



MEMORIA

MODALIDAD DE GESTIÓN MÁS ADECUADA PARA LA REANUDACIÓN DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR “AMPLIACIÓN PPT-1”.

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

vivienda@elcuervodesevilla.es
www.elcuervodesevilla.es

Plaza de la Constitución, 2
41749 El Cuervo de Sevilla

Código Seguro De Verificación	xzK0/iyPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43
Observaciones		Página	1/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xzK0%2FiyPlkXzPxbSjjcyg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ÍNDICE

	Página
I.- Antecedentes.	3
II.- Aspectos Jurídicos.	9
2.1.- Vigencia del sistema de cooperación.	9
2.2.- El régimen jurídico derivado del Proyecto de Reparcelación de 2027.	9
2.3.- Reanudación del expediente.	9
2.4.- Procedimiento a seguir para la selección de la modalidad de gestión.	10
Órgano competente.	
III.- Aspectos organizacionales.	14
3.1.- Objeto.	14
3.2.- Necesidades organizacionales.	14
3.3.- La adecuación de la gestión indirecta.	15
3.4.- Conclusión y propuesta.	15
IV.- Aspectos técnicos.	17
4.1.- Datos del sector.	17
4.2.- Estudio Económico Financiero de las obras de urbanización pendientes.	17
4.3.- Ejecución de las obras. Fases.	19
V.- Aspectos económicos y financieros.	22
5.1.- Objeto.	22
5.2.- Antecedentes.	22
5.3.- Normativa aplicable.	22
5.4.- Análisis del Estudio Económico-Financiero.	23
5.5.- Principios de estabilidad y sostenibilidad.	23
5.6.- Efectos previsibles de la gestión directa.	24
5.7.- Efectos favorables de la gestión indirecta.	24
5.8.- La forma jurídica no determina por sí sola el tratamiento fiscal.	25
5.9.- Condiciones económico-presupuestarias de la opción.	25
5.10.- Evaluaciones que deben incorporarse antes de adjudicar.	26
5.11.- Pronunciamiento de la Intervención.	26
5.12.- Propuesta.	26
VI.- CONCLUSIÓN.	28

Código Seguro De Verificación	xzK0/iYPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43
Observaciones		Página	2/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xzK0%2FiyPlkXzPxbSjjcyg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



I.- ANTECEDENTES.

1.1.- 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.

1.2.- 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.**

1.3.- 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 reparcelación 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.
- 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.

Código Seguro De Verificación	xzK0/iYPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43	
Observaciones		Página	3/29	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/xzK0%2FiyPlkXzPxbSjjcyg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1.4.- 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.

1.5.- 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.

1.7.- 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**”

1.8.- 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 (ventas realizadas a las empresas Nivelaciones Rojicla S.L., Almor S.L., Alberopan S.L., Xpuha Inversiones S.L., Ramos Gaztelu Armendáriz, Inversiones Bubitos 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

Código Seguro De Verificación	xzK0/iYPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43
Observaciones		Página	4/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xzK0%2FiyPlkXzPxbSjjcyg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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....”

1.9.- 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.

1.10.- 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.

1.11.- 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.

1.12.- 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.

1.13.- 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.

1.14.- Interpuesto recurso de apelación contra la citada sentencia ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, la Sección Primera de la Sala de la 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.

Código Seguro De Verificación	xzK0/iYPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43
Observaciones		Página	5/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xzK0%2FiyPlkXzPxbSjjcyg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

1.15.- 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.

1.16.- 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 €

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.

1.17.- 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%

1.18.- 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.

1.19.- 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 agrícolaemente 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, 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

Código Seguro De Verificación	xzK0/iYPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43
Observaciones		Página	7/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/xzK0%2FiyPlkXzPxbSjjcyg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

1.20.- 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.

1.21.- 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.

1.22.- 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".

1.23.- Con fecha 09/09/2026 por la Secretaria de la Corporación se emite el Informe requerido donde se alcanzan las siguientes conclusiones:

- Que el sistema de cooperación establecido para la gestión del Sector Ampliación PPT-1 sigue vigente.
- Que la relación jurídica con el anterior agente urbanizador está plenamente extinguida.
- Que 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. Las fincas adjudicadas están "*libre de cargas urbanísticas*".
- Que los terceros adquirentes de las fincas de resultado gravadas con cargas urbanísticas en el Proyecto de Reparcelación, quedan subrogados en el pago de las obligaciones pendientes.
- Que debe instruirse expediente para determinar la modalidad de gestión del sistema de cooperación: gestión directa o indirecta.
- Se determinan los criterios de selección de la modalidad y el procedimiento a seguir.

Código Seguro De Verificación	xzK0/iYPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43	
Observaciones		Página	8/29	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xzK0%2FiyPlkXzPxbSjjcyg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

II.- ASPECTOS JURÍDICOS.

2.1.- Vigencia del sistema de cooperación.

2.1.1.- Como hemos indicado en los antecedentes de esta Memoria, 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 16/06/2008.

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.

2.1.2.- 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**.

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

2.2.1.- 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.

2.2.2.- 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 lo 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	xzK0/iYPlkXzPxpSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43
Observaciones		Página	9/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xzK0%2FiyPlkXzPxpSjjcyg%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.**

2.2.3.- 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.

2.2.4.- 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).

2.3.- Reanudación del expediente.

2.3.1.- En cualquier caso de lo anteriormente indicado, 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	xzK0/iYPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43
Observaciones		Página	10/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xzK0%2FiYPlkXzPxbSjjcyg%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 con respecto a la regualción 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**.

2.3.2.- 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).

2.3.3.- 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.

2.3.4.- 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.”.

2.3.5.- 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	xzK0/iYPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43
Observaciones		Página	11/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/xzK0%2FiyPlkXzPxbSjjcyg%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	xzK0/iYPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43
Observaciones		Página	12/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/xzK0%2FiYPlkXzPxbSjjcyg%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, pues el artículo 86.1 LRBRL 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*”.

2.3.6.- 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.

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

A la hora de determinar el procedimiento a seguir, 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 RLSTA. Así el procedimiento de selección habría de ser 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.xx) 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.

Código Seguro De Verificación	xzK0/iYPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43
Observaciones		Página	13/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xzK0%2FiyPlkXzPxbSjjcyg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



III.-ASPECTOS ORGANIZACIONALES.

3.1.- Objeto.

El presente apartado de la Memoria tiene por objeto justificar, desde una perspectiva exclusivamente organizativa y de suficiencia de medios personales, la elección de la modalidad de gestión (directa o indirecta) para el desarrollo y culminación de la urbanización del Sector “Ampliación PPT-1”.

Es preciso recordar que, conforme al artículo 3.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, las Administraciones actúan con arreglo, entre otros, a los principios de eficacia, eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos, responsabilidad por la gestión y planificación y dirección por objetivos. Estos principios exigen adecuar la forma de gestión a la capacidad real de la organización municipal.

3.2.- Necesidades organizacionales en la gestión directa.

3.2.1.- En relación con las necesidades de recursos humanos para la gestión directa de la actividad de ejecución urbanística pendiente del Sector Ampliación PPT-1, hemos de indicar en primer lugar que a gestión directa de la actuación no se agota en la contratación y ejecución material de las obras. Requiere que el Ayuntamiento asuma de forma inmediata, coordinada y sostenida, entre otras, las siguientes tareas:

- Revisión del estado jurídico, técnico y material de la actuación y de los instrumentos de ejecución vigentes.
- Actualización, comprobación y seguimiento del proyecto de urbanización, mediciones, fases, plazos y documentación técnica.
- Identificación y mantenimiento actualizado de propietarios y titulares de derechos, con tramitación de audiencias y notificaciones.
- Preparación, instrucción y seguimiento de los expedientes urbanísticos y administrativos asociados a la ejecución.
- Cálculo, distribución, liquidación y seguimiento de las cuotas de urbanización, así como coordinación con los servicios de recaudación.
- Coordinación permanente con compañías suministradoras, Administraciones sectoriales, dirección facultativa, contratistas y propietarios.
- Supervisión técnica de la ejecución, control de incidencias, modificaciones, certificaciones, plazos, garantías y recepción de las obras.
- Gestión documental, publicidad, información a interesados, resolución de alegaciones y preparación de propuestas para los órganos municipales.

Estas funciones presentan carácter especializado, se prolongan durante toda la ejecución y exigen disponibilidad suficiente para atender incidencias y adoptar decisiones sin demoras incompatibles con la programación de las obras.

3.2.2.- De lo expuesto no podemos sino constatar la insuficiencia de la actual plantilla del Área de Urbanismo para afrontar las tareas que conlleva la gestión directa del sector Ampliación PPT1, limitada a dos puestos de trabajo a tiempo completo (una Arquitecta Técnica y una Administrativa), resultando que los servicios jurídicos del área se prestan desde la Secretaría Municipal.

Código Seguro De Verificación	xzK0/iYPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43	
Observaciones		Página	14/29	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xzK0%2FiyPlkXzPxbSjjcyg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Estos efectivos atienden ordinariamente los expedientes de licencias, disciplina, planeamiento, informes, obras municipales, atención al público, etc.], con una carga aproximada de más de 400 expedientes anuales. La asignación adicional de la gestión integral de esta actuación exigiría una dedicación estable y especializada que no puede ser absorbida por la plantilla efectiva sin producir retrasos relevantes o desatención de las funciones ordinarias.

La insuficiencia apreciada no es una mera dificultad ocasional ni una invocación genérica de falta de personal. Resulta de la comparación entre, por una parte, las tareas, perfiles profesionales y dedicación temporal que demanda la actuación y, por otra, los efectivos realmente disponibles una vez atendidas las obligaciones permanentes del Departamento.

Tampoco existe en la organización municipal, a la fecha de esta Memoria, una unidad alternativa dotada con personal técnico y administrativo disponible que pueda asumir íntegramente estas funciones sin trasladar a otro servicio la misma insuficiencia organizativa.

3.3.- La adecuación de la gestión indirecta.

3.3.1.- La modalidad de gestión indirecta permite encomendar a un agente urbanizador, seleccionado mediante pública concurrencia, la responsabilidad operativa y continuada de la ejecución, aportando la organización empresarial, los perfiles técnicos y administrativos y la capacidad de coordinación necesarios para desarrollar las actuaciones enumeradas, en los términos que se definan en los pliegos y en el convenio de adjudicación.

Esta modalidad responde directamente a la carencia de medios humanos municipales porque concentra en un responsable externo la organización ordinaria de la ejecución y reduce la necesidad de que el Departamento constituya y mantenga un equipo municipal específico durante toda la actuación.

La elección no implica renuncia, delegación impropia ni vaciamiento de las competencias municipales. El Ayuntamiento deberá conservar y ejercer la dirección, inspección y control de la actividad; aprobar los instrumentos, liquidaciones y actos que correspondan; fiscalizar el cumplimiento de los pliegos y del convenio; proteger los derechos de los propietarios; y adoptar las resoluciones que requieran el ejercicio de potestades públicas.

Por tanto, los pliegos deberán delimitar con precisión las prestaciones del agente urbanizador y prever mecanismos suficientes de información, seguimiento, control documental, hitos, indicadores, reuniones de coordinación y respuesta ante incumplimientos, de modo que la menor disponibilidad de personal municipal no impida un control público efectivo.

3.3.2.- La gestión indirecta resulta idónea porque proporciona la estructura humana especializada que la actuación requiere y de la que actualmente carece el Área de Urbanismo.

Resulta necesaria en términos organizativos porque la plantilla efectiva no puede absorber la gestión integral sin comprometer las funciones ordinarias, y no se dispone de otra unidad municipal con capacidad disponible suficiente. Esta conclusión deberá mantenerse mientras subsistan los datos de personal que la fundamentan.

Resulta proporcionada porque el desplazamiento se limita a la gestión operativa y material susceptible de ser asumida por el agente urbanizador, permaneciendo en el Ayuntamiento las potestades, decisiones, controles y aprobaciones que el ordenamiento reserva a la Administración actuante.

3.4.- Conclusión y propuesta.

Código Seguro De Verificación	xzK0/iYPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43
Observaciones		Página	15/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xzK0%2FiyPlkXzPxbSjjcyg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



A la vista de lo expuesto, y desde el punto de vista organizacional, **consideramos la modalidad de gestión indirecta mediante agente urbanizador como la más adecuada para para el desarrollo y culminación de la urbanización del Sector "Ampliación PPT-1"**, exclusivamente por la insuficiencia objetiva de recursos humanos del Área Municipal de Urbanismo para asumir su gestión directa integral con la continuidad, especialización y dedicación requeridas, sin menoscabo de las funciones ordinarias municipales.

Se propone que el órgano competente acuerde iniciar la ejecución mediante gestión indirecta y apruebe, en su momento, los pliegos para la selección del agente urbanizador por procedimiento de pública concurrencia, dejando expresamente a salvo las funciones municipales de dirección, inspección, control, aprobación y ejercicio de potestades públicas.

Código Seguro De Verificación	xzK0/iyPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43
Observaciones		Página	16/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xzK0%2FiyPlkXzPxbSjjcyg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



IV.- ASPECTOS TÉCNICOS.

4.1.- Datos del sector.

Con un valor meramente informativo, reflejamos a continuación los datos de la ordenación urbanística del sector Ampliación PPT-1.

Superficie bruta:		321.724,30
Cesiones:		111.893,14
Viario:	65.201,40	
Áreas libres:	33.483,19	
Comercial:	3.431,99	
SIPS:	3.263,63	
Deportivo:	6.512,93	
Solares:		209.831,16
Edificabilidad bruta (M2t/m2s):	0,50	160.862,15
Edificabilidad NETA (M2t/m2s):	0,77	
		UAs
Aprovechamiento tipo:	0,4812	154.813,73
Coeficiente de ponderación:	1,00	

	Uas NNSS	Uas Sector		M2 techo	M2 suelo
Aprovechamiento del sector:	39.929,00	193.034,58		160.862,15	209.831,16
Aprovechamiento lucrativo:		39.929,00		33.274,17	43.403,35
Propiedad (90%):		35.936,10		29.946,75	39.063,02
Ayuntamiento (10%):		3.992,90		3.327,42	4.340,34
Excesos de aprovechamiento:		153.105,58	0,79	127.587,98	166.427,81

4.2.- Estudio Económico de las obras de urbanización pendientes.

El Estudio se realiza sobre la base de que el cómputo de las obras de urbanización ya ejecutadas - inicialmente un 45% del total-, por el transcurso del tiempo y por el deterioro producido en las mismas, quedarían reducidas a un **20%** de dicho total.

Su naturaleza es meramente estimativa, resultando que el coste definitivo de los gastos de urbanización pendientes se determinará una vez concluyan los procedimientos administrativos que hayan de iniciarse para establecer dicha cantidad.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO AMPLIACIÓN PPT-1

Agosto 2027

URBANIZACIÓN

Viario	80,00%	65.201,40	120,00 €	6.259.334,40 €
Zonas Verdes	100,00%	33.483,19	60,00 €	2.008.991,40 €
Aportación Sistemas Generales.				0,00 €
Imputación Sistema General Viario				0,00 €
Bxq Huesna				200.000,00 €
Convenio Endesa				0,00 €
Estudio Geotécnico				0,00 €
Excesos aprovechamiento:				
TOTAL COSTES DE URBANIZACION				8.468.325,80 € 90,87%

HONORARIOS TÉCNICOS

Total Honorarios Sector:				
Innovación Proyecto Urbanización				75.000,00 €
Proyecto Eléctrico MT, BT, CT				30.000,00 €
Dirección de obra				50.000,00 €
Visado y otros				3.500,00 €
TOTAL COSTES HONORARIOS TÉCNICOS				158.500,00 € 1,70%

LICENCIAS, IMPUESTOS Y SEGUROS

Fianza Proyecto Reparcelación				
TOTAL COSTES LICENCIAS, IMPOTOS Y SEG.				0,00 € 0,00%

NOTARÍA Y REGISTROS

Registro Proyecto Reparcelación			0,00 €	
AJD Préstamo hipotecario Urbanizador	1,70%		86.376,92 €	
Notaría Préstamo Urbanizador	0,25%		12.702,49 €	
Registro Préstamo Urbanizador	0,15%		7.621,49 €	
TOTAL COSTES NOTARIOS Y REGISTROS				106.700,91 € 1,14%

GESTIÓN DEL SISTEMA

Gestión	5,00%		423.416,29 €	
TOTAL COSTES GENERALES Y COMERCIALES				423.416,29 € 4,54%



FINANCIEROS

Préstamo promotor	60,00%	5.080.995,48	
Comisión Apertura	0,50%		25.404,98 €
Intereses Dispuesto	4,50%	60,00%	137.186,88 €
TOTAL COSTES FINANCIEROS			162.591,86 € 1,74%

COSTES TOTALES DEL PROYECTO

9.319.534,85 € 100,00%

4.3.- Ejecución de las obras. Fases.

4.3.1.- Partiendo del supuesto que el Ayuntamiento proyecta optar por el sistema de cooperación desarrollado mediante **gestión indirecta**, con selección de agente urbanizador en pública concurrencia, nos planteamos ahora la posibilidad de ejecución de las obras de urbanización en una o varias fases.

Y lo que pretendemos valorar y justificar que la decisión sobre la ejecución de las obras de urbanización pendientes en una única fase o en varias fases quede pospuesta al procedimiento de selección del agente urbanizador, de modo que la solución definitiva resulte de la comparación de las alternativas técnicas presentadas y sea aprobada por el Ayuntamiento al adjudicar la gestión indirecta.

No se pospone la decisión sobre la necesidad de ejecutar la urbanización ni se delega en el futuro adjudicatario una potestad pública. Se difiere exclusivamente la concreción de la programación material y temporal más adecuada, dentro de los límites establecidos por la ordenación, el proyecto de urbanización, los pliegos y el interés público municipal.

En el momento actual no se dispone todavía de las propuestas organizativas, técnicas y temporales de los posibles licitadores que permitan decidir, con suficiente fundamento comparativo, si conviene ejecutar la totalidad pendiente de forma unitaria o dividirla en fases funcionalmente autónomas.

Y lo que se pretende es que los interesados puedan formular alternativas sobre el número, delimitación, contenido, orden y plazo de las fases, para que el Ayuntamiento seleccione la solución que mejor garantice la completa culminación de la urbanización.

4.3.2.- El preciso aquí que nos refiramos, si quiera someramente, al marco normativo aplicable.

El artículo 89 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), atribuye a las Administraciones Públicas la dirección, inspección y control de la ejecución urbanística y admite modalidades de gestión directa e indirecta.

El artículo 106 de la LISTA dispone que, en el sistema de cooperación, la Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución y puede optar por la gestión indirecta mediante la convocatoria del correspondiente concurso.

El artículo 123.c) del Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, incluye en la ejecución urbanística la organización temporal, las fases de urbanización y el orden de las actuaciones cuando no estén previstos en el instrumento de ordenación o requieran adaptación.

El artículo 178.1.c) y d) del Reglamento exige que los pliegos definan la documentación técnica que deben presentar los licitadores y las fases y plazos a los que se compromete el desarrollo de los trabajos.

Código Seguro De Verificación	xzK0/iYPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43
Observaciones		Página	19/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xzK0%2FiyPlkXzPxbSjjcyg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Su apartado 2 prevé expresamente que las fases y los plazos se presenten en plica cerrada, preservando la igualdad competitiva.

Y el artículo 178.3.a).1.º obliga a valorar la idoneidad de las fases de urbanización cuando los pliegos permitan variantes, mientras que el artículo 179 establece un trámite previo para la formulación de alternativas técnicas.

La regulación configura, por tanto, el procedimiento competitivo como sede adecuada para comparar soluciones de programación.

4.3.3.- La decisión entre una ejecución unitaria o por fases depende de variables estrechamente relacionadas con la propuesta de cada aspirante: organización de los trabajos, secuencia constructiva, coordinación de redes, disponibilidad de terrenos, continuidad de servicios, medios técnicos, hitos parciales y plazo total.

Predeterminar ahora una única solución, sin conocer las alternativas que el propio Reglamento permite presentar, podría restringir innecesariamente la concurrencia y excluir propuestas técnicamente solventes. La remisión al procedimiento permite que todas las ofertas se formulen sobre reglas comunes y que la decisión municipal se apoye en documentación técnica comparable.

La solución mantiene intacta la competencia municipal. Los licitadores proponen; los servicios municipales informan; y el órgano competente valora, selecciona y aprueba la programación incorporada a la adjudicación y al convenio. El agente urbanizador no determina unilateralmente las fases después de resultar adjudicatario.

La posposición también permite coordinar la programación con el contenido actualizado de las obras pendientes. Si la alternativa seleccionada exige ajustar el proyecto de urbanización, la adaptación deberá tramitarse y aprobarse antes de ejecutar las obras afectadas, con los informes y trámites que correspondan.

4.3.4.- Para que la remisión sea objetiva y no equivalga a una indeterminación del objeto, los pliegos deberán establecer, al menos, las siguientes reglas:

- Admisión expresa de alternativas de ejecución en una sola fase o en varias, sin imponer anticipadamente un número concreto.
- Descripción inequívoca de la totalidad de las obras pendientes y obligación de incluirlas en la programación, evitando que alguna quede sin compromiso de ejecución.
- Plazo máximo total para completar la urbanización y, cuando proceda, límites o hitos temporales mínimos que todas las alternativas deban respetar.
- Exigencia de una memoria justificativa de cada fase, con delimitación, obras incluidas, secuencia, presupuesto, plazo, coordinación de redes y relación con las restantes fases.
- Acreditación de la autonomía técnica y funcional de cada fase y de que puede ponerse en servicio sin generar soluciones provisionales inadecuadas ni perjudicar las fases posteriores.
- Garantía de acceso, seguridad, continuidad de suministros, drenaje, servicios urbanos y cumplimiento de condicionantes sectoriales durante toda la ejecución.
- Identificación de las modificaciones o adaptaciones del proyecto que requeriría cada alternativa y compromiso de aportar la documentación necesaria.
- Criterios de adjudicación objetivos y ponderados para valorar idoneidad, coherencia, funcionalidad, plazo, viabilidad y garantías de terminación.

Código Seguro De Verificación	xzK0/iyPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43	
Observaciones		Página	20/29	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xzK0%2FiyPlkXzPxbSjjcyg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- Incorporación de la programación finalmente aprobada al convenio y al título de adjudicación, con carácter vinculante y régimen de control, penalidades y resolución.

4.3.5.- La remisión propuesta no sería admisible si el instrumento de ordenación o el proyecto de urbanización vigente contuviesen una división en fases vinculante e incompatible con la presentación de alternativas; circunstancia que no concurre.

Tampoco podrá aprobarse una alternativa que modifique la ordenación detallada, altere la equidistribución, deje incompletas dotaciones o redes necesarias, condicione indebidamente el ejercicio de derechos de los propietarios o produzca ámbitos materialmente inacabados.

Cada fase deberá ser susceptible de ejecución y, en su caso, recepción parcial con autonomía funcional. La recepción parcial y la eventual legitimación de la edificación se someterán a los requisitos legales aplicables y no podrán anticiparse únicamente por la denominación formal de una parte como fase.

La eventual división de las obras en fases no supone por sí sola la división de la unidad de ejecución ni la creación de nuevas unidades. Si la propuesta comportara una modificación de ámbitos, cargas, adjudicaciones o elementos esenciales de la reparcelación, sería precisa la tramitación urbanística correspondiente.

4.3.6.- Sin perjuicio de la ponderación concreta que establezcan los pliegos, se propone valorar:

- La culminación cierta de la totalidad de las obras pendientes dentro del plazo máximo.
- La autonomía y funcionalidad real de cada fase propuesta.
- La coherencia del orden de ejecución y la minimización de interferencias entre obras, servicios, propiedades y usos existentes.
- La reducción de soluciones provisionales y del riesgo de que queden espacios o redes inconclusos.
- La calidad de los mecanismos de coordinación, seguimiento y control de hitos.
- La suficiencia de las garantías vinculadas al cumplimiento de cada fase y del conjunto de la actuación.

4.3.7.- Por todo lo expuesto proponemos que la determinación de si las obras de urbanización pendientes deben ejecutarse en una única fase o en varias quede diferida al procedimiento de selección del agente urbanizador, por ser dicho procedimiento el cauce legalmente previsto para la presentación y comparación de alternativas técnicas relativas a las fases y plazos.

La decisión final deberá adoptarla el Ayuntamiento al resolver el procedimiento, previa valoración técnica y jurídica de las propuestas, y deberá incorporarse al acuerdo de adjudicación, al convenio y, cuando proceda, al proyecto de urbanización adaptado.

Se propone que los pliegos no fijen anticipadamente un número cerrado de fases, pero sí definan el objeto completo, el plazo máximo, las condiciones mínimas, la documentación exigible, los criterios de valoración y las garantías necesarias para asegurar la ejecución íntegra, funcional y coordinada de la urbanización.

Código Seguro De Verificación	xzK0/iyPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43
Observaciones		Página	21/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xzK0%2FiyPlkXzPxbSjjcyg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



V.- ASPECTOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS.

5.1.- Objeto.

El presente apartado de la Memoria tiene por objeto determinar, desde el punto de vista económico y financiero y tras los informes técnico-organizativos y jurídicos incorporados al expediente, la modalidad de gestión más adecuada (directa o indirecta) para reanudar y culminar las obras de urbanización pendientes, atendiendo especialmente a los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

No constituye todavía fiscalización previa de una propuesta de gasto concreta ni sustituye el control que corresponda sobre los pliegos, el convenio, la adjudicación, las liquidaciones de cuotas o los actos posteriores. Su finalidad es informar la decisión de programación y establecer las condiciones económico-presupuestarias que deberán respetarse.

5.2.- Antecedentes.

Constan en esta Memoria el expediente informes anteriores que justifican la conveniencia de la gestión indirecta por insuficiencia de medios humanos municipales y contemplan que la programación en una o varias fases pueda concretarse en el procedimiento de selección del agente urbanizador.

La actuación se desarrolla por el sistema de cooperación. Las personas propietarias deben soportar los gastos de urbanización que legalmente les correspondan, mientras que la Administración actuante conserva la dirección, inspección, control y el ejercicio de las potestades públicas.

El Estudio Económico-Financiero de los gastos de urbanización pendientes, fechado en agosto de 2027, estima un coste total del proyecto de 9.319.534,85 euros. Estas magnitudes deben ser actualizadas, reconciliadas y certificadas técnicamente antes de aprobar los pliegos.

5.3.- Normativa aplicable.

Resultan de aplicación, entre otras, las siguientes disposiciones:

- Artículos 135 y 142 de la Constitución Española.
- Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, especialmente sus artículos 3, 4, 7, 11, 12, 13, 14, 15 y 18.
- Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, en materia presupuestaria, de tesorería, control y operaciones de crédito.
- Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, sobre presupuestos de las entidades locales.
- Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, en cuanto resulte vigente y aplicable a las entidades locales.
- Orden HAP/2105/2012, de 1 de octubre, sobre obligaciones de suministro de información previstas en la Ley Orgánica 2/2012.
- Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, especialmente sus artículos 89, 106 y 107.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en particular sus artículos 176 a 185 y 229 a 235.

Código Seguro De Verificación	xzK0/iYPlkXzPxpBsjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43
Observaciones		Página	22/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/xzK0%2FiyPlkXzPxpBsjjcyg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Normativa europea y criterios del Sistema Europeo de Cuentas vigentes para determinar la imputación institucional, temporal y económica de la operación.

5.4.- Análisis del Estudio Económico-Financiero.

El documento aportado contiene las siguientes magnitudes principales:

- Costes de urbanización: 8.468.325,80 euros, equivalentes al 90,87 % del coste total estimado.
- Honorarios técnicos: 158.500,00 euros.
- Notaría y registros: 106.700,91 euros.
- Gestión del sistema: 423.416,29 euros, calculada como el 5 % de los costes de urbanización.
- Costes financieros: 162.591,86 euros.
- Coste total del proyecto: 9.319.534,85 euros.
- Financiación mediante préstamo promotor: 5.080.995,48 euros, calculada como el 60 % del coste de urbanización.
- Ingresos previstos por venta de 125.000 m2 de suelo a 100 euros/m2: 12.500.000,00 euros.
- Margen económico previsto: 3.180.465,15 euros, equivalente al 34,13 % del coste total.
- Coste unitario calculado: 74,56 euros/m2; añadiendo 5 euros/m2, el estudio obtiene 79,56 euros/m2 y un margen resultante del 25,70 %.

Las cifras muestran, en términos de hipótesis, que la actuación puede estructurarse con financiación privada y recursos vinculados al propio desarrollo, sin que el Ayuntamiento tenga que anticipar la totalidad del coste. El préstamo promotor previsto representa aproximadamente el 54,52 % del coste total y evidencia que el modelo presupone una participación financiera sustancial del agente.

No obstante, el Estudio no constituye por sí solo garantía de financiación ni acredita la disponibilidad jurídica de los 125.000 m2 considerados como fuente de ingresos. Antes de la licitación deberá comprobarse la titularidad y libre disponibilidad del suelo, su edificabilidad y cargas, la realidad del precio de 100 euros/m2, las condiciones del préstamo, los impuestos omitidos o valorados en cero y la suficiencia de las contingencias.

También deberán revisarse las fórmulas vinculadas a referencias externas y determinadas partidas sin importe, así como actualizar precios de obra, honorarios, costes financieros e impuestos desde agosto de 2027. La rentabilidad proyectada no podrá convertirse en rentabilidad garantizada por el Ayuntamiento.

5.5. Principios de estabilidad y sostenibilidad.

La estabilidad presupuestaria exige que la elaboración, aprobación y ejecución de los presupuestos se sitúen en una posición compatible con el objetivo aplicable a la entidad. La sostenibilidad financiera requiere capacidad para financiar compromisos presentes y futuros dentro de los límites de déficit, deuda comercial y deuda pública.

El artículo 7 de la Ley Orgánica 2/2012 obliga a valorar las repercusiones y efectos de toda actuación que afecte a gastos o ingresos públicos y a supeditarla al cumplimiento de los principios de estabilidad y sostenibilidad. La decisión sobre la forma de gestión no puede basarse solo en la disponibilidad formal de crédito: debe atender al impacto plurianual, a la tesorería, a la deuda, al periodo medio de pago, a los riesgos contingentes y a su tratamiento en contabilidad nacional.

Código Seguro De Verificación	xzK0/iYPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43	
Observaciones		Página	23/29	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xzK0%2FiYPlkXzPxbSjjcyg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Asimismo, la programación debe considerar la regla de gasto y los objetivos fiscales que se encuentren vigentes en cada ejercicio. Por ello, el expediente deberá actualizar el análisis inmediatamente antes de aprobar los pliegos y de adjudicar, utilizando los objetivos, tasas de referencia y criterios de cálculo aplicables en ese momento.

5.6. Efectos previsibles de la gestión directa.

En gestión directa, aunque el coste final corresponda a los propietarios, el Ayuntamiento asumiría la posición operativa de promotor y debería atender el ritmo de certificaciones y pagos. Tomando como referencia el Estudio, la exposición bruta potencial alcanza 9,32 millones de euros, sin perjuicio de las cuotas recuperables. Ello presenta los siguientes efectos y riesgos:

- Necesidad de dotar créditos presupuestarios suficientes y, en su caso, compromisos plurianuales para la totalidad de las obligaciones que asuma el Ayuntamiento.
- Desfase entre el vencimiento de las obligaciones de pago y la recaudación efectiva de las cuotas de urbanización.
- Tensión sobre la tesorería municipal y posible incidencia en el periodo medio de pago a proveedores.
- Riesgo de morosidad, litigiosidad o demora en la recaudación de cuotas, que obligaría a financiar transitoriamente la actuación con recursos municipales.
- Posible necesidad de acudir a endeudamiento o de detraer recursos de otros servicios e inversiones municipales.
- Impacto potencial en la capacidad o necesidad de financiación y en la regla de gasto, según la naturaleza y el momento de registro de las operaciones.
- Mayor exposición municipal a modificados, revisiones, indemnizaciones, liquidaciones y demás desviaciones de la ejecución.

La existencia de ingresos urbanísticos finalistas o de derechos de cobro frente a los propietarios no elimina por sí sola estos riesgos. Deben distinguirse el reconocimiento contable del ingreso, su recaudación efectiva y el momento en que se registra el gasto, además de los ajustes de contabilidad nacional que procedan.

5.7. Efectos favorables de la gestión indirecta.

La gestión indirecta permite que el agente urbanizador, seleccionado en pública concurrencia, asuma a su riesgo y ventura la responsabilidad de la ejecución y soporte los gastos en la medida en que sea retribuido por los propietarios en metálico o en terrenos, conforme a los pliegos y al convenio.

Desde la perspectiva de esta Intervención, sus principales ventajas son:

- Evitar que el Ayuntamiento anticipe con carácter general el coste íntegro de las obras y reduzca su liquidez disponible.
- Vincular la financiación ordinaria de la actuación a las aportaciones de los propietarios y a la estructura económica ofrecida por el agente.
- Disminuir el riesgo municipal derivado de impagos o retrasos de cuotas, siempre que dicho riesgo no sea asumido o garantizado por el Ayuntamiento.
- Reducir la necesidad de endeudamiento municipal y preservar capacidad financiera para los servicios e inversiones propios de la entidad.

Código Seguro De Verificación	xzK0/iYPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43
Observaciones		Página	24/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xzK0%2FiyPlkXzPxbSjjcyg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Limitar el efecto directo sobre la ejecución presupuestaria municipal a las obligaciones que correspondan al Ayuntamiento por su condición de propietario, a actuaciones expresamente asumidas y a los costes públicos indelegables.
- Trasladar al agente las desviaciones ordinarias de organización, financiación y ejecución en los términos definidos en los pliegos, sin perjuicio del control municipal.

El propio Estudio refuerza esta opción al contemplar un préstamo promotor de 5,08 millones de euros y una recuperación apoyada en activos de la actuación. Este esquema debe trasladarse a la oferta y al plan económico-financiero del agente, sin aval ni obligación subsidiaria municipal.

En consecuencia, la modalidad indirecta resulta, en principio, más compatible con una política presupuestaria prudente y con la protección de la estabilidad y sostenibilidad financiera municipal.

5.8.- La forma jurídica no determina por sí sola el tratamiento fiscal.

La mera denominación de agente urbanizador o gestión indirecta no garantiza que la inversión quede fuera del presupuesto o del perímetro de las Administraciones Públicas. El tratamiento dependerá de la realidad económica del acuerdo, de quién financia y controla el activo, de la distribución efectiva de riesgos y de las garantías asumidas.

Si el Ayuntamiento garantiza la deuda del agente, asegura una retribución mínima, cubre los déficits de la actuación, asume automáticamente sobrecostes, garantiza el cobro de las cuotas o se obliga a rescatar la inversión, podría existir un pasivo, compromiso contingente o impacto en déficit y deuda municipal, con independencia de la forma contractual utilizada.

Por tanto, antes de aprobar los pliegos deberá elaborarse una ficha de impacto presupuestario y de riesgos; y antes de la adjudicación deberá actualizarse con los datos de la oferta seleccionada. Cuando existan dudas relevantes sobre la clasificación en contabilidad nacional, deberá recabarse el criterio del órgano competente o la asistencia técnica especializada que proceda.

5.9. Condiciones económico-presupuestarias de la opción.

El pronunciamiento favorable a la gestión indirecta queda sujeto a que los pliegos, el convenio y la adjudicación respeten las siguientes condiciones:

- El agente financiará y organizará la ejecución a su riesgo y ventura, sin perjuicio de las potestades de dirección, inspección y control municipales.
- No existirá garantía municipal de la financiación obtenida por el agente ni aval, contragarantía, carta de patrocinio o compromiso equivalente.
- No se garantizará al agente una rentabilidad, volumen mínimo de cuotas, ingreso mínimo ni compensación automática por impagos de propietarios.
- Los sobrecostes y desviaciones no serán asumidos por el Ayuntamiento salvo modificación expresa, legalmente procedente, previamente valorada y fiscalizada.
- La retribución procederá de los propietarios y, en su caso, de terrenos o aprovechamientos afectados a la actuación, con identificación separada de las obligaciones correspondientes a parcelas municipales.
- Las cuotas de urbanización no se integrarán en la libre disponibilidad del Ayuntamiento y se gestionarán con trazabilidad, separación y destino exclusivo a la actuación.
- No se reconocerán obligaciones municipales sin crédito adecuado y suficiente ni sin la fiscalización previa que resulte exigible.

Código Seguro De Verificación	xzK0/iYPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43
Observaciones		Página	25/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xzK0%2FiyPlkXzPxbSjjcyg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Se fijarán límites, hitos, garantías, penalidades, causas de resolución y mecanismos de sustitución que eviten que el incumplimiento del agente se transforme automáticamente en obligación financiera municipal.
- Se incorporará una matriz de riesgos que identifique, asigne y valore los riesgos de construcción, disponibilidad, demanda o cobro, financiación, modificación, fuerza mayor y terminación anticipada.
- Toda aportación, pago, garantía o compromiso municipal se reflejará de forma expresa y cuantificada en el expediente y en la documentación presupuestaria plurianual.

5.10. Evaluaciones que deben incorporarse antes de adjudicar.

- Coste actualizado de las obras pendientes, gastos de gestión, honorarios, indemnizaciones, contingencias e impuestos.
- Distribución de costes entre propietarios, Ayuntamiento y agente, con identificación de las parcelas municipales.
- Calendario plurianual de obras, cuotas, cobros, pagos y eventuales aportaciones municipales.
- Proyección de tesorería y análisis de sensibilidad ante retrasos, impagos, sobrecostes y resolución anticipada.
- Efectos sobre estabilidad presupuestaria, regla de gasto, deuda pública, deuda comercial y periodo medio de pago.
- Análisis de compromisos contingentes y clasificación conforme al Sistema Europeo de Cuentas.
- Acreditación de crédito para todas las obligaciones municipales ciertas o estimables y encaje en los escenarios presupuestarios plurianuales.
- Actualización y validación del Estudio Económico-Financiero de agosto de 2027, con reconciliación de fórmulas, partidas e hipótesis de venta y financiación.

5.11.- Pronunciamiento del Área.

A la vista de los antecedentes de esta Memoria y desde la perspectiva de la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, se considera preferible **la modalidad de gestión indirecta mediante agente urbanizador frente a la gestión directa municipal**.

La gestión indirecta reduce la necesidad de anticipación presupuestaria y de tesorería, limita el riesgo de endeudamiento y preserva recursos para la prestación de los servicios municipales, siempre que la financiación y los riesgos sean asumidos efectivamente por el agente y los propietarios y no se reintroduzcan mediante garantías o compromisos municipales.

Se informa favorablemente la continuación del expediente para la selección del agente urbanizador, con carácter condicionado a la incorporación de las previsiones contenidas en los apartados 9 y 10, a la actualización del Estudio Económico-Financiero, a la emisión de informe de estabilidad con cifras definitivas antes de adjudicar y a la fiscalización previa de todos los actos con contenido económico.

El presente pronunciamiento no acredita por sí solo el cumplimiento cuantitativo de las reglas fiscales, que deberá verificarse con los datos definitivos del pliego y de la oferta seleccionada y conforme a los objetivos vigentes en cada momento.

5.12.- Propuesta.

Desde el punto de vista económico-financiero se propone al órgano competente:

- Continuar la tramitación de la gestión indirecta mediante agente urbanizador.

Código Seguro De Verificación	xzK0/iYPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43
Observaciones		Página	26/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xzK0%2FiyPlkXzPxbSjjcyg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Incorporar a los pliegos las condiciones de transferencia de riesgo, ausencia de garantías municipales y control económico previstas en este apartado de la Memoria.
- Exigir que las ofertas incluyan un plan económico-financiero, un calendario de tesorería y una matriz de riesgos suficientemente detallados.
- Someter la propuesta de adjudicación y el convenio a informe de Intervención sobre estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera y compromisos plurianuales antes de su aprobación.

Código Seguro De Verificación	xzK0/iyPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43	
Observaciones		Página	27/29	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xzK0%2FiyPlkXzPxbSjjcyg%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

VI.- CONCLUSIONES.

Primera.- En los Antecedentes de esta Memoria figura el relato pormenorizado de los hechos producidos y de las actuaciones llevadas a cabo hasta el día de la fecha en relación con el desarrollo urbanístico del Sector Ampliación PPT-1; y que permitirán a los órganos municipales competentes adoptar las resoluciones o acuerdos que fueren procedentes en orden a la continuación de las obras de urbanización de dicho sector.

Segunda.- Desde el punto de vista jurídico se concluye

- Que el sistema de cooperación establecido para la gestión del Sector Ampliación PPT-1 sigue vigente.
- Que la relación jurídica con el anterior agente urbanizador está plenamente extinguida.
- Que 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. Las fincas adjudicadas están *“libre de cargas urbanísticas”*.
- Que los terceros adquirentes de las fincas de resultado gravadas con cargas urbanísticas en el Proyecto de Reparcelación, quedan subrogados en el pago de las obligaciones pendientes.
- Que debe instruirse expediente para determinar la modalidad de gestión del sistema de cooperación: gestión directa o indirecta.
- Se determinan los criterios de selección de la modalidad y el procedimiento a seguir.

Tercera.- Desde el punto de vista organizacional, se considera a la **modalidad de gestión indirecta mediante agente urbanizador** como la más adecuada para para el desarrollo y culminación de la urbanización del Sector “Ampliación PPT-1”, exclusivamente por la insuficiencia objetiva de recursos humanos del Área Municipal de Urbanismo para asumir su gestión directa integral con la continuidad, especialización y dedicación requeridas, sin menoscabo de las funciones ordinarias municipales.

Se propone que el órgano competente acuerde iniciar la ejecución mediante gestión indirecta y apruebe, en su momento, los pliegos para la selección del agente urbanizador por procedimiento de pública concurrencia, dejando expresamente a salvo las funciones municipales de dirección, inspección, control, aprobación y ejercicio de potestades públicas.

Cuarto.- Desde el punto de vista técnico, conocidos los datos de la ordenación urbanísticas del Sector Ampliación PPT-1, elaborado el Estudio Económico-Financiero de los gastos de urbanización pendientes -9.319.534,85.-€, y partiendo del supuesto que el Ayuntamiento proyecta optar por el sistema de cooperación desarrollado mediante gestión indirecta, se propone que la determinación de la ejecución de las obras de urbanización pendientes, en una fase o en varias, quede diferida al procedimiento de selección del agente urbanizador, por ser dicho procedimiento el cauce legalmente previsto para la presentación y comparación de alternativas técnicas relativas a las fases y plazos.

Que la decisión final deberá adoptarla el Ayuntamiento al resolver el procedimiento, previa valoración técnica y jurídica de las propuestas, y deberá incorporarse al acuerdo de adjudicación, al convenio y, cuando proceda, al proyecto de urbanización adaptado.

Finalmente propone que los pliegos no fijen anticipadamente un número cerrado de fases, pero sí definan el objeto completo, el plazo máximo, las condiciones mínimas, la documentación exigible, los

Código Seguro De Verificación	xzK0/iYPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43
Observaciones		Página	28/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xzK0%2FiyPlkXzPxbSjjcyg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



criterios de valoración y las garantías necesarias para asegurar la ejecución íntegra, funcional y coordinada de la urbanización.

Quinto.- En el apartado Económico Financiero de la Memoria, a la vista de los antecedentes contenidos en la misma, y desde la perspectiva de la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, se considera preferible **la modalidad de gestión indirecta mediante agente urbanizador frente a la gestión directa municipal**; si bien se deberán incorporar a los pliegos de selección las condiciones de transferencia de riesgo, ausencia de garantías municipales y control económico previstas en este apartado de la Memoria; exigir que las ofertas incluyan un plan económico-financiero, un calendario de tesorería y una matriz de riesgos suficientemente detallados; y finalmente someter la propuesta de adjudicación y el convenio a informe de Intervención sobre estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera y compromisos plurianuales antes de su aprobación.

PROPUESTA.- De lo expuesto, para la terminación de las obras de urbanización del Sector Ampliación PPT-1 se propone **la modalidad de gestión indirecta mediante agente urbanizador** frente a la gestión directa municipal.

En El Cuervo de Sevilla, a fecha de firma electrónica.

POR EL ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Fdo.- Antonio Ganfornina Dorantes

Código Seguro De Verificación	xzK0/iyPlkXzPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:07:43
Observaciones		Página	29/29
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/xzK0%2FiyPlkXzPxbSjjcyg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

