



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

INFORME DEL SECRETARIO

Expediente: 2021/ALE_01/000002.

Asunto: Aprobación inicial del convenio de gestión urbanística para la terminación convencional de los recursos de reposición interpuestos contra el acuerdo de aprobación de la sustitución del sistema de ejecución del sector SUNC-02 del vigente PGOU.

Justificación del informe: Artículo 3.3.d).7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Resultando que 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.

Resultando que 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.

Resultando que, 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.

Resultando que 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.

Resultando que 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 material del Sistema General Viario SGRV-06.

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.”

Resultando que la sustitución del sistema de ejecución del sector 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.

Resultando que, 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.

Resultando que, en ese contexto el Ayuntamiento, mediante la providencia de 3 de febrero de 2021 del Primer Teniente de Alcalde, ha acordado iniciar las conversaciones con GEDECA SRL para llegar a un acuerdo convencional del recurso interpuesto contra la sustitución del sistema de ejecución del referido sector.

Resultando que 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.

Resultando que las fincas ofrecidas 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 €.

Resultando que 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.

Resultando 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.

Resultando que consta en el expediente el 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.

Resultando que 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 de 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 €.

Resultando que, tras las conversaciones mantenidas, 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.

Resultando que esta propuesta ha sido aceptada por GEDECA SRL, por acuerdo de la Junta General de Accionistas, reunida el 31 de mayo de 2021.

Resultando que por la Intervención de Fondos del Ayuntamiento y la Secretaría General se ha formulado la memoria justificativa donde se analiza su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad en cuestión, así como el cumplimiento de lo previsto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

Resultando que por el Primer Teniente de Alcalde, el 7 de junio de 2021, ha formulado la propuesta de acuerdo de aprobación del convenio consensuado.

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 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.

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.- 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.

6ª.- 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 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. Ha sido informado del impacto económico del convenio por la Intervención del Ayuntamiento y su viabilidad.

7ª.- El mismo artículo 48.8 de la Ley 40/2015, recuerda que los convenios se perfeccionan por la prestación del consentimiento de las partes.

8ª.- Siguiendo el texto del artículo 49 de la repetida Ley 40/2015, la propuesta de convenio incluye:

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.

h) Plazo de vigencia del convenio.

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.

9ª.- Se ha dado cumplimiento a la exigencia impuesta por el apartado 1 del artículo 50 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

10ª.- Informar que, 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 y su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se registrarán por los principios de transparencia y publicidad.

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, la propuesta de aprobación del convenio, en cuanto tiene por finalidad la elección o sustitución del sistema de ejecución, debe 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 someter el mismo.

13ª.- De conformidad con lo previsto en los artículo 109 y 110 de la LOUA, deberá comunicarse el acuerdo de aprobación inicial del convenio a los propietarios de los suelos afectados por el sector, a fin de ser oídos y, en todo caso, manifieste si desean continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio.

14ª.- 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.

15ª.- 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.

16ª.- 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.

Visto todo lo cual, este funcionario informa favorable la propuesta en la medida en que se de cumplimiento a lo previsto en este informe.

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

EL Secretario Acctal.

Angel Ramón Caro López.