

Área: Presidencia y Seguridad.
Serv./Dependencia: Secretaría General.
Ref.: RMRG/LMSP

ROSA MARÍA ROSA GÁLVEZ, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA.

C E R T I F I C O :

Que la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Écija (Sevilla), en Sesión Ordinaria celebrada el día 14 de febrero de 2018, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

“PUNTO TERCERO.- PROPUESTA DEL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DEL ÁREA DE GESTIÓN DEL ESPACIO URBANO Y MOVILIDAD, RELATIVA A APROBACIÓN DEFINITIVA DEL MODIFICADO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN (EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS) DEL SECTOR I-6/1 “LA FUENSANTA I”.

Vista la propuesta del Teniente de Alcalde Delegado del Área de Gestión del Espacio Urbano y Movilidad, en cuya parte expositiva hace constar:

“Que con fecha 25/01/17 y por la Junta de Gobierno Local se aprobó inicialmente el MODIFICADO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN (equidistribución de cargas y beneficios) del Sector I-6/1 “La Fuensanta I”, suscrito por el Arquitecto de la Oficina del Plan General D. Fernando Beviá González, que tiene por objeto la gestión de la Unidad de Ejecución del Sector I-6/1 mediante el Sistema de Cooperación con el fin de distribuir justamente cargas y beneficios, regularizar la configuración física de las fincas, situar el aprovechamiento en zonas aptas para la edificación conforme al planeamiento y localizar el aprovechamiento municipal, además de ajustar el documento reparcelatorio a nuevas circunstancias acaecidas en el Sector.

Dicho acuerdo ha sido publicado en el B.O.P. de Sevilla núm.: 61 de fecha 16/03/17, en el Diario Correo de Andalucía de fecha 3/03/17 y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en el Tablón Electrónico Municipal de fecha 3/03/17. Se ha notificado individualmente a todos los propietarios comprendidos en el ámbito de delimitación de la unidad de ejecución del Sector I-6/1, y al resto de personas físicas o jurídicas que sin ser propietarios pudieran resultar interesados en el expediente por la existencia de usufructos, hipotecas, embargos, servidumbres, arrendamientos, etc.

Consta en el expediente Certificado emitido por D^a M^a Auxiliadora Medina Fernández, Jefe de Sección de Estadística y Registro del Ayuntamiento, según el cual se presentaron dos alegaciones:

- Una, con fecha de registro de entrada 27/03/17 y núm.: 6.971 por parte de D^a Eloísa, D^a Encarnación y D^a M^a del Valle Moro Gálvez.

- Y otra, con fecha de registro de entrada 21/04/17 y núm.: 8.576 por parte de D^a Rafael Rivera Blancas, actuando en ejercicio de funciones de Director Provincial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en Sevilla (AVRA).

En el acuerdo de aprobación inicial, también se acordó requerir a los propietarios que estuvieren interesados para que, en el plazo de 15 días, optaran expresamente por la forma en la que iban a abonar los gastos de urbanización y gestión, bien en metálico o mediante aportación de aprovechamiento lucrativo. En este plazo no hubo pronunciamiento de ningún interesado a este respecto.

Se remitió un ejemplar del Modificado del Proyecto de Reparcelación al Registro de la Propiedad para que se practicara nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento (artículo 5 R.D. 1993/1997), emitiéndose por el Registro certificación de dominios y cargas de conformidad con el artículo 101.1 a) 2^a de la LOUA.

Por los arquitectos D. Diego Martínez Mérida y D. Fernando Beviá González se procedió a analizar las alegaciones presentadas, emitiéndose informe al respecto que se transcribe a continuación:



"ALEGACIÓN Nº 1

Formulada por: Dña. Eloísa, Dña. Encarnación y Dña. María del Valle Moro Gálvez.

Parcela aportada nº 6 (12,61% de la superficie computable a efectos de reparcelación)

Registro de Entrada: 6.971, de 27 de marzo de 2017

Informe

El escrito presentado hace una serie de consideraciones y alegaciones en seis puntos que pasamos a resolver.

1.- Sobre la justificación de la aportación del Sector en las obras de línea eléctrica que discurre entre Villanueva del Rey y el Hospital de Écija

El Plan General recoge el trazado de los sistemas generales de infraestructuras. Concretamente, en el Plano OE.09 "Redes de Infraestructura Básica" se plasma el trazado de la línea eléctrica en cuestión.

Constan los informes de los distintos organismos sectoriales y de las empresas suministradoras de los servicios al Plan General de Ordenación Urbanística vigente durante la tramitación del mismo. Así, el de Endesa señala que la infraestructura eléctrica necesaria, así como las modificaciones que se desarrollen en las instalaciones existentes, serán a costa de los solicitantes de los nuevos suministros según Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

El Proyecto de ejecución de línea eléctrica es conforme al trazado previsto en el PGOU.

Con el fin de dotar de potencia eléctrica suficiente no solo a la Fuensanta, sino a otros sectores, como el UPR-4 y el nuevo Hospital, el Ayuntamiento de Écija ha suscrito un convenio para la traída de una línea desde la subestación eléctrica de Villanueva del Rey hasta el nuevo Hospital de Écija, además de conectar con otra línea desde éste hasta el Sector que nos ocupa, infraestructuras previstas en el PGOU. La parte proporcional de la línea eléctrica que se aplica a la Fuensanta está valorada en 264.473,06 €.

Esto no significa que no existan edificaciones en el ámbito reparcelatorio que cuenten con suministro eléctrico desde hace años. Sin embargo, las obras son necesarias para dotar de energía al techo potencial edificatorio, el cual se encuentra materializado en la actualidad solo en un 29,95% o, lo que es lo mismo, es necesaria potencia eléctrica para suministrar al 69,05% de la edificabilidad del Sector. Este dato concreto aparece en el Proyecto de Reparcelación.

Del total del perjuicio económico calculado en el Documento VIII, y que asciende a 636.830,81 €, el Ayuntamiento acordó subvencionar el 50% de la parte proporcional de la línea eléctrica correspondiente al Sector, es decir, 132.236,53 €. Es por lo que no se estima la alegación.

2.- Sobre las obras de urbanización ejecutadas por el PFOEA

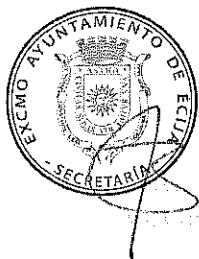
El Proyecto de Reparcelación recoge el importe señalado en el Proyecto de Urbanización.

La inversión realizada en obras de urbanización del sector del PFOEA de los años 2013 y 2014 ascienden a 901.888,66 €, cantidad efectivamente gastada de forma absoluta en dichas obras.

Debe recordarse que las obras PFOEA están enfocadas a paliar el desempleo, utilizando normalmente mano de obra no especializada, disminuyendo notablemente el rendimiento. Todo lo que se ha hecho de urbanización tiene un coste de 476.953,38 €, a los precios reflejados en el Proyecto de Urbanización del Sector, que son los estadísticamente normales en el mundo profesional de la construcción.

Los precios del proyecto de urbanización aparecen recogidos en el Proyecto de Urbanización, el cual se ha expuesto al público. Al Proyecto de Reparcelación no le corresponde valorar las obras ni diseñar las infraestructuras, solo distribuir sus costes entre los distintos propietarios conforme a su aprovechamiento. Es por lo que no se estima la alegación.

3.- Modificación del valor de repercusión del suelo



En el documento de aprobación inicial de la Modificación del Proyecto de Reparcelación, de fecha 25 de enero de 2017 se ha adoptado un valor de repercusión de suelo de 100 €/m², cuya justificación aparecía recogida en el Documento VIII del Proyecto de la siguiente forma:

En la actualidad, el valor catastral que proviene de la Ponencia es de 103,86 €/m², considerándose como un suelo consolidado y urbanizado, aunque urbanísticamente no sea así en este momento.

En el pasado han existido transacciones económicas de estos suelos a valores en torno a los 100 €/m².

Las previsiones en el Proyecto de Reparcelación del metro cuadrado ya ordenado/urbanizado ha sido de 100,00 €/m²s, del mismo orden que el detectado en un pasado no muy lejano, pero anterior al inicio de la actual crisis económica. En cualquier caso, este precio es intermedio entre los 103,86 €/m²s, proveniente de la Ponencia Catastral y los 72,70 €/m²s reales a efectos de establecer la base imponible del IBI (resultante de aplicar al valor de la Ponencia los factores de conformación del producto inmobiliario de 1,40 y de relación de mercado, de 0,50).

Es complejo establecer en un suelo tan desigualmente consolidado como éste (algunas grandes parcelas no edificadas y otras medio edificadas, así como bastantes pequeñas parcelas edificadas) y tan desigualmente tensionado por sus entornos de fachada desde la óptica de proyección comercial.

Desde hace muchísimos años como urbano industrial desde el punto de vista catastral, ha tenido y tiene los valores más altos en su polígono de valoración (005 Industrial). Suelo urbano en el pasado con licencias de obra, con las Normas Complementarias y Subsidiarias de Sevilla, o con el antiguo PGMOU, fue suprimida esta posibilidad en el año 1991 con el Modificado n° 2 del PGMOU, dada la casi completa ausencia de infraestructuras de urbanización.

Sin existir iniciativa particular, en el año 2000, con el Modificado n° 21 del PGMOU se ordena pormenorizadamente y se plantea la necesidad de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, cambiando el sistema de ejecución al de Cooperación. Aunque han existido varios intentos por el Ayuntamiento a lo largo de los años para el desarrollo del Sector, la absoluta disparidad de intereses de los propietarios de los terrenos, por un lado y la actitud "poco colaboradora" de EPSA (AVRA) a partir del deslinde y desafección de la vereda (año 2001) al ignorar los acuerdos y previsiones de la Delegación Provincial de Medio Ambiente entre 1991 y 2001 durante los actos preparatorios del deslinde y desafección de la vereda y su destino como vial, ya previsto en el PGMOU de 1987.

Sea como fuere, estos largos años de paralización han interrumpido transacciones y ofertas de compra-venta en el Sector en los que pudiera justificarse un posible valor en venta del suelo urbanizado, salvo posibles rumores especulativos que, aunque fidedignos, poco documentados.

Es por ello que se va a optar por el valor catastral para la mayor parte de las parcelas del Sector (unitario, por ser suelo industrial, que consideraremos de repercusión, dado que la edificabilidad de las parcelas es prácticamente 1m²c/m²s), y es de 103,86 €/m²s (€/m²c) para 2017. Y decimos de la mayoría de las parcelas, porque solo hay dos grupos de ellas que sean distintos. Por un lado, las parcelas 7, 14, 24 y 25, con un unitario de 76,53 €/m²s, por un casi seguro error catastral. Y por otro, las parcelas 23, 26, 27, 28 y 30, con un unitario de 167,35 €/m²s, pero por estar dentro de otro polígono de valoración residencial. Y aparte está la 29, con un curioso valor de 18,37 €/m²s (como zona verde), motivado parece ser por una reclamación que puso ante Catastro por estar clasificada su parcela como zona verde. Se estima la alegación en la manera que se recoge en el presente informe.

4.- Cuenta de liquidación provisional

Señala la alegación el desacuerdo con la liquidación provisional girada, al no encontrar justificados los conceptos en la misma detallados.

La Cuenta de Liquidación Provisional aparece recogida en el Documento VI. En el apartado VI.3 de la misma aparecen definidos cada uno de los conceptos que conforman la tabla



[Handwritten signature]

adjunta y que se concretan a lo largo del Proyecto. Así, la carga urbanística se detalla y concreta en el Documento VI, apartado VI.2.

Las cantidades de las que es acreedor el Ayuntamiento están recogidos en la tabla, como no podría ser de otra manera, y no son otras que las correspondientes al 10% del aprovechamiento urbanístico urbanizado (columnas Monetización Déficit/Superávit – Valoración sin urbanizar y Compensación Ayto. Resto Urbanización) y los honorarios (columna Aportación Gastos Urbanización – Reparto Honorarios Municipales). Esta tabla es anterior a la inyección municipal de la cantidad de 636.830,81 € que se justifica en el Documento VIII.

Los conceptos quedan justificados en los apartados anteriores y a lo largo del Proyecto, por lo que no se estima esta alegación. En cualquier caso, se modifican las cantidades que son consecuencia de la estimación de la alegación referida al valor de repercusión de suelo, el cual influye en los déficits y excesos de aprovechamientos y, en consecuencia, al del 10% de aprovechamiento municipal.

5.- Aplicación del artículo 105 de la LOUA

La alegación recoge que no se ha puesto de manifiesto la justificación del desfase deficitario previsto por el ayuntamiento, ya que consideramos que es mayor, así como, tampoco se concreta el modo en el que se va a paliar este déficit, a pesar de la importancia fundamental que este asunto tiene para los propietarios, ya que se verán afectados directamente por el mismo.

En primer lugar, la alegación dice que no se justifica el desfase deficitario. Dicha afirmación no se considera correcta, pues ese desfase se valora y justifica en el Documento VIII, siendo la suma de dos conceptos que allí se recogen.

- Un perjuicio económico por una mayor urbanización en comparación con otros sectores de las mismas características
- Un perjuicio económico por la línea eléctrica de Villanueva del Rey hasta el Hospital que, en el Sector que nos ocupa, es necesaria para dotar de potencia a la parte del mismo que no está ejecutada (solo se encuentra materializado y edificado el 29,95% del techo potencial edificatorio).

También señalan las alegantes que consideran que es mayor, sin aportar ninguna justificación ni cálculo alternativo.

Por último, también alegan que no se concreta el modo en que se paliará el déficit. Tampoco se considera correcta dicha afirmación, ya que en el Documento VIII, in fine, se recoge el modo concreto de manera justificada y desglosada en el cuadro final:

- La cantidad de 476.953,38 € correspondientes a las obras ejecutadas en el Sector por los planes PFOEA de los años 2013 y 2014.
- Por otro lado, en el Convenio de la línea eléctrica desde la subestación de Villanueva del Rey hasta el nuevo Hospital, el Ayuntamiento aporta y subvenciona el 50% de lo que corresponde al I-6/I, lo cual supone una cantidad de 132.236,53 €.
- Para alcanzar la cantidad máxima que se justifica en el Proyecto, el Ayuntamiento subvenciona parte de los honorarios, en una cantidad de 27.640,90 €, debiendo el resto ser asumido por los propietarios del Sector.

Por tanto, aplicando estos conceptos, y siempre tratando las cantidades sin el IVA, queda justificada la aportación municipal como sigue:

Obras PFOEA 2013-2014	476.953,38 €
Línea eléctrica	132.236,53 €
Honorarios técnicos	27.640,90 €
TOTAL	636.830,81 €

Por tanto, no se estima esta alegación de la aplicación del artículo 105 de la LOUA.

6.- Monetización del Aprovechamiento Municipal

Señalan las alegantes que el modo elegido para materializar el 10% del aprovechamiento medio por parte del ayuntamiento, incide negativamente sobre los derechos de los propietarios que tendrán que hacerse cargo directamente y de una forma u otra, del mismo.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 18.1.b) establece que es deber de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al cinco por ciento ni superior al quince por ciento.

De este modo, la LOUA (legislación urbanística andaluza) preceptúa en su artículo 55, en referencia al artículo 54, que es obligación de los promotores ceder a favor del municipio o Administración actuante la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

No se adjudica ninguna parcela con aprovechamiento lucrativo a la Administración ya urbanizada para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, y se sustituye por el abono al municipio de su valor en metálico motivado, además de porque es habitual esta práctica en los suelos de uso industrial y, más si cabe, por la consolidación de gran parte de las parcelas. Esta sustitución es posible según el artículo 54.2.b de la LOUA y el artículo 2.2.6.b)ii del PGOU. Es por lo que no se estima esta alegación.

ALEGACIÓN N° 2

Formulada por: D. Rafael Rivera Blancas, actuando en ejercicio de funciones de Director Provincial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en Sevilla.

Parcela aportada n° 34 (8,35% de la superficie computable a efectos de reparcelación)

Registro de Entrada: 8.576, de 21 de abril de 2017, enviada por el Servicio de Correos el día 17 de abril de 2017.

Informe

1.- Acerca de la titularidad de los terrenos comprendidos en la unidad reparcelable

En el documento aprobado inicialmente se explicaba de manera detallada los motivos por los que llevaron a no considerar el aprovechamiento del vial existente sobre parte de la vereda, fruto de antiguas negociaciones, aun reconociendo desde siempre, y como no podría ser de otra manera, la titularidad autonómica de la misma.

Se recoge en el nuevo documento que los terrenos son titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía y gestionados por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

2.- Acerca de la superficie y aprovechamiento correspondientes a la vía pecuaria desafectada

Tras las reuniones mantenidas tras la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación se estima la Alegación, recogiendo en el documento la superficie íntegra comprendida en la unidad de ejecución y, consecuentemente, el aprovechamiento correspondiente.

El Ayuntamiento ha decidido aportar la cantidad equivalente al perjuicio económico calculado, detallando conceptos y cantidad concreta, la cual es inyectada en el Sector en su totalidad, por lo que se estima que es adecuada y suficiente para garantizar la viabilidad.

3.- Acerca de las medidas compensatorias

Hay que decir que en el documento VIII aparece calculado el perjuicio económico en comparación con otras unidades de ejecución similares, tal y como queda establecido en la LOUA, que, en su artículo 105 recoge que cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el



rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

Se estima la Alegación y se aplican las medidas compensatorias a la totalidad de los propietarios de manera equitativa dirigidas a paliar la falta de viabilidad de la unidad de ejecución en igualdad de condiciones.

4.- Acerca de la valoración de la unidad de aprovechamiento

En el documento de aprobación inicial de la Modificación del Proyecto de Reparcelación, de fecha 25 de enero de 2017 se ha adoptado un valor de repercusión de suelo de 100 €/m², cuya justificación aparecía recogida en el Documento VIII del Proyecto de la siguiente forma:

En la actualidad, el valor catastral que proviene de la Ponencia es de 103,86 €/m², considerándose como un suelo consolidado y urbanizado, aunque urbanísticamente no sea así en este momento.

En el pasado han existido transacciones económicas de estos suelos a valores en torno a los 100 €/m².

Las previsiones en el Proyecto de Reparcelación del metro cuadrado ya ordenado/urbanizado ha sido de 100,00 €/m²s, del mismo orden que el detectado en un pasado no muy lejano, pero anterior al inicio de la actual crisis económica. En cualquier caso, este precio es intermedio entre los 103,86 €/m²s, proveniente de la Ponencia Catastral y los 72,70 €/m²s reales a efectos de establecer la base imponible del IBI (resultante de aplicar al valor de la Ponencia los factores de conformación del producto inmobiliario de 1,40 y de relación de mercado, de 0,50).

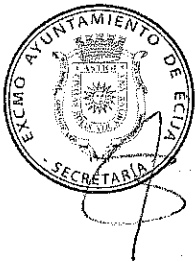
Es complejo establecer en un suelo tan desigualmente consolidado como éste (algunas grandes parcelas no edificadas y otras medio edificadas, así como bastantes pequeñas parcelas edificadas) y tan desigualmente tensionado por sus entornos de fachada desde la óptica de proyección comercial.

Desde hace muchísimos años como urbano industrial desde el punto de vista catastral, ha tenido y tiene los valores más altos en su polígono de valoración (005 Industrial). Suelo urbano en el pasado con licencias de obra, con las Normas Complementarias y Subsidiarias de Sevilla, o con el antiguo PGMOU, fue suprimida esta posibilidad en el año 1991 con el Modificado nº 2 del PGMOU, dada la casi completa ausencia de infraestructuras de urbanización.

Sin existir iniciativa particular, en el año 2000, con el Modificado nº 21 del PGMOU se ordena pormenorizadamente y se plantea la necesidad de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, cambiando el sistema de ejecución al de Cooperación. Aunque han existido varios intentos por el Ayuntamiento a lo largo de los años para el desarrollo del Sector, la absoluta disparidad de intereses de los propietarios de los terrenos, por un lado y la actitud "poco colaboradora" de EPSA (AVRA) a partir del deslinde y desafectación de la vereda (año 2001) al ignorar los acuerdos y previsiones de la Delegación Provincial de Medio Ambiente entre 1991 y 2001 durante los actos preparatorios del deslinde y desafección de la vereda y su destino como vial, ya previsto en el PGMOU de 1987.

Sea como fuere, estos largos años de paralización han interrumpido transacciones y ofertas de compra-venta en el Sector en los que pudiera justificarse un posible valor en venta del suelo urbanizado, salvo posibles rumores especulativos que, aunque fidedignos, poco documentados.

Es por ello que se va a optar por el valor catastral para la mayor parte de las parcelas del Sector (unitario, por ser suelo industrial, que consideraremos de repercusión, dado que la edificabilidad de las parcelas es prácticamente 1m²c/m²s), y es de 103,86 €/m²s (€/m²c) para 2017. Y decimos de la mayoría de las parcelas, porque solo hay dos grupos de ellas que sean distintos. Por un lado, las parcelas 7, 14, 24 y 25, con un unitario de 76,53 €/m²s, por un casi seguro error catastral. Y por otro, las parcelas 23, 26, 27, 28 y 30, con un unitario de 167,35 €/m²s, pero por estar dentro de otro polígono de valoración residencial. Y aparte está la 29, con un curioso valor de 18,37



€/m²s (como zona verde), motivado parece ser por una reclamación que puso ante Catastro por estar clasificada su parcela como zona verde.

Se estima la alegación en la manera que se recoge en el presente informe.”

Como consecuencia de la estimación de parte del contenido de las alegaciones, el documento aprobado inicialmente con fecha 25/01/17, sufre algunas variaciones, por lo que se procedió por su redactor el arquitecto D. Fernando Beviá González a elaborar un documento nuevo denominado “Modificación del Proyecto de Equidistribución (Cooperación) La Fuensanta”, que tiene fecha octubre 2017.

Con fecha 8/11/17 y por la Junta de Gobierno Local se aprobó este documento; acto administrativo que hemos denominado 2ª APROBACIÓN INICIAL DEL MODIFICADO DEL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN (COOPERACIÓN) LA FUENSANTA.

Este acuerdo (2ª aprobación inicial) se ha expuesto al público en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, en el Tablón Electrónico Municipal el 21/12/17 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla número 292 de fecha 20/12/17, habiéndose notificado a todos los interesados con algún interés legítimo dentro del ámbito de actuación del Sector I-6/1, resultando que se ha presentado una alegación, con fecha de registro de entrada 28/12/17 y número 25.319, por parte de Dª Ana María Aguilar Mato e Hijos, D. José Prieto García, D. Manuel del Mármol Rodríguez, D. Manuel Mije Fernández y Otros, Dª Dolores Fernández Carmona, D. Juan Prieto García, D. José Granados Fernández, Dª Mercedes Gómez Lucena, D. José Jiménez Martínez y Dª Carmen Rivera Gómez.

Dicha alegación ha sido informada por el Arquitecto Municipal D. Diego Martínez Mérida con fecha 24/01/18, y el informe es del siguiente tenor literal:

“En relación con las alegaciones presentadas por Dª Ana María Aguilar Mato e hijos, José Prieto García, Manuel del Mármol Rodríguez, Manuel Mije Fernández y Otros, Dolores Fernández Carmona, Juan Prieto García, José Granados Fernández, Mercedes Gómez Lucena, José Jiménez Martínez y Dª Carmen Rivera Gómez, propietarios de las fincas aportadas 9, 10, 11, 12, 16, 18, 19, 21 y 22 a la Modificación del Proyecto de Reparcelación aprobado por Junta de Gobierno Local con fecha 8 de noviembre de 2017, el técnico que suscribe,

INFORMA:

Alegación 1

El acuerdo fue tomado en el punto segundo denominado “urgencias, ruegos y preguntas”, como “**URGENCIA**”, no siendo un modo increíble ni que repugne a la razón, siendo muestra de sensibilidad política la urgencia con que este Modificado va a la Comisión para acelerar en lo posible con transparencia y publicidad el perfeccionamiento de algunas facetas de este largo y complejo expediente.

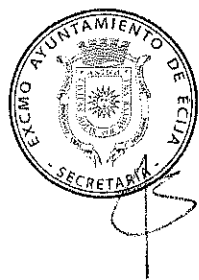
Evidentemente, los dicentes no se han percatado de que el punto segundo se denomina “Urgencias, ruegos y preguntas”, y que este asunto va como urgencia.

No se estima por tanto esta alegación, si es que pudiera considerarse como tal.

Alegación 2

Ciertamente, y de acuerdo con el artº 123.1.A) c), los propietarios pueden abonar los gastos de urbanización y de gestión que les corresponda, bien satisfaciendo las cuantías económicas que les sean giradas, bien aportando parte del aprovechamiento lucrativo que les corresponda. Tan cierto como que de acuerdo con el párrafo segundo del punto 2 del citado artículo, tuvieron su momento para esa opción, ya pasado.

Dicho lo anterior, y aunque esta opción de los dicentes estuviese en plazo, que no lo está, sería compleja por no decir imposible la opción de abonar los gastos con aprovechamiento lucrativo, dado que los criterios de redacción de este documento reparcelatorio ha sido procurar en la medida de lo posible hacer coincidir las parcelas aportadas con las adjudicadas, de acuerdo siempre con el planeamiento urbanístico (Modificado nº 21 del Modificado del PGOU A.D. 27 de



abril 2001), adjudicando a los aportantes las edificaciones ya construidas, que en el caso de las parcelas 9, 10, 11, 12 y 16 están materializadas en mayor o menor grado sobre terrenos de la antigua vereda, por una usurpación de la misma. Es especialmente llamativo el caso de las parcelas 10 y 11 (y en menor medida de la 12 y 16), propiedad de D^a Dolores Fernández Carmona – Hnos. Mije Fernández y D^a Ana María Aguilar Mato y Hnos. Fernández Aguilar, en las que las parcelas adjudicadas son notablemente superiores a las aportadas por la notable usurpación de la antigua vereda y materialización sobre ella de gran parte de la edificación existente. Distinto el caso de las parcelas 18, 19, 21 y 22, cuyas parcelas adjudicadas son prácticamente las aportadas, y con licencia de obras en su momento de la edificación. Pero en ambos casos es o hubiera sido imposible pagar con aprovechamiento lucrativo los gastos de urbanización puesto que la conversión de la cuota urbanizadora en aprovechamiento debería generar suelo capaz para albergar ese aprovechamiento en porción de suelo suficiente para que ésta fuese urbanísticamente admisible, teniendo en cuenta además que esa porción de suelo llevaría una parte de la edificación, de forma inseparable, con un valor en sí misma que tendría que tenerse en cuenta en inicio, de forma que el gasto de urbanización se traduzca en aprovechamiento urbanístico más la materialización del mismo (dependiendo del tipo de construcción). De esta guisa se generarían nueve mini parcelitas más o menos construidas (que sería imposible por no llegar a la mínima de 500 m²) o nuevas situaciones de proindiviso, inimaginables por absurdas.

No se estima por tanto esta alegación.

Alegación 3

En realidad, en el Proyecto de Reparcelación no se entra en la valoración de las fincas aportadas, salvo en aquellos elementos de las mismas inherentes al patrimonio del titular, que tengan que desaparecer, y lógicamente se valoran para establecer las indemnizaciones correspondientes.

Pero las fincas aportadas están donde están: más construidas o menos construidas, más visibles o menos visibles, más accesibles o menos accesibles, más cercanas a focos de actividad o más lejanas. Resumiendo, las hay “más apetitosas” o “menos apetitosas”. Pero son características inherentes a su situación y que subjetivizan las expectativas futuras. El Proyecto de Reparcelación no debe ni puede ponderar esta situación.

Las viviendas existentes, sin antecedentes administrativos serán enjuiciadas en su momento en relación a la actividad a la que sirvan en expedientes individualizados, a la luz de la normativa urbanística actual, pero al margen del Proyecto de Reparcelación.

La urbanización preexistente del sector ha sido prácticamente nula, con servicios urbanísticos muy individualizados y deficientes, y con una estructura viaria prevista por el planeamiento muy dispar con la previa. La completa urbanización del sector y la posibilidad edificatoria y de transformación de usos, propiciará la revalorización del sector, y dentro de éste, de unas zonas más y otras menos, por las razones anteriormente expuestas.

No se estima por tanto esta alegación.

Alegación 4

En una previsión futura del sector para los servicios urbanísticos de suministro de energía eléctrica hay que prever de una forma unitaria para todas las parcelas resultantes una potencia mínima, acorde con unos determinados estándares, con independencia de que en la actualidad las construcciones existentes tengan actualmente suministro eléctrico.

Desgraciadamente, según Endesa, las reservas eléctricas de la ciudad están bajo mínimo, exigiéndose por dicha Entidad la ejecución de la línea eléctrica desde Villanueva del Rey hasta la zona del hospital, el sector UPR-4 y el sector que nos ocupa. Esta línea se ejecutará a costa de los solicitantes de los nuevos suministros (RD1955/2000), correspondiendo proporcionalmente a La Fuensanta 264.473,06 € y repartiéndose proporcionalmente a todas las parcelas lucrativas.

No se estima por tanto esta alegación

Alegación 5

El artº 165 LOUA posibilita, cuando la actividad de ejecución no sea previsiblemente rentable, que la administración establezca una compensación económica por ésta, procurando que los costes de la actuación sean equiparables a las de otras unidades de ejecución similares y rentables. Y no es previsiblemente rentable cuando el coste de las cargas sea presumiblemente mayor que el aprovechamiento lucrativo materializable; es decir que el posible valor en venta del suelo ya urbanizado sea razonablemente superior (beneficio razonable) al valor actual de los terrenos más los costes de urbanización establecidos.

Por ello, se ha establecido un valor en venta del suelo ya urbanizado de 103,86 €/m², por ser éste exactamente el valor catastral que en la actualidad tiene establecido mayoritariamente para todas las parcelas la Ponencia Catastral. Pero claro, para Catastro, éste es un suelo ya urbanizado, y ese valor permanecerá igual o similar aunque se urbanice realmente. Si el coste urbanizador viene a ser del orden de 52 €/m²s, para que comience a existir un mínimo beneficio económico habría que vender supuestamente por encima de los 156 €/m²s. Claro, ésta es una aseveración muy genérica sobre la globalidad del sector, pero dada su heterogeneidad, puede que para unas parcelas sea alto y para otras bajo. Probablemente alto para los alegantes, pero me remito a lo expresado en la Alegación 3 respecto a las características intrínsecas de las parcelas inherentes a su situación.

Aceptando por tanto una posible falta de rentabilidad en el sector, se ha comparado éste con otros similares ya funcionando y previsiblemente rentables, comparando la relación viario/aprovechamiento de estos sectores con el que nos ocupa, llegando a la conclusión de que este tiene un porcentaje muy superior, y que aplicándolo a los gastos de urbanización, importarían 557.621,13 €. Éstos se complementan con otros 79.209,68 € procedentes de la posible estimación del porcentaje de energía eléctrica ya existente en el sector en relación con la que tiene y aplicado a la participación del sector en la línea eléctrica de realizar desde Villanueva al Hospital. En total, se establece una cuantía para la compensación económica de 636.830,81 €. Esto se explica detalladamente en el Documento VIII del Proyecto de Reparcelación.

Y esta compensación las materializa el Ayuntamiento con obra de urbanización ya ejecutada (obras PFOEA 2013 Y 2014 por importe de 476.953,38 €), una subvención del 50% de la participación del sector en la línea eléctrica Villanueva-Hospital (132.236,53 €) y una subvención de parte de los honorarios del Proyecto de Urbanización de 27.640,90 €.

No se estima por tanto esta alegación.”

Consta también informe jurídico de la Técnico de Administración General Valentina de la Gala Lama, en relación a la aprobación de este documento y de la tramitación que debe seguir y ha seguido propiciadora de la aprobación definitiva del documento en cuestión y la Legislación que resulta de aplicación.

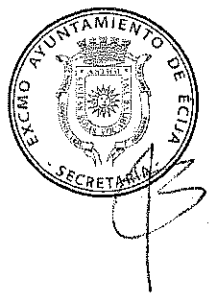
Visto el Informe de Secretaría número 5/2017, de fecha 20 de enero de 2017”

Considerando que es competencia de la Junta de Gobierno Local la adopción de los acuerdos correspondientes, de conformidad con las atribuciones delegadas por Resolución de la Alcaldía de 19 de junio de 2015, publicada el Boletín Oficial de la Provincia nº 207, del día 7 de septiembre de 2015.

Visto el informe de la Técnico de Administración General, Sra. De la Gala Lama, de fecha 6 de febrero de 2018, cuyo tenor literal dice:

“Que con fecha 25/01/17 y por la Junta de Gobierno Local se aprobó inicialmente el MODIFICADO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN (equidistribución de cargas y beneficios) del Sector I-6/1 “La Fuensanta I”, suscrito por el Arquitecto de la Oficina del Plan General D. Fernando Beviá González, que tiene por objeto la gestión de la Unidad de Ejecución del Sector I-6/1 mediante el Sistema de Cooperación con el fin de distribuir justamente cargas y beneficios, regularizar la configuración física de las fincas, situar el aprovechamiento en zonas aptas para la edificación conforme al planeamiento y localizar el aprovechamiento municipal, además de ajustar el documento reparcelatorio a nuevas circunstancias acaecidas en el Sector.

Dicho acuerdo ha sido publicado en el B.O.P. de Sevilla núm.: 61 de fecha 16/03/17, en el Diario Correo de Andalucía de fecha 3/03/17 y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en el



Tablón Electrónico Municipal de fecha 3/03/17. Se ha notificado individualmente a todos los propietarios comprendidos en el ámbito de delimitación de la unidad de ejecución del Sector I-6/1, y al resto de personas físicas o jurídicas que sin ser propietarios pudieran resultar interesados en el expediente por la existencia de usufructos, hipotecas, embargos, servidumbres, arrendamientos, etc.

Consta en el expediente Certificado emitido por D^a M^a Auxiliadora Medina Fernández, Jefe de Sección de Estadística y Registro del Ayuntamiento, según el cual se presentaron dos alegaciones:

- Una, con fecha de registro de entrada 27/03/17 y núm.: 6.971 por parte de D^a Eloísa, D^a Encarnación y D^a M^a del Valle Moro Gálvez.

- Y otra, con fecha de registro de entrada 21/04/17 y núm.: 8.576 por parte de D^a Rafael Rivera Blancas, actuando en ejercicio de funciones de Director Provincial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en Sevilla (AVRA).

En el acuerdo de aprobación inicial, también se acordó requerir a los propietarios que estuvieran interesados para que, en el plazo de 15 días, optaran expresamente por la forma en la que iban a abonar los gastos de urbanización y gestión, bien en metálico o mediante aportación de aprovechamiento lucrativo. En este plazo no hubo pronunciamiento de ningún interesado a este respecto.

Se remitió un ejemplar del Modificado del Proyecto de Reparcelación al Registro de la Propiedad para que se practicara nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento (artículo 5 R.D. 1993/1997), emitiéndose por el Registro certificación de dominios y cargas de conformidad con el artículo 101.1 a) 2^a de la LOUA.

Por los arquitectos D. Diego Martínez Mérida y D. Fernando Beviá González se procedió a analizar las alegaciones presentadas, emitiéndose informe al respecto y que consta en el expediente, del que resulta que parte de las alegaciones presentadas fueron informadas en sentido estimatorio lo que propició algunos cambios en el documento inicialmente aprobado.

Efectivamente, como consecuencia de la estimación de parte del contenido de las alegaciones presentadas, el documento aprobado inicialmente con fecha 25/01/17, sufre algunas variaciones, por lo que se procedió por su redactor el arquitecto D. Fernando Beviá González a elaborar un documento nuevo denominado "Modificación del Proyecto de Equidistribución (Cooperación) La Fuensanta", que tiene fecha octubre 2017.

Con fecha 8/11/17 y por la Junta de Gobierno Local se aprobó este documento; acto administrativo que hemos denominado 2^a APROBACIÓN INICIAL DEL MODIFICADO DEL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN (COOPERACIÓN) LA FUENSANTA.

Este acuerdo (2^a aprobación inicial) se ha expuesto al público en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, en el Tablón Electrónico Municipal el 21/12/17 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla número 292 de fecha 20/12/17, habiéndose notificado a todos los interesados con algún interés legítimo dentro del ámbito de actuación del Sector I-6/1, resultando que se ha presentado una alegación, con fecha de registro de entrada 28/12/17 y número 25.319, por parte de D^a Ana María Aguilar Mato e Hijos, D. José Prieto García, D. Manuel del Mármol Rodríguez, D. Manuel Mije Fernández y Otros, D^a Dolores Fernández Carmona, D. Juan Prieto García, D. José Granados Fernández, D^a Mercedes Gómez Lucena, D. José Jiménez Martínez y D^a Carmen Rivera Gómez.

Dicha alegación ha sido informada por el Arquitecto Municipal D. Diego Martínez Mérida en informe de fecha 24/01/18 y que consta en el expediente y del que resulta la desestimación total de todos los planteamientos expuestos por los alegantes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

La Reparcelación Urbanística es la agrupación de fincas en una Unidad de Ejecución (en este caso la prevista y delimitada como Sector I-6/1) para su nueva división ajustada al Plan (en ese caso al Modificado nº 21 del PGMOU de 1987), con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos. De manera que, el resultado final de la reparcelación es la sustitución, con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, de modo que opera el principio de subrogación real, por el cual las titularidades existentes sobre las antiguas parcelas quedan referidas, sin solución de continuidad, a las correlativas fincas resultantes

adjudicadas a los interesados, sin perjuicio de que se proceda a extinguir los derechos reales y cargas sobre las fincas de origen que resulten incompatibles con el Planeamiento, en su caso.

Por tanto y resumiendo, la Reparcelación es una técnica equidistributiva de los beneficios y cargas derivados de un Planeamiento aprobado.

El sistema de actuación previsto en este Planeamiento es el de cooperación que encuentra su regulación en los artículos 123 a 128 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y en los artículos 186 a 193 del Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, (en adelante "RGU") vigentes en lo que no se oponga a la LOUA, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Novena de dicha Ley.

La característica fundamental del sistema de cooperación radica en que corresponde a la Administración la ejecución de las obras (que se realizarán bajo su dirección), es una actuación pública que opera sobre terrenos privados, con abono privado de los gastos de urbanización mediante el sistema de equidistribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios, en proporción a sus aportaciones.

Los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, otorgan a la Administración la disposición fiduciaria de los terrenos, soportando su posible ocupación para la ejecución de las obras de urbanización y abonan los gastos de urbanización y de gestión del sistema (financiación y ejecución de las obras de urbanización y reparto de cuotas en proporción a los costes que cada propietario deba asumir).

En el sistema de actuación por cooperación que es el previsto para esta unidad de ejecución, los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, soportan la ocupación de cualquier terreno necesario para la ejecución de las obras de urbanización y abonan los gastos de urbanización y los de gestión del sistema (bien en dinero o con parte de aprovechamiento, edificación o solares resultantes).

Y la Administración, asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar por la gestión directa o contratando las obras a empresa constructora seleccionada. En este caso se ha optado por la gestión directa, nombrando una Comisión Gestora que sirva de órgano asesor a las decisiones del Ayuntamiento en calidad de Administración Actuante.

Desde el punto de vista administrativo, la Reparcelación es una potestad administrativa, una decisión pública, que se materializa en un acto administrativo sujeto a un régimen específico dentro del derecho administrativo, es decir, requiere de un acto de aprobación de la reparcelación, previa tramitación del correspondiente expediente administrativo (artículos 100 y siguientes de la LOUA y 71 y siguientes del RGU).

- Presupone siempre la existencia de un Planeamiento aprobado en la fase de ejecución del mismo. En este caso la Modificación Puntual Nº 21 del Plan General.
- Requiere la delimitación de un ámbito donde llevarla a cabo, lo que se denomina Unidad Reparcelable que coincide con la Unidad de ejecución del planeamiento y en este caso también coincide con el ámbito de delimitación del Sector en cuestión, el I-6/1.
- La delimitación de la unidad reparcelable lleva consigo la determinación de la comunidad reparcelatoria que son los interesados en el expediente de reparcelación (a tal efectos constan en el expediente las Notas Simples del Registro de la Propiedad actualizadas, de todas las fincas incluidas en el ámbito de delimitación de la unidad de ejecución).
- Esta comunidad debe estar integrada por los titulares de derechos reales, arrendatarios, y en general, quienes tengan algún interés legítimo en relación con los terrenos afectados. En este sentido se cursará notificación individualizada de este acuerdo a todos los que tengan cualquier derecho inscrito en el Registro de la Propiedad.



El objeto de la reparcelación lo recoge el artículo 100.2 de la LOUA y el artículo 72 del Reglamento de Gestión Urbanística:

- La distribución justa de entre todos los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del Planeamiento.
- La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento establecido por el Plan.
- La sustitución de las fincas iniciales por las fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.
- La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante, en su caso. En este caso no, al haberse hecho uso de la posibilidad que ofrece el artículo 105 de la LOUA, justificándose en el documento urbanístico que la unidad de ejecución no es previsiblemente rentable.

En cuanto a la aplicación del artículo 105.1 de la LOUA, dispone el precepto que la delimitación de las unidades de ejecución debe asegurar la idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

Esta técnica (la de procurar equiparar costes) es la que se ha utilizado justificándose en el Modificado del Proyecto de Reparcelación (Documento VIII) que se informa, haciéndose una comparativa entre el Sector Industrial de La Fuensanta (I-6/1), con Polígonos Industriales similares y rentables como son el Polígono El Limero, el Virgen del Rocío y el Polígono El Barrero, que se encuentran en el núcleo principal de Écija al igual que La Fuensanta.

Se ha tenido también en cuenta la parte proporcional que le corresponde financiar al Sector La Fuensanta en la Línea Eléctrica desde Villanueva del Rey a Écija, como parámetro acreditativo de que el Sector resulta deficitario y no rentable.

Considerando los dos conceptos anteriores, el Ayuntamiento, y para paliar el desfase expuesto en el citado Documento VIII del Modificado del Proyecto de Reparcelación, podrá aplicar la cantidad calculada en el mismo, bien reduciendo la contribución de los propietarios a las cargas, bien a través de una compensación económica o bien mediante una combinación de ambas medidas, en base al artículo 105.1 de la LOUA, y sin verse comprometido de ninguna manera el aprovechamiento municipal.

En cuanto al PROCEDIMIENTO para la aprobación del MODIFICADO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN resulta de aplicación el artículo 101.1.c) de la LOUA:

- 1) La iniciación del expediente se hace pública mediante el correspondiente Anuncio publicado en el B.O.P., en un periódico de gran tirada provincial, en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en el Tablón Electrónico del Portal Web Municipal de la Transparencia (artículo 83.2 Ley 39/2015), de la aprobación inicial del MODIFICADO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN. El órgano competente para esta aprobación inicial del Proyecto es la Junta de Gobierno en virtud de competencia delegada, pues en realidad correspondería al Alcalde al ser un documento de gestión urbanística, pero en virtud del Decreto de Alcaldía-Presidencia de fecha 19/06/15, la competencia del artículo 21.1.j) de la L.B.R.L., está delegada en la Junta de Gobierno Local.

- 2) *La Administración actuante debe requerir al Registro de la Propiedad certificación de titularidad y cargas de todas las fincas afectadas por la Reparcelación, y los propietarios y demás titulares de derechos deben presentar a la Administración sus correspondientes títulos y documentos. Todo ello con el fin de determinar con precisión quienes constituyen la comunidad reparcelatoria. La delimitación de la unidad de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la operación reparcelatoria, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.*
- 3) *Si como consecuencia de la certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de la Propiedad, resultaren nuevos titulares de terrenos o derechos no tenidos en cuenta en la elaboración del MODIFICADO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN, se les dará audiencia por plazo de 15 días sin necesidad de nueva información pública. El mismo sistema se seguirá para quienes resulten afectados por modificaciones acordadas tras el periodo de información pública.*
- 4) *Información Pública del expediente y trámite de audiencia con notificación a todos los interesados, con citación personal, por plazo de 20 días. Las notificaciones que se practiquen en papel deberán ser puestas a disposición del interesado en la sede electrónica de la Administración actuante para que pueda acceder al contenido de las mismas de forma voluntaria (artículo 42.1 Ley 39/2015)*
- 5) *Recogida de las Alegaciones e Informe de los Técnicos Municipales del Ayuntamiento, sobre las alegaciones presentadas en el trámite de audiencia, si las hubiere.*
- 6) *En el caso de que, como consecuencia de las alegaciones presentadas, el órgano competente para la aprobación definitiva de la Reparcelación decidiera rectificar el documento del MODIFICADO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN, como ha ocurrido en este caso, dará previa audiencia a los interesados directamente afectados por las rectificaciones propuestas por un plazo de 15 días. Si dichas modificaciones afectasen sustancialmente al contenido general del Proyecto o a la mayor parte de los afectados será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente, durante el plazo de 20 días. Esta última actuación es la que se ha llevado a cabo en este expediente. Así con fecha 8/11/17, se procedió a dar una segunda aprobación inicial al documento urbanístico, y se ha notificado a todos los interesados, se ha publicado en el B.O.P y en los dos tablones municipales, el de Anuncios, y el del Portal de la Transparencia. Como consecuencia de dichas notificaciones y publicaciones, se han presentado nuevas alegaciones.*
- 7) *Éstas han sido informadas por el Arquitecto Municipal en informe de fecha 24/01/18, pero en este caso, al haberse informando en sentido desestimatorio, no han provocado ningún cambio en el documento reparcelatorio aprobado con fecha 8/11/17, que es el que ahora se lleva a aprobación definitiva.*
- 8) *La aprobación definitiva de la reparcelación debe hacerse por la Junta de Gobierno Local, competencia delegada por el Alcalde en virtud del Decreto de Alcaldía Presidencia de fecha 19/06/15, al ser un documento de gestión urbanística (artículo 21.1j) L.B.R.L.*
- 9) *Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de la aprobación definitiva de la Reparcelación, éste será notificado a todos los interesados con el régimen de recursos previsto para los actos firmes en vía administrativa: recurso de reposición y/o contencioso administrativo (artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015) y se procederá a otorgar escritura pública o a expedir documento administrativo con las solemnidades y requisitos dispuestos para las Actas de los acuerdos de los organismos correspondientes. Para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la escritura pública o el acuerdo administrativo correspondiente, deberán reunir los requisitos que prescribe el R.D. 1093/97, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Además, deberá haberse liquidado entre todos los propietarios las cuantías derivadas de las indemnizaciones y excesos o déficits de aprovechamientos (incluido el aprovechamiento municipal correspondiente al 10%).*



10) Una vez hecha la liquidación anterior se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad el documento en cuestión, donde se cancelarán las hojas registrales correspondientes a las fincas antiguas y se procederá a la apertura de nuevas hojas registrales para todas y cada una de las fincas resultantes de la reparcelación, haciéndose constar, en todo caso, las cargas o gravámenes que subsistan, es decir, que no hayan sido extinguidas durante la operación reparcelatoria, y cualquier otra circunstancia recogida en la legislación hipotecaria.

El MODIFICADO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN que se informa se ha redactado siguiendo los criterios previstos en el artículo 102 de la LOUA y contiene los documentos previstos en el artículo 82 RGU.

En cuanto a los EFECTOS de la aprobación definitiva de la reparcelación según el artículo 102.2 de la LOUA los siguientes:

- Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
- La subrogación real de las fincas antiguas (las de origen) por las nuevas fincas resultantes de la reparcelación (fincas de resultado), siempre que quede establecida su correspondencia.
- Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

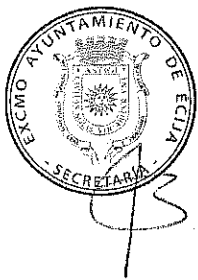
El pago de los gastos de urbanización se realizará normalmente en metálico, salvo que previo acuerdo con los propietarios, se pacte ceder gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe quedará determinado en el propio acuerdo con el propietario.

Dice la LOUA que, al determinarse la actuación por el sistema de cooperación, la Administración deberá regular el procedimiento al que han de ajustarse los propietarios para abonar los gastos de urbanización y gestión, bien en metálico o mediante aportación de aprovechamiento lucrativo. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento de los gastos previstos para la urbanización.

A tal efecto, en cumplimiento del acuerdo de aprobación del sistema de cooperación y de aprobación inicial de la Reparcelación (acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 25/01/17), se requirió a todos los interesados en el expediente para que, en el plazo de 15 días, optasen expresamente por la forma en que abonarían los gastos de urbanización y de gestión del sistema. Del resultado de ese trámite no consta que ningún propietario haya optado por el pago en terrenos edificables, por lo que entiende esta Administración que todos lo quieren hacer en metálico.

No obstante, en las alegaciones presentadas en fecha 28/12/17, los alegantes, sí indican que optan por aportar aprovechamiento lucrativo en vez de metálico. A este respecto se ha pronunciado el Arquitecto Municipal en su informe de fecha 24/01/18 y al mismo me remito, es decir: **Ciertamente, y de acuerdo con el art.º 123.I.A) c), los propietarios pueden abonar los gastos de urbanización y de gestión que les corresponda, bien satisfaciendo las cuantías económicas que les sean giradas, bien aportando parte del aprovechamiento lucrativo que les corresponda. Tan cierto como que de acuerdo con el párrafo segundo del punto 2 del citado artículo, tuvieron su momento para esa opción, ya pasado.**

Dicho lo anterior, y aunque esta opción de los dicentes estuviese en plazo, que no lo está, sería compleja por no decir imposible la opción de abonar los gastos con aprovechamiento lucrativo, dado que los criterios de redacción de este documento reparcelatorio ha sido procurar en la medida de lo posible hacer coincidir las parcelas aportadas con las adjudicadas, de acuerdo siempre con el planeamiento urbanístico (Modificado nº 21 del Modificado del PGOU A.D. 27 de abril 2001), adjudicando a los aportantes las edificaciones ya construidas, que en el caso de las parcelas 9, 10, 11, 12 y 16 están materializadas en mayor o menor grado sobre terrenos de la antigua vereda, por una usurpación de la misma. Es especialmente llamativo el caso de las parcelas 10 y 11 (y en menor medida de la 12 y 16), propiedad de D^a Dolores Fernández Carmona – Hnos. Mije



Fernández y D^a Ana María Aguilar Mato y Hnos. Fernández Aguilar, en las que las parcelas adjudicadas son notablemente superiores a las aportadas por la notable usurpación de la antigua vereda y materialización sobre ella de gran parte de la edificación existente. Distinto el caso de las parcelas 18, 19, 21 y 22, cuyas parcelas adjudicadas son prácticamente las aportadas, y con licencia de obras en su momento de la edificación. Pero en ambos casos es o hubiera sido imposible pagar con aprovechamiento lucrativo los gastos de urbanización puesto que la conversión de la cuota urbanizadora en aprovechamiento debería generar suelo capaz para albergar ese aprovechamiento en porción de suelo suficiente para que ésta fuese urbanísticamente admisible, teniendo en cuenta además que esa porción de suelo llevaría una parte de la edificación, de forma inseparable, con un valor en sí misma que tendría que tenerse en cuenta en inicio, de forma que el gasto de urbanización se traduzca en aprovechamiento urbanístico más la materialización del mismo (dependiendo del tipo de construcción). De esta guisa se generarían nueve mini parcelitas más o menos construidas (que sería imposible por no llegar a la mínima de 500 m²) o nuevas situaciones de proindiviso, inimaginables por absurdas.

No se estima por tanto esta alegación.

También permite la LOUA que la Administración podrá exigir el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización por el importe de las inversiones a realizar en los SEIS MESES siguientes. Contarán con un mes para efectuar dicho pago, sino se podrá acudir a la vía de apremio. En este sentido decir que según el Proyecto de Urbanización, el plazo de ejecución previsto de la total urbanización del Sector es 6 meses, por lo que se podrá exigir la totalidad del presupuesto de ejecución.

La Administración podrá también, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización, con tres requisitos:

- el aplazamiento no podrá ser superior a 5 años.*
- el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio de la Administración.*
- las cuotas aplazadas devengarán anualmente el tipo de interés básico del Banco de España.*

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están obligados a sufragar los costes de la urbanización que comprenderán los siguientes conceptos (artículos 58 y siguientes RGU en relación con el artículo 113 de la LOUA):

- Obras de viabilidad, explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, encintado de aceras, canalizaciones subterráneas.*
- Obras de saneamiento: colectores, acometidas, sumideros, atarjeas, depuradoras.*
- Suministro de agua: captación, distribución, riego, hidrantes.*
- Suministro de energía eléctrica: conducción, distribución y alumbrado público*
- Jardinería y arbolado en parques jardines y vías pública*
- Indemnizaciones debidas a los propietarios de edificios y/o construcciones que hayan de derribarse para la correcta ejecución del plan, así como las derivadas de la destrucción de plantaciones, obra, instalaciones etc., incompatibles con el plan que se va a ejecutar.*
- Los costes de redacción y tramitación de los proyectos, así como de su gestión notarial y registral*

En resumen: se ha iniciado el sistema de actuación por Cooperación en el Sector I.6/1 del PGOU (La Fuensanta 1), al haber quedado establecido este sistema en el Modificado nº 21 del Plan General de 1987 (acogido por el PGOU vigente como Área de Planeamiento Incorporado), asumiendo este Ayuntamiento en calidad de Administración Actuante, la actividad de ejecución, y optando por una gestión directa del mismo, para lo que ha nombrado una Comisión Gestora compuesta por Técnicos Municipales en calidad de órgano asesor.



Por lo expuesto se informa favorablemente el documento urbanístico de Modificación del Proyecto de Equidistribución (Cooperación) del Sector I-6/1 La Fuensanta de fecha octubre 2017, suscrito por el Arquitecto al servicio de esta Entidad Local D. Fernando Beviá González (personal de la Empresa Écija Nova Vocación de Servicio Público S.L., en el momento de la redacción del documento urbanístico que se lleva a aprobación) proponiéndose que se proceda a la aprobación DEFINITIVA del mismo por el órgano competente. Écija, a 6 de febrero de 2018. LA TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL, Fdo. Valentina de la Gala Lama.”

Visto el informe del Arquitecto Municipal, Sr. Martínez Mérida, de fecha 24 de enero de 2018, cuyo tenor literal, dice:

“En relación con las alegaciones presentadas por D^a Ana María Aguilar Mato e hijos José Prieto García, Manuel del Mármol Rodríguez, Manuel Mije Fernández y Otros, Dolores Fernández Carmona, Juan Prieto García, José Granados Fernández, Mercedes Gómez Lucena, José Jiménez Martínez y D^a Carmen Rivera Gómez, propietarios de las fincas aportadas 9, 10, 11, 12, 16, 18, 19, 21 y 22 a la Modificación del Proyecto de Reparcelación aprobado por Junta de Gobierno Local con fecha 8 de noviembre de 2017, el técnico que suscribe,

INFORMA:

Alegación 1

El acuerdo fue tomado en el punto segundo denominado “urgencias, ruegos y preguntas”, como “**URGENCIA**”, no siendo un modo increíble ni que repugne a la razón, siendo muestra de sensibilidad política la urgencia con que este Modificado va a la Comisión para acelerar en lo posible con transparencia y publicidad el perfeccionamiento de algunas facetas de este largo y complejo expediente.

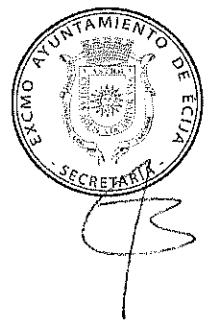
Evidentemente, los dicentes no se han percatado de que el punto segundo se denomina “Urgencias, ruegos y preguntas”, y que este asunto va como urgencia.

No se estima por tanto esta alegación, si es que pudiera considerarse como tal.

Alegación 2

Ciertamente, y de acuerdo con el artº 123.1.A) c), los propietarios pueden abonar los gastos de urbanización y de gestión que les corresponda, bien satisfaciendo las cuantías económicas que les sean giradas, bien aportando parte del aprovechamiento lucrativo que les corresponda. Tan cierto como que de acuerdo con el párrafo segundo del punto 2 del citado artículo, tuvieron su momento para esa opción, ya pasado.

Dicho lo anterior, y aunque esta opción de los dicentes estuviese en plazo, que no lo está, sería compleja por no decir imposible la opción de abonar los gastos con aprovechamiento lucrativo, dado que los criterios de redacción de este documento reparcelatorio ha sido procurar en la medida de lo posible hacer coincidir las parcelas aportadas con las adjudicadas, de acuerdo siempre con el planeamiento urbanístico (Modificado nº 21 del Modificado del PGOU A.D. 27 de abril 2001), adjudicando a los aportantes las edificaciones ya construidas, que en el caso de las parcelas 9, 10, 11, 12 y 16 están materializadas en mayor o menor grado sobre terrenos de la antigua vereda, por una usurpación de la misma. Es especialmente llamativo el caso de las parcelas 10 y 11 (y en menor medida de la 12 y 16), propiedad de D^a Dolores Fernández Carmona – Hnos. Mije Fernández y D^a Ana María Aguilar Mato y Hnos. Fernández Aguilar, en las que las parcelas adjudicadas son notablemente superiores a las aportadas por la notable usurpación de la antigua vereda y materialización sobre ella de gran parte de la edificación existente. Distinto el caso de las parcelas 18, 19, 21 y 22, cuyas parcelas adjudicadas son prácticamente las aportadas, y con licencia de obras en su momento de la edificación. Pero en ambos casos es o hubiera sido imposible pagar con aprovechamiento lucrativo los gastos de urbanización puesto que la conversión de la cuota urbanizadora en aprovechamiento debería generar suelo capaz para albergar ese aprovechamiento en porción de suelo suficiente para que ésta fuese urbanísticamente admisible, teniendo en cuenta además que esa porción de suelo llevaría una parte de la edificación, de forma inseparable, con un valor en sí misma que tendría que tenerse en cuenta en inicio, de forma que el gasto de urbanización se traduzca en aprovechamiento urbanístico más la materialización del mismo (dependiendo del tipo de construcción). De esta guisa se generarían nueve miniparcelitas más o menos construidas (que



sería imposible por no llegar a la mínima de 500 m²) o nuevas situaciones de proindiviso, inimaginables por absurdas.

No se estima por tanto esta alegación.

Alegación 3

En realidad, en el Proyecto de Reparcelación no se entra en la valoración de las fincas aportadas, salvo en aquellos elementos de las mismas inherentes al patrimonio del titular, que tengan que desaparecer, y lógicamente se valoran para establecer las indemnizaciones correspondientes.

Pero las fincas aportadas están donde están: más construidas o menos construidas, más visibles o menos visibles, más accesibles o menos accesibles, más cercanas a focos de actividad o más lejanas. Resumiendo, las hay "más apetitosas" o "menos apetitosas". Pero son características inherentes a su situación y que subjetivizan las expectativas futuras. El Proyecto de Reparcelación no debe ni puede ponderar esta situación.

Las viviendas existentes, sin antecedentes administrativos serán enjuiciadas en su momento en relación a la actividad a la que sirvan en expedientes individualizados, a la luz de la normativa urbanística actual, pero al margen del Proyecto de Reparcelación.

La urbanización preexistente del sector ha sido prácticamente nula, con servicios urbanísticos muy individualizados y deficientes, y con una estructura viaria prevista por el planeamiento muy dispar con la previa. La completa urbanización del sector y la posibilidad edificatoria y de transformación de usos, propiciará la revalorización del sector, y dentro de éste, de unas zonas más y otras menos, por las razones anteriormente expuestas.

No se estima por tanto esta alegación.

Alegación 4

En una previsión futura del sector para los servicios urbanísticos de suministro de energía eléctrica hay que prever de una forma unitaria para todas las parcelas resultantes una potencia mínima, acorde con unos determinados estándares, con independencia de que en la actualidad las construcciones existentes tengan actualmente suministro eléctrico.

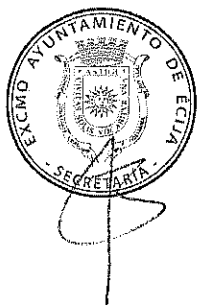
Desgraciadamente, según Endesa, las reservas eléctricas de la ciudad están bajo mínimo, exigiéndose por dicha Entidad la ejecución de la línea eléctrica desde Villanueva del Rey hasta la zona del hospital, el sector UPR-4 y el sector que nos ocupa. Esta línea se ejecutará a costa de los solicitantes de los nuevos suministros (RD1955/2000), correspondiendo proporcionalmente a La Fuensanta 264.473,06 € y repartiéndose proporcionalmente a todas las parcelas lucrativas.

No se estima por tanto esta alegación

Alegación 5

El artº 165 LOUA posibilita, cuando la actividad de ejecución no sea previsiblemente rentable, que la administración establezca una compensación económica por ésta, procurando que los costes de la actuación sean equiparables a las de otras unidades de ejecución similares y rentables. Y no es previsiblemente rentable cuando el coste de las cargas sea presumiblemente mayor que el aprovechamiento lucrativo materializable; es decir que el posible valor en venta del suelo ya urbanizado sea razonablemente superior (beneficio razonable) al valor actual de los terrenos más los costes de urbanización establecidos.

Por ello, se ha establecido un valor en venta del suelo ya urbanizado de 103,86 €/m², por ser éste exactamente el valor catastral que en la actualidad tiene establecido mayoritariamente para todas las parcelas la Ponencia Catastral. Pero claro, para Catastro, éste es un suelo ya urbanizado, y ese valor permanecerá igual o similar aunque se urbanice realmente. Si el coste urbanizador viene a ser del orden de 52 €/m²s, para que comience a existir un mínimo beneficio económico habría que vender supuestamente por encima de los 156 €/m²s. Claro, ésta es una aseveración muy genérica sobre la globalidad del sector, pero dada su heterogeneidad, puede que para unas parcelas sea alto



y para otras bajo. Probablemente alto para los alegantes, pero me remito a lo expresado en la Alegación 3 respecto a las características intrínsecas de las parcelas inherentes a su situación.

Aceptando por tanto una posible falta de rentabilidad en el sector, se ha comparado éste con otros similares ya funcionando y previsiblemente rentables, comparando la relación viario/aprovechamiento de estos sectores con el que nos ocupa, llegando a la conclusión de que este tiene un porcentaje muy superior, y que aplicándolo a los gastos de urbanización, importarían 557.621,13 €. Éstos se complementan con otros 79.209,68 € procedentes de la posible estimación del porcentaje de energía eléctrica ya existente en el sector en relación con la que tiene y aplicado a la participación del sector en la línea eléctrica de realizar desde Villanueva al Hospital. En total, se establece una cuantía para la compensación económica de 636.830,81 €. Esto se explica detalladamente en el Documento VIII del Proyecto de Reparcelación.

Y esta compensación la materializa el Ayuntamiento con obra de urbanización ya ejecutada (obras PFOEA 2013 Y 2014 por importe de 476.953,38 €), una subvención del 50% de la participación del sector en la línea eléctrica Villanueva-Hospital (132.236,53 €) y una subvención de parte de los honorarios del Proyecto de Urbanización de 27.640,90 €.

No se estima por tanto esta alegación. Écija, a 24 de enero de 2018. EL ARQUITECTO MUNICIPAL, Fdo: Diego Martínez Mérida”

Visto el expediente, la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los miembros presentes, siendo 7 votos a favor, acordó:

PRIMERO: Contestar las alegaciones presentadas con fecha de registro de entrada 28/12/17 y número 25.319, por parte de D^a Ana María Aguilar Mato e Hijos, D. José Prieto García, D. Manuel del Mármol Rodríguez, D. Manuel Mije Fernández y Otros, D^a Dolores Fernández Carmona, D. Juan Prieto García, D. José Granados Fernández, D^a Mercedes Gómez Lucena, D. José Jiménez Martínez y D^a Carmen Rivera Gómez, en sentido desestimatorio con su correspondiente justificación urbanística, y todo ello de conformidad con el Informe del Arquitecto Municipal D. Diego Martínez Mérida de fecha 24/01/18 transcrito anteriormente.

SEGUNDO: Aprobar definitivamente el MODIFICADO DEL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN (COOPERACIÓN) LA FUENSANTA redactado con fecha octubre 2017, del Sector I-6/1 del PGOU, que acompaña a esta propuesta, (con aprobación inicial de fecha 25/01/17 y segunda aprobación inicial de fecha 8/11/17) suscrito por el Arquitecto (D.A. 26^a LPGE 2017, antes del 29 de enero de 2017, personal al servicio de la sociedad mercantil local, Ecijanova, vocación de Servicio Público, S.L.) de la Oficina del Plan General D. Fernando Beviá González, y que tiene por objeto la gestión de la Unidad de Ejecución del Sector I-6/1 mediante el Sistema de Cooperación con el fin de distribuir justamente cargas y beneficios, regularizar la configuración física de las fincas, situar el aprovechamiento en zonas aptas para la edificación conforme al planeamiento y localizar el aprovechamiento municipal.

Consta de la siguiente documentación:

- Documento I: Memoria
- Documento II: Fincas aportadas, propietarios y otros titulares de bienes y derechos
- Documento III: Adjudicación de fincas resultantes
- Documento IV: Tasación de los bienes, obras y derechos afectados
- Documento V: Inscripción en el Registro del derecho de la propiedad
- Documento VI: Cuenta de liquidación provisional
- Documento VII: Resultado del proceso de participación pública
- Documento VIII: Aplicación del artículo 105.1 de la LOUA al Sector I-6/1 del PGOU.
- Planos de Información: 01 De situación, 02 Parcelas Catastrales, 03 Plan que se ejecuta, 04 Fincas Aportadas.
- Planos de Ordenación: 05 Fincas Adjudicadas. 06 Superposición de fincas aportadas y adjudicadas.

TERCERO: De conformidad con la justificación urbanística prevista en el Documento VIII del Modificado del Proyecto de Equidistribución (Cooperación) La Fuensanta (Reparcelación) y en virtud de lo dispuesto en el artículo 105.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Sector I-6/1 del PGOU (La Fuensanta), al ser las cargas urbanizadoras de la unidad de ejecución mayores que el posible rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable, autorizar la reducción de la contribución de los propietarios a las cargas urbanísticas por importe de 636.830,81 Euros a fin de equiparar las cargas de los propietarios a otras unidades de actuación similares. La reducción de dicha contribución se efectúa por el Ayuntamiento mediante las obras ya ejecutadas por el mismo en el Sector por los planes PFOEA de los años 2013 y 2014 (476.953,38 Euros); aportación por el Ayuntamiento de la cantidad de 132.236,53 Euros del importe total que corresponde al I-6/1 en el "Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y el Ayuntamiento de Écija (Sevilla) para la aportación del medio propio, la Empresa de Transformación Agraria S.A., TRAGSA, para la ejecución de la Actuación -Ejecución Línea Eléctrica de Media Tensión de Enlace entre la Subestación Eléctrica de Villanueva del Rey y Écija-", y reducción de los gastos de urbanización en concepto de honorarios por importe de 27.640,90 Euros.

CUARTO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.1 b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, artículo 54.2 b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 2.2.6 b)ii del Plan General de Ordenación Urbana de Écija:

1º Sustituir la cesión de superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento, por el abono de su valor en metálico, que supone un total de 529.857,31 Euros. Y ello dadas las características de la actuación, concretadas en la consolidación de gran parte de las parcelas.

2º El pago de la citada cantidad habrá de efectuarse por los propietarios con motivo de esta aprobación definitiva del Modificado del Proyecto de Equidistribución (Cooperación) "La Fuensanta" (Reparcelación). No se procederá a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación hasta tanto no haya sido abonado por los propietarios la totalidad del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Écija.

QUINTO: Que se inicie el sistema de actuación por Cooperación en el Sector I.6/1 del PGOU (La Fuensanta 1), al haber quedado establecido este sistema en el Modificado nº 21 del Plan General de 1987 (acogido por el PGOU vigente como Área de Planeamiento Incorporado), asumiendo este Ayuntamiento en calidad de Administración Actuante, la actividad de ejecución, y optando por una gestión directa del mismo.

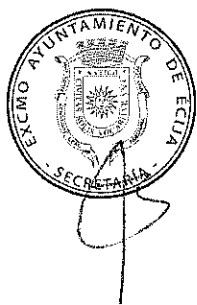
El procedimiento que se tramitará por el Ayuntamiento para el abono de los gastos de urbanización y gestión por los propietarios será el establecido en la normativa tributaria.

SEXTO: Realizar las actuaciones materiales y técnicas precisas para la realización de la gestión urbanística, correspondiendo al Excmo. Ayuntamiento de Écija dictar cuantos actos administrativos sean necesarios para la consecución de dicho fin. A tal fin se nombra una Comisión Gestora encargada de gestionar la actuación formada por:

- D. Rafael Fernández Rueda (Ingeniero Técnico de Obras Públicas) y D. David León Álvarez (Ingeniero Técnico Industrial), en calidad de Redactores del Proyecto de Urbanización y Directores de la ejecución de las obras de urbanización del Sector I-6/1 La Fuensanta, ya que en el sistema de cooperación corresponde a la Administración la ejecución de las obras (que se realizarán bajo su dirección y a tal efecto son nombrados como tales).

- D. Fernando Goldaracena Muñoz y D^a M^a Valle Onetti Cabrera, Técnicos de Economía, que se encargarán de la gestión económica, financiera y contable de esta actuación: tales como cobro de cuotas en voluntaria (derramas), y en su caso vía de apremio, pago de las indemnizaciones debidas, pago de certificaciones a las empresas urbanizadoras, pago de gastos de gestión etc.

- D. Fernando Beviá González, Redactor del Proyecto de Reparcelación.



- D. Diego Martínez Mérida, Arquitecto Municipal; D^o M^a Luisa Barragán García, Jefa de Servicio del Área de Gestión del Espacio Urbano y Movilidad

; D^a Carmen Sanjuán Martínez, Arquitecta y D^a Valentina de la Gala Lama, Técnico de Administración General del Área de Gestión del Espacio Urbano y Movilidad.

- La Secretaria de la Corporación.

- El Tte. De Alcalde Delegado del Área de Gestión del Espacio Urbano y Movilidad.

SÉPTIMO: Acordar que se puedan suscribir Convenios Urbanísticos entre la Administración y los particulares, para la ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en el ámbito de aplicación del Sector, en el que se fijen las bases del sistema (artículo 123.3 LOUA). También se podrán suscribir Convenios para pactar un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización, cuando las circunstancias así lo aconsejen (artículo 124.b) LOUA).

OCTAVO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la eficacia de la aprobación definitiva del Modificado de Proyecto de Equidistribución (Cooperación) "Fuensanta" (Reparcelación)-en-cuanto-a-la-transmisión de las parcelas resultantes a los propietarios quedará demorada al momento de la liquidación entre todos los propietarios de las cuantías derivadas de las indemnizaciones y excesos o déficits de aprovechamientos (entre lo que se encuentra el aprovechamiento municipal del 10%).

NOVENO: Que se ordene a los Servicios del Área de Gestión del Espacio Urbano y Movilidad, la terminación del expediente consistente en notificar este acuerdo a todos los titulares registrales de terrenos y derechos que resultan afectados por el ámbito de delimitación del Sector I-6/1, con el régimen de recursos previstos en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

DÉCIMO: Que se publique el acuerdo de aprobación definitiva en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, en el Tablón Electrónico del Portal Web Municipal de Transparencia y en B.O.P, de conformidad con el artículo 101.1.c) de la LOUA.

UNDÉCIMO: Que se comunique este acuerdo a la Comisión Gestora nombrada como órgano asesor de la Administración Actuante, para su conocimiento y efectos oportunos."

Así resulta del borrador del Acta a que me remito y para que conste y surta efectos, expido la presente certificación a reserva de lo que resulte de la redacción definitiva del Acta y su aprobación por la Junta de Gobierno Local de la Excm. Corporación, de conformidad con lo previsto en el Art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales (RD 2568/86 de 28 de noviembre), por orden y con el visto bueno de la Alcaldía-Presidencia, en Écija, a quince de febrero de dos mil dieciocho.

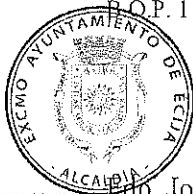
V^oB^o

EL ALCALDE,

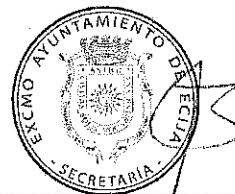
P.R. EL CONCEJAL

(Resolución 17/04/2017

B.O.P. 112 de 18-02-2017)



[Handwritten signature of José Antonio Rodríguez López]



D^o José Antonio Rodríguez López