución y

Código Seguro de Verificación	IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Fecha	07/06/2021 10:59:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOSE CABALLERO DOMINGUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Página	5/13



disciplina urbanística.

El mismo artículo en su apartado 2, concede a los municipios la competencia de planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida.

En este contexto competencial este Ayuntamiento no está dispuesto a renunciar a cualquiera de las formas de terminación del procedimiento que coadyuve a la viabilidad de la ejecución del sector en el menor tiempo posible. Toda vez que este suelo lleva casi 12 años sin actuación ninguna y los vecinos vienen sufriendo, desde 2009, la falta de ejecución de las dotaciones previstas en este ámbito.

Por otro lado, este convenio ofrece al Ayuntamiento la posibilidad de intervenir en el mercado del suelo. Al adquirir una importante bolsa de suelo destinado al uso residencial, se ve favorecida la puesta a disposición de los vecinos interesados de suelo a un precio más asequible y/o se fomenta la promoción de viviendas sujetas al régimen de protección pública.

3ª.- El artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común permite que las Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de Derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y **tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado**, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que, en su caso, prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin.

4ª.- El apartado 3 del artículo 109 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA) recuerda que el procedimiento de sustitución del sistema de ejecución del ámbito de que se trate, podrá terminarse mediante convenio, en el que podrá preverse, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio por parte de los propietarios que así lo deseen, no obstante la declaración del incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación. También podrán celebrarse convenios preparatorios de la terminación, incluso convencional, del procedimiento. En los mismos términos se manifiesta el inciso a) del apartado 3 del artículo 110 de la misma Ley.

5ª.- El inciso f) del apartado 1 del artículo 22 de la citada Ley 39/2015, prevé que quedan en suspenso la tramitación de los procedimientos iniciados, cuando se inicien negociaciones con vistas a la conclusión de un pacto o convenio en los términos previstos en el [artículo 86 de esta Ley](#), desde la declaración formal al respecto y hasta la conclusión sin efecto, en su caso, de las referidas negociaciones, que se constatará mediante declaración formulada por la Administración o los interesados.

6ª.- Conforme con lo previsto en el artículo 47 y 48 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público, los Ayuntamientos pueden firmar convenios con un sujeto de Derecho privado.

En el ámbito de la gestión urbanística, el apartado 1 del artículo 95 de la LOUA, recuerda que los municipios podrán suscribir en el ámbito de sus competencias, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

7ª.- El artículo 48 de la citada Ley 40/2015, dispone el régimen general de los convenios en los siguientes términos:

La suscripción de convenios deberá mejorar la eficiencia de la gestión pública, facilitar la utilización conjunta de medios y servicios públicos, contribuir a la realización de actividades de utilidad pública y cumplir con la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

La gestión, justificación y resto de actuaciones relacionadas con los gastos derivados de los convenios que incluyan compromisos financieros para la Administración Pública o cualquiera de sus

Código Seguro de Verificación	IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Fecha	07/06/2021 10:59:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOSE CABALLERO DOMINGUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Página	6/13



organismos públicos o entidades de derecho público vinculados o dependientes que lo suscriban, así como con los fondos comprometidos en virtud de dichos convenios, se ajustarán a lo dispuesto en la legislación presupuestaria.

Los convenios que incluyan compromisos financieros deberán ser financieramente sostenibles, debiendo quienes los suscriban tener capacidad para financiar los asumidos durante la vigencia del convenio.

Las aportaciones financieras que se comprometan a realizar los firmantes no podrán ser superiores a los gastos derivados de la ejecución del convenio. Por lo que deberán ser fiscalizados, previo a su aprobación, por la Intervención del Ayuntamiento.

8ª.- El mismo artículo 48.8 de la Ley 40/2015, recuerda que los convenios se perfeccionan por la prestación del consentimiento de las partes.

9ª.- Siguiendo el texto del artículo 49 de la repetida Ley 40/2015, los convenios deberán incluir, al menos:

- a) Sujetos que suscriben el convenio y la capacidad jurídica con que actúa cada una de las partes.
- b) La competencia en la que se fundamenta la actuación de la Administración Pública.
- c) Objeto del convenio y actuaciones a realizar por cada sujeto para su cumplimiento, indicando, en su caso, la titularidad de los resultados obtenidos.
- d) Obligaciones y compromisos económicos asumidos por cada una de las partes, indicando su distribución temporal por anualidades y su imputación concreta al presupuesto correspondiente, de acuerdo con lo previsto en la legislación presupuestaria.
- e) Consecuencias aplicables en caso de incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por cada una de las partes y, en su caso, los criterios para determinar la posible indemnización por el incumplimiento.
- f) Mecanismos de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y de los compromisos adquiridos por los firmantes. Este mecanismo resolverá los problemas de interpretación y cumplimiento que puedan plantearse respecto de los convenios.
- g) El régimen de modificación del convenio. A falta de regulación expresa la modificación del contenido del convenio requerirá acuerdo unánime de los firmantes.
- h) Plazo de vigencia del convenio teniendo en cuenta las siguientes reglas:
 - 1ª Los convenios deberán tener una duración determinada, que no podrá ser superior a cuatro años.
 - 2ª En cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto en el apartado anterior, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

El artículo 95.2.3ª) de la LOUA, coincide en que el acuerdo de aprobación del convenio urbanístico de gestión identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia.

10ª.- Conforme con lo establecido en el apartado 2 del citado artículo 95.2 de la LOUA, los convenios urbanístico de gestión tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo.

11ª.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 95.2.2ª de la LOUA, en relación con el apartado 2 del artículo 39 de la misma Ley, los convenios que tengan por finalidad la elección o sustitución del sistema de ejecución, la fijación de sus bases, o incluyan entre sus compromisos algunos de los objetos establecidos para la reparcelación, según lo dispuesto en el art. 100.2 de esta Ley, deberán ser sometidos antes de su firma a información pública por un plazo de veinte días, mediante la previa inserción del correspondiente anuncio en el BOP y el el tablón de edictos.

12ª.- En cumplimiento de lo previsto en el apartado 1. e) del artículo 13 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, este Ayuntamiento debe publicar en el Portal de Transparencia Municipal este convenio durante el periodo de información pública al que se ha de

Código Seguro de Verificación	IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Fecha	07/06/2021 10:59:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOSE CABALLERO DOMINGUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Página	7/13



someter el mismo.

13ª.- En cumplimiento de lo establecido por los artículos 30.2.4ª de la LOUA y 41.3 de la misma Ley, el acuerdo de aprobación del convenio será publicado tras su firma por el Ayuntamiento en el Boletín Oficial de la Provincia con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados.

14ª.- De conformidad con lo previsto en el artículo 8 de la Ley 19/2014, de 29 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, una vez firmado el convenio deberá publicarse en el Portal de Transparencia Municipal.

15ª.- Por último, queda fijar el órgano municipal competente para la resolución convencional de este procedimiento de sustitución del sistema de ejecución urbanística.

El órgano competente para la aprobación de los recursos administrativos es el mismo que haya acordado la resolución impugnada, en este caso La Junta de Gobierno Local.

Por otro lado, la competencia para la aprobación de los instrumentos de gestión, conforme con lo previsto en el artículo 21.1 de la Ley 7/1985, corresponde al Alcalde.

Tanto una competencia como la otra fueron delegadas por el Alcalde en la Junta de Gobierno Local, por Resolución 2141/2019, de 24 de septiembre y publicada en el BOP de 15 de octubre de 2019.

ARGUMENTACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL CONVENIO

UNA.- La primera argumentación se emparenta con la finalidad que tiene la terminación convencional de los procedimientos. Que no es otra que la resolver las acciones que ya se han instado y la de mitigar el riesgo de una posterior conflictividad con la administración, como consecuencia de la adopción de las medidas de equidistribución de derechos y cargas que seguirán, de no llegarse a un acuerdo, sobre la totalidad de las fincas resultantes en el sector. Conflictividad que se me antoja inevitable y de inabarcables consecuencias sobre la efectiva culminación de la ejecución del sector. Sin perjuicio de la presumible inviabilidad económica de la misma, ante la indeseable y esperada negativa a la contribución de los gastos del común de los propietarios de las fincas de resultado, que acceden a su propiedad en la creencia de que se encuentran libres de cargas urbanísticas.

En cambio, la firma de este convenio tiene como finalidad establecer un horizonte de seguridad jurídica que permita un escenario temporal pacífico que no distorsione el plan de culminación de la ejecución del sector, tan demandado por los vecinos del mismo. Por el contrario, como se ha dicho, la desestimación de plano de las impugnaciones administrativas y contenciosas puede eternizar el desarrollo de la ejecución del sector hasta hacerlo inviable.

Se trata, por tanto, de anteponer la seguridad jurídica a las aspiraciones recaudatorias del Ayuntamiento. Aspiraciones recaudatorias que, por otro lado, se verán frustradas si no se consigue terminar la urbanización del sector y con ello obtener la posibilidad de materialización del aprovechamiento urbanístico en los solares resultantes.

DOS.- En tanto que lo que se pretende es la entrega al Ayuntamiento de un número determinado de parcelas para que éste sustituya al responsable de finalizar la urbanización, hay que fijar en el coste de ejecución material de la urbanización el importe a tener en cuenta en sustitución. Excluyéndose, por tanto, los conceptos de IVA y beneficio industrial. El IVA porque tiene un efecto inocuo en las cuentas de explotación de la urbanización. Y el beneficio industrial por cuanto se encuentra asociado a una posterior licitación de la obra de urbanización. Siendo cierto que este Ayuntamiento puede estar pensando en la realización de la urbanización del sector por administración directa, conforme a lo previsto en el artículo 123 LOUA, lo que convierte a estos costes indirectos en hipotéticos y no efectivos.

Código Seguro de Verificación	IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Fecha	07/06/2021 10:59:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOSE CABALLERO DOMINGUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Página	8/13



En cuanto a los gastos generales de la urbanización ya se han fijado, como gastos de gestión, en 50.000,00 euros que son los gastos estimados para levantar las cargas que pesan sobre las fincas y la inscripción de las que son objeto de adquisición por el Ayuntamiento con la firma de este convenio. Por lo que, para no caer en la duplicidad, los gastos generales que figuran en el informe de valoración no deben ser tenidos en cuenta.

Todo ello visto desde la óptica de unas partes que persiguen llegar a un lugar común de entendimiento.

TRES.- Queda resolver la alegación por la que GEDECA se opone a soportar los costes de la ejecución de la mitad del viario denominado Romualdo Fernández Otero, por considerar que, al no encontrarse incluido en el sector no es de su responsabilidad. Alegación que debe estimarse, a la vista del informe del Arquitecto Técnico Municipal que ha reconocido que, por error, se había incluido esa parte de calle en el ámbito del sector y, en su consecuencia, la obligación de su urbanización.

Por tanto, el coste del que se ha de partir inicialmente para fijar el montante de parcelas que los promotores deberán entregar al Ayuntamiento para su compensación, será el del Presupuesto de Ejecución Material que figura en el documento, de fecha de marzo de 2020, firmado por Arquitecto Técnico, don Óscar Raul Arroyo Ramón, para tasar las unidades de obras de urbanización del sector pendientes de ejecución, ascendente a 1.047.968,13 euros, menos el importe en el que el mismo autor ha fijado "El Presupuesto de Ejecución Material (P.E.M.) de los trabajos a realizar en la zona "fuera del sector" de la Calle Romualdo Fernández Otero (calle "H"), ascendente a 159.412,37 €.

Por lo que se fija el importe del coste de las obras pendientes de ejecutar en el sector en 888.555,76 euros.

CUARTO.- La firma del convenio tiene como consecuencia la desestimación de los recursos de reposición formulados contra la resolución del procedimiento, en todo aquello que entre en contradicción con el contenido del mismo.

No obstante, procede detenerse en la alegación segunda del recurso de GEDECA, en la que se sostiene que a los titulares del suelo comprendido en el sector le ha correspondido un aprovechamiento urbanístico inferior al asignado por la LOUA, ascendente al 90 por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Esto resulta ser cierto y, tal como alegan, esta merma en el aprovechamiento se cifra en 767 uas. Aprovechamiento que ha recibido este Ayuntamiento en exceso junto con su participación en las plusvalías que el desarrollo urbanístico supone para estos promotores. Un exceso que ateniéndonos a la valoración efectuada por el Arquitecto Técnico Municipal el 20 de abril de 2020, arriba mencionado, puede valorarse en 78.745,33 euros.

Resulta de justicia estimar esta alegación, por cuanto el artículo 54 de la LOUA, establece en el 90 por ciento el aprovechamiento que corresponde al titular del suelo y, en este caso, este porcentaje no ha sido respetado. Criterio que se ha visto refrendado, si cabe, con un alcance más intenso, por el artículo 9.8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuando dice que los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. Norma que, aunque no estaba en vigor en el momento en que se firma el convenio, supone una confirmación de la consideración mantenida.

Del mismo modo, resulta necesario un último examen del informe por que se valoran las obras pendientes de ejecución en el sector y, a petición de este Ayuntamiento, el autor del citado trabajo ha remitido correo, de fecha 21 de marzo de 2021, por el que se informa que la reposición de elementos deteriorados después de haber sido recepcionados por el Excmo. Ayto. de Las Cabezas de San Juan, se corresponde con la partida 08.11 UD TRABAJOS PAVIMENTACIONES, cuyo importe de ejecución material asciende a **7.910,00 €**. Por lo que cabe estimar la alegación sexta de las formuladas por la recurrente, deduciendo del coste de ejecución material de las obras pendientes, esa cuantía, de conformidad con lo previsto en el artículo 153 de la LOUA.

Código Seguro de Verificación	IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Fecha	07/06/2021 10:59:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOSE CABALLERO DOMINGUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Página	9/13



CINCO.- En las conversaciones mantenidas entre las partes, se ha pretendido por GEDECA que sea tenido en cuenta en esta negociación la cesión que en su día hizo en favor del Ayuntamiento de una finca sita junto a la calle Virgen de Regla de esta ciudad. En concreto, se trata de la registral 2432, por el concepto de aprovechamiento urbanístico de una de las parcelas que conformaban el ámbito del sector objeto de este convenio. Cesión que se elevó a escritura pública el 29 de junio de 2006, pero que fue objeto de pacto, mediante convenio firmado por las partes, el 20 de febrero de 2001.

Al respecto se ha de decir que la norma vigente en el momento en que se pactó este convenio, es la ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana en Andalucía, con los preceptos en vigor del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992. Esta norma, en su artículo 27 establece que el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre. Por tanto las cesiones que se hicieron iban en consonancia con esa norma mucho más exigente que la actual. Y la entrega de la citada finca se efectúa precisamente para completar las exigencias de aquella norma.

Es por ello que no procede estimar la citada alegación. Alegación que, a mayor abundamiento, no consta en el recurso de reposición, cuya resolución amistosa es el objeto de este convenio.

SEIS.- El coste de ejecución de la urbanización pendiente de ejecutar del sector SUNC-02 del vigente PGOU, a tener en cuenta a los efectos de la firma del documento de terminación convencional de los recursos interpuestos contra la resolución de la su sustitución del sistema de ejecución, resulta de los siguientes cálculos:

C.E.M de las obras pendientes de ejecución del sector, según informe.....888.555,76 euros
 Gastos de Gestión.....50.000,00 euros
 C. E. M. trabajos de pavimentaciones de calles recepcionadas.....- 7.910,00 euros
 Deducción por defecto de aprovechamiento..... – 78.745,33 euros
 Coste urbanización y gestión a compensar con valor parcelas que se entregan.....**851.900,43 euros**

Por todo ello vengo el **PROPONER A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**, la adopción de los siguientes acuerdos:

1º.- La aprobación del siguiente convenio urbanístico:

“CONDICIONES DEL CONVENIO

Primera. Objeto del convenio.-

A) El presente convenio tiene como finalidad la terminación convencional del recurso de reposición formulado por Gestiones y Desarrollos Cabecenses S.R.L. formulado contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en la sesión celebrada el 19 de noviembre de 2020, por el que se acordó la sustitución del sistema de ejecución urbanística de compensación del sector SUNC-02 del vigente PGOU de Las Cabezas de San Juan, por el de cooperación.

En su consecuencia, con la firma y aprobación de este convenio se ratifica la sustitución del sistema en los siguientes términos:

1º.- *Fijar los siguientes deberes y obligaciones pendientes de cumplimiento en este sector SUNC-02 del vigente PGOU de Las Cabezas de San Juan: DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS; MOVIMIENTO DE TIERRAS; RED DE SANEAMIENTO; RED DE ABASTECIMIENTO; RED DE ALTA / MEDIA Y BAJA TENSIÓN; RED DE ALUMBRADO PÚBLICO; RED DE TELEFONÍA; PAVIMENTACIONES Y FIRMES; JARDINERÍA Y RIEGO; MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN.*

Código Seguro de Verificación	IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Fecha	07/06/2021 10:59:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOSE CABALLERO DOMINGUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Página	10/13



2º.- Fijar el valor de las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el sector, en OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL EUROS, CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (888.555,76€) IVA no incluido. Estimando, en consecuencia, la alegación 5ª del recurso de reposición interpuesto por GEDECA.

3º.- Fijar los gastos generales de gestión en CINCUENTA MIL EUROS (50.000 €).

4º.- Estimar la alegación segunda del recurso formulado por GEDECA S.R.L, por lo que se declara que los propietarios del sector no han podido materializar la totalidad del aprovechamiento que le corresponde en 767 UAS, valoradas en SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON NTREITA Y TRES CÉNTIMOS (78.745,33 €).

5º.- Estimar la alegación sexta del recurso formulado por GEDECA S.R.L, por lo que se declara que los gastos de mantenimiento correspondientes a las calles recepcionadas no se pueden reclamar al que ha ejecutado la urbanización de la calle (GEDECA S.R.L). Ascendiendo estos gastos de ejecución material a SIETE MIL NOVECIENTOS DIEZ EUROS (7.910,00 €)

6º.- En consecuencia, el suelo edificable preciso para sufragar los costes de gestión del sistema y de ejecución de las obras, repercutibles a GEDECA S.R.L, se fija en CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, CON TRES DECÍMETROS (5.439,03 m2), con el siguiente desglose:

603,20 m2 de parcelas con edificabilidad asignada de 1,50m2t/m2s.

4.835,83 m2 de parcelas con edificabilidad asignada de 1,30m2t/m2s.

7º.- Declarar, en consecuencia, el incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación por compensación establecido para el sector SUNC-02 del vigente Plan General de Ordenación urbanística de Las Cabezas de San Juan.

8º.- Aprobar, por ello, la sustitución del sistema de actuación asignado al sector SUNC-02 por el vigente PGOU, por el de cooperación, lo que supone la asunción del control directo de la actuación urbanística por parte de esta Administración, al objeto de proceder a su total cumplimiento por cuenta y cargo de los propietarios de los terrenos.

B) Constituye también el objeto de este convenio establecer las condiciones en las que el Ayuntamiento asume la finalización de las obras de urbanización pendientes de ejecución en el sector y la contraprestaciones que asume el promotor sustituido.

C) Por último, es objeto de este convenio fijar el número de parcelas que cede al Ayuntamiento GEDECA S.R.L, en compensación de las deudas que gravan las fincas entregadas al Ayuntamiento. Que se fijan en 2.328,11 m² de parcelas con edificabilidad asignada de 1,30m2t/m2s.

Segunda. Obligaciones y compromisos económicos asumidos por las partes.-

1ª.- GEDECA S.L, con la firma de este convenio, para satisfacer los gastos que supone para el Ayuntamiento la terminación de la urbanización del sector y para hacer efectivo el pago de las cargas que pesan sobre las fincas objeto de cesión, entrega al Ayuntamiento las 6 parcelas con una edificabilidad de 1,50 m2t/m2s, que suman 603,20 m² y las 63 parcelas con una edificabilidad de 1.30 m2t/m2s que suman 7.160,99 m², todas ellas insertadas en el sector SUNC-02 del PGOU de Las Cabezas de San Juan, que a continuación se relacionan: 14454, 14456, 14458, 14460, 14462, 14464, 14466, 14468, 14474, 14476, 14478, 14480, 14482, 14488, 14490, 14492, 14494, 14496, 14508, 14510, 14512, 14514, 14516, 14520, 14522, 14526, 14534, 14536, 14538, 14540, 14542, 14552, 14554, 14556, 14558, 14560, 14562, 14564, 14566, 14568, 14570, 14572, 14574, 14578, 14580, 14582, 14584, 14586, 14588, 14590, 14592, 14594, 14596, 14598, 14600, 14602, 14604, 14606, 14608, 14610, 14612, 14614, 14616, 14618, 14620, 14622, 14624, 14626, 14628.

Las condiciones hipotecarias y urbanísticas de estas fincas son descritas en el anexo I de este convenio.

2ª.- GEDECA S.L, con la firma de este documento, entiende por satisfechas las pretensiones que figuran en el recurso de reposición formulado contra el acuerdo de aprobación de las sustitución del

Código Seguro de Verificación	IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Fecha	07/06/2021 10:59:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOSE CABALLERO DOMINGUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Página	11/13



sistema del sector SUNC-02, presentado con fecha 22/12/2020. Renunciado a cualquier acción contra el acuerdo de esta aprobación y cuantos acuerdos se adopten en ejecución de este convenio.

3ª.- El Ayuntamiento asume la finalización de la urbanización del sector, para lo cual se obliga a consignar en los Presupuestos Generales del Ayuntamiento de los próximos 4 ejercicios las partidas necesarias para su culminación.

4ª.- Del mismo modo, el Ayuntamiento se obliga al pago de las deudas contraídas por GEDECA SL que son objeto de los referidos embargos que pesan sobre las fincas entregadas, ascendente a 358.528,79.

5ª.- También se obliga el Ayuntamiento al levantamiento de las anotaciones preventivas que se han inscrito en el registro de la propiedad con motivo del inicio del procedimiento de sustitución del sistema, objeto de este convenio.

6ª.- Del mismo modo, el Ayuntamiento se obliga a liberar las fincas urbanas arriba descritas, de la hipoteca que pesa sobre las mismas. Corriendo a cargo de GEDECA, SRL la elevación a público y la inscripción de la cancelación de estas hipotecas.

Tercera. Consecuencias aplicables en caso de incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por cada una de las partes y, en su caso, los criterios para determinar la posible indemnización por el incumplimiento.-

- Este Ayuntamiento se entenderá liberado de las obligaciones asumidas en este convenio de resultar nuevas deudas que graven las fincas entregadas.

- Del mismo modo, se tendrá por liberado de lo conveniado si, por causas ajenas a su voluntad, no puede inscribir en el registro de la propiedad la adquisición del suelo entregado. Debiendo indemnizar en este caso GEDECA SRL al Ayuntamiento en la cuantía de los gastos y pagos soportados a ese momento, como consecuencia del cumplimiento de lo pactado.

- Si por exigencia legal o a instancias de GEDECA SRL debiera elevarse a público el presente convenio, corresponderá a ésta soportar su coste.

Cuarta.- Mecanismos de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y de los compromisos adquiridos por los firmantes.

Corresponde la interpretación del convenio al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, que podrá delegar en el Concejal Delegado de Urbanismo. Para la resolución de los problemas o conflictos de interpretación y cumplimiento que puedan plantearse durante la vigencia del presente convenio, éste escuchará previamente a la comisión mixta que estará formada por un representante que cada parte nombre al efecto.

Corresponde al Departamento Municipal de Urbanismo las tareas de vigilancia y control del cumplimiento de los compromisos adquiridos en el mismo.

Quinta.- Régimen de modificación del convenio.

La modificación del contenido del convenio requerirá acuerdo unánime de los firmantes.

No se considera modificación del convenio la adjudicación de las parcelas a la empresa urbanizadora que el Ayuntamiento designe para la finalización de la urbanización del sector.

Del mismo modo, no se considera un modificación sustancial, en consecuencia podrá acordarse, cuando esta suponga una alteración cuya cuantía no se exceda, aislada o conjuntamente, del 15 por ciento del valor que se ha tenido en cuenta para fijar la superficie de suelo a recibir por el Ayuntamiento.

Sexta.- Plazo de vigencia del convenio.

El convenio tiene una duración de 4 años, que son los que tiene el Ayuntamiento para finalizar la urbanización del sector.

Código Seguro de Verificación	IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Fecha	07/06/2021 10:59:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOSE CABALLERO DOMINGUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Página	12/13



En cualquier momento, antes de la finalización del plazo previsto en el apartado anterior, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

Séptima. Remisión Normativa.

En lo no previsto en este convenio, se estará a lo que dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público, el Real decreto Legislativo 7/2015, 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, el R.D. 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de gestión urbanística y demás disposiciones pertinentes y el Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan.

Octava. Protección de Datos.

GEDECA autoriza al Ayuntamiento para que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales, incorpore los datos obtenidos en el expediente y sus trámites para su tratamiento en el fichero automatizado, que tiene como finalidad facilitar las actuaciones de control y mejora de los procedimientos de gestión, comprobación y seguimiento correspondientes a los órganos que incorporan tales datos personales, quedando enterada de que, de acuerdo con lo previsto en la citada Ley Orgánica, puede dirigirse por escrito a este Ayuntamiento para ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de dichos datos.

Novena. Cláusula de Confidencialidad.

GEDECA y toda persona física o jurídica de él dependiente que, por razón del presente convenio, se encuentre bajo la autoridad del responsable de tratamiento o del encargado y acceda o pueda acceder a datos personales responsabilidad de esta Administración, sólo podrá tratar dichos datos siguiendo las instrucciones del responsable de tratamiento de este Ayuntamiento, salvo que esté obligado al tratamiento de los citados datos en virtud del Derecho de la Unión Europea o de los Estados miembros.

Décima. Jurisdicción.

Las resoluciones que se adopten en ejecución de este convenio, las cuestiones que puedan plantearse y los conflictos que pudieran surgir durante el desarrollo del mismo, una vez agotada la vía administrativa, podrán ser impugnadas ante el tribunal de la jurisdicción contencioso administrativa que territorialmente corresponda.

Las Cabezas de San Juan, a la fecha arriba indicada.”

2º.- Someter a información pública el presente acuerdo, por plazo de 20 días. Debiendo figurar en el Portal de Transparencia Municipal, durante este trámite, los documentos que conforman el expediente seguido hasta este momento.

3º.- Comunicar el presente acuerdo a los titulares de propiedad en el ámbito del mismo, a fin de que pongan de manifiesto lo que a su derecho convenga, en el plazo de 15 días desde la notificación.

Las Cabezas de San Juan, a la fecha de la firma electrónica.

El Primer Teniente de Alcalde

Fdo. José Caballero Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Fecha	07/06/2021 10:59:36
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOSE CABALLERO DOMINGUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7ESTK2NF7CRL4JZV7RGUJOKY	Página	13/13

