GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
12/07/2022 11:05
2088

gerencia municipal de urbanismo
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN 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 HABITAT S.A.U. PARA EL CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN EN LA UNIDAD DE EJECUCION UE-2, DEL SECTOR SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO", DE COOPERACIÓN A COMPENSACIÓN.

DE UNA PARTE

D. ANTONIO CONDE SANCHEZ Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe (Sevilla), con N.I.F. [redacted] y domicilio en C/ Nueva, nº 21, en Mairena del Aljarafe.

DE OTRA

D. JOAQUIN MARTIN RODRIGUEZ con DNI [redacted] y domicilio a estos efectos en calle Estebanez 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. JOAQUIN MARTIN RODRIGUEZ, en nombre y representación de la mercantil PROMOCIONES HABITAT, 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 HABITAT).

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 inscrita en el

Código Seguro de Verificación	IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Fecha	12/07/2022 11:04:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Página	1/14

gerencia municipal de urbanismo
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36.908, Libro 0, Folio 204, Sección 8ª, Hoja M660.224. en nombre y representación de la Sociedad **PROMOCIONES HABITAT S. A. U.**, con cédula de identificación fiscal número A-08.263.972, domiciliada en Madrid, calle Estébanez Calderón números 3 – 5, 7ª planta; constituida por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada en Barcelona el 13 de Enero de 1.971 por el Notario don José María de Porciones y Colomer, bajo el número 151 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo 1.866, hoja núm. 17.862, folio 217, libro 1.277 de la sección segunda de sociedades.

Tiene adaptados sus estatutos sociales a la Ley de Sociedades Anónimas, en virtud de escritura autorizada el 9 de marzo de 1992 por el notario de Barcelona, D. Fernando Hospital Rusiñol, con el número 1.248 de su protocolo, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 22.084, folio 61, hoja B-32.232, inscripción 20ª.

Declarada unipersonalidad y refundidos sus estatutos sociales en virtud de escritura autorizada el 22 de diciembre de 2017 por el Notario de Madrid, D. Carlos Pérez Ramos, con el número 4.149 de su protocolo, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.908, folio 207, hoja M-660.224, inscripción 5ª.

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.

Todas las partes se reconocen capacidad legal suficiente para obligarse en este acto y a tal efecto

Las partes, según intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para suscribir el presente Convenio Urbanístico de Ejecución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), y a tal fin,

Código Seguro de Verificación	IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Fecha	12/07/2022 11:04:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Página	2/14

gerencia municipal de urbanismo
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

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, 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.

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 n° 169 de 24 de julio de ese mismo año e inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos con el n° 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.

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.

Que igualmente, la parcela M-13 de la UE-2 cuenta con Estudio de detalle aprobado definitivamente por Resolución de Alcaldía de fecha 29 de septiembre de 2006.

Cuarto. – Que la Junta de Compensación de la UE-2 fue constituida, con fecha 14 de junio de 2007, en escritura pública otorgada ante el notario de Sevilla, D. Francisco José Maroto Ruiz, con el nº 1.463 de su protocolo.

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

Código Seguro de Verificación	IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Fecha	12/07/2022 11:04:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Página	3/14

gerencia municipal de urbanismo
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

años desde que se aprobó el Plan Parcial de referencia y cambiando el sistema de actuación de compensación al de cooperación por gestión indirecta.

Que, tras la declaración de incumplimiento, la extinta Junta de Compensación, procede a iniciar un periodo de Liquidación durante el cual se han ido valorando los intereses generales para buscar la viabilidad del desarrollo urbanístico.

Tras este periodo hasta la liquidación de la Junta, aprobada por Resolución del Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe de fecha 3 de junio de 2020, nos encontramos con que, la estructura de la propiedad vuelve a adquirir una mayor concentración de la titularidad de los terrenos de manera que vuelve a considerarse viable que el impulso se produzca por parte de los titulares de los terrenos, con el apoyo de la Administración Actuante, recuperando el inicial espíritu de esta unidad de ejecución, esto es su desarrollo a través de la iniciativa privada, mediante el sistema de compensación.

Quinto. – Que, como consecuencia de ello, **PROMOCIONES HABITAT 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":

250, 985, 989, 1.240, 1.344, 6.086, 6.971, 8.222, 10.392, 15.088, 16.646, 22.232, 22.558, 22.560, 26.699, 27.964, 27.976, 27.982, 29.176, 31.036, 31.095, 32.295, 32.307 y el porcentaje de las fincas registrales 6.846 (12,1830%), 7.588 (19,2238%), 20.622 (49,4957%) y el 33,3333% de la finca registral 22.280 incluidos dentro de la Unidad de Ejecución 2 del Sector SR-12 "Camino del Jardinillo". Además de apoderamiento y representación de la propiedad a nombre de PROMOCIONES HABITAT SAU por otro 33,3333% de la finca registral 22.280

Las citadas fincas y aprovechamientos urbanísticos representan el 90,9179 % 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 m².

Sexto. - 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),

Código Seguro de Verificación	IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Fecha	12/07/2022 11:04:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Página	4/14

gerencia municipal de urbanismo
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Dicho Proyecto de Urbanización, contenía un presupuesto de ejecución material referido a la UE-2 que asciende a 1.945.618,65 €, el cual debe ser objeto de actualización.

El cambio de sistema se produce por el interés general, dado que el mismo se antoja imprescindible para llevar a cabo la correcta ejecución del planeamiento, habiéndose concluido, tanto por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, como por el propietario mayoritario, es decir PROMOCIONES HABITAT SAU, la idoneidad de que, el desarrollo del sector, se realice en el contexto para el que fue diseñado, esto es, contando como impulsora a la iniciativa privada, desarrollado la Unidad a través del sistema de compensación, inicialmente previsto, bien a través de la figura de la Junta de Compensación o, como seguidamente se expondrá, a través de la nueva figura introducida en el art. 103.7 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), en la que se recoge la no preceptividad de constituir la Junta de Compensación, cuando se den una serie de premisas.

De una manera especial se considera imprescindible que el desarrollo se realice conforme al sistema inicialmente previsto por el Plan General, viabilizándose así, entre otras cuestiones, la correcta ejecución de la urbanización del viario de acceso al polideportivo, así como el Sistema General ASG-V11, afecto al sector, siendo ambas infraestructuras fundamentales para el desarrollo del municipio y para facilitar los accesos entre los diferentes sectores colindantes.

Tras constatarse la realidad del mercado inmobiliario de los últimos años, en la que determinados grupos empresariales, han retomado los desarrollos de suelos, con la colaboración de las administraciones locales, las cuales no han llegado a tener la capacidad económica suficiente para emprenderlos de una manera independiente ,nos encontramos con que, en este caso, la entidad mayoritaria de los suelos del sector, es una entidad de acreditada solvencia en el sector de la promoción inmobiliaria en general y en el municipio de Mairena del Aljarafe, en particular, que puede garantizar la viabilidad del desarrollo urbanístico, acreditándose no solo la solvencia técnica, financiera y económica. sino también el compromiso de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Es notoria la amplia experiencia en el municipio de Mairena del Aljarafe, que tiene Promociones Hábitat, SAU, como empresa urbanizadora y promotora, habiendo entregado, hasta la fecha, más de 500 viviendas y locales comerciales.

Código Seguro de Verificación	IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Fecha	12/07/2022 11:04:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Página	5/14

gerencia municipal de urbanismo
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Con la reciente entrada en vigor de la nueva LISTA, queda enmarcada la importancia de la participación privada tanto en la Ordenación del Territorio, como en el Urbanismo, a fin de poder dar cumplimiento al interés general y público en juego que no es otro que la ejecución del planeamiento. Recoge la Exposición de Motivos lo siguiente:

En todo caso, hay que tener muy presente el carácter de función pública de la ordenación del territorio y el urbanismo, un carácter irrenunciable que la ley pretende potenciar, tomando como base la defensa pública de una planificación y un urbanismo sostenibles. Corresponde a las Administraciones Públicas la dirección y control de la gestión y desarrollo de la ordenación territorial y urbanística, conforme al interés general y en base a la ponderación de los bienes jurídicos afectados que la Constitución protege. ***No obstante, el principio del desarrollo sostenible exige incorporar la gobernanza en las decisiones públicas, es decir, la colaboración y la coordinación de todas las Administraciones Públicas y la participación de todos los sectores económicos, profesionales y sociales en el proceso de toma de decisiones y en su ejecución.***

En idéntica situación se encuentra el actual modelo de gestión urbanística. La puesta en valor del urbanismo de obra pública, el gran olvidado de nuestro urbanismo hasta la fecha, exige un importante esfuerzo legislativo para garantizar el derecho subjetivo a la propiedad privada ***en un marco donde la iniciativa privada empresarial debe cobrar un nuevo y marcado protagonismo****.*

Hablar de colaboración público-privada en este contexto es hacer patente, también, una necesidad de nuestro tiempo. Potenciar esta colaboración se convierte en otra de las líneas estratégicas de la ley.

La responsabilidad de las Administraciones Públicas en el control de la ordenación urbanística ***no debe estar reñida con el importante papel que debe desempeñar la iniciativa privada, especialmente la de carácter empresarial, en la gestión y ejecución de los planes****, así como el de las entidades colaboradoras y los colegios profesionales.*

Código Seguro de Verificación	IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Fecha	12/07/2022 11:04:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Página	6/14

gerencia municipal de urbanismo
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

En el modelo de gestión, el suelo urbano cobra una relevancia especial. Con esta ley se pretende dotar a las actuaciones en suelo urbano de un régimen jurídico adecuado que, en el marco de la legislación básica de suelo, permita una mayor flexibilidad y remueva los obstáculos legales que han impedido su viabilidad técnica y económica.

Conforme a lo establecido en el art. 8 de la Lista, los particulares podrán convenir con la Administración actuante, las condiciones de ejecución de los instrumentos de ordenación y/o urbanísticos en los términos legalmente establecidos en el art. 9 que, entre otras cuestiones indica que las personas físicas y jurídicas, incluso aunque no sean titulares del derecho de propiedad, podrán, dentro del marco establecido para la Administración, *que tiene el deber de facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada,* podrá celebrar convenios al objeto de *colaborar y desarrollar de manera más eficaz, la actividad territorial y urbanística.*

Esta prevalencia a la actuación privada que recoge la nueva Ley debe tener, fundamentalmente, su respaldo técnico y económico-financiero, como se recoge igualmente en la exposición de motivos de la LISTA, cuando se indica que:

"En cuanto a la gestión urbanística, en el marco de la seguridad jurídica buscada, la ley defiende con firmeza la dimensión social del urbanismo, pero apuesta decididamente por la colaboración público-privada superando el papel concedido a la iniciativa privada en nuestro modelo tradicional. La nueva norma regula la actuación de la iniciativa privada en el marco de la libertad de empresa recogida en la Constitución, si bien la tutela pública de la actividad exige que esa iniciativa sea posible desde el punto de vista de la viabilidad técnica y financiera. Con esta visión se pretende asegurar a la sociedad el éxito de la actividad privada desde un primer momento, huyendo de operaciones meramente especulativas, ***Es decir, la iniciativa privada en el ámbito urbanístico exige, en primer lugar, garantizar la solvencia económica y financiera del que la impulsa"***

Todo ello hay que enmarcarlo en el contexto de facilitar y agilizar la ordenación y ejecución urbanística la cual se debe realizar contemplando los valores fundamentales que incluyen la nueva Ley, como la sostenibilidad como modelo territorial y urbanístico, a fin de apostar por ciudades inclusivas, seguras resilientes y sostenibles, llevando a cabo la regeneración y rehabilitación urbana

Código Seguro de Verificación	IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Fecha	12/07/2022 11:04:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Página	7/14

gerencia municipal de urbanismo
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

con medidas para evitar los riesgo del cambio climático, a fin de mejorar, en definitiva, la calidad de vida y el bienestar de los ciudadanos.

Pretende la nueva Ley ser una norma sencilla que permita la agilización del procedimiento de tramitación de los instrumentos de ordenación y planeamiento y en consecuencia la implantación de actividades económicas y la creación de nueva ciudad.

Se busca que los instrumentos sean más prácticos, realistas y ejecutables y no meramente teóricos, de ahí que, como indica la propia LISTA en su exposición de motivos, haya que superar el paradigma de que, en el ámbito territorial y urbanístico, la seguridad jurídica es equivalente a un procedimiento administrativo complejo.

El nuevo texto busca una simplificación en la elaboración y tramitación de los instrumentos de ordenación, reforzando a su vez la participación, la transparencia y el acceso a la información.

En el mismo sentido se refuerza la participación ciudadana en el ámbito de la gestión urbanística, donde la iniciativa privada empresarial cobra un nuevo y marcado protagonismo.

Es patente que la colaboración público-privada es una necesidad de nuestro tiempo y la responsabilidad de las Administraciones Públicas en el control de la actividad de ejecución urbanística no puede ser un impedimento, ni estar reñida, con el importante papel que debe desempeñar la iniciativa privada, todo ello en aras del interés público perseguido, la ejecución del planeamiento.

Séptimo. - Expuesto cuanto antecede es interés de PROMOCIONES HÁBITAT, S.A.U., el acometer el desarrollo urbanístico de la unidad, para lo que solicita el cambio de sistema de actuación a Compensación, que es el objeto del presente convenio.

Octavo. – Establece la nueva ley que el objeto principal de los convenios con las entidades o personas públicas o privada, sean de la índole que sean, es el de colaborar y desarrollar de una manera más eficaz y sostenible la actividad territorial y urbanística.

Código Seguro de Verificación	IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Fecha	12/07/2022 11:04:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Página	8/14

gerencia municipal de urbanismo
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

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, aunque, como ya hemos indicado, con una prioritaria y predominante incorporación de la iniciativa privada, que es incluida, como novedosa por la nueva Ley.

Los Convenios Urbanísticos tienen carácter jurídico administrativo y tienen el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento y en ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades. Recogerán las obligaciones entre las partes, que han de responder a un fin o interés público. La propia legislación urbanística los contempla de forma expresa para facilitar la gestión urbanística.

El presente Convenio plasma las negociaciones entre el propietario mayoritario de la Unidad de Ejecución nº2 del Sector SR-12 en estos momentos, y el Ayuntamiento, a fin de agilizar la gestión y ejecución urbanística. La LISTA se ha creado persiguiendo la simplificación y agilización de los procesos de planificación y gestión, 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 sostenible.

Principalmente tiene como objetivo y como punto de partida, el cambio del sistema de ejecución actualmente de aplicación, el de Cooperación, al primitivo sistema establecido para esta unidad de ejecución, el de Compensación, en virtud de lo dispuesto en el art 100.3 de la LISTA.

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 URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN, conforme a lo establecido en el artículo 9 de la Ley 7/2021 de 1 de

Código Seguro de Verificación	IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Fecha	12/07/2022 11:04:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Página	9/14

gerencia municipal de urbanismo
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como el art. 9.8 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y todo ello con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - PROMOCIONES HABITAT 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 iniciar los trámites necesarios establecidos legalmente, para para culminar el cambio de sistema de actuación de Cooperación a Compensación, para lo cual Promociones Hábitat S.A.U. instará ante la Administración, la iniciativa para el establecimiento del sistema.

Todo ello conforme a la programación establecida en el Plan de Etapas que se acompaña.

SEGUNDA. – Proceder a la tramitación simultanea del cambio de sistema, junto con la iniciativa, instando la tramitación por el procedimiento simplificado, con aportación de las Bases de Actuación, Proyecto de Reparcelación y Adaptación del Proyecto de Urbanización, quedando condicionada la aprobación de dichos instrumentos a la aprobación del presente convenio.

TERCERA. - En cumplimiento de la legalidad aplicable, a tal efecto, la entidad **PROMOCIONES HABITAT S. A. U.** tiene depositadas las garantías económicas necesarias para el desarrollo de los trabajos que se corresponden con el 7% de los costes de urbanización de las obras que, de conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado en su momento, todo ello tal y como establecía el art. 130.2 g) de la derogada LOUA.

La aprobación definitiva de los instrumentos de gestión presentados quedará condicionada a la actualización de la cantidad correspondiente a los costes de urbanización.

CUARTA. - Del mismo modo, y en cuanto a la contribución a Sistemas Generales que establece el artículo 3.4. de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de

Código Seguro de Verificación	IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Fecha	12/07/2022 11:04:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Página	10/14

gerencia municipal de urbanismo
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Mairena del Aljarafe, la entidad **PROMOCIONES HABITAT S. A. U.** se compromete al siguiente calendario de pago,

- 100% de las cantidades con excepción del porcentaje correspondiente a la Administración, en el acto previo a la Aprobación definitiva del presente convenio.

Sin perjuicio de que, por parte de la entidad Promociones Hábitat SAU, pueda abonarse una cantidad superior a la que le correspondiera por los Sistemas Generales correspondientes a la Unidad, el resto de los propietarios, deberá responder al pago proporcional de los mismos, que le corresponda en función de su cuota de participación en la Unidad, pago que deberá hacerse efectivo o compensando con la correspondiente cesión de aprovechamiento, a la ratificación por la Administración del Proyecto de Reparcelación.

Según nota informativa de autoliquidación de los sistemas generales adscritos a la unidad de ejecución UE-2 del sector SR-12 "Camino del Jardinillo" actualizados a 31 de mayo de 2022, la cantidad a abonar por parte de PROMOCIONES HABITAT SAU asciende a **5.556.719,20 €.** Se adjunto documento de autoliquidación.

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

- A tramitar, previa solicitud que al efecto dirija PROMOCIONES HABITAT, cumpliendo con los trámites legales oportunos y de conformidad con lo establecido en el art. 103.7.b) de la LISTA, la iniciativa acordando la innecesariedad de constitución de la Junta de Compensación, admitiendo para su tramitación el Proyecto de Bases que se presente por la sociedad.

- A proceder, en caso de que sean necesario para dotar de la máxima seguridad jurídica al procedimiento, a adoptar las medidas oportunas para garantizar la no paralización y el correcto desarrollo de la unidad de ejecución, ostentando la representación de las fincas que pudieran ser consideradas como litigiosas, a los efectos de la tramitación del expediente, de conformidad con la legislación vigente y especial a lo dispuesto en el RDL 1093/97 RHU, por estar inmersas en procedimientos judiciales sin resolver que puedan dar lugar a un cambio en la titularidad de las mismas.

Código Seguro de Verificación	IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Fecha	12/07/2022 11:04:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Página	11/14

gerencia municipal de urbanismo
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

- En consecuencia con lo anterior, igualmente tramitará de manera simultánea el Proyecto de Reparcelación, y el Proyecto de Urbanización de conformidad con lo establecido en el art. 96 de la LISTA.

- En relación al Proyecto de Urbanización, dado que el mismo se encuentra aprobado, la Administración Actuante se compromete a la aprobación de la actualización que proceda, para su adecuación a la normativa vigente.

- Previa solicitud que al efecto dirija PROMOCIONES HABITAT, 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 2, en los términos de la legislación vigente, pudiendo culminarse de ese modo la urbanización de forma simultánea con la edificación.
En caso de justificación técnica, la Administración, previa aportación de las garantías correspondientes, se compromete a acordar el faseado de la urbanización, de conformidad con lo establecido en el art. 97.2 de la LISTA.

- 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.

SEXTA. - 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 que 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.

SÉPTIMA. - En el supuesto de transmisión de las fincas que son objeto del presente Convenio, **PROMOCIONES HABITAT 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 HABITAT 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 dimanan del presente Convenio.

Código Seguro de Verificación	IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Fecha	12/07/2022 11:04:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Página	12/14

gerencia municipal de urbanismo
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

DÉCIMA. - 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 LISTA, y demás normativa que resulte de aplicación.

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

EL ALCALDE – PRESIDENTE POR PROMOCIONES HABITAT, S. A. U.

Código Seguro de Verificación	IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Fecha	12/07/2022 11:04:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	DIPUTACIÓN DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7D2KIO2FG6XVGJWRASL5RXIE	Página	13/14