



ASUNTO: Certificación Acuerdo Junta de Gobierno Local, Sesión Ordinaria 31/10/2023

SERVICIO/DEPENDENCIA: Secretaría General

REF:RMRG/SVR

ROSA MARÍA ROSA GÁLVEZ SECRETARIA GENERAL/FÁTIMA GÓMEZ SOLA, VICESECRETARIA, DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA (Sevilla), INDISTINTAMENTE

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local, en Sesión Ordinaria celebrada el día 31 de octubre de 2023, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO TERCERO.- URGENCIAS, RUEGOS Y PREGUNTAS.-

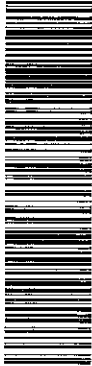
Toma la palabra la Sra. Presidenta para explicar el motivo de las urgencias, que se concretan en la necesidad de cumplimiento de plazos y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 113.1. a) del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y artículo 62.4 del Reglamento Orgánico de Funcionamiento del Ayuntamiento de Écija, conocidas las urgencias por todos los miembros de la Junta de Gobierno Local, se acuerda la ratificación de las mencionadas urgencias por unanimidad de los miembros presentes, siendo ocho votos a favor.

II.-)PROPUESTA DEL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DEL ÁREA DE URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD, RELATIVA A APROBACIÓN INICIAL, SI PROCEDE, DE PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA ENTIDAD DE URBANIZACIÓN (EDU) DEL SECTOR UPR-4 DEL PGOU DE ÉCIJA (RESIDENCIAL ONCE TORRES), PRESENTADO POR LA ENTIDAD HARRI HEGOALDE 2 SAU.-

Vista la propuesta del Teniente de Alcalde Delegado del Área de Urbanismo, Obras Públicas y Movilidad, en cuya parte expositiva hace constar:

«Que en el año 2006 los propietarios del Sector UPR-4- (Residencial Once Torres), firmaron Convenio de Gestión Urbanística para asumir conjuntamente el desarrollo urbanístico de dicho sector y actuar como propietario único sin constituir una Junta de Compensación de conformidad con el artículo 138 de la LOUA. El Convenio estaba suscrito por los representantes de la Empresa propietaria mayoritaria del Sector la Entidad Puente Onuba Promociones S.L., y los propietarios minoritarios: EPSA (ahora AVRA), Explotaciones Astigi S.L., D^a Cristina Osuna Mínguez (que otorgó poder especial para la firma del Convenio a los representantes de Puente Onuba) y el Ayuntamiento de Écija, y en el Convenio los propietarios asumieron con carácter solidario todas y cada una de las obligaciones que se derivan de la ejecución jurídica y material del Plan Parcial del sector en cuestión, y en concreto todas las previstas en el artículo 113 de la LOUA.

En el Convenio se determinaban las condiciones y términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, como consecuencia de la aplicación del sistema de compensación previsto para la Unidad del Ejecución del Plan Parcial del Sector UPR-4 de PGOU, conforme a la regulación establecida para el supuesto de propietario único y, en consecuencia sin necesidad de aprobación de Bases y Estatutos, ni constitución de Junta de Compensación, de conformidad con los artículos 138, 108.2, 129.1 y 130.1.a. de la LOUA, entre otros.



Posteriormente la Entidad Puente Onuba Promociones S.L. fue sometida a procedimiento judicial de concurso de acreedores, resultando a día de hoy que la titular de la parcelas de Puente Onuba en el Sector UPR-4, es la Entidad Harri Hegoalde 2, SAU.

Se ha intentado la renovación del Convenio suscrito con los propietarios del ámbito, resultando infructuoso dicho intento, por lo que se ha optado por seguir otro camino previsto en la LISTA cual es la constitución de una ENTIDAD DE URBANIZACIÓN y a tal fin con fecha de registro de entrada 16/10/2023 y número 18.611 se ha presentado en el Registro Telemático del Ayuntamiento los Estatutos que han de regir la creación y posterior puesta en funcionamiento de dicha Entidad, instando a su tramitación reglamentaria, hasta la total terminación de las obras de urbanización, que culminará con la recepción del Sector por parte del Ayuntamiento. El proyecto de Estatutos de la Entidad de Urbanización ha sido presentado por D. Juan Francisco Herrera Luque, actuando en nombre y representación de Harri Hegoalde 2, SAU, solicitando se tramite lo antes posible el proyecto de Estatutos de la futura Entidad de Urbanización del Sector UPR-4 del PGOU. Con fecha de registro de entrada telemático 14/09/2023 y número 16.855, D^a Patricia Salido Campos presenta documento según el cual se acredita como representante de la entidad Harri Hegoalde 2 SAU (aportando copia de escrituras de apoderamiento), y legitima la actuación del letrado D. Juan Francisco Herrera Luque al presentar en nombre de Harri Hegoalde 2 SAU, el Proyecto de Estatutos de la Entidad de Urbanización del UPR-4 del PGOU de Écija citados, para su tramitación.

También consta la siguiente documentación: Documento acreditativo de haber abonado el pago de la tasa correspondiente por tramitación de Bases y Estatutos para la creación de una Junta de Compensación en el Sector, que fue una primera idea que tuvo el propietario mayoritario, no obstante la entrada en vigor de la LISTA y el Reglamento de la LISTA, han suministrado a los promotores nuevas Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Administración más acordes a las distintas casuísticas, y en este caso la tasa abonada para la tramitación de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación que no se han tramitado, se considera que sustituye a la tasa para tramitación de los Estatutos de la Entidad de Urbanización, al tratarse por analogía del mismo documento urbanístico de gestión a efectos de abono de la tasa por tramitación de documento de gestión, de conformidad con la Ordenanza Fiscal de la Tasa por Actuaciones Urbanísticas (BOP número 130 de fecha 6/06/2012).

Es necesario reseñar también que el Ayuntamiento, por motivos ajenos a este expediente, vendió parte de sus parcelas resultantes en el UPR-4 a particulares por el procedimiento legalmente establecido, pero con la particularidad de que la valoración de dichas parcelas resultó ser como si de suelo urbano consolidado se tratara, cuando la realidad era que solamente había comenzado la urbanización, por lo que los compradores de dichas parcelas las compraron libres de toda carga urbanizadora y no tienen la carga urbanística de la urbanización, que lógicamente corresponde al Ayuntamiento, no obstante sí son propietarios dentro del Sector. Como la Entidad de Urbanización se crea para marcar las pautas para urbanizar y costear la urbanización, y los propietarios de las parcelas que vendió el Ayuntamiento no tienen que pagar urbanización porque pagaron por ellas como si estuvieran urbanizadas y se vendieron libre de cualquier carga urbanizadora, han otorgado representación al Ayuntamiento en todo lo relativo a la gestión y urbanización del Sector UPR-4 con el objetivo de agilizar al máximo los trámites y bajo el principio de celeridad administrativa, constando en el expediente la suscripción de documentos de representación Apud Acta, de dichos propietarios minoritarios, que dejarán de surtir sus efectos con ocasión de la recepción del sector, a excepción de un propietario, la Entidad M.C.R Dielec S.L., que no



ha suscrito documento Apud Acta, habiendo manifestado telefónicamente que desea formar parte de la Entidad de Urbanización, por lo que se le tendrá como interesado en el expediente.

Los propietarios que forman parte del ámbito del Sector UPR-4, que han otorgado representación al Ayuntamiento "apud acta" (para que éste actúe en su nombre en todos los expedientes relativos al Sector UPR-4, hasta la recepción del mismo), y por tanto no van a formar parte de la Entidad de Urbanización, se relacionan en un Anexo a esta propuesta para facilitar la elaboración de las escrituras públicas de constitución de la Entidad y de aprobación de sus Estatutos.

Hay que indicar que el caso del UPR-4 tiene su casuística específica porque la previsión legal es que la Entidad de Urbanización una vez constituida, sea la que encargue de la redacción de un Proyecto de Distribución de Cargas de Urbanización y la posterior elaboración del Proyecto de Urbanización. En el sector UPR-4 el Proyecto de Reparcelación (que es el documento equidistributivo de las cargas de urbanización) está vigente porque está inscrito en el Registro de la Propiedad desde el año 2008, y el Proyecto de Urbanización (en este caso un Reformado), cuenta ya con aprobación inicial, exposición pública y emisión de los informes sectoriales y las empresas suministradoras, por tanto estamos en un nivel más avanzado que lo que prevé la LISTA para las Entidades de Urbanización, porque incluso existe algo de urbanización ejecutada.

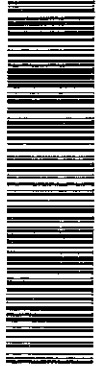
El contenido del Proyecto de Estatutos de la Entidad de Urbanización presentados por el propietario mayoritario, la entidad Harri Hegoalde 2 SAU, ha sido examinado por el Arquitecto del Ayuntamiento Sr. Beviá González (personal laboral municipal) que ha emitido informe con fecha de firma electrónica 24/10/2023 del siguiente tenor literal:

"Fernando J. Beviá González, Arquitecto Municipal, en relación al nuevo texto del PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA ENTIDAD DE URBANIZACIÓN DEL UPR-4 DEL PGOU DE ÉCJA presentados por D. Juan Francisco Herrera Luque (R.E. nº 2023-18611-E, de fecha 16/10/2023), formulados por el propietario que representa más del 50% de la superficie de la Unidad de Ejecución (la entidad Harri Hegoalde 2 SAU) tiene a bien INFORMAR

1.- El instrumento de ordenación urbanística general vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, aprobado definitivamente de forma parcial por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 23/10/2009, con Documento Complementario aprobado por el mismo órgano en su sesión de fecha 14/05/2010, y las posteriores modificaciones, todas ellas aprobadas definitivamente, sin encontrarse en este momento ninguna innovación pendiente de aprobación que pueda afectar al proyecto objeto del presente informe.

El Plan General de Écija conserva su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución por algunos de los instrumentos de ordenación previstos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) según su disposición transitoria segunda.

2.- El Sector UPR-4 fue incorporado al proceso urbanizador mediante la formulación de un Plan Parcial tramitado a iniciativa particular, el cual fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento celebrado el 29/12/2005 (BOP de Sevilla nº 45, de 25/02/2006).



También se encuentra aprobado definitivamente Estudio de Detalle en el ámbito del Sector con fecha 22/07/2007 (BOP de Sevilla nº 120, de 26/05/2007) y su Modificación (A.D. 18/12/2007, BOP nº 63, de 17/03/2008)

Tanto el Plan Parcial como el Estudio de Detalle y su Modificación son considerados en el instrumento de ordenación urbanística general como Área de Planeamiento Incorporado. El artículo 12.1.2 "Áreas de Planeamiento Incorporado" de las Normas Urbanísticas del Plan General señala en su apartado 3: Del mismo modo, se delimitan en los Planos de Ordenación una serie de ámbitos, también definidos como Áreas de Planeamiento Incorporado, en los que existe un planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente o en tramitación y con unas características tipológicas y urbanísticas consolidadas. En estos ámbitos será de aplicación dicho planeamiento de desarrollo, con independencia de lo establecido en las disposiciones derogatorias de las presentes Normas Urbanísticas.

Para su gestión mediante el Sistema de Compensación (convenio urbanístico, propietario único), la Junta de Gobierno Local de fecha 27/02/2007 aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación (BOP de Sevilla nº 101, de 04/05/2007).

Además, la Junta de Gobierno Local de fecha 13/02/2007 (BOP de Sevilla nº 72, de 28/03/2007) aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización.

Actualmente se encuentra en tramitación un nuevo Reformado del Proyecto de Urbanización que fue aprobado inicialmente por el mismo Órgano con fecha 18/03/2020 (BOP de Sevilla nº 214, de 14/09/2020).

Al tratarse de una actuación urbanística que precisa de actuaciones de gestión que se lleva a cabo en régimen de gestión privada y existe una pluralidad de propietarios, el artículo 241 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, señala que se podrá constituir una Entidad de Urbanización, que tendrá la consideración de entidad urbanística colaboradora, para financiar los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de cargas.

3.- Con fecha 16/10/2023, con número de anotación en el Registro Telemático 2023-18611-E tiene entrada en este Ayuntamiento el nuevo texto del PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA ENTIDAD DE URBANIZACIÓN DEL UPR-A DEL PGOU DE ÉCIJA presentado por D. Juan Francisco Herrera Luque en nombre y representación del propietario que ostenta la propiedad de más del 50% de la superficie de la Unidad de Ejecución (Harri Hegoalde 2 SAU).

4.- Resultan de aplicación los siguientes preceptos que se recogen a continuación.

El artículo 111 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece lo siguiente:

Artículo 111. Entidad de Urbanización.

1. En el supuesto de que la actividad de ejecución de las actuaciones previstas en los artículos 29 y 110 se lleve a cabo en régimen de gestión privada y hubiera una pluralidad de personas propietarias, se podrá constituir una Entidad de Urbanización,



que tendrá la consideración de entidad urbanística colaboradora, con el propósito de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de cargas.

2. Las Entidades de Urbanización se regirán por sus propios estatutos, que deberán ser aprobados por la Administración actuante, a propuesta de la mayoría de las cuotas de participación en la entidad, en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de la solicitud, que se suspenderá en el caso de concurrir alguno de los supuestos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.

3. En el seno de la Entidad de Urbanización se elaborará, tramitará y aprobará, por la mayoría de las cuotas representadas, un proyecto de distribución de cargas de urbanización.

4. Con la Entidad de Urbanización podrá colaborar una empresa urbanizadora, que asuma la financiación de la actuación y la ejecución de las obras de urbanización.

5. Los acuerdos de la Entidad de Urbanización podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.

A continuación, el artículo 112 trata sobre el Proyecto de distribución de cargas de urbanización que señala el apartado 3 del artículo anterior:

Artículo 112. Proyecto de distribución de cargas de urbanización.

1. El proyecto de distribución de cargas de urbanización tiene por objeto distribuir equitativamente los gastos de urbanización entre las personas propietarias o titulares de derechos reales de las parcelas beneficiadas por dichas obras y podrá incluir el coste de obtención de los terrenos necesarios para ejecutar dichas obras.

2. Reglamentariamente, se regulará el procedimiento, contenido y efectos del citado instrumento. Se requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a los titulares de bienes y derechos afectados. En su caso, el procedimiento podrá integrarse en el de aprobación del proyecto de urbanización. El plazo máximo para la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla aprobada por silencio administrativo.

Por su parte, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 243 regula los Estatutos de la Entidad de Urbanización de la siguiente manera:

Artículo 243. Estatutos de la Entidad de Urbanización.



1. Las Entidades de Urbanización se registrarán por sus propios estatutos, que deberán ser aprobados por la Administración actuante, a propuesta de los propietarios que representen la mayoría en la entidad. La aprobación de los estatutos y constitución de la entidad se llevará a cabo conforme al procedimiento establecido en el artículo 132.

2. El contenido de los estatutos, en congruencia con su objeto, será el establecido en el artículo 131.4.

3. Los municipios podrán aprobar modelos de estatutos de Entidades de Urbanización para su utilización potestativa, sin necesidad del trámite recogido en el apartado 1, por los interesados. Dicho modelo general incorporará el contenido recogido en el apartado 2. El consentimiento de los propietarios al modelo general deberá efectuarse en escritura pública o documento administrativo. Para la aprobación del modelo general municipal se seguirá procedimiento análogo al establecido en el artículo 219.6.

El contenido, como establece el apartado 2, viene detallado en el artículo 131.4:

Artículo 131. Entidades colaboradoras.

4. Las Entidades Colaboradoras se rigen por lo dispuesto con carácter general en la Ley, en este Reglamento y, en particular, en los propios estatutos de la entidad. Los estatutos de las Entidades Colaboradoras deberán atenerse a las normas de Derecho público en cuanto a organización, formación de la voluntad de sus órganos de gobierno y relaciones con la Administración urbanística actuante. Conforme al objeto de la Entidad Colaboradora, en los estatutos constarán, al menos, las siguientes determinaciones:

- a) Nombre, domicilio social, objeto y fines.**
- b) Administración actuante.**
- c) Ámbito de la actuación de transformación urbanística o actuación urbanística que constituye su objeto.**
- d) Duración.**
- e) Condiciones o requisitos de incorporación de miembros a la Entidad Colaboradora, que no podrán ser diferentes para los miembros que promuevan la iniciativa respecto de los que se incorporen con posterioridad, sin perjuicio de las particularidades o limitaciones establecidas en el Reglamento.**
- f) Podrán regularse las condiciones de incorporación de una empresa urbanizadora.**
- g) Derechos y deberes de sus miembros, incluyendo el derecho de los propietarios que no opten expresamente por participar en la promoción de las actuaciones de transformación urbanística a ser expropiados si así lo solicitan expresamente.**
- h) Condiciones de representación, tanto de los propietarios como de las demás personas físicas o jurídicas que se incorporen a la entidad, especialmente la de los menores y las personas que tengan limitada su capacidad de obrar, así como de los**



cotitulares de una finca o derecho. También se recogerán las condiciones de representación de la Administración actuante.

i) Los órganos de gobierno y Administración de la entidad, sus facultades y forma de designación de los cargos.

j) Régimen de convocatoria de los órganos de gobierno.

k) Adopción de acuerdos de los órganos de gobierno que, como regla general, requerirá mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro, salvo que en los Estatutos o en otras normas aplicables se establezca un quórum superior para determinados supuestos.

l) Normas para la recaudación de las cuotas ordinarias y extraordinarias.

m) Normas sobre la disolución y liquidación de la entidad, estableciendo que la disolución se producirá con el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas, requiriendo acuerdo de la Administración urbanística actuante, sin que proceda la aprobación de la disolución de la entidad mientras no se verifique el cumplimiento de sus obligaciones.

5. - En cuanto al Proyecto de Estatutos, éste se ajusta al apartado 4 del artículo 131 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y contiene la totalidad de la documentación establecida en el mismo:

<i>Artículo 131.4 Decreto 550/2022, de 29 de noviembre</i>	<i>Estatutos</i>
<i>a) Nombre, domicilio social, objeto y fines.</i>	<i>Art. 1, art. 3, art. 4</i>
<i>b) Administración actuante.</i>	<i>Art. 7</i>
<i>c) Ámbito de la actuación de transformación urbanística o actuación urbanística que constituye su objeto.</i>	<i>Art. 2</i>
<i>d) Duración.</i>	<i>Art. 6</i>
<i>e) Condiciones o requisitos de incorporación de miembros a la Entidad Colaboradora, que no podrán ser diferentes para los miembros que promuevan la iniciativa respecto de los que se incorporen con posterioridad, sin perjuicio de las particularidades o limitaciones establecidas en el Reglamento.</i>	<i>Art. 11</i>
<i>f) Podrán regularse las condiciones de incorporación de una empresa urbanizadora.</i>	<i>Art. 13</i>

<p><i>g) Derechos y deberes de sus miembros, incluyendo el derecho de los propietarios que no opten expresamente por participar en la promoción de las actuaciones de transformación urbanística a ser expropiados si así lo solicitan expresamente.</i></p>	<p>Art. 11, art. 34, art. 35, art. 36</p>
<p><i>h) Condiciones de representación, tanto de los propietarios como de las demás personas físicas o jurídicas que se incorporen a la entidad, especialmente la de los menores y las personas que tengan limitada su capacidad de obrar, así como de los cotitulares de una finca o derecho. También se recogerán las condiciones de representación de la Administración actuante.</i></p>	<p>Art. 12, art. 15</p>
<p><i>i) Los órganos de gobierno y Administración de la entidad, sus facultades y forma de designación de los cargos.</i></p>	<p>Art. 17 al art. 33</p>
<p><i>j) Régimen de convocatoria de los órganos de gobierno.</i></p>	<p>Art. 20, art. 28</p>
<p><i>k) Adopción de acuerdos de los órganos de gobierno que, como regla general, requerirá mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro, salvo que en los Estatutos o en otras normas aplicables se establezca un quórum superior para determinados supuestos.</i></p>	<p>Art. 22, art. 24, art. 28</p>
<p><i>l) Normas para la recaudación de las cuotas ordinarias y extraordinarias.</i></p>	<p>Art. 37 al art. 40</p>
<p><i>m) Normas sobre la disolución y liquidación de la entidad, estableciendo que la disolución se producirá con el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas, requiriendo acuerdo de la Administración urbanística actuante, sin que proceda la aprobación de la disolución de la entidad mientras no se verifique el cumplimiento de sus obligaciones.</i></p>	<p>Art. 48, art. 49</p>

6.- El artículo 243 establece que la propuesta corresponde a los propietarios que representen la mayoría de la Entidad. Esta mayoría se ve ampliamente cubierta por la Entidad Harri Hegoalde 2 SAU, en nombre y representación de la cual ha sido presentado el Proyecto de Estatutos (escrituras de apoderamiento presentadas con número de anotación 16855 en el Registro Telemático de fecha 14/09/2023).



7.- *En lo que se refiere al Proyecto de distribución de cargas al que hacen referencia los artículos 111 y 112 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, el artículo 5 de los Estatutos señala que en su día fue redactado y aprobado el Proyecto de Reparcelación (...) documento de equidistribución en el que se reflejaron las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Excmo. Ayuntamiento de Écija, y la distribución de las cargas de urbanización, el cual se encuentra vigente y será asumido por los propietarios que conforman la EDU. Por ello, no resulta necesaria la elaboración de un proyecto de distribución de cargas de urbanización.*

Es por lo que considero que no es necesaria la tramitación de un nuevo proyecto de distribución de cargas de urbanización.

8.- *En cuanto a las propias cargas de urbanización que deben distribuirse, el Proyecto de Estatutos contiene una actualización de la Cuenta de Liquidación Provisional del Reformado del Proyecto de Urbanización que está en tramitación, renovando el PEM a la realidad actual del mercado. Este presupuesto deberá contenerse en el Reformado del Proyecto de Urbanización en el documento que se presente para su aprobación definitiva y, como no puede ser de otra manera, se prorrateará entre todos los adjudicatarios de fincas resultantes, a reserva de la liquidación definitiva.*

9. - *Es por lo que considero que puede procederse a la aprobación inicial del Proyecto de Estatutos de la Entidad de Urbanización por parte de la Junta de Gobierno Local, que deberá tramitarse conforme a lo dispuesto en el artículo 132 del Reglamento General de la LISTA."*

También consta informe de la Técnico Superior de Economía Sra. Alarcón Pato (personal laboral municipal) que ha emitido informe con fecha de firma electrónica 26/10/2023 del siguiente tenor literal:

INFORME ECONÓMICO

Eva María Alarcón Pato, economista, en calidad de Técnico Superior de Economía del Excmo. Ayuntamiento de Écija, en relación a expediente de Junta de Gobierno Local relativo a "Aprobación inicial Estatutos de la entidad de urbanización del sector UPR-4 del PGOU, de Écija", tiene a bien: INFORMAR

PRIMERO.- Que consta en el expediente "Convenio de Gestión Urbanística para asumir conjuntamente el desarrollo del Sector UPR-4 del PGOU, de acuerdo con los artículos 95 y 138 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía", suscrito en el ejercicio 2006 por los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del sector, esto es, por el Ayuntamiento de Écija, de una parte, y de otra Puente Onuba Promociones, S.L., Empresa Pública de Suelo de Andalucía, D. Ignacio Maza Rodríguez y D^a M^a Cristina Osuna Minguez.

Conforme a la estipulación primera del mismo, se determina que el objeto del Convenio sería determinar las condiciones y términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico y la aplicación del sistema de compensación en la Unidad de Ejecución del Sector del Plan Parcial UPR-4 del PGOU de Écija, conforme a la regulación



establecida para el supuesto de propietario único, en consecuencia sin necesidad de aprobación de Bases y Estatutos ni constitución de Junta de Compensación.

El contenido de la estipulación octava sería: "la dirección y contrata de la obra de urbanización corre a cargo de la entidad Puente Onuba Promociones S.L., así como todas las gestiones necesarias para el desarrollo urbanístico del Sector UPR-4 hasta que se recepcione la urbanización por parte del Ayuntamiento. El desglose aproximado de los costes de urbanización es el siguiente:

(...)"

Total sin considerar impuestos igual a 2.871.892,93 euros.

Y la octava bis dice que "los costes arriba reflejados, incluido el aval bancario para la obra de urbanización, son cubiertos inicialmente por la entidad Puente Onuba Promociones, S.L. que facturará posteriormente a cada uno de los firmantes de este convenio en función de sus porcentajes de participación en el sector, quedando obligados éstos a pagar en el plazo máximo de un mes (30 días) tras la recepción de las facturas:"

Por último, y en cuanto al aspecto económico se refiere, tenemos que hacer alusión a la estipulación duodécima, así "para determinar las aportaciones, cesiones y aprovechamientos de cada propietario, se adjunta como anexo para su firma, copia del Proyecto de Reparcelación del Sector de referencia."

SEGUNDO.- De igual modo, consta informe de Secretaría General número 12/2022, de fecha 20/10/22, que concluye grosso modo y entre otras cuestiones, que el Convenio de Gestión Urbanística está vigente y analiza la incidencia de la nueva titularidad de las parcelas (antes propiedad de Puente Onuba Promociones S.L.), por parte de HarriHegoalde 2 S.A. y la nueva denominación de la Empresa Pública del Suelo, S.A., que es en la actualidad la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

TERCERO.- Que en Junta de Gobierno Local de fecha 13/02/2007 se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización del Sector UPR-4 del PGOU y con fecha 27/02/2007 se aprueba Proyecto de reparcelación del Sector UPR-4 del PGOU.

CUATRO.- Que, tras numerosas vicisitudes que omitimos por ser de sobra conocidas y tratadas en el expediente en los informes que lo sustentan, se determinó constituir una Entidad de Urbanización.

Luego, habría que detenerse en la regulación de esta figura, tanto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía (LISTA), parcialmente modificada por Decreto-Ley 11/2022, de 29 de noviembre, como en su normativa de desarrollo con el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.



Para nuestro caso en concreto, habría que considerar los artículos 111 y 112 de la LISTA:

“Artículo 111. Entidad de Urbanización.

1. En el supuesto de que la actividad de ejecución de las actuaciones previstas en los artículos 29 y 110 se lleve a cabo en régimen de gestión privada y hubiera una pluralidad de personas propietarias, se podrá constituir una Entidad de Urbanización, que tendrá la consideración de entidad urbanística colaboradora, con el propósito de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de cargas.

2. Las Entidades de Urbanización se regirán por sus propios estatutos, que deberán ser aprobados por la Administración actuante, a propuesta de la mayoría de las cuotas de participación en la entidad, en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de la solicitud, que se suspenderá en el caso de concurrir alguno de los supuestos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.

3. En el seno de la Entidad de Urbanización se elaborará, tramitará y aprobará, por la mayoría de las cuotas representadas, un proyecto de distribución de cargas de urbanización.

4. Con la Entidad de Urbanización podrá colaborar una empresa urbanizadora, que asuma la financiación de la actuación y la ejecución de las obras de urbanización.

5. Los acuerdos de la Entidad de Urbanización podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.

Artículo 112. Proyecto de distribución de cargas de urbanización.

1. El proyecto de distribución de cargas de urbanización tiene por objeto distribuir equitativamente los gastos de urbanización entre las personas propietarias o titulares de derechos reales de las parcelas beneficiadas por dichas obras y podrá incluir el coste de obtención de los terrenos necesarios para ejecutar dichas obras.

2. Reglamentariamente, se regulará el procedimiento, contenido y efectos del citado instrumento. Se requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a los titulares de bienes y derechos afectados. En su caso, el procedimiento podrá integrarse en el de aprobación del proyecto de urbanización. El plazo máximo para la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de



dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legítima al interesado o interesados para entenderla aprobada por silencio administrativo.”

Asimismo, en cuanto a las entidades de urbanización, el Reglamento de la LISTA prevé:

“Artículo 242. Entidad de Urbanización.

1. Las Entidades de Urbanización tienen personalidad jurídica propia desde la aprobación de sus estatutos por la Administración actuante, carácter administrativo, y están sujetas a la tutela de la Administración actuante, sin perjuicio de su preceptiva inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras del municipio.

2. En el seno de la Entidad de Urbanización se elaborará, tramitará y aprobará, por la mayoría de las cuotas representadas, un proyecto de distribución de cargas de urbanización, conforme al procedimiento establecido en el artículo 246. La Entidad de Urbanización elaborará, para su aprobación o autorización, el proyecto que comprenda las obras de urbanización requerido de acuerdo con lo establecido en el artículo 188.

3. Con la Entidad de Urbanización podrá colaborar una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación, y que podrá prestar sus servicios profesionales especializados, de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes.

4. Las Entidades de Urbanización podrán actuar fiduciariamente y con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a sus miembros y, en su caso, sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.

5. La mayoría de los propietarios de un ámbito sujeto a transformación urbanística en el que esté prevista su expropiación para emprender una actuación de iniciativa pública podrán, con carácter instrumental, constituirse en Entidad de Urbanización a los efectos de concurrir al procedimiento de licitación de la actuación urbanística por gestión indirecta.

(...)

Artículo 244. Objeto del proyecto de distribución de cargas de urbanización.

1. El proyecto de distribución de cargas de urbanización tiene por objeto repercutir equitativamente los gastos de urbanización entre los propietarios o titulares de derechos reales de las parcelas beneficiados por dichas obras, pudiendo incluir el coste de obtención de los terrenos necesarios para ejecutar dichas obras, así como repartir equitativamente los beneficios imputables a la actuación y todos los conceptos que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación incluyendo, en su caso, las ayudas públicas, que necesariamente quedarán afectas al objetivo por el cual fueron concedidas.

2. Procederá la elaboración y aprobación del proyecto de distribución de cargas cuando se constituya una Entidad de Urbanización y en los supuestos contemplados en el apartado 3, siendo potestativo en los restantes casos.



3. Igualmente, será preceptiva la formulación y aprobación del proyecto de distribución de cargas en los siguientes casos:

a) A iniciativa municipal, cuando el Ayuntamiento imponga la realización de actuaciones de transformación urbanística de reforma o mejora y actuaciones urbanísticas en suelo urbano, que hayan de gestionarse de forma asistemática. Este proyecto será la base para la imposición de contribuciones especiales, cuando proceda, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de haciendas locales.

b) Cuando, con los propietarios, participe empresa urbanizadora, o bien sea concedida la responsabilidad de la ejecución al agente urbanizador. El proyecto de distribución de cargas de urbanización será el instrumento por el que se repercutirán las cuotas de urbanización entre los afectados, con liberación de quienes opten por participar compensando sus cuotas de urbanización con aprovechamiento urbanístico o edificabilidad resultante; se retribuya en fincas, parcelas, solares o unidades resultantes la participación del agente urbanizador o la empresa urbanizadora; y se entregue, en su caso, a la Administración actuante las fincas de cesión obligatoria."

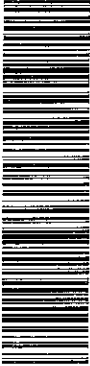
QUINTO.- Que, con fecha 16 de octubre de 2023 e identificado con número de registro de entrada 18611, consta presentación de Proyecto de Estatutos de la Entidad de Urbanización del UPR-4 del PGOU al efecto de su aprobación definitiva por el órgano competente y de acuerdo al procedimiento previsto en la LISTA y su Reglamento.

Así, y según los Estatutos expuestos, se constituye la EDU del Sector UPR-4 como Entidad Urbanística Colaboradora de naturaleza administrativa que tiene como objeto fundamental llevar a cabo la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución UPR-4.

En cuanto al análisis económico del documento en cuestión, habría que detenerse en artículo 5 de los Estatutos, que regula el proyecto de distribución de cargas de urbanización: en este sentido dice:

"Como se ha expresado en Preámbulo, en su día fue redactado y aprobado el Proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente con fecha 27/02/2007 (BOP número 101 de fecha 04/05/07), documento de equidistribución en el que se reflejaron las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Excmo. Ayuntamiento de Écija, y la distribución de las cargas de urbanización, el cual se encuentra vigente y será asumido por los propietarios que conforman la EDU. Por ello, no resulta necesaria la elaboración de un proyecto de distribución de cargas de urbanización.

(...)"



Este extremo es refrendado por informe de arquitecto municipal Sr. D. Beviá González de fecha 24 de octubre de 2023, del que reproducimos extracto al efecto:

"7.- En lo que se refiere al Proyecto de distribución de cargas al que hacen referencia los artículos 111 y 112 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, el artículo 5 de los Estatutos señala que en su día fue redactado y aprobado el Proyecto de Reparcelación (...), documento de equidistribución en el se reflejaron las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a cedes al Excmo. Ayuntamiento de Écija, y la distribución de las cargas de urbanización, el cual se encuentra vigente y será asumido por los propietarios que conforman la EDU. Por ello, no resulta necesaria la elaboración de un proyecto de distribución de cargas de urbanización.

Es por lo que considero que no es necesaria la tramitación de un nuevo proyecto de distribución de cargas de urbanización."

De igual modo, si nos detenemos en el contenido de los derechos y obligaciones de los miembros, dentro del Capítulo IV, el artículo 34 establece el criterio de participación de los miembros de la EDU, que "vendrá determinada por la cuota porcentual sobre el total que a cada uno le corresponda, tomando como método de cálculo las cargas de urbanización de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación de las parcelas resultantes cuyos propietarios se han adherido a la Entidad".

Y en cuanto a las obligaciones recogidas en el artículo 36 de los Estatutos, letra e):

"e) Todos los propietarios de parcelas resultantes afectas al levantamiento de las Cargas de Urbanización del Sector vendrán obligados a satisfacer los gastos que ocasione el funcionamiento de la EDU, honorarios por redacción de los instrumentos que procedan y de los Estatutos de la Entidad, de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, costos de las obras de urbanización y, en general, todos los que origine el cumplimiento de sus fines, a cuyo efecto la Asamblea General fijará las cuotas que sean precisas. Estos propietarios pagarán sus propios gastos, así como la parte proporcional que corresponda por la asunción de las cuotas correspondientes a las fincas expropiadas, así como aquéllas que le correspondan conforme al convenio aprobado en su día."

En el Capítulo VII se desarrollan los medios económicos de la EDU constituida y las reglas para la exacción de las cuotas, que podrán ser ordinarias o extraordinarias. Serán ordinarias las que se destinen a sufragar los gastos generales de la EDU que se recojan en los presupuestos anuales y extraordinarias, las que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General. Asimismo, se entenderán como gastos de la EDU aquellos que vengán exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines y se considerarán gastos anticipados los definidos en el artículo 39. En cuanto a la cuantía y pago de las aportaciones vienen regulados en el artículo que sigue, el número 40, que damos aquí por reproducido.



En última instancia, tenemos el Capítulo XII, que versa sobre las cuotas de participación en la entidad:

"La determinación de las cuotas de participación se establece provisionalmente, de acuerdo con las Cargas de Urbanización a que se encuentran afectas las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado, siendo la primera Asamblea General la que determine las cuotas de participación de cada miembro de la EDU en función de las fincas que finalmente formen parte de la EDU."

Y el Capítulo XIII, con la actualización de saldo de la cuenta de liquidación provisional y el contenido que sigue:

"El Reformado al Proyecto de Urbanización del Sector fue aprobado inicialmente con fecha 18/03/2020 (BOP número 214, de fecha 14/09/2020), resultando la EDU conforme con las determinaciones del mismo, teniendo en cuenta la actualización del PEM a los precios actuales de mercado. El documento definitivo se encuentra en tramitación y próximo a su aprobación municipal. El importe actualizado de las partidas por obras de urbanización de la Cuenta de Liquidación Provisional se incorpora a este texto de Estatutos como Anexo, quedando las fincas resultantes legalmente afectas con carácter real de rango primero, en la participación proporcional fijada en el Proyecto de Reparcelación, al levantamiento de todas las cargas de urbanización del Sector, hasta que se produzca la liquidación de la actuación conforme a las reglas previstas en el artículo 49 de los Estatutos y legislación que le resulte de aplicación."

Así, constan como Anexos los cuadros denominados "Costes de urbanización Sector UPT-4 (Écija) s/ nuevo proyecto refundido-reformado septb. 2023, Proyectos técnicos eléctricos y colector Gral. Evacuación" e "Importes de Proyectos técnicos eléctricos del Sector UPR-4 (Écija) - Septiembre 2023", que entendemos es un desglose de la partida "Proyectos Eléctricos" contenida en el primero.

Y del cuadro de costes de urbanización Sector UPR-4 primero resulta un coste total de 3.657.742,21 euros, no se precisa si incluye gastos anticipados ni impuestos.

SEXO.- Que obran en el expediente informes de los arquitectos municipales, en los que se hace alusión a la deuda por los conceptos "sustitución en metálico de cesiones obligatorias" y "monetarización de excesos de aprovechamiento" en el Sector UPR-4 del PGOU. Así, y en cuanto al asunto objeto de análisis, tenemos que señalar que, de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación del Sector UPR-4, coherente con las determinaciones del Plan Parcial y con el Convenio Urbanístico suscrito entre los

propietarios y el Ayuntamiento de Écija, los derechos/deberes del Excmo. Ayuntamiento de Écija serían los siguientes:

Según informe de los arquitectos municipales y conforme al Proyecto de Reparcelación aprobado en JGL el 27/02/07:

1.- Del 10% el aprovechamiento medio del sector UPR-4:

- 5 parcelas adjudicadas (1.01 a 1.05) PPS

- Monetización de un déficit de aprovechamiento: 456.862,50 € PPS a favor del Ayuntamiento.

2.- Del 10% del aprovechamiento del Sector T-1H:

- 18 parcelas adjudicadas (14.A.01 a 14.A.15 Y 3.B.01 A 3.B.03) PPS

- Monetización de un exceso de aprovechamiento: 26.415,00 € PPS contra el Ayuntamiento.

La suma de las dos cuantías referentes al aprovechamiento medio suman 430.447,50 euros, considerado como Recurso del Patrimonio Público del Suelo, tenía que haber sido abonada por Puente Onuba Promociones, S.L. al Excmo. Ayuntamiento de Écija con carácter previo o límite a la firma de las escrituras del Proyecto de Reparcelación.

3.- Del aprovechamiento correspondiente al exceso de aprovechamiento del UPR-4 (de los sistemas generales adscritos al cuatrienio donde se insertaba el sector en el anterior PGMOU):

- 20 parcelas adjudicadas (2.A.01 a 2.A.20)

- Monetización para el Ayuntamiento: 9.729,00 €, cantidad que debió abonarse por Puente Onuba Promociones, S.L. al Excmo. Ayuntamiento de Écija con carácter previo o límite a la firma de las escrituras del Proyecto de Reparcelación.

4.- Gastos imputables al Excmo. Ayuntamiento de Écija por las parcelas de carácter patrimonial, del punto 3 anterior. Según acuerdo de JGL el Ayuntamiento deberá abonar 226.162,35 euros, debiendo preverse dónde corresponda el pago de esta cantidad de forma progresiva al ritmo de ejecución de las obras de urbanización.

5.- Consta correo de Tesorería municipal datado el 15/06/18, que dice que existe una deuda pendiente de:

- Sustitución en metálico de cesiones obligatorias del proyecto de reparcelación Sector UPR-4 perteneciente al Patrimonio Mpal. del Suelo, aprobado por JGL DE 27 de febrero de 2007: 216.433,55 € (se comprobó en su día que esta cantidad era el resultado de sumar 1+2 anteriores, esto es, 456.862,50 -26.415,00= 430.447,50 euros menos 214.013,95 euros de un ingreso en metálico que el Ayuntamiento recibió en 2007).

- Monetización exceso aprovechamiento parcelas 2.A.01 a 2.A.20 del sector UPR-4, patrimonial, aprobada por JGL de 27 de febrero de 2007: 9.729,00 euros.

Se han contrastado estos datos con Tesorería Municipal y a fecha 05/10/23 tenemos contabilizada una deuda pendiente de cobro de Puente Onuba Promociones, S.L. de un total de 105.778,41 euros, correspondiente a los conceptos arriba indicados y



que constan en JGL de fecha 27/02/07 e informes de los arquitectos municipales, según el detalle que sigue:

- 101.228,06 euros, Puente Onuba Promociones, S.L., cesiones obligatorias Proyecto reparcelación Sector UPR-4, Patrimonio Municipal del Suelo, aprobado s/JGL 27/02/07.
- 4.550,35 euros, Puente Onuba Promociones, S.L., monetización exceso de aprovechamiento parcelas 2.A.01 a 2.A.20 Sector UPR-4 aprobado s/JGL 27/02/07.

La situación actual es que esta entidad se encuentra en concurso voluntario de acreedores y todavía no se ha resuelto el mismo, esto es, no se ha liquidado. Luego, no sabemos si pudiera haber algún pago más desde sede concursal hasta la declaración de la conclusión del concurso. Así pues, entiendo que habrá que esperar a la conclusión del procedimiento para adoptar las medidas que procedan, en su caso.

SÉPTIMO.- Que debiera consignarse en el Presupuesto municipal del 2024 la totalidad del % de los gastos de urbanización correspondientes a las parcelas patrimoniales titularidad del Ayuntamiento de Écija (de la 2.A.01 a 2.A.20, conforme a los informes técnicos aludidos), dado que no podríamos determinar a priori la duración de las obras de ejecución.

Así, de acuerdo con el Proyecto de reparcelación, la participación del Ayuntamiento de Écija en los costes de urbanización del Sector UPR-4 sería del 7,875034%. Y si tenemos en cuenta el anexo incorporada al Proyecto de Estatutos de la Entidad de Urbanización del Sector UPR-4 de Écija, para la actualización del PEM con un coste total de 3.657.742,21 euros, supondría 288.048,44 euros. Habría que advertir expresamente que en el documento se obvia la inclusión de impuestos.

No obstante, a la vista de las notas simples del Registro de la Propiedad de fecha 11/05/23 de las que disponemos, el Ayuntamiento de Écija consta como titular de 17 parcelas, esto es, de la A.2.02 a la A.2.18, luego las restantes 3 parcelas entendemos se debieron enajenar como urbanizadas. Así, en informes de los arquitectos municipales mencionados con anterioridad se menciona que todas las parcelas fueron cedidas en su día por Puente Onuba Promociones, S.L. y enajenadas posteriormente por el Excmo. Ayuntamiento de Écija, todas valoradas como si de suelo urbano consolidado se tratara. Y en informe del arquitecto municipal Sr. D. Martínez Mérida datado 25/03/08, constata que "la valoración de las parcelas no adscritas al Patrimonio Público del Suelo (y por supuesto las adscritas) se ha realizado para el posible adquirente libre de cualquier carga urbanizadora, debiendo el Ayuntamiento asumir de forma acompañada con el ritmo de las obras su participación en los costes de urbanización por las 20 parcelas, y que de acuerdo con la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, ascendería a 226.162,55 €".

De hecho en dichas notas simples se contiene que:

Parcela 2.A.21, consta como titular Álvarez García, José y Romero Silva, Ángeles, cargas: con una afección de carácter real al pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación que le corresponda habiéndosele

asignado una cuota de participación en dicho saldo de 0,393724% y correspondiéndole en cuenta de liquidación provisional la cantidad de 11.307,34 euros, inscripción 1ª, de esta finca.

Parcela 2.A.19, consta como titular Ecilimp, S.L., cargas: con una afección de carácter real al pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación que le corresponda habiéndosele asignado una cuota de participación en dicho saldo de 0,393759% y correspondiéndole en cuenta de liquidación provisional la cantidad de 11.308,32 euros, inscripción 1ª, de esta finca.

Parcela 2.A.20, consta como titular Blanco Encinas, José Antonio y Carmona Guisado, María del Valle, cargas: con una afección de carácter real al pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación que le corresponda habiéndosele asignado una cuota de participación en dicho saldo de 0,393759% y correspondiéndole en cuenta de liquidación provisional la cantidad de 11.308,32 euros, inscripción 1ª, de esta finca.

Luego, deducimos ha debido de ser un error registral. Así, para mayor abundamiento, disponemos de certificados de dominios y cargas de las tres fincas citadas, recibimos por registro de entrada en el día de hoy, 26 de octubre de 2023 y número d anotación 19246, en los que constan que no hay cargas registradas sobre dichas fincas.

Que las 17 parcelas patrimoniales restantes titularidad del Ayuntamiento de Écija fueron objeto de expediente de expropiación de acuerdo con las especificaciones contenidas en el punto siguiente.

SÉPTIMO.-Actuaciones referentes a las parcelas de la 2.A.02 a la 2.A.18:

I. *Que en Sesión Plenaria de fecha 13 de noviembre de 2014 se adoptó el acuerdo de aprobación de "Acta de mutuo acuerdo, ocupación y pago de la Plaza de Toros, dependencias anejas y espacios libres traseras de edificios de viviendas", que consta en el expediente.*

II. *Que en la citada acta para convenir de mutuo acuerdo la adquisición por expropiación forzosa de la Plaza de Toros de Écija, así como la ocupación y el pago de la misma, y, en cuanto al asunto de referencia, consta en las estipulaciones primera y segunda el contenido que sigue:*

"PRIMERA.- *Que el Exmo. Ayuntamiento de Écija, representado por el Teniente de Alcalde Delegado del Área de Obras Públicas y Urbanismo, conviene adquirir de mutuo acuerdo con sus propietarios, la Plaza de Toros de Écija, Dependencias anejas y espacios libres traseras de edificios de viviendas, libre de cargas y gravámenes, por el justiprecio de 1.125.731,39 euros.*

Ambas partes acuerdan que este documento sirva de Acta de ocupación y pago de los bienes objeto de expropiación, pago que el Ayuntamiento de Écija hace efectivo de la siguiente forma:

1.- METÁLICO: *301.668,09 euros, de los cuales 150.000,00 euros se entregan a la firma de este documento.*



En este momento, por parte de los expropiados se entregan las llaves de todas las dependencias de la Plaza de Toros, se entrega la posesión y se transmite la propiedad al Ayuntamiento de Écija, teniendo desde este momento el Órgano Expropiante la plena disposición del mismo, sin perjuicio, de su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, considerando las partes el presente documento como Acta de Ocupación y Pago del bien inmueble objeto de adquisición y título bastante a los efectos del artículo 53 de la Ley de Expropiación Forzosa.

El resto del metálico, 151.668,09 euros, se pagará en cinco anualidades de 30.333,61 euros cada una (del 2.015 al 2.019 ambos inclusive).

2.- 17 PARCELAS PATRIMONIALES DEL AYUNTAMIENTO UBICADAS EN EL SECTOR UPR-4 DEL PGOU (De la 2-A02 hasta A2-A18 ambas inclusive, del Proyecto de Reparcelación). La valoración de estas 17 parcelas es 824.063,70 euros, según informe del Arquitecto Municipal.

Las 17 parcelas se entregarán con las obras de urbanización del Sector completamente terminadas en un plazo máximo de 5 años a partir de la fecha de la firma de este Acta de Mutuo Acuerdo. Si pasados estos 5 años no se entregaran las parcelas por falta de urbanización, el Ayuntamiento tendrá que pagar 824.063,70 euros en un plazo de 7 años (a partir de los 5 años), incrementándose la mencionada cuantía en un máximo del 15%.

Es decir, a partir del año sexto y hasta el año doceavo, ambos inclusive, el Ayuntamiento pagará unas anualidades de 135.381,89 euros. Estas anualidades podrían compensarse con el impuesto de bienes inmuebles que tengas que abonar los propietarios al Ayuntamiento por sus otros bienes inmuebles en el municipio. No obstante, si durante el año sexto al doceavo se urbanizaran las parcelas descritas, se sustituirá el metálico que reste con la entrega de las parcelas.

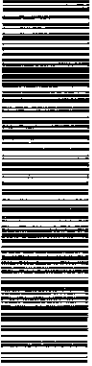
SEGUNDA.- El pago del precio convenido de mutuo acuerdo se entiende hecho por todos los conceptos, e incluye el premio de afección a que se refiere el artículo 47 de la LEF y está exento de toda clase de gastos, impuestos o gravámenes según el artículo 49 de la LEF.

(...)"

III.ª Que obra en el expediente informe emitido por Ingeniero Técnico de Obras Públicas del Excmo. Ayuntamiento de Écija datado el día 2 de octubre de 2023 correspondiente al estado de las obras de urbanización del Sector UPR-4 en el que se manifiesta:

"Que las obras de urbanización del Sector UPR-4 del PGOU de Écija, a fecha del presente informe, se encuentran iniciadas, paralizadas y sin terminar".

IV. Que a la vista de los antecedentes expuestos, y dado que había transcurrido el plazo de 5 años desde la firma establecido en el Acta, era preceptivo dar cumplimiento a la estipulación Primera, 2.- en cuanto a la tramitación de expediente de Junta de Gobierno Local para la autorización del gasto correspondiente a anualidades solicitadas, hasta el momento tres anualidades (la última de ellas en tramitación), por un importe



total de 135.381,89 euros por anualidad, que resultan 406.145,67 euros, que ha de tenerse en cuenta y detraerse de la valoración del total de parcelas a entregar que asciende a 824.063,70 euros, de acuerdo con el Acta mencionada anteriormente y objeto de análisis.

V. Que en el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Écija, entiendo habrá que calcular el total de anualidades satisfechas a los expropiados y se sustituirá el efectivo que reste hasta el precio total con entrega de parcelas, según resulte de valoración realizada al efecto.”

Consta también informe de la Técnico de Administración General Jefe de Sección de Urbanismo, Valentina de la Gala Lama de fecha de firma electrónica 30/10/2023 con nota de conformidad de la Secretaria General Sra. Rosa M^a Rosa Gálvez, y de las conclusiones de dichos informes resulta que los Estatutos de la Entidad de Urbanización, contienen las determinaciones mínimas que prescriben tanto los artículos 111 y siguientes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), como los artículos 132 y 242 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, que aprueba el Reglamento General de la LISTA, y que son correctos los aspectos contenidos en ellos.»

Vistos los Informes de Secretaría números 23/2018, de fecha 30 de enero de 2018 y 171/2018, de fecha 10 de diciembre de 2018.

Considerando que es competencia de la Junta de Gobierno Local la adopción de los acuerdos correspondientes, de conformidad con las atribuciones delegadas por la Resolución de Alcaldía número 2023/2567, de 26 de julio, BOP nº 175, de 31 de julio de 2023.

Visto el informe, de fecha 24 de octubre de 2023, emitido por el Arquitecto de Planeamiento, (personal ex artículo 44 del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores), Sr. Beviá González.

Visto el informe económico número 14/2023, de fecha 26 de octubre de 2023, emitido por Técnico Superior de Economía, (personal ex artículo 44 del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores), Sra. Alarcón Pato.

Visto el informe, de fecha 30 de octubre de 2023, emitido por la Jefa de Sección de Urbanismo, Sra. de la Gala Lama, con la nota de conformidad de esta Secretaria General, de igual fecha.

La Junta de Gobierno Local por unanimidad de los miembros presentes, siendo ocho votos a favor, acordó:



PRIMERO: Aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos de la Entidad de Urbanización (EDU) del Sector UPR-4 del PGOU de Écija (Residencial Once Torres), presentados en el Ayuntamiento con fecha de registro de entrada telemático 16/10/2023 y número 18.611, por la propietaria mayoritaria del sector que representa más del 50% de la superficie del mismo, la Entidad Harri Hegoalde 2 SAU, y en su nombre y representación el letrado D. Juan Francisco Herrera Luque, habiendo pagado la tasa correspondiente, al entenderse sustituida por la abonada para la tramitación de un expediente análogo.

SEGUNDO: Acordar un periodo de información pública de 20 días, mediante la publicación del Anuncio correspondiente en el BOP y en el portal web del Ayuntamiento, y el anuncio de la información pública debe contener las determinaciones previstas en el artículo 8.2 del Reglamento General de la LISTA, para que en dicho plazo se pueda proceder a la presentación de alegaciones u observaciones a los Estatutos de la EDU.

TERCERO: De forma simultánea y por idéntico plazo (20 días), que se dé audiencia a los propietarios o interesados en el expediente para que formulen alegaciones. A los que han suscrito las Apud Actas no, porque para ello se han suscrito para que el expediente no contenga tantas notificaciones y no se les tiene por interesados en el mismo, ya que adquirieron sus parcelas libres de cargas urbanizadoras.

El Ayuntamiento de Écija por tanto se adhiere a la Entidad de Urbanización, y actúa en nombre propio y en el de los minoritarios que nos han otorgado su representación, que son todos, a excepción de la Entidad MCR Dielec S.L., que si bien no tiene que pagar urbanización, quiere pertenecer a la EDU.

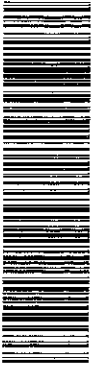
Al resto de los propietarios interesados en el expediente, se les requiera para que procedan a su incorporación a la Entidad de Urbanización, los que no estuvieren adheridos aún, que según los datos aportados por el promotor son los siguientes:

- AVRA
- Entidad Explotaciones Astigi S.L. y Entidad Maza y Rivera S.L.
- D^a Cristina Osuna Mínguez.

Para que durante el periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los Estatutos (es decir durante el plazo de 20 día desde la fecha de la última publicación en la que aparezca el Edicto del acuerdo de aprobación inicial referenciado en el B.O.P. y en la web municipal), y/o en el plazo de 20 días desde que reciban notificación individual de este acuerdo, formulen alegaciones, y, se les requiere para en ese mismo plazo se incorporen a la EDU, de conformidad con el artículo 132.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, que aprueba el Reglamento General de la LISTA.

La incorporación se solicitará directamente a la EDU a través del Ayuntamiento, haciendo constar expresamente la adhesión a la EDU, aceptando sus Estatutos y restantes documentos, junto con la documentación acreditativa del dominio y cargas sobre las fincas.

A los propietarios que no efectúen opción alguna dentro del plazo indicado, podrán adherirse con posterioridad consintiendo su incorporación en escritura de adhesión en el plazo



de 1 mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos (artículo 132.7 del Reglamento de la LISTA).

A partir de la constitución de la EDU, la incorporación a la misma de los propietarios determina la afección de sus fincas, con carácter real, a los fines y obligaciones de la Entidad.

CUARTO: Concluido los trámites anteriores, la Administración Actuante emitirá informe sobre las alegaciones si las hubiere, designará representante de la Administración y requerirá a los promotores constituyan la Entidad de Urbanización mediante escritura pública, de conformidad con el artículo 132.5 del Reglamento de la LISTA. Copia de la escritura y de los Estatutos se traslada a la Administración Actuante para su aprobación definitiva, momento en el que la Entidad de Urbanización adquiere personalidad jurídica con la aprobación de la constitución de la entidad colaboradora.

QUINTO: Una vez aprobada su constitución, que se proceda de oficio a la inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras, y se publique en el BOP, expresando en su caso, modificaciones si las hubiere.

El importe actualizado de las partidas por obras de urbanización de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación inscrito, se ha incorporado al texto de los Estatutos de la EDU como Anexo, quedando las fincas resultantes legalmente afectas con carácter real a la participación proporcional fijada en dicho proyecto, al levantamiento de todas las cargas de urbanización del Sector, hasta que se produzca la liquidación del Sector conforme a la Normativa de aplicación.

SEXTO: A tal efecto, notificar este acuerdo al Área de Economía del Ayuntamiento (Intervención y Tesorería), con la indicación de que se consigne en los Presupuestos Municipales para el ejercicio 2024 las cantidades a las que en calidad de derramas de los costes de urbanización, deba hacer frente el Ayuntamiento de conformidad con el informe de la Técnico Superior de Economía Sra. Alarcón Pato de fecha de firma electrónica 26/10/2023 transcrito anteriormente.

SÉPTIMO: La aprobación definitiva de los Estatutos y la constitución de la Entidad de Urbanización, se notificará a los propietarios o interesados que no hubiesen otorgado escritura de constitución, que podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo de 1 mes desde la notificación. Los propietarios no adheridos carecerán del derecho de voto pero están obligados a pagar sus cuotas ordinarias y extraordinarias conforme a sus porcentajes.

[. . .]

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 Excma. 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 fecha de firma digital. VºBº. La Alcaldesa. P.D. LA CONCEJAL (Resolución nº 2023/2567, de 26 de julio de 2023. B.O.P. de Sevilla nº 175 de 31/07/2023). Fdo: María Raquel Miranda Horrillo. LA SECRETARIA GENERAL, Fdo.: Rosa María Rosa Gálvez/LA VICESECRETARIA, Fdo.: Fátima Gómez Sola, indistintamente.