



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

MEMORIA JUSTIFICATIVA 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.

Se formula esta memoria justificativa en cumplimiento de lo previsto en el apartado 1 del artículo 50 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Como documento previo a la aprobación del convenio por el se formaliza 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. Todo ello, atendiendo a lo dispuesto en el [artículo 57](#) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -LRBRL-, en su redacción dada por la [Ley 27/2013](#), de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, y el [artículo 83](#) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

1.- 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.*

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

Código Seguro De Verificación:	uni0CY9cNbsmHvnWdqVP4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Roman Coto Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	14/06/2021 13:20:51 14/06/2021 12:29:45
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/uni0CY9cNbsmHvnWdqVP4Q==		



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.

2.- NECESIDAD, OPORTUNIDAD y JUSTIFICACIÓN DE LOS TÉRMINOS DEL CONVENIO.

Estas consideraciones son advertidas y justificadas en el apartado de argumentaciones del propio convenio, por lo que procede reproducir las mismas:

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

Código Seguro De Verificación:	uni0CY9cNbsmHvnWdqVP4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Roman Coto Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	14/06/2021 13:20:51 14/06/2021 12:29:45
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/uni0CY9cNbsmHvnWdqVP4Q==		



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.

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.

CUATRO.- 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

Código Seguro De Verificación:	uni0CY9cNbsmHvnWdqVP4Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Manuel Roman Coto	Firmado	14/06/2021 13:20:51	
	Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	14/06/2021 12:29:45	
Observaciones		Página	3/6	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/uni0CY9cNbsmHvnWdqVP4Q==			

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.

3.- IMPACTO ECONÓMICO DE LA FIRMA DEL CONVENIO.

El primer aspecto significativo a tener en cuenta para valorar el impacto económico que va a suponer la firma de este convenio es el de su duración. La duración establecida en el mismo es de cuatro años.

Nos encontramos por tanto ante un gasto de carácter plurianual. Para estos casos el artículo 174 del TRLRHL establece que la autorización o realización de los mismos se subordinará al crédito que para cada ejercicio autoricen los respectivos presupuestos.

Las obligaciones que asumiría este Ayuntamiento con la firma del convenio objeto de este análisis la podemos resumir en el siguiente cuadro:

CONCEPTO	IMPORTE
C.E.M. de las obras pendientes de ejecutar en el sector	888.555,76
Gastos de Gestión	50.000,00
Asunción de deudas que gravan las fincas objeto del convenio	358.528,79
TOTAL	1.297.084,55
TOTAL/AÑO	324.271,14

Como observamos en el cuadro la anualidad que deberá dotar el Ayuntamiento en cada presupuesto asciende a la cantidad de 324.271,14 euros.

Para la financiación de los gastos detallados el Ayuntamiento pondrá a la venta, mediante el procedimiento oportuno, el suelo que previamente pondrá a su disposición GEDECA.

Código Seguro De Verificación:	uni0CY9cNbsmHvnWdqVP4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Roman Coto	Firmado	14/06/2021 13:20:51
	Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	14/06/2021 12:29:45
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/uni0CY9cNbsmHvnWdqVP4Q==		



La valoración de este suelo asciende a un importe de 1.209.975,06€, por lo que, no se cubrirían la totalidad de las obligaciones que se asumen, siendo por tanto necesaria una aportación municipal de 87.109,49€.

Un aspecto importante que hay que tener en cuenta es que **NO** se podrá reconocer obligación alguna hasta comprobar la **efectiva ejecutividad de los ingresos** procedentes de la venta de los solares cedidos por GEDECA.

Con respecto a la asunción de deudas que gravan las fincas, entendemos que la mejor solución sería lograr un acuerdo de aplazamiento, por los cuatro años de duración del convenio, con las administraciones acreedoras que se citan en el antecedente cuarto del convenio.

Por lo que, si se consigue el referido acuerdo de fraccionamiento, y se van obteniendo los ingresos procedentes de la venta del suelo cedido por GEDECA, entendemos que las obligaciones derivadas del convenio que se pretende suscribir son perfectamente asumibles, sin que supongan un impacto de relevancia en el cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria y regla de gasto.

4.- JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER NO CONTRACTUAL DEL CONVENIO

De conformidad con lo previsto en el artículo 6.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público, (LCSP) quedan excluidos del ámbito de la presente los convenios que celebren las entidades del sector público con personas físicas o jurídicas sujetas al derecho privado, siempre que su contenido no esté comprendido en el de los contratos regulados en esta Ley o en normas administrativas especiales.

Es notorio que la terminación convencional de un procedimiento de sustitución del sistema de ejecución de un sector urbanístico se encuentra desconectado del objeto de un contrato en cualquiera de las formas contempladas por la LCSP.

Muy al contrario, le resulta de aplicación los trámites y requisitos propios del convenio y más específicamente las normas contenidas en los artículos 30 y 95 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, (LOUA) dado su contenido y finalidad:

Así, ya en el preámbulo de la LOUA se dice que se regula la figura del convenio urbanístico, que puede ser suscrito bien entre Administraciones Públicas, o entre éstas y privados, y cuya finalidad es tanto la de establecer los términos de colaboración como la de procurar un más eficaz desarrollo de la gestión urbanística. En el cuerpo de esta memoria se ha justificado el objetivo y la finalidad de este convenio, que no es otra que finalizar la urbanización de un sector que se encuentra ya habitado y, por tanto, demandando las dotaciones previstas en el planeamiento, actualmente inejecutadas.

El artículo 95 de la LOUA, establece 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 y fija como una de las finalidades del mismo la elección o sustitución del sistema de ejecución.

A mayor abundamiento y concretándose en el presente supuesto, el artículo 109 y 110 de la LOUA, recuerda que el procedimiento de sustitución del sistema de ejecución podrá terminarse mediante convenio.

Código Seguro De Verificación:	uni0CY9cNbsmHvnWdqVP4Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Roman Coto Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	14/06/2021 13:20:51 14/06/2021 12:29:45
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/uni0CY9cNbsmHvnWdqVP4Q==		



5.- JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE CONVENIOS

El artículo 57.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, la suscripción de convenios y constitución de consorcios deberá mejorar la eficiencia de la gestión pública, eliminar duplicidades administrativas y cumplir con la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera. En el mismo sentido, se manifiesta el artículo 83 de la LAULA, cuando dice que cada convenio deberá ir acompañado de una memoria donde consten los antecedentes, razones de oportunidad y objetivos perseguidos con su formalización.

Los abajo firmantes, consideran que con la firma del convenio se consiguen los objetivos previstos por la ley y deberán seguirse los trámites y prevenciones previstos en los artículo 47 a 53 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.


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

El Interventor Acctal.

José Manuel Román Coto

El Secretario Acctal.

Ángel Ramón Caro López

Código Seguro De Verificación:	uni0CY9cNbsmHvnWdqVP4Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Manuel Roman Coto	Firmado	14/06/2021 13:20:51	
	Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	14/06/2021 12:29:45	
Observaciones		Página	6/6	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/uni0CY9cNbsmHvnWdqVP4Q==			