



INFORME PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

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.

I.- 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.

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**.

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**, la cual asumía la totalidad de los gastos de urbanización del sector, y como contraprestación a las obligacione asumidas, a Urcosur le fueron adjudicadas en el

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	3FKEyLsc15wWb5e4JhwZA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:29:17
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3FKEyLsc15wWb5e4JhwZA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

Ante el abandono de las obras por parte de la empresa urbanizadora, el Ayuntamiento, mediante Decreto de Alcaldía-Presidencia num. 1109/2009, de 16 de junio, 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”.

Desde esa fecha las obras se encuentran paralizadas, habiéndose producido en este período de tiempo reclamaciones de alguno de los propietarios afectados en orden a que las obras de urbanización se reanudasen y diversas negociaciones del Ayuntamiento con entidades bancarias y terceros interesados que no llegaron a buen fin.

II.- 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.

III.- Con fecha 07/09/2026 se ha dictado Providencia de Alcaldía requiriéndose de la Secretaría de la Corporación 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”.

Dicho Informe se emite con fecha 09/09/2026 donde 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”.

Código Seguro De Verificación	3FKExYLsc15Wwb5e4JhwZA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:29:17
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3FKExYLsc15Wwb5e4JhwZA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 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.

IV.- Con fecha 09/09/2026 se dicta Providencia de Alcaldía requiriéndose del Área de Ordenación del Territorio y vivienda de este Ayuntamiento la 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".

Dicha Memoria se suscribe con fecha 09/09/2026, donde se alcanzan las siguientes 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

Código Seguro De Verificación	3FKEyLsc15Wwb5e4JhwZA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:29:17
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3FKEyLsc15Wwb5e4JhwZA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 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.”

Es por lo que, al amparo del art. 175 ROF, formulamos al Pleno de la Corporación la siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:**

“Primero.- Aprobar la Memoria Técnica, Jurídica y Económica elaborado por el Área de Ordenación del Territorio y Vivienda de este Ayuntamiento sobre la modalidad de gestión más adecuada para la reanudación de la ejecución urbanística del sector “Ampliación PPT-1”, cuyo contenido documental se incorpora como Anexo al presente Acuerdo formando parte inseparable del mismo.

Tomar razón de que la modalidad de gestión del sistema de cooperación propuesta es la de **gestión indirecta mediante agente urbanizador**.

Segundo.- Someter la Memoria, al trámite de información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento.

De forma simultánea y por idéntico plazo, se dará audiencia a las personas propietarias o interesadas para que formulen alegaciones.

Concluidos los trámites de audiencia e información pública, el Ayuntamiento emitirá informe sobre las alegaciones presentadas. Si no se produjeran el acuerdo se entenderá definitivamente aprobado.

Código Seguro De Verificación	3FKEyLsc15Wwb5e4JhwZA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:29:17
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3FKEyLsc15Wwb5e4JhwZA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Tercero.- Autorizar al Sr. Alcalde-Presidente a dictar cuantos actos fueren necesarios en ejecución del presente Acuerdo.”

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

EL SECRETARIO ACCIDENTAL

Fdo.- Antonio Ganfornina Dorantes

Código Seguro De Verificación	3FKExYLsc15Wwb5e4JhwzA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	09/09/2026 12:29:17
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3FKExYLsc15Wwb5e4JhwzA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

