



**gerencia municipal de urbanismo**

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

**CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2, DEL SECTOR SR-12 “CAMINO DEL JARDINILLO” ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DE ALJARAFE Y LA MERCANTIL PROMOCIONES HÁBITAT S.A.U. PARA EL CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2, DEL SECTOR SR-12 “CAMINO DEL JARDINILLO”, DE COOPERACIÓN A COMPENSACIÓN.**

En Mairena del Aljarafe a 22 de mayo de 2019.

**DE UNA PARTE**

**D. Antonio Conde Sánchez** Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe (Sevilla), con N.I.F. 52693729-Q y domicilio en C/ Nueva, nº 21, en Mairena del Aljarafe.

**DE OTRA**

**D. JOSÉ MARÍA LÓPEZ – RÚA MARTÍNEZ** con DNI 32.754.569 - Q y domicilio a estos efectos en calle Estébanez Calderón números 3 – 5, 7ª planta, 28020 de Madrid.

**INTERVIENEN**

El primero, en nombre y representación de esta Excma. Corporación, en virtud de lo previsto en el Art. 21.1.b) de la Ley 7/85 de Bases de Régimen Local., en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, en calidad de Alcalde-Presidente.

**D. JOSÉ MARÍA LÓPEZ – RÚA MARTÍNEZ**, en nombre y representación de la mercantil PROMOCIONES HÁBITAT, Sociedad Unipersonal, con domicilio social en Madrid, calle Estébanez Calderón 3-5, 28020 Madrid, y provista de CIF núm. A-08.263.972. (En adelante, PROMOCIONES HÁBITAT).

Sociedad constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, D. José Mª Porcioles y Colomer en fecha 13 de Enero de 1971 bajo el núm. 151 de su Protocolo General que resultó inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 1866, hoja núm. 17.862, folio 217, libro 1277, inscripción 1ª, y trasladado su domicilio social al actual mediante escritura formalizada ante el Notario de Madrid D. Juan Álvarez-Sala Walther, en fecha 18 de septiembre de 2018, bajo el número 2.535 de su protocolo, e





gerencia municipal de urbanismo

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36.908, Libro 0, Folio 204, Sección 8ª, Hoja M660.224.

Actúa en virtud del poder otorgado a su favor ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid Don Javier Navarro-Rubio Serres con número de protocolo 218 y con fecha uno de febrero de dos mil diecinueve.

Las partes, según intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para suscribir el presente Convenio Urbanístico de Gestión, de acuerdo con lo establecido en el artículo 95 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y a tal fin.

### EXPONEN

**Primero.-** Que el Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía el 23 de mayo de 2003 y su Texto Refundido por acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 9 de diciembre de 2003 y publicado en el BOP nº 23 de 29 de enero de 2004, delimita como Sector de Suelo Urbanizable el SR-12 "*Camino del Jardinillo*" estableciendo como planeamiento de desarrollo el Plan Parcial, fijando como sistema de actuación el de compensación, programándolo para el primer cuatrienio.

**Segundo. -** Que en virtud del acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 1 de marzo de 2006 se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector SR-12 "*Camino del Jardinillo*". El anuncio fue publicado en el BOP nº 169 de 24 de julio de ese mismo año e inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos con el nº M-17 A-1492. El citado Plan Parcial delimita dos unidades de ejecución.

**Tercero. -** Que, en ejecución del planeamiento, la Unidad de Ejecución nº1 (UE-1) ha sido urbanizada y recepcionada por el Excmo. Ayto. de Mairena del Aljarafe.





gerencia municipal de urbanismo

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Que el Proyecto de Urbanización es conjunto para las dos Unidades de Ejecución, aprobado definitivamente por Resolución de Alcaldía el 29 de septiembre de 2006.

**Cuarto.** - Que por acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el pasado 18 de julio de 2013, se acordó **declarar el incumplimiento** de los deberes legales y de las obligaciones urbanísticas de las obras de urbanización de la UE-2 del sector SR-12 "Camino del Jardinillo", al haber transcurrido el plazo de cuatro años desde que se aprobó el Plan Parcial de referencia, cambiando el sistema de actuación de compensación al de cooperación por gestión indirecta.

Que desde el momento de la declaración de incumplimiento hasta el día de hoy, la estructura de propiedad ha cambiado en el ámbito; pasando de entidades bancarias sin ánimo promotor y sociedades en liquidación sin capacidad económica para el desarrollo del suelo, a la situación actual, en la que el propietario mayoritario del Sector es una reconocida empresa promotora en el ámbito nacional con intención de reactivar e impulsar el desarrollo urbanístico del sector, solicitando para ello el cambio de sistema de gestión, volviendo de nuevo a la compensación.

Para ello y como trámite indispensable para el cambio de sistema, se ha procedido a la liquidación de la anterior Junta de Compensación, habiéndose acordado e inscrito su disolución.

**Quinto.** - Que **PROMOCIONES HÁBITAT S. A. U.** es propietaria de las siguientes fincas registrales, inscritas en el Registro de la Propiedad 7 de Sevilla e incluidas dentro de la Unidad de Ejecución 2 del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo":

6.086, 27.964, 989, 22.232, 15.088, 6.971, 27.976, 985, 1.240, 26.699, 27.984, 22.282, 1.344, 22.560, 22.558 y 31.036

Las citadas fincas representan el 64,43 % de los terrenos que conforman la unidad reparcelable de la UE-2 del SR-12, habida cuenta que la superficie total de la referida unidad es de 111.384 m<sup>2</sup>.

**Sexto.** -Que la UE-2 cuenta, como se ha expuesto anteriormente, con Proyecto de Urbanización aprobado, con fecha 29/09/2006 (Resolución de





## gerencia municipal de urbanismo

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Alcaldía 692/2006). No obstante, para su ejecución necesita ser adaptado a la normativa actual que resulte de aplicación:-

Dicho Proyecto de Urbanización, contiene un presupuesto de ejecución material referido a la UE-2 que asciende a 1.945.618,65 €

**Séptimo.-** Expuesto cuanto antecede, es interés de PROMOCIONES HÁBITAT S. A. U., acelerar y acometer el desarrollo urbanístico de la citada Unidad de Ejecución 2, solicitando para ello llevar a cabo el Cambio de Sistema de Actuación a Compensación, constituyéndose al efecto la correspondiente Junta de Compensación, en la que ostentará un porcentaje de participación mayoritario, para de esta forma, llevar a cabo las obras de urbanización, y paralelamente las obras de edificación de las actuales Manzanas M13a, M13b y parte de la Manzana M9, previsiblemente adjudicadas a esta mercantil en el Proyecto de Reparcelación actualmente redactado que será presentado al Excmo. Ayuntamiento de Mairena de Aljarafe para su aprobación definitiva.

PROMOCIONES HÁBITAT S.A.U. como se ha expuesto, tiene una amplia experiencia como empresa urbanizadora y promotora tanto a nivel nacional como concretamente en el municipio, habiendo entregado hasta la fecha más de 900 viviendas. Las promociones entregadas son las siguientes:

<b>Promociones</b>	<b>Núm. Viviendas</b>	<b>Inicio entrega</b>
LAS TERRAZAS DE MAIRENA CENTRO	170	Julio 2006
LAS BRISAS DE MAIRENA CENTRO	220	Marzo 2007
LA PUERTA DE MAIRENA CENTRO	276	Noviembre 2007
ALTOS DE MAIRENA CENTRO	192	Julio 2011
HÁBITAT BULEVAR	123	abril 2019
<b>TOTAL</b>	<b>981</b>	

**Octavo. -** Como tiene establecida la Jurisprudencia, el ámbito funcional de los Convenios Urbanísticos se concreta en facilitar la gestión del Planeamiento Urbanístico, pero no en la de articular un nuevo sistema de actuación al margen de los regulados en la legislación urbanística. Así tienden a completar las determinaciones legales, posibilitando el acuerdo entre las partes afectadas, facilitando la gestión y removiendo los obstáculos que puedan aparecer en una determinada actuación urbanística. No puede condicionar el ejercicio de las potestades urbanísticas por ser el urbanismo una auténtica función social indisponible e irrenunciable.





## gerencia municipal de urbanismo

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Los Convenios Urbanísticos tienen naturaleza contractual y carácter administrativo; son obligaciones entre las partes, pero que han de responder a un fin o interés público. La heterogeneidad de las figuras convencionales que, de facto, se dan en el ámbito urbanístico determina que no exista un régimen jurídico. La propia legislación urbanística los contempla de forma expresa para facilitar la gestión urbanística.

La mayoría de la doctrina y jurisprudencia viene considerando los Convenios Urbanísticos como contratos administrativos, al amparo de lo dispuesto en el La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y el propio Consejo Consultivo de Andalucía los califica de contratos administrativos especiales.

Por todo ello, la normativa aplicable a estos convenios conforme establece el art. 25 de La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, será en primer término la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y supletoriamente la Ley de Contratos del Sector Público.

El presente Convenio plasma las negociaciones entre el propietario mayoritario de la Unidad de Ejecución 2 del Sector SR-12 en estos momentos, y el Ayuntamiento, a fin de agilizar la gestión y ejecución urbanística.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se creó persiguiendo la simplificación y agilización de los procesos de planificación, introduciendo diversos mecanismos conducentes a ello, todo ello sin menoscabo de los legítimos intereses públicos y privados que operan en la construcción de una ciudad.

*El artículo 108.1 párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que señala : "La Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del 50% de los terrenos afectados, mediante el convenio urbanístico, el sistema de actuación y la forma de gestión de este"*

**Noveno.** -Y, en consideración a lo expuesto, las partes, tras el oportuno proceso de diálogo y negociación, entendiendo que sus objetivos e intereses son perfectamente compatibles entre sí, y que su acuerdo resulta beneficioso tanto para el interés público, como para los legítimos intereses privados, libre y voluntariamente, formalizan el presente CONVENIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA, conforme a lo establecido en el artículo 95 de la LOUA, así como el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que





gerencia municipal de urbanismo

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y todo ello en base a las siguientes , con arreglo a las siguientes

### ESTIPULACIONES

**PRIMERA.- PROMOCIONES HÁBITAT S. A. U.** en su condición de propietario mayoritario de la UE-2 del Sector 12, y a su vez el Excmo. Ayuntamiento de Mairena de Aljarafe, en su condición de Administración actuante, se comprometen a realizar todos los trámites necesarios para proceder a la correcta terminación de la gestión y obras de urbanización del referido ámbito de actuación hasta su definitiva conclusión y posterior entrega al Ayuntamiento para su recepción, previo aprobación por parte del Excmo. Ayuntamiento del cambio de Sistema de Cooperación (Actualmente) a Compensación, en el cual **PROMOCIONES HÁBITAT S. A. U.** tomará la iniciativa como propietario mayoritario.

Todo ello conforme a la programación establecida en el Plan de Etapas de la ESTIPULACIÓN CUARTA.

**SEGUNDA.** -A tal efecto, la entidad **PROMOCIONES HÁBITAT S. A. U.** se compromete a depositar las garantías económicas necesarias para el desarrollo de los trabajos que no podrá ser inferior en cuantía al 7% de los costes de urbanización de las obras, y que, conforme al Proyecto de Urbanización aprobado y de su actualización . (art 130.2 g) LOUA)

Dicho aval se aportará dentro de los sesenta días siguientes a la aprobación plenaria del presente convenio y del cambio de sistema de actuación a Compensación o en todo caso con la iniciativa del establecimiento del sistema a que se refiere el artículo 130 de la LOUA:

**TERCERA.** Del mismo modo, y en cuanto a la contribución a Sistemas Generales que establece el artículo 3.4. de la Adaptación Parcial a la L. O. U. A. del PGOU de Mairena del Aljarafe, la entidad **PROMOCIONES HÁBITAT S. A. U.** se compromete a avalar el 100 % de los Sistemas Generales antes de la aprobación del presente convenio.

Igualmente, **PROMOCIONES HÁBITAT S.A.U.** se compromete a abonar el 100% de los Sistemas Generales antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación por parte del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.







**gerencia municipal de urbanismo**

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

**CUARTA.** - El plan de etapas que se establece a partir del cambio de Sistema a COMPENSACIÓN, será el siguiente:

*-Aprobación Definitiva de Bases y Estatutos antes del 30 de septiembre 2019.*

- Constitución de Asamblea de Nueva Junta de Compensación antes del 15 de octubre de 2019.
- Ratificación y Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento antes del 15 de diciembre de 2019.
- Adaptación del Proyecto de Urbanización antes del 15 de enero de 2019.

De acuerdo con el Plan de Etapas, el plazo máximo previsto para la ejecución de todas las obras de urbanización contempladas en el Proyecto de Urbanización que será presentado a trámite de aprobación es de 8 meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización

#### **Finalización de las Obras de Urbanización:**

- La Junta de Compensación deberá comunicar al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe con UN MES de antelación la finalización de las obras de urbanización.
- Para la emisión del Acta de Recepción Definitiva el Ayuntamiento se ajustará al procedimiento legalmente establecido en el art. 154 de la LOUA.
- Suscrita el Acta de Recepción Definitiva y transcurrido el plazo de garantía al que se refiere el art 154.2 de la LOUA por parte del Excmo. Ayuntamiento de Mairena de Aljarafe se procederá a la devolución de las garantías constituidas para la ejecución de las obras de urbanización en los términos legalmente establecidos.
- La Entidad Urbanística de Conservación deberá estar constituida e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras en el plazo





## gerencia municipal de urbanismo

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

máximo de tres meses desde la firma del acta de recepción o el plazo legal máximo para la recepción de las obras producida por ministerio de la ley...

**QUINTA.** - Una vez que queden concluidas las obras de urbanización y recibidas por la Administración actuante en legal forma, tras haberse seguido los trámites previstos legalmente, se procederá a la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación, reconociéndose en virtud del presente convenio que asumirán este compromiso todos los que resulten ser propietarios del ámbito de actuación afectado.

La Entidad Urbanística de Conservación que se constituya, tendrá por objeto la conservación de las obras de urbanización y demás elementos comunes en suelo público definidos en la Unidad de Ejecución 2 del SR-12, hasta la liquidación de la referida Entidad Urbanística de Conservación. En condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y con la finalidad de que puedan prestar servicio, siendo obligatoria la pertenencia a la misma de todos los propietarios incluidos en su ámbito.

**SEXTA.** - El régimen jurídico por el que se ha de regir la Entidad Urbanística de Conservación será el que se establezca en la iniciativa urbanística de aplicación y en sus estatutos, debiendo incorporarse en los mismos que la referida Entidad se disolverá y liquidará una vez que se hayan otorgado licencias de primera ocupación que equivalgan al 51% de las viviendas de la totalidad de ámbito afectado de la UE-2 del SR-12.

Una vez otorgadas las Licencias de Primera Ocupación que equivalgan a ese porcentaje del 51% de viviendas totales de la Unidad de Ejecución 2, y formalizado el oportuna documento por las partes que lo acredite, el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización recepcionadas, conforme a lo previsto en la Estipulación anterior, corresponderán al Ayuntamiento.

**SÉPTIMA.** -Por su parte, el Excmo. Ayuntamiento de Mairena de Aljarafe, en virtud del presente Convenio de Gestión, quedaría comprometido a:

- Previa solicitud que al efecto dirija PROMOCIONES HÁBITAT, cumpliendo con los trámites legales oportunos y aportando dicha sociedad las garantías legalmente previstas, otorgar la correspondiente Licencia de Edificación simultánea a las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución







**gerencia municipal de urbanismo**

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

2, en los términos de la legislación vigente, pudiendo culminarse de ese modo la urbanización de forma simultánea con la edificación.

- Previas las correspondientes comprobaciones técnicas y los trámites legales y administrativos oportunos, aprobar el Proyecto de Urbanización que será objeto de presentación.
- Cumplir con los plazos marcados en el presente Convenio y que al Excmo. Ayuntamiento atañen, respecto a la ejecución de las obras de urbanización, su recepción y mantenimiento posterior.

**OCTAVA.** - El presente Convenio tiene naturaleza administrativa y en lo no contemplado expresamente en éste, se remite a lo previsto en la legislación urbanística y de expropiación forzosa, que pueda resultar de aplicación y todo ello sin perjuicio de lo también pueda resultar aplicable de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público y de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.

**NOVENA.** - En el supuesto de transmisión de las fincas que son objeto del presente Convenio, **PROMOCIONES HÁBITAT S. A. U.**, se compromete a garantizar que el nuevo titular se subrogue en todos los derechos y obligaciones que en el mismo se establecen. A tal efecto, **PROMOCIONES HÁBITAT S. A. U.** se compromete a notificar fehacientemente al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe en el plazo de 15 días el hecho de la transmisión, con indicación de la fecha de formalización de la correspondiente escritura pública e indicación del adquirente que habrá de subrogarse en cuantos derechos y obligaciones dimanen del presente Convenio.

**DECIMA.** - La validez y eficacia del presente Convenio, queda condicionada a la debida tramitación, información pública y posterior aprobación definitiva por parte del Pleno de la Corporación del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, todo ello de conformidad con lo previsto en la LOUA, y demás normativa que resulte de aplicación.

Una vez leído, y en prueba de su conformidad, lo firman las partes por cuadruplicado ejemplar en el lugar y fecha arriba indicado.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

POR PROMOCIONES HÁBITAT, S.A.U

