



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

## ÁNGEL-RAMÓN CARO LÓPEZ, SECRETARIO ACCTAL DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE LAS ACBEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA).

**CERTIFICO:** que por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 29 de abril de dos mil veinte, ha sido aprobada el inicio del procedimiento de sustitución del sistema de ejecución del sector SUNC-2 del vigente PGOU de Las Cabezas de San Juan, por el de cooperación, con el siguiente literal:

//Por parte del Sr. Delegado de Urbanismo se da explicación del asunto en cuestión, dando lectura al informe de valoración del Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación D. Oscar Raúl Arroyo Ramón, de fecha marzo de 2020; al informe técnico de Urbanismo, de fecha 20/04/2020 y a los complementarios de 23 y 24/04/2020; así como al del Asesor Jurídico, de fecha 28/04/2020, que dice lo siguiente:

Resultando que el vigente Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Las Cabezas de San Juan, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla (CPOTU), en sesión celebrada el 14 de marzo de 2006 y revisado por acuerdo de la misma Comisión, en sesiones del 3 y 21 julio de 2009, divide el ámbito del documento en 12 áreas de reparto. Correspondiéndose con el área de reparto número 7, el sector SUNC-02.

Resultando que el sector SUNC-02, que ha quedado delimitado con una sola unidad de ejecución, se encuentra inserto en el suelo urbano del núcleo principal del municipio, en su cuadrante Noreste, cuenta con una superficie de 91.294 m<sup>2</sup>, el Plan General le asigna un uso residencial, un número máximo de 414 viviendas, una edificabilidad de 0,6732 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, una superficie edificable de 61.462 m<sup>2</sup>t y un aprovechamiento 61.598 u.a.s.

Resultando que las condiciones urbanísticas de ordenación de aplicación al sector son las previstas en la ficha del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, aprobado en sesión de la CPOTU de 3 y 21 de julio de 2009.

Resultando que las condiciones de gestión urbanísticas derivados de la misma ficha urbanística son las siguientes: el sistema de actuación asignado al sector por el PGOU es el de compensación y la prioridad el primer bienio.

Resultando que, el referido sector ha recibido la ordenación pormenorizada del Estudio de Detalle aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 27 de mayo de 2010.

Resultando que, según la ficha del PGOU correspondiente a este sector el periodo de ejecución del mismo es de un bienio. Periodo sobrepasado, en el peor de los escenarios, en junio de 2012.

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

Resultando de que 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.

Resultando que el promotor de las obras de urbanización del sector es la sociedad titular de los terrenos que conforman el ámbito del sector, al momento del inicio de su gestión urbanística del

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Francisco Jose Toajas Mellado	Firmado	11/05/2020 13:03:16
	Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	08/05/2020 12:43:51
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==</a>		



mismo, GESTIONES Y DESARROLLOS CABECENSE S.L, con domicilio en Las Cabezas de San Juan, C/ Ancha, 15 y CIF NUM B-91119644.

Resultando que, desde el Ayuntamiento se 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.

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, mediante providencia del Primer Teniente de Alcalde, de 21 de junio de 2019, se ha acordado incoar el procedimiento de sustitución del sistema de ejecución del sector SUNC-02 del vigente PGOU de Las Cabezas de San Juan, por el de cooperación.

Resultando que como consecuencia de las conversaciones mantenidas con representantes de la empresa urbanizadora, el arquitecto redactor del proyecto de urbanización del sector y director de las obras, ha valorado las obras pendientes de ejecutar en la referida urbanización en 261.319,92 euros, sin incluir los gastos generales, el beneficio industrial y el IVA.

Resultando que el Ayuntamiento, a fin de tener otra opinión de un profesional desligado de los intereses que confluyen en esta urbanización, ha encomendado al arquitecto técnico, don Óscar Arroyo Ramón, el informe sobre las unidades de obras pendientes de ejecutar en el citado ámbito y la valoración de la ejecución de las mismas. Y, según el informe emitido al efecto, fechado en marzo de 2020, se ha estimado en UN MILLÓN QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (1.554.882,32 €) el total de los costes de las obras pendientes de ejecución para la terminación de la urbanización de este sector, incluyendo en ese importe los conceptos de gastos generales, beneficio industrial, IVA y, sobre estos, los costes de gestión por tasas, legalizaciones, honorarios profesionales, anotaciones registrales etc.

Por el Técnico Municipal, mediante sus informes de fecha, 20 y 23 de abril de 2020, ha justificado la inviabilidad de terminar la urbanización con los importes presupuestado en el informe elevado por el arquitecto redactor del proyecto de urbanización original del sector en los siguientes términos:

*“- El documento técnico adjunto no describe aunque sea de forma enumerativa, las actuaciones que considera que faltan por realizar en cada una de las zonas del sector. Únicamente se hace una mención genérica a las calles en las que resultaría preciso actuar. Tampoco se aporta planimetría de apoyo que nos pueda aclarar esta circunstancia.*

*- En el caso concreto de calle Salvador Távora, no se indica qué unidades de obra se consideran para la completa terminación del viario; y si se han incorporado o no las partidas ejecutadas por la Administración, y que debían haber sido asumidas íntegramente por la promotora.*

*- Igualmente ocurre con calle Romualdo Fernández Otero, desconocemos el alcance de lo presupuestado en dicho viario. Recordemos que según la ficha urbanística del PGOU vigente, la ejecución de ese sistema general viario corre por cuenta del sector.*

*- Para el caso de las dos zonas verdes definidas en proyecto y todavía no ejecutadas, no se define de forma pormenorizada todos los trabajos que son precisos para su completa terminación. Tampoco se indica si se ha tenido en cuenta el diseño planteado en el proyecto de urbanización aprobado en su día, u otro alternativo.*

*- No se justifica el criterio empleado para fijar los precios unitarios de cada una de las partidas de obra. Por otro lado, se observan la existencia de ciertos precios unitarios tales como la colocación de bordillos prefabricados o solados, cuyos precios unitarios se encuentran muy por debajo de comparables actuales, tales como el Banco de Precios de la Construcción de la Junta de Andalucía.*

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Francisco Jose Toajas Mellado Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	11/05/2020 13:03:16 08/05/2020 12:43:51
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==</a>		



- Se incluyen en el presupuesto partidas alzadas de los distintos capítulos de instalaciones, para la correcta ejecución y puesta en funcionamiento de las mismas, con un importe máximo de 3.500 € para baja tensión, que después de 10 años de suspensión total de obras, y dada la extensión del sector, parecen claramente insuficientes.

- El presupuesto aportado tampoco incluyen capítulos indispensables para la correcta ejecución de los trabajos, tales como gestión de residuos, control de calidad, y seguridad y salud.

- Tampoco se incluye partida alguna que recoja, aunque sea parcialmente, el importe de los reformados de proyecto, legalizaciones y certificaciones, que van a resultar necesarios para la correcta puesta en funcionamiento de la urbanización y de sus instalaciones. Tampoco se tiene en cuenta beneficio industrial (BI), gastos generales (GG), e IVA, cuando nos encontramos ante unas obras cuya entidad, harán imposible que este Ayuntamiento pueda ejecutar por medios propios.”

Por otro lado, el informe del Técnico Municipal de 20 de abril de 2020, avala la valoración surgida del documento de tasación efectuado por el Sr. Arroyo Román. Por tanto, la prudencia exige descartar el informe de valoración más bajo y partir de la valoración efectuada por este Arquitecto Técnico.

De los informes técnicos se infieren distintas consecuencias:

a) Se ha sobrepasado, con creces, el plazo máximo previsto por el PGOU para la ejecución del sector.

b) Hay calles que demandan una urgente intervención, a la vista del peligro que supone el estado en que se encuentran las mismas para los moradores de las viviendas existentes en el ámbito y los restantes vecinos del núcleo de población de Las Cabezas de San Juan, a pesar del esfuerzo hecho por este Ayuntamiento en la calle Salvador Távora, anticipando parte de la ejecución de las obras de urbanización tendentes a reducir el riesgo que suponía su tránsito en el estado que presentaba en 2014.

c) Las zonas verdes del sector se encuentran sin ejecutar.

d) Que, en la medida que se retrase la intervención del Ayuntamiento, se agravará el estado que presenta la urbanización.

VII.- De las fincas a las que el planeamiento le asigna aprovechamiento, se encuentran edificadas un total de 147, las cuales están terminadas y cuentan con licencia urbanística de ocupación otorgada por el Ayuntamiento. En el resto de las fincas salvo contadas excepciones no se ha iniciado el proceso de su edificación.

VIII.- Por los servicios técnicos municipales se han valorado las parcelas del sector a las que el planeamiento le asigna un aprovechamiento, de acuerdo con el informe de 20 de abril de 2020. Según este informe, los suelos del sector, a los que el planeamiento le asigna aprovechamiento y no se encuentran edificados, tienen las siguientes valoraciones, atendiendo su edificabilidad:

- Parcela con edificabilidad asignada de 1,30m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s= 154,00€/m<sup>2</sup>s.
- Parcela con edificabilidad asignada de 1,35m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s= 159,92€/m<sup>2</sup>s.
- Parcela con edificabilidad asignada de 1,385m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s= 164,06€/m<sup>2</sup>s.
- Parcela con edificabilidad asignada de 1,50m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s= 177,69€/m<sup>2</sup>s.
- Parcela con edificabilidad asignada de 2,50m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s= 296,14€/m<sup>2</sup>s.

IX.- A los solos efectos de determinar el valor del suelo edificable de este sector, teniendo en cuenta el grado de ejecución de la urbanización del mismo, el Técnico Municipal ha completado el informe anterior reduciendo el valor del suelo edificable en cada una de las categorías tal como sigue:

- Parcela con edificabilidad asignada de 1,30m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s= 111,94€/m<sup>2</sup>s.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Francisco Jose Toajas Mellado	Firmado	11/05/2020 13:03:16
	Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	08/05/2020 12:43:51
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==</a>		



- Parcela con edificabilidad asignada de 1,35m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s= 116,25€/m<sup>2</sup>s.
- Parcela con edificabilidad asignada de 1,385m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s= 119,26€/m<sup>2</sup>s.
- Parcela con edificabilidad asignada de 1,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s= 129,16€/m<sup>2</sup>s.
- Parcela con edificabilidad asignada de 2,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s= 215,27€/m<sup>2</sup>s.

X.- Teniendo en cuenta los informes del Técnico Municipal, de 20 y 24 de abril de 2020, las consideraciones vertidas en los dos apartados anteriores, que el Ayuntamiento resulta ser propietario de la mayoría de los solares sitios en la manzana E del sector y que al Ayuntamiento interesa los solares que más se adecúan a la promoción pública de viviendas, tales como los que permitan edificaciones plurifamiliares y los destinados a viviendas unifamiliares que tengan atribuido una menor edificabilidad, el suelo edificable preciso para sufragar los costes de gestión del sistema y de ejecución de las obras de urbanización deberá ascender a:

3.312,46 m<sup>2</sup> de parcelas con edificabilidad asignada de 1,30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

1.792,31 m<sup>2</sup> de parcelas con edificabilidad asignada de 1,30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

4.532,61 m<sup>2</sup> de parcelas con edificabilidad asignada de 2,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**SUPERFICIE EDIFICABLE NECESARIA PARA SUFRAGAR LOS COSTES DE LAS OBRAS PENDIENTES DE EJECUTAR: 9.637,38 m<sup>2</sup>.**

En todo caso, la superficie edificable definitiva vendrá determinada por la edificabilidad de las parcelas que resulten definitivamente adjudicadas para costar las obras de urbanización pendientes.

XI.- De acuerdo con el informe del Técnico Municipal de 20 de abril de 2020, el coste de ejecución de las obras de edificación actualmente pendientes asciende a:

- Parcelas con edificabilidad asignada de 1,30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s= 7.354.100,45 €.
- Parcelas con edificabilidad asignada de 1,35m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s= 1.459.536,45 €.
- Parcelas con edificabilidad asignada de 1,385m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s= 2.086.463,60 €.
- Parcelas con edificabilidad asignada de 1,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s= 1.490.589,67 €.
- Parcelas con edificabilidad asignada de 2,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s= 6.835.280,42 €.

XII.- Teniendo en cuenta todas estas consideraciones, los objetivos del presente procedimiento se cifran en declarar el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas del promotor del sector, cambiar el sistema de ejecución del referido ámbito, sustituir al promotor de la ejecución urbanística del sector y fijar el suelo edificable preciso para sufragar los costes de la ejecución pendiente en el sector.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1.- El PGOU elige como más idóneo para la ejecución del sector el sistema de compensación. Sin embargo, habiendo transcurrido el plazo otorgado para la ejecución del sector y no observándose que esta se vaya a culminar en breve, es por ello que el Ayuntamiento se está planteando el cambio del sistema de ejecución, debiéndose sustituir el sistema de compensación por un sistema público de actuación, tal como prevé el artículo 89 de la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA).

2.- El artículo 109.2 de la LOUA, establece que la sustitución del sistema de actuación de compensación, una vez haya quedado éste establecido, por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Francisco Jose Toajas Mellado	Firmado	11/05/2020 13:03:16
	Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	08/05/2020 12:43:51
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==</a>		



los propietarios afectados.

3.- Según el artículo 114 de la LOUA, en el sistema de actuación por expropiación la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas por esta Ley. El fin de la expropiación se agota y cumple, en este caso, con la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento.

No estamos en ninguno de los supuestos previstos en el apartado 4 del artículo 109 del mismo texto legal, que obligan a la administración a sustituir el sistema privado por el de expropiación.

4.- El artículo 110 del mismo texto legal establece que el procedimiento para la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación por compensación, y su sustitución por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se iniciará de oficio o a instancia de parte deberá tener por objeto la determinación de:

a) La existencia de incumplimientos de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidos y, en su caso, su identificación y alcance.

b) En caso de comprobación de incumplimientos, la concreción de los deberes legales y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento y de las obras de urbanización y edificación que aún resten por ejecutar.

5.- Conforme con lo establecido en el artículo 125 de la LOUA la Administración actuante podrá sustituir el sistema de actuación de compensación por el de cooperación cuando el incumplimiento de los plazos o las dificultades planteadas por los propietarios puedan poner en peligro la ejecución de la actuación urbanística conforme a lo previsto en el Plan.

2. La resolución que determine esta sustitución del sistema de actuación deberá ser motivada y contendrá, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Los incumplimientos apreciados.

b) Estado de ejecución del planeamiento y, en su caso, contenido y alcance de los deberes y obligaciones pendientes de cumplimiento.

c) Instrumentos de ejecución del planeamiento y documentación técnica y administrativa precisa para ultimar la ejecución de la actuación.

d) Estimación presupuestaria de las obras de urbanización y de edificación pendientes de ejecución, y plazo en que las mismas puedan ejecutarse.

e) Suelo edificable preciso para sufragar los costes de gestión del sistema y de ejecución de las obras.

6.- Conforme a lo previsto en el artículo 35 de la Ley 39/2015, de 15 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y el artículo 109 de la LOUA, la decisión de la sustitución del sistema de actuación urbanística deberá ser motivada.

En el presente supuesto se encuentra motivada en el incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

El apartado 4 del mismo artículo 109, permite que el Ayuntamiento pueda optar, tanto por el de expropiación como por el cooperación, al no encontrarse en ninguno de los supuestos en los que obligatoriamente deba sustituirse por el sistema de expropiación.

Para optar por uno u otro sistema de actuación urbanística deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- El artículo 114 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA) establece que en el sistema de actuación por expropiación la Administración actuante aplica la expropiación **a la totalidad de los bienes y derechos**

Código Seguro De Verificación:	80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Jose Toajas Mellado Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	11/05/2020 13:03:16 08/05/2020 12:43:51
Observaciones		Página	5/10
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==</a>		



**de la unidad de ejecución** y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas por esta Ley. El fin de la expropiación se agota y cumple, en este caso, con la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento. Teniendo en cuenta el número de fincas a adquirir y el nivel de edificación del sector, su expropiación resulta inviable por su coste y por las demandas de consignación presupuestaria que exige, atendiendo a las medidas de ajustes a las que se encuentra sometida esta administración.

- Según el artículo 8 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954 y el artículo 45 de 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, la cosa expropiada se adquirirá libre de cargas, aunque pueda conservarse algún derecho real sobre el objeto expropiado, si resultase compatible con el nuevo destino que haya de darse al mismo y existiera acuerdo entre el expropiante y el titular del derecho. De las notas informativas obtenidas del registro de la propiedad, se desprende que gran parte de las fincas incluidas en el ámbito del sector presentan cargas hipotecarias y embargos por deudas a tercero de sus titulares, el levantamiento de estas cargas supondrá una importante rémora para a culminación de la expropiación.
- El objetivo que la administración se marca con la expropiación, en este supuesto se puede ver satisfecho siguiendo los trámites del sistema de actuación por cooperación, dado que, conforme al artículo 123 de la LOUA, la administración puede optar porque la financiación de los costes de ejecución se satisfaga con la aportación forzosa de terrenos edificables, al tratarse de un sistema sustitutorio, por incumplimiento del promotor.
- Otro aspecto a tener en cuenta a la hora de optar por el sistema de expropiación, es el derecho que tienen los expropiados a la reversión de las fincas, si pasado diez años, no se ha culminado la urbanización, del sector, conforme a lo previsto en el artículo 47 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, escenario éste que, al día de hoy, no se me antoja extraño.
- Hay que unir a estas consideraciones, el hecho de que el Ayuntamiento ya tiene inscrita la titularidad de todos los viales, todas las dotaciones y todas las fincas en la que patrimonializa la parte de las plusvalías a las que tiene derecho, por lo que se reducen las circunstancias que justifican el sistema de expropiación.
- Por último, en el procedimiento expropiatorio, dada su finalidad y naturaleza, el legislador ha ido incorporando garantías a los titulares de los derechos objeto del mismo en forma de limitaciones, trámites y acceso a la jurisdicción para la revisión de los distintos aspectos que convergen en este instituto, tales como: el derecho a que un organismo arbitral fije el justiprecio, el derecho de reversión, los plazos para la ejecución del sector, y la vía contencioso-administrativa abierta sin necesidad de que se haya terminado el procedimiento. Todas estas garantías que, aunque no tienen porqué impedir la inmediata ocupación de los suelos si hacen muy costosa la culminación de los procedimientos iniciados.

7.- El Artículo 123 de la LOUA dispone que:

1. En el sistema de actuación por cooperación:

A) Los propietarios, en virtud de la Ley:

a) Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

b) Soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de éstos.

c) Abonan los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Francisco Jose Toajas Mellado	Firmado	11/05/2020 13:03:16
	Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	08/05/2020 12:43:51
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==</a>		



forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.

B) La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre:

a) La gestión directa, pudiendo materializarse a través de cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 90.2 de esta Ley, o contratando la ejecución material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

b) La gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso, con arreglo a lo dispuesto en esta Ley.

El contenido de este artículo hay que conciliarlo con el texto del artículo 110.4 de la misma Ley, cuando dice que la resolución del procedimiento de declaración de incumplimiento, cuando no proceda la expropiación mediante gestión directa, conllevará la iniciación del procedimiento de adjudicación regulado en el art. 118 para seleccionar al agente urbanizador o la aprobación del convenio urbanístico para la aplicación del sistema de cooperación, en el supuesto de haberse producido la resolución declaratoria del incumplimiento en procedimiento incoado de oficio.

Es decir, en primera instancia, en los casos de acudir al sistema de cooperación como sustituto del de compensación de oficio, por incumplimiento de los deberes del promotor de la urbanización, deberá acudirse a la selección del agente urbanizador. En caso de que quedara desierta esta selección, se podrá acudir, tal como refiere el artículo 123 de la LOUA, a la gestión directa.

8.- De acuerdo con el mismo artículo:

- la resolución por la que se acuerde la aplicación del sistema de cooperación habilitará a la Administración actuante para imputar a los propietarios del ámbito objeto del instrumento de equidistribución, los costes derivados de la ejecución del sistema de actuación y de su gestión.
- al determinar la actuación por el sistema de cooperación, la Administración deberá regular el procedimiento al que han de ajustarse los propietarios para abonar los gastos de urbanización y gestión, bien en metálico o mediante aportación de aprovechamiento lucrativo. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento de los gastos previstos para la urbanización.
- A tal efecto, en el acuerdo de aprobación del sistema de cooperación se requerirá a los propietarios interesados para que, en plazo de 15 días, opten expresamente por la forma en que abonarán los gastos. Sin embargo, dado que estamos en el supuesto en el que se acude al sistema de cooperación en sustitución del de compensación por incumplimiento del promotor, se puede obviar esta opción o requerimiento, correspondiendo al Ayuntamiento la decisión de la forma de financiación de lo que queda por ejecutar.
- El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito. A tal efecto, la Administración y los particulares afectados podrán establecer un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema, incluso en el supuesto de propietario único.
- Los propietarios podrán participar en la gestión del sistema, con el alcance consultivo y de auxilio y control meramente informativo que se determine reglamentariamente, mediante la constitución de una asociación administrativa, que tendrá el carácter de una entidad urbanística colaboradora de las reguladas en el artículo 111 de esta Ley.

9.- Conforme al artículo 126 de la LOUA:

1. La aplicación sustitutoria del sistema de cooperación comportará la afectación legal al desarrollo del mismo de los terrenos, construcciones, edificaciones y derechos que les afecten, efectuándose la anotación de la aplicación de dicho sistema en las fincas registrales

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Francisco Jose Toajas Mellado Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	11/05/2020 13:03:16 08/05/2020 12:43:51
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==</a>		



comprendidas en su ámbito, en la forma prevista en la normativa hipotecaria.

2. La implantación del sistema sustitutivo de cooperación implica la asunción del control directo de la actuación urbanística por parte de la Administración, al objeto de proceder a su total cumplimiento por cuenta y cargo de los propietarios de los terrenos y, en su caso, del agente urbanizador al que corresponda la gestión.

3. Para el desarrollo del sistema se aplicará con carácter subsidiario lo previsto en la presente Ley sobre reparcelación.

**10.-** En cuanto al procedimiento a seguir para la sustitución del sistema hay que tener en cuenta las siguientes consideraciones:

a) El artículo 109.1 de la LOUA dispone que cuando el sistema no haya quedado aún establecido y no exista iniciativa para su establecimiento, se podrá sustituir el sistema de forma motivada mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución. No es este el caso por cuanto se haya o no cumplido el trámite de establecimiento del sistema, la gestión y urbanización del sector se ha iniciado, hasta el punto de que la urbanización se encuentra ejecutada en un gran porcentaje.

b) El sistema de actuación se encuentra fijado por el planeamiento general.

c) Dado que el sistema se encuentra fijado por el instrumento de planeamiento, su sustitución constituye una innovación del mismo. El artículo 36 de la LOUA, regula el régimen de las innovaciones de los instrumentos de planeamiento. El referido precepto permite que las previsiones contenidas en el artículo 18.1 de la LOUA puedan ser modificadas mediante el procedimiento descrito en el artículo 106 del mismo texto legal.

d) El artículo 18.1, describe a la hora de cifrar las otras determinaciones que pueden contener los instrumentos de planeamiento, la fijación de los sistemas de actuación.

e) El artículo 106 de la LOUA, establece el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, que deberá incluir el trámite de información pública y audiencia de los interesados, mediante la comunicación a los propietarios y todos aquellos que se encuentren afectados en el expediente y la inserción del anuncio correspondiente en el BOP de Sevilla, emplazando a los mismos para que, en 20 días, puedan visitar el expediente y formular las alegaciones que en derecho procedan.

f) Durante el periodo de exposición, el expediente seguido hasta ahora deberá estar disponible en el Portal de Transparencia de este Ayuntamiento o en su página Web, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, las Administraciones Públicas están obligadas a publicar los documentos que, conforme a la legislación sectorial vigente, deban ser sometidos a un período de información pública durante su tramitación.

**11.-** La anotación de la incoación del procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de urbanizar, conforme a lo previsto en el artículo 177 de la LOUA .

**12.-** El artículo 86 de la LOUA incluye en la actividad administrativa de ejecución urbanística la elección del sistema de actuación y la aprobación de la delimitación de unidades de ejecución.

Los municipios tienen competencia en materia de gestión y ejecución urbanística, tal como refiere el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril y, en el ámbito de Andalucía, el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía.

La Ley 7/1985, de 2 de abril, asigna en su artículo 21.1 a los alcaldes la potestad de aprobar los instrumentos de gestión urbanística.

El Alcalde de este municipio, por resolución del Alcaldía num. 2141/2019, de 24 de septiembre, publicada en el BOP de 15 de octubre de 2019, ha delegado en la Junta de Gobierno Local las aprobaciones de los instrumentos de gestión urbanística.

En la misma resolución efectúa una delegación general en la materia de urbanismo en favor del

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Francisco Jose Toajas Mellado Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	11/05/2020 13:03:16 08/05/2020 12:43:51
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/10
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==</a>		





Primer Teniente de Alcalde.

A la vista de todo lo cual formulo al Primer Teniente de Alcalde, para su elevación a la Junta de Gobierno Local la siguiente **propuesta de acuerdo**:

1º.- Poner de manifiesto 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.

2º.- Fijar inicialmente los siguientes deberes y obligaciones pendientes de cumplimiento:

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 €

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

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

3º.- Fijar inicialmente que:

1. El valor de las obras de urbanización pendientes de ejecutar se estima en UN MILLÓN CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (1.047.968,13 €).

2. El coste total de ejecución del sector, IVA incluido, asciende a UN MILLÓN CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATRO EUROS CON VEINTITRÉS CÉNTIMOS (1.492.004,23 €)

3. Los gastos generales de gestión ascienden a SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (62.878,09 €)

4. El suelo edificable preciso para sufragar los costes de gestión del sistema y de ejecución de las obras se ha estimado 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.

4º.- 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.

5º.- La sustitución del sistema de actuación asignado al sector SUNC-02 por el vigente PGOU, por el de cooperación, que se ha de tramitar por el procedimiento establecido para la delimitación

Código Seguro De Verificación:	80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Jose Toajas Mellado	Firmado	11/05/2020 13:03:16
	Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	08/05/2020 12:43:51
Observaciones		Página	9/10
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==</a>		



de unidades de ejecución.

6º.- 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.

7º.- Instar la aprobación del instrumento urbanístico por el que se determine el nuevo plazo de ejecución del sector.

8º.- Envíese al registro de la propiedad el certificado de este acuerdo para su anotación en las fincas registrales que procedan.

9º.- Insértese en el BOP de Sevilla el anuncio de este acuerdo, para que cualquier interesado pueda examinar el documento y formular las alegaciones que en derecho procedan en el plazo de 20 días desde su publicación.

10º.- Comuníquese la adopción de este acuerdo a los interesados, concediéndole el plazo de 20 días comunes para examinar el expediente y formular alegaciones contra la presente resolución.

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

12º.- Dispóngase toda la documentación del presente expediente durante el periodo de su información pública en el Portal de Transparencia Municipal.

Vista la propuesta que antecede y encontrándola conforme, por unanimidad de los señores asistentes y en virtud de las facultades que le confiere a esta Junta de Gobierno Local, el Decreto de Alcaldía nº 2141 de 24 de septiembre de 2019 (BOP nº 239, de 15 de octubre de 2019), se ACUERDA asumir el contenido de la misma, debiéndose dar cumplimiento a cuanto en ella queda interesado.//-----

**CERTIFICO ASÍ MISMO:** que el acuerdo transcrito ha sido notificado al titular registral de las fincas que a continuación se relacionan, con fecha 7 de mayo de 2020.

13311/BIS 13313/BIS 13333/BIS 13337/BIS 13339/BIS 13343/BIS 13385/BIS 13387/BIS  
13451/BIS 13453/BIS 13509/BIS 13511/BIS 14202 14204 14206 14208 14210 14212 14264  
14266 14268 14270 14272 14274 14276 14278 14280 14282 14368 14370 14446 14448 14454  
14456 14458 14460 14462 14464 14466 14468 14470 14472 14474 14476 14478 14480  
14482 14488 14490 14492 14494 14496 14508 14510 14512 14514 14516 14518 14520  
14522 14526 14534 14536 14538 14540 14542 14544 14546 14548 14550 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 14632 14634 14636 14638.

**INTERESANDO** que se tome anotación preventiva en las referidas fincas del inicio del procedimiento de sustitución del sistema de actuación de compensación del sector SUNC-02 del vigente PGOU, al que las mismas pertenecen, por el de cooperación, por incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al referido sistema de actuación de compensación.

Y para que conste y surta los efectos interesados ante el Registro de la Propiedad número dos de Utrera, expido el presente por duplicado ejemplar, con el visado de conformidad del Sr. Alcalde-Presidente, en Las Cabezas de San Juan, a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº.

El Alcalde-Presidente

Fdo. Francisco-José Toajas Mellado

Código Seguro De Verificación:	80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Jose Toajas Mellado Angel Ramon Caro Lopez	Firmado	11/05/2020 13:03:16 08/05/2020 12:43:51
Observaciones		Página	10/10
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/80YjNzPQusBcE/JCMPTr5g==</a>		

