



INFORME DE SECRETARÍA

Asunto: “Expediente para la reanudación de la ejecución urbanística del sector Ampliación PPT-1 mediante el sistema de cooperación y determinación de la modalidad de gestión”.

Destinatario: Sr. Alcalde-Presidente.

ANTECEDENTES

1.- Por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de fecha 25/01/07 se aprobó definitivamente la Modificación de las NN.SS. del municipio de El Cuervo de Sevilla, para la ampliación del Plan Parcial de uso industrial denominado “ PPT-1 Centro de Transportes”. En el documento de planeamiento se estableció como sistema de ejecución del nuevo sector, el de cooperación.

En virtud del sistema de ejecución fijado, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 123 la ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Ayuntamiento asumía integramente la actividad de ejecución debiendo los propietarios, además de aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, abonar los gastos de urbanización y de gestión del sistema.

Con fecha 5 de diciembre de 2005, el Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla encomendó a la empresa municipal SODIVECU S.L. la gestión y ejecución urbanística de este sector.

2.- En los meses de marzo y abril de 2006, SODIVECU S.L. suscribe convenios con todos los propietarios del nuevo sector, salvo Cotrel, por el que la sociedad municipal asume todos los gastos de urbanización y gestión del mismo, fijandose el aprovechamiento urbanístico atribuibles a los propietarios -libre de cargas urbanísticas- en el dieciocho por ciento de la superficie bruta de los terrenos incluidos dentro del ámbito del sector.

Eran obligaciones de SODIVECU S.L. las de redacción y tramitación de los proyectos de ordenación, reparcelación y urbanización del sector Ampliación PPT-1, y la principal de ejecutar las obras de urbanización. En compensación de las obligaciones asumidas por la sociedad municipal, la distribución de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes al propietario se distribuirían de la siguiente manera: 18% del suelo bruto aportado al propietario; el resto de aprovechamientos, se adjudicaba a Sodivecu.

El plazo establecido para el cumplimiento de la obligación de ejecutar las obras de urbanización fue de 24 meses desde la aprobación del proyecto de urbanización. Dado que dicho proyecto fue aprobado definitivamente el 16/06/08 mediante Decreto de Alcaldía-Presidencia num.: 762/2008, el plazo de ejecución de las obras finalizaba el **17.06.2010**.

3.- Mediante Decreto de fecha 20 marzo de 2007 el Ilmo. Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla, autorizó la incorporación de la empresa Urbanizaciones y Contratas del Sur S.L al proyecto de reparcelacion del sector, en calidad de **empresa urbanizadora**, en los términos establecidos en el contrato que esta entidad había suscrito con la sociedad municipal SODIVECU S.L. con fecha 16/04/06.

El contenido esencial del contrato y su ejecución determinaron lo siguiente:

- Urbanizaciones y Contratas del Sur S.L. (Urcosur) asumía la totalidad de los gastos de urbanización del sector, incluyéndose dentro de este concepto todos y cada uno de los contemplados en el art. 113 de la ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tel: 95 597 68 10
Fax: 95 597 83 09

secretaria@elcuervodesevilla.es
www.elcuervodesevilla.es

Plaza de la Constitución, 2
41749 El Cuervo de Sevilla

Código Seguro De Verificación	QWhwECcq39RQcdA+Z+dnOQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 11:24:37
Observaciones		Página	1/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/QWhwECcq39RQcdA%2BZ%2BdnoQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Como contraprestación a las obligaciones asumidas, a Urcosur le fueron adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación del sector diversas fincas de resultado con una superficie total de 125.000.-m2.
- El plazo de ejecución de las obras se fijó en **veinte meses**. Las obras comenzaron en noviembre de 2007, finalizando por tanto el plazo de ejecución en julio de 2009.

4.- En cumplimiento de los acuerdos y resoluciones adoptadas, en el Proyecto de Reparcelación del sector "Ampliación del Plan Parcial PPT-1" efectivamente se adjudican a la empresa urbanizadora 125.000.- m2 de parcelas industriales, tal y como figura en el Proyecto de Reparcelación. A efectos de facilitar su identificación se incorpora relación de las fincas adjudicadas a URCOSUR en el proyecto, las cuales se inscribieron a su favor en el Registro de la Propiedad junto con la afección sobre cada una de ellas de responder de la parte proporcional de las cargas de urbanización del sector.

El Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente mediante Resolución de Alcaldía-Presidencia num. 1455/2007, de 30 de noviembre y figura inscrito en el Registro de la Propiedad.

El Proyecto de Urbanización fue aprobado definitivamente mediante Resolución de Alcaldía-Presidencia num. 762/2008, de 16 de junio.

5.- Con fecha 8 de mayo de 2009, por la mercantil Bahía San Kristóbal, S.L. se presentó en el Registro de este Ayuntamiento copia de requerimiento notarial de fecha 30/04/09 realizado por esta entidad a Urbanizaciones y Contratas del Sur S.L. y de cuyo contenido, de forma indubitada, quedan acreditados los siguientes hechos:

1º.- Que Urbanizaciones y Contratas del Sur S.L. y Bahía San Kristóbal S.L. suscribieron con fecha 17/07/2007, contrato por la que esta última se obligaba a la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del sector Ampliación PPT-1 fijando como precio único, global, cierto y cerrado la cantidad de 7.847.773,78.-€.

2º.- Que Bahía San Kristóbal S.L. a fecha del requerimiento notarial antes referido, había emitido 14 certificaciones de obras, debidamente revisadas y aprobadas por la Dirección Técnica de las obras, cuyo importe global asciende a la cantidad de 3.788.180,87.-€.

3º.- Que los pagarés emitidos y firmados por Urbanizaciones y Contratas del Sur S.L. para atender la deuda contraída con Bahía San Kristóbal S.L. han sido devueltos en su totalidad, siendo reconocido el derecho de ésta última al cobro de los mismos por diversas sentencias de los Juzgados de Primera Instancia de Sanlúcar la Mayor. Las citadas cantidades se encuentran aún pendientes de pago.

6.- Con fecha 19 de mayo de 2009, se emite Informe por los Servicios Técnicos Municipales en el que se señala que " ... las obras de urbanización del Sector "Ampliación PPT-1" apenas han avanzado desde diciembre de 2008 y que se lleva ejecutado un 45% del PEM, estimándose que las mismas **no se van a terminar en el plazo previsto de principios del mes de julio**"

7.- Por otra parte, y en relación con el convenio suscrito entre SODIVECU S.L. y Urbanizaciones y Contratas del Sur S.L., documento regulador de la incorporación de ésta última al Proyecto de Reparcelación del Sector ampliación PPT-1, se advirtieron graves y manifiestos incumplimientos del mismo por parte de la empresa urbanizadora:

- En primer lugar, el incumplimiento de la obligación de no enajenar las parcelas adjudicadas sin la autorización expresa de la sociedad municipal, establecida en la Cláusula Cuarta (

Código Seguro De Verificación	QwhWECcq39RQcdA+Z+dnoQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 11:24:37	
Observaciones		Página	2/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/QwhWECcq39RQcdA%2BZ%2BdnoQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ventas realizadas a las empresas Nivelaciones Rojicla S.L., Almor S.L., Alberopan S.L., Xpuha Inversiones S.L., Ramos Gaztelu Armendáriz, Inversiones Bubitós S.L. y Desarrollos de Proyectos Constructivos para la Vivienda S.L.)

- El hecho, sobradamente acreditado en el expediente administrativo, de que las obras en mayo de 2009, a dos meses de la finalización del plazo, se encontraban ejecutadas sólo en un 45% y además llevaban paralizadas más de 6 meses; esta circunstancia hacía incurrir a Urbanizaciones y Contratas del Sur S.L. en una de las causas de resolución del contrato establecida en la cláusula vigésimocuarta, apartado d) del mismo: “ LA SOCIEDAD MUNICIPAL podrá resolver el presente Convenio, ..., por los siguientes motivos: ... d) El retraso en la ejecución de la obra en más de CUARENTA Y CINCO DÍAS sobre el calendario....”

8.- Que el Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla, en cuanto titular y responsable en su integridad de la gestión y ejecución del Sector Ampliación PPT-1, se estaba viendo seriamente afectado por el desarrollo de los hechos y entendió que los intereses generales del municipio exigían la adopción de las medidas pertinentes al objeto de garantizar la ejecución de las obras de urbanización y los derechos de los propietarios y Ayuntamiento. Así, mediante Decreto de Alcaldía num. 894/2009, acuerda incoar expediente para la declaración de incumplimiento del Agente Urbanizador Urbanizaciones y Contratas del Sur, S.L. de su obligación de urbanizar las obras de “la ampliación del Plan Parcial PPT-1”, otorgando a la entidad interesada un plazo de diez días para formular las alegaciones y presentar cuantos documentos y justificaciones estimase pertinentes en defensa de sus derechos, apercibiéndole de que si se declarase la situación de incumplimiento de ejecución de las obras de urbanización se procedería por este Ayuntamiento, conforme al art. 89 de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la exigibilidad de la devolución de las parcelas que correspondan y que fueron adjudicadas a Urbanizaciones y Contratas del Sur S.L. en el Proyecto de Reparcelación del sector Ampliación PPT-1.

9.- Ante el expediente incoado, y ante la extrema gravedad de los hechos imputados y sus consecuencias materiales y jurídicas, por Urbanizaciones y Contratas del Sur s.l. nada se alega, ningún documento se aporta, ninguna justificación ó alternativa se plantea.

10.- Ante esta dejación de la empresa urbanizadora, mediante Decreto de Alcaldía-Presidencia num. 1109/2009, de 16 de junio, se declara el incumplimiento del agente urbanizador Urbanizaciones y Contratas del Sur S.L. de la obligación de ejecutar las obras de urbanización del Sector “ Ampliación del Plan Parcial PPT-1” y resuelto el documento de incorporación de esta entidad al Proyecto de Reparcelación del citado sector, acordando la inmediata ejecución de las garantías que se hubieren aportado por el agente urbanizador para el cumplimiento de la obligación de urbanizar, asumiendo el Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla desde esa fecha la actividad de ejecución íntegra del Sector “ Ampliación del Plan Parcial PPT-1”. Igualmente se requería la devolución de las parcelas adjudicadas al agente urbanizador en el Proyecto de Reparcelación.

11.- Por URCOSUR, con fecha 21 de julio de 2009, se interpuso recurso de reposición contra el Decreto de Alcaldía-Presidencia 1109/2009, de 16 de junio; recurso que fue resuelto mediante Decreto de Alcaldía num. 1422/2009, de 21 de agosto, desestimándose todas las pretensiones del recurrente.

12.- Contra el mismo se interpone recurso contencioso que se sustancia ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo num. 7 de Sevilla (Procedimiento 648/2009) y que es resuelto mediante sentencia 29/11 de 14 de enero de 2011 de ese Juzgado, que se desestima íntegramente la demanda presentada por Urbanizaciones y Contratas del Sur S.L.

Código Seguro De Verificación	QWhwECcq39RQcdA+Z+dnQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 11:24:37
Observaciones		Página	3/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/QWhwECcq39RQcdA%2BZ%2BdnQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



13.- Interpuesto recurso de apelación contra la citada sentencia ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de dicho Tribunal lo resuelve mediante sentencia de fecha 21 de enero de 2013 desestimando íntegramente el recurso interpuesto con expresa imposición de costas a Urbanizaciones y Contratas del Sur S.L.

Entendemos claramente que es a partir de este momento, cuando comienza a ser exigible la obligación municipal, por los convenios suscritos y la recuperación de las competencias de ejecución, de terminar la urbanización del sector Ampliación PPT-1.

14.- De otra parte, por uno de los propietarios, Don José González Zamora, se interpuso reclamación de responsabilidad patrimonial por importe de 38.980,80.-€ contra el Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla por el retraso en la ejecución de las obras de urbanización, que sin embargo fue desestimada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo num. 11 en sentencia dictada el 15 de enero de 2014 (Autos 727/2011): en esos momentos aún se encontraba pendiente la resolución del contencioso interpuesto por Urcosur S.L.

15.- Asumida por el Ayuntamiento la terminación de las obras de urbanización, se procedió al amparo del art. 124 LOUA a girar a cada uno de los propietarios de fincas afectas al pago de gastos de urbanización liquidaciones por este concepto y por importe del 30% del saldo provisional asignadas a las mismas.

Las liquidaciones que se emitieron fueron las siguientes:

PROPIETARIO	M2 SUELO	100% CARGAS	30% CARGAS
URCOSUR	104.472,09	5.982.746,68 €	1.794.824,00 €
BSK	14.102,08	772.928,45 €	231.878,54 €
ROJICLA	250,00	19.624,23 €	5.887,27 €
ALBEROPAN	1.375,83	107.998,42 €	32.399,52 €
XPUHA	800,00	46.271,87 €	13.881,56 €
RAMOS GAZTELU	1.600,00	92.543,74 €	27.763,12 €
BUBITOS	800,00	46.271,87 €	13.881,56 €
CORREA	800,00	46.271,87 €	13.881,56 €
DESARROLLOS	800,00	46.271,87 €	13.881,56 €
COTREL			
	125.000,00	7.160.928,98 €	2.148.278,70 €

7.474.439,18 €

El resultado del cobro de estas liquidaciones fue el siguiente:

- **Urcosur:** Ante el impago de la liquidación girado se procedió a la subasta de las 22 parcelas (12.275,23.-m2) del sector Ampliación PPT-1 que todavía continúan inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre Urcosur , de las 199 (125.000.-m2) que originariamente se le asignaron en el proyecto de reparcelación, declarándose la misma desierta, adjudicándose posteriormente dichos inmuebles al Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla.

- Salvo Ramos Gaztelu, el resto de propietarios no ha abonado cargas de urbanización alguna, estando en el proceso cobratorio el OPAEF.

16.- Por otra parte, la configuración de la propiedad de las parcelas asignadas a Urcosur en el Proyecto de Reparcelación del sector Ampliación PPT-1, ha variado de forma notabilísima: en primer lugar, por las ventas que Urcosur hace de alguna de ellas durante el proceso de urbanización de las obras (BSK, Almor, Nivelaciones Rojicla,); y en segundo lugar, fundamentalmente por la ejecución de los créditos hipotecarios que Banco Popular y Banesto (hoy Banco de Santander ó el Fondo de Inversión que lo haya sustituido) tenía concedido a Urcosur y que estaban garantizados con la mayor parte de las parcelas adjudicadas a la misma en el proyecto de reparcelación. De tal suerte, que la configuración de la propiedad de las 199 fincas que inicialmente fueron adjudicadas a Urcosur, ahora es la siguiente:

PROPIETARIOS	M2 suelo	M2 techo	% suelo	% techo
Santander	23.685,13	17.545,67	18,95%	20,25%
Santander	56.287,84	37.276,13	45,03%	43,01%
Ayto El Cuervo	12.275,23	9.013,04	9,82%	10,40%
BSK	15.720,54	10.487,20	12,58%	12,10%
Almor	12.381,26	9.024,78	9,91%	10,41%
Resto propietarios	4.650,00	3.317,50	3,72%	3,83%
	125.000,00	86.664,32	100,00%	100,00%

17.- En 2013, en el momento en que se hace firme la resolución del convenio con Urcosur S.L., se iniciaron gestiones con las entidades bancarias que – vía ejecución hipotecaria- habían adquirido la mayor parte de las propiedades de Urcosur en el sector Ampliación PPT-1, pero el resultado de las mismas fue francamente infructuoso, indicándonos los representantes de estas entidades la circunstancia de que el coste de urbanización pendiente era superior al valor de mercado de estas parcelas.

18.- Por otro lado, los propietarios mayoritarios que aportaron suelo, José González Zamora y Fernando Carmona Cáceres, venían demandándonos de forma insistente una solución al impasse en que se encuentra la urbanización, advirtiéndonos de posibles demandas por el retraso municipal en el cumplimiento de la obligación de urbanizar los terrenos de la Ampliación PPT-1; fundamentalmente, insisten, por el perjuicio que les está ocasionando no poder explotar siquiera agrícolamente las fincas que aportaron al proyecto de reparcelación.

En este orden de cosas, por Don José González Zamora con fecha 16 de febrero de 2015 nuevamente se solicita del Ayuntamiento el abono de una indemnización por importe de 44.340,08.-€, por retraso en la ejecución del convenio urbanístico para la urbanización del sector Ampliación PPT-1.

Dicha reclamación es informada desfavorablemente por los Servicios Jurídicos de la Diputación de Sevilla en su informe de fecha 07.10.2015, entendiendo que la misma debía ser desestimada por no existir daño antijurídico en razón de la actividad administrativa desplegada por el Ayuntamiento encaminada a cumplir la obligación de ejercitar las obras de urbanización.

Con fecha 26.02.2016 se registra e entrada nuevo escrito del Sr. González Zamora instando una solución a la paralización de las obras de urbanización, anunciando acciones legales si no se atiende su petición. Dicha reclamación es informada igualmente con fecha 09.05.2016 por los Servicios Jurídicos de la Diputación de Sevilla en idénticos términos que la de 07.05.2015: la pretensión de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento debe desestimarse por no concurrir la nota de antijuridicidad del daño,

Código Seguro De Verificación	QwhWECcq39RQcdA+Z+dnOQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 11:24:37	
Observaciones		Página	5/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/QwhWECcq39RQcdA%2BZ%2BdnOQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

por la actividad desplegada por la corporación local en orden a que se ejecutasen las obras de urbanización.

Con fecha 29.06.2017 se presenta nueva solicitud de indemnización de Don José González Zamora por incumplimiento municipal de ejecución de convenio urbanístico de planeamiento y gestión del sector Ampliación PPT-1, solicitando una indemnización de 27.801,96.-€ por las ayudas dejadas de percibir del Régimen de Pago Único en los ejercicios 2013 y 2014 y ayudas al Régimen de Pago Básico de los años 2015 a 2017 de la PAC.

Con fecha 05.03.2019, reiterando los argumentos anteriormente expuestos, se presente nueva solicitud de indemnización por importe de 16.170.-€, por pérdidas de producción agrícolas de los terrenos objeto del convenio suscrito entre el Sr. González Zamora y el Ayuntamiento de El Cuervo.

19.- Con fecha agosto de 2022, por la mercantil CEINTEC S.L. se presente escrito solicitando el inicio de expediente para la constitución con esta Empresa, de Entidad Urbanística de Colaboración para la continuación y conclusión de las obras de urbanización de la Unidad del PPT 1 Ampliación del PGOU de esta de El Cuervo de Sevilla, y declarando la gestión de la misma mediante la actuación de esta Empresa como Urbanizadora en el seno de la EUC conforme a las determinaciones de los artículo 89, 90 y concordantes de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre (LISTA).

Requerida a esta empresa promotora la documentación y avales exigidos en la LISTA, no se aportan y el expediente se archiva.

20.- En la actualidad, la mayor parte de los 125.000.- m2 adjudicados a Urbanizaciones y Contratas del Sur S.L. en el Proyecto de Reparcelación del Sector Ampliación PPT-1, han pasado a propiedad de promotores locales, que si bien han manifestado su la voluntad de reactivar la urbanización del sector Ampliación PPT-1, tal pretensión no se ha materializado en una propuesta jurídica y económicamente viable.

Por otra parte, los propietarios que satisficieron los gastos de urbanización mediante entrega de terrenos, demandan del Ayuntamiento de manera insistente una solución que permita la reanudación y terminación de las obras de urbanización pendientes de la manera más inmediata posible.

Siendo preciso no demorar esta cuestión por más tiempo, la Alcaldía-Presidencia en su Providencia de fecha 09.09.2026 ha dispuesto que por la Secretaría de la Corporación se emita Informe sobre viabilidad jurídica y económica, normativa de aplicación y procedimiento a seguir en orden a la continuación de las obras de urbanización del sector "Ampliación PPT-1".

NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- 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.
- Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Código Seguro De Verificación	QWhwECcq39RQcdA+Z+dnoQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 11:24:37
Observaciones		Página	6/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/QWhwECcq39RQcdA%2BZ%2BdnoQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



INFORME

Primero.- Vigencia del sistema de cooperación.

1.1.- Como hemos indicado en los antecedentes de este Informe, por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de fecha 25/01/07 se aprobó definitivamente la Modificación de las NN.SS. del municipio de El Cuervo de Sevilla, para la ampliación del Plan Parcial de uso industrial denominado “ PPT-1 Centro de Transportes”. **En el documento de planeamiento se estableció como sistema de ejecución del nuevo sector, el de cooperación.**

En virtud del sistema de ejecución fijado, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 123 la ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, hoy 106 LISTA, el Ayuntamiento asumía integralmente la actividad de ejecución debiendo los propietarios, además de aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, abonar los gastos de urbanización y de gestión del sistema.

Esa actividad de ejecución, en lo que se refiere a los instrumentos jurídicos de dicha actividad – proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización- se llevó plenamente a cabo: El proyecto de reparcelación fue aprobado definitivamente por Resolución de Alcaldía num. 1455/2007, de 30 de noviembre y sus determinaciones figuran inscritas en el Registro de la Propiedad y el proyecto de urbanización también fue definitivamente aprobado por Resolución de Alcaldía-Presidentencia num. 762/2008, de 16 de junio.

Como conocemos a la actividad de ejecución material de las obras de urbanización no alcanzó su culminación y las obras se encuentran paralizadas desde 2009.

1.2.- No habiéndose dictado ninguna resolución municipal en orden a la modificación del sistema de ejecución del sector Ampliación PPT-1, no podemos sin concluir que, en la actualidad, el mismo sigue siendo el de **cooperación**.

Segundo.-El régimen jurídico derivado del proyecto de Reparcelación de 2007.

2.1.- Es necesario que a continuación nos refiramos al régimen jurídico –conjunto de derechos y obligaciones- que para el Ayuntamiento y propietarios de finca de resultado resultó del Proyecto de Reparcelación de 2007. Según el mismo:

- Los propietarios de las fincas de origen aportaron los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y abonaron los gastos de urbanización y de gestión del sistema mediante la entrega de parte de los aprovechamientos urbanísticos que legalmente le correspondían, resultando que en el Proyecto de Reparcelación las fincas adjudicadas a estos propietarios lo fueron “libre de cargas urbanísticas”.
- A excepción del 10% de aprovechamiento municipal, el resto de fincas de resultado -hasta 125.000.- m2-, fueron adjudicados a la empresa urbanizadora URCOSUR. Estas fincas fueron gravadas, proporcionalmente, con el importe de los gastos de urbanización previstos inicialmente en el Proyecto de reparcelación.

2.2.- Hemos de continuar señalando, en orden a la seguridad jurídica de las actuaciones que han de llevarse a cabo, que las relaciones jurídicas con el anterior agente urbanizador –URCOSUR- se encuentran totalmente extinguidas.

Así lo establece la Sentencia de la Sección Primera de la Sala de la Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de fecha 21 de enero de 2013, por la que se desestima íntegramente el recurso interpuesto con expresa imposición de costas a Urbanizaciones y Contratas del

Código Seguro De Verificación	QwhwECcq39RQcdA+Z+dnoQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 11:24:37	
Observaciones		Página	7/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/QwhwECcq39RQcdA%2BZ%2BdnoQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Sur S.L., y confirma la Resolución de Alcaldía-Presidencia num. num. 1109/2009, de 16 de junio, por la que se declaró el incumplimiento del agente urbanizador Urbanizaciones y Contratas del Sur S.L. de la obligación de ejecutar las obras de urbanización del Sector “ Ampliación del Plan Parcial PPT-1” y resuelto el documento de incorporación de esta entidad al Proyecto de Reparcelación del citado sector, acordando la inmediata ejecución de las garantías que se hubieren aportado por el agente urbanizador para el cumplimiento de la obligación de urbanizar, asumiendo el Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla desde esa fecha la actividad de ejecución íntegra del Sector “ Ampliación del Plan Parcial PPT-1”, **determina que la relación jurídica con el anterior agente urbanizador está plenamente extinguida, y sin que la misma pueda afectar a la continuidad de este expediente.**

2.3.- De modo contrario al agente urbanizador URCOSUR, continúan plenamente vigentes las determinaciones contenidas en el Proyecto de Reparcelación respecto de aquellos propietarios de fincas de origen que cedieron parte de sus aprovechamientos urbanísticos en pago de los gastos de urbanización y de gestión del sistema mediante la entrega de parte de los aprovechamientos urbanísticos que legalmente le correspondían. Su posición jurídica es inatacable: las fincas de resultado que se les adjudicaron lo fueron “libre de cargas urbanísticas” y esto continúa siendo así. Cualquier posición contraria a este criterio constituiría una lesión de la equidistribución acordada, un manifiesto enriquecimiento injusto y, en definitiva, una clara vulneración de la confianza legítima y el principio de seguridad jurídica.

2.4.- Igualmente resulta clara la posición jurídica de los terceros adquirentes de las fincas de resultado gravadas con cargas urbanísticas en el Proyecto de Reparcelación, hoy mayoritariamente empresas de la localidad; aunque la afección registral al pago de los gastos de urbanización haya caducado (art. 20 RD 1093/1997, de 4 julio), la obligación de contribuir al pago de dichas obligaciones no ha prescrito en modo alguno, tal como establece el art. 27 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:

“... 1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.”

Y recordar aquí que, entre esas obligaciones, se encuentra la principal de “... **costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente...**” (art. 18 RDL 7/2015).

Tercero.- Reanudación del expediente.

3.1.- En cualquier caso, el expediente de reanudación de la ejecución urbanística del sector “Ampliación PPT-1” **–por el sistema de cooperación–** debe ajustarse a las determinaciones de la normativa urbanística vigente; en nuestra Comunidad Autónoma: la LISTA y su Reglamento.

Las características generales del sistema de cooperación vienen establecidas en el art. 229 RLISTA:

“ 1. En el sistema de actuación por cooperación:

a) Los propietarios, en virtud de la ley:

1.º Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Código Seguro De Verificación	QwhWECcq39RQcdA+Z+dnoQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 11:24:37	
Observaciones		Página	8/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/QwhWECcq39RQcdA%2BZ%2BdnoQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2.º 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 estos.

3.º Abonan los gastos de urbanización que les correspondan, bien satisfaciendo en metálico las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, la parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que corresponda.

b) La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo conforme a lo establecido en el artículo 89 de la Ley entre:

1.º **la gestión directa**, aprobando las bases del sistema de cooperación previa información pública y audiencia conforme a lo recogido en el artículo 132.4.

2.º **La gestión indirecta**, en la que, en su caso, concede la actividad de ejecución mediante la convocatoria del correspondiente concurso con arreglo a lo previsto en el Reglamento.

2. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución. 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.”

Dos son las novedades que introduce la LISTA con respecto a la regulación anterior:

- Que aparece expresamente recogida la posibilidad del pago de los gastos de urbanización mediante entrega de terrenos.
- Que ha de instruirse el correspondiente expediente para determinar el modo en que la Administración (el Ayuntamiento) desarrollará la actividad de ejecución: bien mediante la **gestión directa** ó mediante la **gestión indirecta**.

3.2.- Conforme establece el art. 89.2 LISTA, las modalidades de gestión directa serán todas las “... admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación del sector público y de régimen local.”; es decir: a) Gestión por la propia Entidad Local. b) Organismo autónomo local. c) Entidad pública empresarial local. d) Sociedad mercantil local, cuyo capital social sea de titularidad pública. (art. 85.2.a) LRRL).

3.3.- En el RLISTA la modalidad de gestión indirecta se circunscribe al concurso para la selección de agente urbanizador, regulado en los arts. 176 a 187 RLISTA.

3.4.- Por su parte el art. 208.4 RLISTA establece los criterios generales para determinar cuál haya de ser la modalidad de gestión a elegir:

“... 4. Efectuada la elección del sistema de actuación para el desarrollo de la actividad de ejecución urbanística, conforme al artículo 89 de la Ley, se podrán emplear las modalidades de gestión directa o indirecta. Para ello se atenderá a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros y técnicos con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.”.

3.5.- Es nuestra consideración que, en la determinación de la modalidad de gestión de las actividades de ejecución urbanísticas pendientes en el sector “ampliación PPT-1”, además de las disposiciones de la LISTA y su Reglamento, ya referidas, ha de ser tenida en consideración –por clara analogía- la normativa de aplicación para determinar la implantación o modificación de servicios públicos, constituida básicamente por el art. 85 de la ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local (LRRL), la Ley

Código Seguro De Verificación	QWhwECcq39RQcdA+Z+dnoQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 11:24:37
Observaciones		Página	9/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/QWhwECcq39RQcdA%2BZ%2BdnoQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera y Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.

Tras la crisis económica de 2008 se percibe en el legislador estatal una gran preocupación por el control del gasto público que se reflejó en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera y en la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, que modifica, entre otros, los artículos 85 y 86 LRBRL. Con esta modificación se impone un límite muy claro, casi absoluto, al desarrollo de actividades económicas por parte de las Administraciones locales: “no generar riesgo para la sostenibilidad financiero del conjunto de la Hacienda municipal”. Así parece que, por muy conveniente que sea su prestación en abstracto, esta tendrá que ser respetuosa con la estabilidad y sostenibilidad financiera del ente local.

Con la nueva redacción dada por la LRSAL al artículo 85 LRBRL, ni el ámbito de aplicación ni la limitación relativa a los servicios públicos que implican ejercicio de autoridad se han visto alterados de forma sustancial, si bien esta última limitación se expresa ahora en otros términos. Donde ha tenido verdadera repercusión dicha reforma, bastante discutida, ha sido en su apartado segundo, que ha quedado redactado de la siguiente forma:

*Los servicios públicos de competencia local habrán de gestionarse de la **forma más sostenible y eficiente** de entre las enumeradas a continuación:*

A) Gestión directa:

a) Gestión por la propia Entidad Local.

b) Organismo autónomo local.

c) Entidad pública empresarial local.

d) Sociedad mercantil local, cuyo capital social sea de titularidad pública.

*Solo podrá hacerse uso de las formas previstas en las letras c) y d) cuando quede acreditado mediante memoria justificativa elaborada al efecto que resultan más sostenibles y eficientes que las formas dispuestas en las letras a) y b), para lo que se deberán tener en cuenta los **criterios de rentabilidad económica y recuperación de la inversión**. Además, deberá constar en el expediente la memoria justificativa del asesoramiento recibido que se elevará al Pleno para su aprobación en donde se incluirán los informes sobre el coste del servicio, así como, el apoyo técnico recibido, que deberán ser publicitados. A estos efectos, se recabará informe del interventor local quien valorará la sostenibilidad financiera de las propuestas planteadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.*

B) Gestión indirecta, mediante las distintas formas previstas para el contrato de gestión de servicios públicos en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

(...).

Como se puede apreciar en el artículo 85, el criterio general de carácter material se concreta en la elección del modo de gestión **más sostenible y eficiente**. Para la aprehensión de estos conceptos acudimos a la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (LOEPSF).

El artículo 4.2 LOEPSF define a la sostenibilidad financiera como “...la capacidad para financiar compromisos de gasto presentes y futuros dentro de los límites de déficit, deuda pública y morosidad de

Código Seguro De Verificación	QwhWECcq39RQcdA+Z+dnoQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 11:24:37	
Observaciones		Página	10/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/QwhWECcq39RQcdA%2BZ%2BdnoQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

deuda comercial conforme a lo establecido en esta Ley, la normativa sobre morosidad y en la normativa europea....”

Por su parte el art. 7.2 LOEPSF establece: “... 2. La gestión de los recursos públicos estará orientada por la eficacia, la eficiencia, la economía y la calidad, a cuyo fin se aplicarán políticas de racionalización del gasto y de mejora de la gestión del sector público...”. Este artículo como vemos no da una definición del término sino que enumera un conjunto de principios generales que deben observarse en la gestión de los recursos públicos. Ante esta falta de concreción debemos entender por **eficiencia la consecución del objetivo prefijado con el menor número de recursos posibles**.

Si reparamos en la literalidad del artículo 85 LRBRL, este exige que el servicio sea el **más sostenible**. Esto nos lleva a la conclusión que la Corporación Local no tiene varias opciones igualmente válidas, sino que sólo una será conforme a Derecho: aquella gestión que sea la más sostenible. A mayor abundamiento, la referencia a la sostenibilidad se debe interpretar respecto al conjunto de la Hacienda Local, como ahora veremos al analizar el artículo 86.1 LRBRL, pues este obliga a que en el expediente acreditativo de la conveniencia y oportunidad de la medida se justifique “que la iniciativa no genera riesgo para la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal”.

3.5.- Finalmente indicar que no entramos a considerar aquí el desarrollo jurídico exigible (documentación que deberá obrar en el expediente y procedimiento de aprobación) para la implantación de la modalidad de gestión **–directa o indirecta–** que se elija. Será, una vez determinada la misma a través del procedimiento que a continuación se dirá, cuando analicemos esta cuestión.

Cuarto.- Procedimiento a seguir para la selección de la modalidad de gestión y órgano competente para su aprobación.

En esta cuestión, tomamos igualmente en consideración la normativa de aplicación para determinar la implantación o modificación de servicios públicos y, en lo que fuere aplicable, lo dispuesto en los arts. 176 a 187 RLISA. Así el procedimiento a seguir sería el siguiente:

1. Elaboración de Memoria Técnica, Jurídica y Económica para determinar la modalidad de gestión más adecuada para la reanudación de la ejecución urbanística del sector “Ampliación PPT-1”.
2. Aprobación de la Memoria por el órgano municipal competente. Si bien el art. 21.1.j) LRBRL atribuye esta competencia a la Alcaldía, consideramos que por su trascendencia, debiera ser el Pleno de la Corporación quien resuelva sobre el particular.
3. Exposición pública de la Memoria después de ser tomada en consideración por la Corporación, mediante edicto publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento y por plazo no inferior a treinta días naturales, durante los cuales podrán formularse por las personas interesadas las alegaciones que consideren conveniente.

De forma simultánea se procederá a la notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación, considerando los datos catastrales y los que figuren en el Registro de la Propiedad.

4. Aprobación definitiva del proyecto por el Pleno de la Corporación.

Es todo cuanto tiene a bien informar el funcionario que suscribe, salvo otro mejor fundado en derecho.

Código Seguro De Verificación	QwhWECcq39RQcdA+Z+dnoQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 11:24:37	
Observaciones		Página	11/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/QwhWECcq39RQcdA%2BZ%2BdnQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

En El Cuervo de Sevilla, a fecha de firma electrónica.
EL SECRETARIO ACCTAL
Fdo.- Antonio Ganfornina Dorantes

Código Seguro De Verificación	QWhwECcq39RQcdA+Z+dnoQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 11:24:37
Observaciones		Página	12/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/QWhwECcq39RQcdA%2BZ%2BdnoQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

