



## RESOLUCIÓN

Resolución nº: 1583/2019  
Fecha Resolución: 24/05/2019

En la ciudad de MAIRENA DEL ALJARAFE, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, D. ANTONIO CONDE SÁNCHEZ, ha dictado la siguiente RESOLUCIÓN:

Expte.- AJ/CONVENIO Nº 092.- Impulso del Convenio para cambio de sistema de ejecución de la UE-2 del Sector SR-12 CAMINO DEL JARDINILLO de Cooperación a Compensación a suscribir con la entidad PROMOCIONES HABITAT, S.A.U.

### Visto los antecedentes que se relacionan:

1.- Que el P.G.O.U. de Mairena del Aljarafe aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. 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, delimitaba como Sector de Suelo Urbanizable el SR-12 "*Camino del Jardinillo*", establecía como planeamiento de desarrollo el Plan Parcial y fijaba como sistema de actuación el de compensación, programándolo para el primer cuatrienio.

2.- 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.

3.- Que, en ejecución del planeamiento, la Unidad de Ejecución nº1 (UE-1) fue urbanizada y recepcionada por el Excmo. Ayto. 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.

4.- 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 y cambiando el sistema de actuación de compensación al de cooperación por gestión indirecta.

La Junta de Compensación está actualmente en trámite de liquidación, habiéndose acordado e inscrito su disolución en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la provincia de Sevilla al folio 97 del Libro IV de la Sección Primera (Juntas de Compensación), número de orden 289, inscripción 6ª.

5.- Que la UE-2 cuenta, como se ha expuesto anteriormente, con Proyecto de Urbanización aprobado, con fecha 29/09/2006 (Resolución de Alcaldía 692/2006). No obstante, para su ejecución necesita ser adaptado a la normativa actual que resulte de aplicación, para posteriormente ser aprobado por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe.

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

6.- Que se ha emitido informe jurídico al respecto.

### Teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Código Seguro De Verificación:	/j0nKW+mKi72sjcHJBGUPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez Antonio Conde Sanchez	Firmado	24/05/2019 13:21:03 24/05/2019 13:04:18
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code//j0nKW+mKi72sjcHJBGUPw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code//j0nKW+mKi72sjcHJBGUPw==</a>		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE  
ORDENACION DEL TERRITORIO  
SERVICIOS GENERALES

**Primero.-** 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.

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.

**Segundo.-** El objeto fundamental de este convenio es el cambio de sistema de ejecución, de cooperación a compensación, para la cual se hacía necesario fundamentar jurídicamente si es posible este cambio.

Así pues, es posible en virtud de lo que establece 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”*.

En este caso, el convenio se suscribe con el propietario, Promociones Hábitat S.A.U., que representa el 64,43% de los terrenos que conforman la unidad reparcelable de la UE-2 del Sr-12.

Después de la declaración de incumplimiento, la estructura de la propiedad en el ámbito de la UE-2 del Sr-12 ha ido cambiando pasando poco a poco, de entidades bancarias que no tenían intención de promocionar y sociedades en liquidación, que no contaban con capacidad económica para el desarrollo del suelo, a la situación actual, donde la mayoría del suelo ha pasado a manos de Promociones Hábitat, reconocida empresa promotora en el ámbito nacional que ha propuesto al Ayuntamiento el cambio de sistema de gestión de cooperación a compensación, planteando un decidido impulso de desarrollar urbanísticamente el sector.

Para ello, se hace preciso que previamente al cambio del sistema de ejecución se procediera a la liquidación de la Junta de Compensación anterior para la que en su momento se acordó su disolución y liquidación tras la declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos.

Como se ha indicado en los antecedentes de esta Resolución, se ha procedido a la disolución de la misma y por acuerdo de la Asamblea de la Junta de Compensación de la UE-2 del Sr-12, en liquidación, en sesión celebrada el 17 de mayo de 2019 se aprobó por mayoría de los asistentes con el único voto en contra de Canvives, la cuenta de liquidación definitiva de la Junta de Compensación, la que deberá someterse a información pública y posterior aprobación por el Ayuntamiento.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	/j0nKW+mKi72sjcHJBGuPw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	24/05/2019 13:21:03
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	24/05/2019 13:04:18
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/4
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//j0nKW+mKi72sjcHJBGuPw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//j0nKW+mKi72sjcHJBGuPw==</a>		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE  
ORDENACION DEL TERRITORIO  
SERVICIOS GENERALES

Así pues, antes de la aprobación del presente convenio, deberá haberse aprobado la cuenta de liquidación definitiva de la referida Junta por esta Administración.

Consta incorporado al expediente certificado de la Junta de Compensación en liquidación en el que consta que se ha procedido a la aprobación en el seno de esa entidad de la cuenta de liquidación definitiva.

Igualmente, y al amparo de lo que establece el artículo 108.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía cuando señala:

*“Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración actuante elija motivadamente atendiendo a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.”*

Así pues, la ley exige desde el punto de vista material que por el promotor de la actuación se justifiquen los motivos por los que se pretende el cambio de sistema y qué determina su iniciativa. Igualmente, exige acreditar la solvencia económica financiera y técnica de ésta, así como que se está dispuesto a aportar las garantías y los compromisos que vaya a asumir

Y así se recoge en el cuerpo del convenio cuando se indica:

*“Expuesto cuanto antecede, es interés de PROMOCIONES HABITAT 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 HABITAT 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:*

Promociones	Núm. Viviendas	Inicio entrega
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
HABITAT BULEVAR	123	abril 2019
<b>TOTAL</b>	<b>981</b>	

“

Por otra parte quedan justificados en el propio convenio el compromiso de Promociones Hábitat S.A.U. de 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, para lo que una vez cambiado el sistema de ejecución, tomar la iniciativa como propietario mayoritario.

Igualmente, se compromete a garantizar la actuación depositando el aval del 100% de los sistemas generales y el 7% de los costes de urbanización de las obras según el proyecto de urbanización aprobado y su actualización, a que se refiere el artículo 130.2.g) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

Código Seguro De Verificación:	/j0nKW+mKi72sjcHJBGUPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez Antonio Conde Sanchez	Firmado	24/05/2019 13:21:03 24/05/2019 13:04:18
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//j0nKW+mKi72sjcHJBGUPw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//j0nKW+mKi72sjcHJBGUPw==</a>		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE  
ORDENACION DEL TERRITORIO  
SERVICIOS GENERALES

A este respecto hay que señalar que la UE-2 como ya se indicó en los antecedentes cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado, con fecha 29/09/2006 (Resolución de Alcaldía 692/2006). No obstante, para su ejecución necesita ser adaptado a la normativa actual para posteriormente ser aprobado por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe. Dicho Proyecto de Urbanización tiene un presupuesto de ejecución material referido a la UE-2 de 1.945.618,65 €.

Del mismo modo, se establece en el convenio el momento del pago de los Sistemas Generales, que se ajusta al acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 24 de mayo de 2018.

Por otra parte, se establecen los compromisos de actuación señalando los plazos (plan de etapas) en que los mismos se van a llevar a cabo.

Se refiere igualmente el convenio a los trámites a que queda sujeto la Junta de Compensación cuando finalicen las obras de urbanización, constituyéndose a tal efecto como entidad urbanística de conservación para la que se indican en el convenio los trámites legales a los que debe atenerse.

**Tercero.-** En cuanto al procedimiento hay que indicar que formulada propuesta de convenio, y tras la vista del mismo por el Sr. Alcalde se someterá a información pública de conformidad con lo establecido en el artículo 39.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que señala *“Deberá publicarse en el Boletín Oficial que corresponda, y en su caso, en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados, el anuncio de información pública de los convenios urbanísticos antes de su aprobación”*.

El artículo 95 de la L.O.U.A. establece que el plazo de información pública deberá ser de 20 días.

El acuerdo definitivo deberá ser aprobado por el Pleno de la Corporación de conformidad con lo establecido en el artículo 22.2.O) de la Ley 57/2003 de modernización del gobierno local.

Posteriormente, el acuerdo de aprobación deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia indicándose en el acuerdo de aprobación los otorgantes, ámbito, objeto y plazo de vigencia, previo deposito en el registro público correspondiente.

En virtud de las atribuciones que me confiere el art. 21 de la Ley 57/2003 de modernización del Gobierno Local,

**HE RESUELTO**

**PRIMERO.-** Impulsar la tramitación del Convenio a suscribir entre Promociones Hábitat S.A.U. y el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe para el cambio de sistema de ejecución, de cooperación a compensación, en la unidad de ejecución nº 2 del Sector SR-12 “CAMINO DEL JARDINILLO”.

**SEGUNDO.-** Ordenar la apertura de plazo de información pública por plazo de 20 días, contados a partir del siguiente a su publicación, mediante inserción de anuncio en el B.O.P., Tablón de anuncios del Ayuntamiento, así como en el portal de la transparencia y página web del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

**TERCERO.-** Condicionar la ratificación del Convenio por el Pleno de la Corporación a que previamente se haya aprobado por esta Administración la cuenta de liquidación definitiva de la UE-2 del SR-12 y haberse depositado el aval del 100% de los costes de Sistemas Generales que corresponden a esta unidad.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Antonio Conde Sánchez

Doy fe, el Secretario General

Código Seguro De Verificación:	/j0nKW+mKi72sjcHJBGUPw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	24/05/2019 13:21:03	
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	24/05/2019 13:04:18	
Observaciones		Página	4/4	
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//j0nKW+mKi72sjcHJBGUPw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//j0nKW+mKi72sjcHJBGUPw==</a>			