

**BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO EL DÍA 25 DE ABRIL DE 2011**

En la ciudad de Mairena del Aljarafe, siendo las **nueve treinta horas** del día **25 de abril de 2011**, se celebra en la casa Consistorial bajo la presidencia del **Sr. Alcalde D. Antonio Conde Sánchez (PSOE)**, el **Excmo. Ayuntamiento Pleno**, con asistencia de los Sres. Concejales que a continuación se relacionan:

GRUPO MUNICIPAL DEL PSOE

D. Jerónimo Antonio Trujillo Durán
D^a. Esperanza Moreno Bañuelos
D^a. Estrella Giráldez Villalba
D. José Luis Prieto Jiménez
D. Diego Ramos Sánchez
D. Ángel Díaz Crujera
D^a Luisa María Leonor Rojo García
D. Laureano Conde García
D^a María del Pilar Guerra Merchán
D. Ángel Javier Fernández de Osso Jaureguizar

GRUPO MUNICIPAL DEL PP

D. Vicente Antonio Agenjo Gragera
D^a. María Concepción Navarro de Rivas
D. Joaquín Ruiz Vázquez
D. Juan de la Rosa Bonsón
D^a María Elena Castro Aljama

GRUPO MUNICIPAL DEL PA

D. José Antonio González Vela
D^a Rosario Gordillo Vázquez

GRUPO MUNICIPAL DE IULV-CA

D. José Manuel Boix Fernández
D. Ángel Marcos Rodríguez

Asisten igualmente el Sr. Interventor **D. José Francisco Muñoz Jurado**, y el Sr. Secretario **D. Juan Damián Aragón Sánchez**.

No asiste **D^a Dolores Rodríguez López**, del grupo popular.

Comprobada la presencia de suficiente número de miembros de los que integran el Excmo. Ayuntamiento Pleno para la válida adopción de acuerdos, el Sr. Presidente declaró abierto y público el acto, pasándose a tratar el siguiente

ORDEN DEL DÍA:

1. ***Aprobación del acta correspondiente a la sesión anterior celebrada el día 1 de abril de 2011.***
2. ***Aprobación de la certificación de liquidación de obras correspondientes a la Primera Fase del Sistema General de Equipamiento ASGE-1.***
3. ***Aprobación de la Segunda Modificación de la Segunda Addenda al convenio Ayuntamiento-SODEFESA sobre actuaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe (VPO-PERI Casa Grande).***
4. ***Enajenación de la parcela M-9 del Sector SR-11 "Camino de Gelves" del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe.***
5. ***Mociones.***
6. ***Urgencias.***
 - 6.1. ***Mutuos acuerdos expropiatorios en PERI "Casa Grande".***
7. ***Interpelaciones, ruegos y preguntas.***

1º) APROBACIÓN DEL ACTA CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ANTERIOR CELEBRADA EL DÍA 1 DE ABRIL DE 2011.

Se pregunta por el **Sr. Presidente** si hay alguna observación que hacer al acta de la sesión anterior celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día **1 de abril de 2011**.

No habiendo ninguna consideración, **se aprueba dicho acta** de conformidad con lo determinado en el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986 de 28 de Noviembre.

2º) APROBACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN DE OBRAS CORRESPONDIENTES A LA PRIMERA FASE DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO ASGE-1.

Se conoce expediente relativo a la liquidación de obras correspondientes a la primera fase del Sistema General de Equipamiento ASGE-1, presentada por la entidad concesionaria.

El **Sr. Alcalde** explica que la liquidación presentada no representa más que el 2,3% de la obra en su conjunto, y que ahora se toma conocimiento de la misma para acordar el pago de esta cantidad a la concesionaria mediante la compensación de las cantidades derivadas del canon.

El **Sr. José Manuel Boix**, Portavoz de Izquierda Unida, indica que toma la palabra él puesto que conoce más el tema, dado que su compañero no estaba en la Corporación en 2006.

"A mí me sorprende que para una factura de 100 millones de pesetas no se haya utilizado, para justificar esta cantidad, un informe más exhaustivo. Porque aquí dice que hay una serie de mejoras pero no sabemos esas mejoras de qué forma se plantearon, ya que yo no recuerdo cómo se informó de esas mejoras, cómo se aprueba un pliego en un momento determinado y después los técnicos dicen que otras obras que se hicieran anexas a ese pliego enriquecería la obra.

Esos son asuntos de los que nosotros no tenemos conocimiento.

En los antecedentes aparece que el ayuntamiento insta a una realización de trabajos ajenos a la oferta presentada en el momento de la licitación. ¿De qué trabajos se trata?

En el punto anterior pone que ha habido unas adecuaciones que han resultado en bondades a la hora de instalar la estación de autobuses, etc... Pero esto es todo muy etéreo, muy impreciso, y 100 millones de pesetas no es moco de pavo.

Luego decís que ese dinero representa el 2,34% del total de la obra. ¿Pero de qué obra? ¿De lo público y lo privado? ¿Solo de lo público?

Nosotros no podemos aprobar una factura de 100 millones de pesetas sin tener una relación de esas mejoras, sin tener documentos certificativos de dónde se aprobó esa demasía sobre el primer pliego de condiciones que se aprobó para estos trabajos.

Nosotros lo único que sabemos es que SANDO está saliendo muy beneficiado en toda esta historia. Le hemos alquilado unos locales inmensos que amortizan prácticamente el canon. Hemos hecho un acuerdo de cesión de aparcamientos... Y ahora nos viene una factura de 100 millones de pesetas.

Otra de las cosas que tampoco logramos entender en nuestro grupo es que esto se va a intentar amortizar con el canon. ¿Pero qué canon, si el canon ya lo tenemos cubierto con los alquileres de los locales?

Yo no me aclaro. O presentáis un informe mejor y más explicativo, o nosotros no podemos aprobar así porque sí una factura de 100 millones de pesetas."

El **Sr. José Antonio González**, Portavoz del grupo andalucista, señaló que tenía incertidumbre técnica e incertidumbre económica.

"Esto se propuso en 2006, pero no hemos tenido planos de cómo va a quedar todo.

Ahí se producen follones de tráfico todos los días, y no sabemos cómo va a quedar.

Y también la incertidumbre económica la tenemos, porque tal y como está el patio no sé si eso se va a amortizar algún día.

Nosotros también nos vamos a abstener."

El **Sr. Vicente Agenjo**, Portavoz del grupo popular, manifiesta que a su grupo no se la ha dado traslado del informe técnico requerido.

"Es fundamental para establecer esta aprobación de 100 millones de las antiguas pesetas. Y si no vemos este informe no tenemos base para votar."

El **Sr. Alcalde** explica que se trae este tema al Pleno consecuencia del penúltimo Consejo

de Gobierno de la GMU.

"Aquel día, por cierto, no hubo ningún miembro del PP. Hablamos que para que todos tuviéramos la seguridad de que esa cantidad de dinero se había efectivamente ejecutado en las obras que allí vimos en su día -una calle perimetral y una serie de mejoras que en su día recomendamos cuando se adjudicó el proyecto-, requerimos un informe técnico especializado para que todas y cada una de las certificaciones que se nos habían aprobado -que era lo público de esa concesión- se chequeara. Y que en el momento que estuviera ese informe técnico, se traería al Pleno.

Ese informe está en la Gerencia Municipal de Urbanismo a disposición de todos para comprobar que todas las obras se han desarrollado por esta cantidad de dinero.

Por eso se trae esto aquí, porque se ha cumplimentado ese trámite, que fue un principio de salvaguarda que la administración se puso para chequear que efectivamente ésa era la cantidad.

Ahora lo que analizamos es la certificación del 2,3% de la primera fase, que traía como consecuencia la dotación pública del intercambiador de transportes, la plaza de aparcamientos subterráneos -que era una obligación del ayuntamiento disponerlas para el Metro-, más el número de plazas rotatorias que existía, más la conexión viaria de la salida de Metromar, más la conexión viaria de la salida de la AUSU-6 y del entorno de Ciudad Expo, además de la recuperación de la plaza superior.

Cuando se desarrolló el proyecto y esta empresa fue la adjudicataria, los técnicos consideraron que había que abordar todas estas conexiones. En este sentido se mejoró el proyecto y se le solicitó a la concesionaria que hiciera esos trabajos, que son los que hoy se traen y que suman 532.717,21 euros.

Como la situación no es tan boyante y la concesión administrativa es a 40 años -es decir, la concesionaria tiene que pagarnos un canon durante 40 años- se ha quedado que en lugar de que el ayuntamiento tenga que desembolsar ese dinero ahora, se coja parte de ese canon hasta abonar esos 532.717,21 euros. Prácticamente en una anualidad y media estaría abonado; que en cualquier caso se pudiera suplementar o no a las que ya tenemos formalizadas en torno al desarrollo y a la decisión de que ese canon vaya hoy destinado por ejemplo a principios culturales y educativos como es disponer de una biblioteca y de unos espacios públicos al servicio del ciudadano."

El **Sr. Boix** quiere saber cuáles son esas conexiones de las que ha hablado el Sr. Alcalde, y si estaban o no metidas en el pliego inicial o se ha producido una contratación aparte.

El **Sr. González** entendía que se debía haber acompañado a la documentación del punto, un plano que detallase cómo va a quedar toda aquella zona.

El **Sr. Agenjo** pregunta si el informe técnico que evalúa las actuaciones es tan voluminoso como para no haberlo incluido en la documentación facilitada a los grupos.

El **Sr. Alcalde** contesta que no se trata que sea voluminoso.

"Hace dos consejos que vimos que se ponía, previo a la aprobación, la justificación de que una empresa especializada hiciera este informe. Y ese documento está arriba a disposición de todos.

El proyecto en sí está hecho. Pocos planos vamos a tener que hacer. Lo que estamos certificando aquí es obra hecha y ejecutada en torno a una realidad física que es la que ya existe.

Aquel proyecto tenía que acometer unos servicios afectados por compañías suministradoras,

una mejora -ya que estaba esa obra hecha- de esos servicios afectados en torno a la evacuación, el saneamiento de las aguas, la emisión de aguas, el conectar una calle perimetral al intercambiador de transportes, la conexión del aparcamiento de Metromar con el del intercambiador, y a todas y cada una de las afecciones públicas que tenía la parcela entonces.

El trámite que se ha seguido en el marco de esa primera fase pública es el registro y el reglamento de la Ley de Contratos, ley que nos permite hasta un 10% del valor total de la obra acometer esa situación. Y en este caso estamos hablando del 2,34%.

Si nosotros tenemos una concesión a 40 años, todos los años que resten de las cantidades de contratos que ya hemos visto aquí, serán ingresos para el ayuntamiento.

Y lo que el ayuntamiento hace también en este instante es, en lugar de reconocer y abonar esos 532.000 euros, decidir no abonarlo y decirle a la empresa que lo cobre del canon que nos tiene que pagar anualmente -que creo que es del orden de 300.000 euros anuales-."

Tras el debate, **la Corporación**, con el voto a favor de los 11 miembros del grupo socialista, los votos en contra de los 2 miembros de IULV, y la abstención de los 4 concejales del grupo popular y los 2 del grupo andalucista, lo que representa la mayoría absoluta de los que legalmente la componen, **aprobó** lo siguiente:

Vistos los **antecedentes y consideraciones** que a continuación se relacionan:

1.- Por acuerdo plenario de 25 de noviembre de 2005 el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe decidió aprobar el expediente para la construcción del sistema general de equipamiento ASGE-1 (Aljarafe Central), mediante la aprobación de los pliegos administrativos para la contratación de proyecto y obra para la construcción de un intercambiador de transportes, aparcamiento subterráneo público y cuerpo edificatorio de usos terciarios, así como la concesión administrativa del cuerpo edificatorio y de la 2ª, 3ª y, en su caso, 4ª planta de aparcamiento subterráneo público.

2.- El pasado 30 de junio de 2006 el Pleno del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe acordó la adjudicación de la licitación del sistema de equipamiento denominado ASGE-1 "Aljarafe Central" a la UTE Intercambiador de Mairena SANDO-INABENSA.

3.- El pasado día 23 de mayo de 2007 se firmó el preceptivo contrato administrativo.

4.- Tras los trámites legales oportunos, incluida la solicitud de informe a los organismos competentes de la Junta de Andalucía, el pasado 25 de julio de 2007 se aprobó por el Pleno corporativo el proyecto de ejecución de las obras correspondientes a la meritada actuación.

5.- Las obras incluidas en la mencionada actuación se dividían en aquellas dirigidas a la ejecución de infraestructuras con un destino completamente público, como son el intercambiador de transportes, la 1ª planta del aparcamiento subterráneo y la plaza pública; y aquellas otras de explotación privada, que mediante su concesión por un período de tiempo determinado

financiaban a las primeras.

6.- El proyecto que resultó adjudicatario en el proceso licitatorio planteó soluciones no previstas en el esbozo realizado en el pliego de prescripciones técnicas, pero que suponían una significativa y notable mejora de los espacios públicos. Estas bondades quedaban representada principalmente por la ejecución de una estación de autobuses bajo la zona ajardinada (inicialmente ideada o prevista soterrada bajo la edificación).

7.- La coordinación de las distintas actuaciones existentes en el mismo ámbito, como son Metromar, la urbanización denominada AUSU-6 "Ampliación de Ciudad Expo" y el propio intercambiador de transportes obligó al Ayuntamiento a instar a la empresa adjudicataria la realización de trabajos ajenos a la oferta presentada en el momento de la licitación.

8.- La liquidación presentada representa el 2,3456 % del presupuesto total de la fase correspondiente al aparcamiento subterráneo e intercambiador de transportes, muy por debajo del importe máximo permitido por la legislación de contratos, que establece que podrán introducirse variaciones sin necesidad de previa aprobación cuando éstas consistan en la alteración en el número de unidades realmente ejecutadas sobre las previstas en las mediciones del proyecto, siempre que no representen un incremento del gasto superior al 10 % del precio primitivo del contrato.

9.- El asunto fue visto en el Consejo de Gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 29 de marzo de 2011, requiriéndose informe técnico emitido por entidad especializada y de reconocido prestigio, en el que se refleje que todas y cada una de las distintas unidades de obras han sido efectivamente ejecutadas o, en caso contrario, indique cuáles son las unidades ejecutadas y cuáles no.

10.- Se ha elaborado informe por parte de D. Arsenio Hueros Ayuso, colegiado nº 4.372 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, en representación de JMSialka S.L.P., con CIF U-91622217.

Por todo ello, **se resuelve:**

PRIMERO.- Tomar conocimiento de la liquidación de obras correspondientes a la primera fase del Sistema General de Equipamiento ASGE-1 de Mairena del Aljarafe, presentada por la entidad concesionaria, por un importe de 532.717,21 € (más IVA).

SEGUNDO.- Iniciar el trámite para habilitar la partida presupuestaria correspondiente en el próximo presupuesto municipal que se elabore, para hacer frente a las obligaciones derivadas de la anterior liquidación.

TERCERO.- Acordar que el pago de la cantidad que haya de liquidarse, conforme al informe que se emita, se realizará, en su caso, mediante la compensación con las cantidades derivadas del canon de explotación establecido en el contrato administrativo firmado.

3º) Aprobación de la Segunda Modificación de la Segunda Addenda al convenio Ayuntamiento-SODEFESA sobre actuaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe (VPO-PERI Casa Grande).

Se conoce la siguiente modificación de la segunda addenda al convenio entre SODEFESA y este ayuntamiento sobre actuaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe (VPO PERI Casa Grande), que fue dictaminada en el Consejo de Gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 19 de abril de 2011.

El Sr. Alcalde introduce el asunto.

"Como bien saben ustedes, hay un acuerdo marco entre el ayuntamiento y SODEFESA para la actuación de Casa Grande. En el marco de ese convenio, el ayuntamiento viene cediendo la gestión para viviendas protegidas de determinados suelos de Mairena a SODEFESA.

Había dos suelos a disposición de SODEFESA, uno para 28 viviendas y otro para 26 viviendas.

SODEFESA nos ha trasladado que tiene actualmente promociones abiertas por terminar, y por tanto, la situación económica y financiera les hace difícil obtener los créditos hipotecarios.

Por ello, lo que hacemos en el marco de este convenio -para agilizar y para tener esas 28 viviendas lo antes posible- es rescatar el ayuntamiento ese suelo de las 28 para en el siguiente punto sacar la enajenación de esta vivienda protegida."

El Sr. Ángel Marcos, de Izquierda Unida, toma la palabra:

"Esto es consecuencia de una cesión que hizo el ayuntamiento a SODEFESA de 4 parcelas, de las que ya en su momento nos devolvió 2, y ahora de esas 2 nos vuelve a devolver una.

Es verdad que estas cesiones de terrenos, y consecuentemente estas enajenaciones, se hacen para equilibrar de alguna forma las pérdidas que iba a tener el PERI Casa Grande. Sabemos que el hecho de permutar viviendas de un bloque nuevo que se hace, por otras que van al derribo, es un mal negocio.

Hay quien está queriendo tirar -y ahí se encuentra Izquierda Unida- la zona de Casa Grande desde que este ayuntamiento es democrático. Porque eso es feísimo.

Sin embargo, nosotros siempre hemos echado en falta un estudio económico previo. No sabíamos las consecuencias tan enormes que iba a tener esta cuestión.

Por tanto, por un lado el destino a vivienda protegida de los terrenos que estamos hablando, y por otro lado entendiendo que va unido totalmente a un mal enfoque ella tema de Casa Grande, nosotros nos vamos a abstener."

Tras el debate, **la Corporación**, con el voto a favor de los 11 miembros del grupo socialista y los 2 del grupo andalucista, así como la abstención de los 4 miembros del grupo popular y los 2 de Izquierda Unida, lo que representa la mayoría absoluta de los que legalmente la componen, **aprobó** lo siguiente:

*"En Mairena del Aljarafe a ***** de abril de 2011*

COMPARECEN

De una parte D: Antonio Conde Sánchez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, autorizado por acuerdo plenario de 2 de marzo de 2007.

De otra parte, D. Laureano Conde García y don Guillermo Gentil Alpérez, en su calidad de Vicepresidente Primero y Gerente, respectivamente de la SOCIEDAD PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y FOMENTO DEL ALJARAFE (SODEFESA), en representación de la misma, autorizado por acuerdo del Consejo de Administración de 26 de mayo de 2008.

EXPONEN

1.- *Con fecha 24 de septiembre de 2004 el Pleno del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe aprobó convenio marco entre el Ayuntamiento y SODEFESA sobre las actuaciones urbanísticas públicas previstas en el PGOU del municipio en relación con la construcción de viviendas protegidas y ejecución del Plan Especial de Reforma Interior Casa Grande.*

2.- *Que el 2 de abril de 2007 se suscribió addenda al citado Convenio Marco.*

3.- *Que con fecha 26 de junio de 2008, por el Gerente de la GMU, se propuso una addenda al Convenio Marco entre el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y Sodefesa, sobre actuaciones urbanísticas públicas previstas en el Plan de Viviendas Municipal y en ella la cesión gratuita de las parcelas M-3 y M-9 de la Unidad de Ejecución 1 del Sector SR.-11 y de las parcelas M-6 y M-8 de la Unidad de Ejecución 1 del Sector SR-12 para construcción de viviendas protegidas conforme a los programas que se detallan en dicho plan.*

4.- *La Sociedad para el Desarrollo Económico y Fomento de Empleo (Sodefesa) es una sociedad de capital totalmente público, en el que participa mayoritariamente el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe con un 92.9% y a cuyo capital contribuyen las entidades públicas dependientes de la Excm. Diputación Provincial de Sevilla, INPRO y Sevilla Siglo XXI, con un 1,77% y un 5,3% de capital social, respectivamente: La mayoría de los miembros del Consejo de Administración son designados por el Pleno del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe. Sodefesa viene desarrollando actuaciones de promoción y venta de suelo público empresarial en el Parque Industrial y de Servicios Aljarafe (PISA), promociones de carácter comercial como los locales comerciales y aparcamiento subterráneo.*

Sodefesa ha intervenido como ente instrumental del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe en la promoción de 140 viviendas de protección oficial en régimen general, correspondientes a la segunda fase del Plan Parcial "Los Rosales" de iniciativa municipal.

5.- *Las parcelas que se han descrito anteriormente se incluyen en el Plan Municipal de Acceso a la Vivienda, y donde se refleja la política de suelo residencial y vivienda protegida del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.*

Este Plan Municipal de Vivienda tiene como objetivos fundamentales: impulsar la construcción de más de 2000 nuevas viviendas de protección pública, favorecer la construcción de viviendas en régimen de alquiler, reservar un porcentaje de la totalidad de las viviendas con ingresos por debajo de 2,5 IPREM, reservar un porcentaje de la totalidad de las viviendas protegidas de nueva construcción para adaptarlas a personas por discapacidad con movilidad reducida así como favorecer la integración social a través de la reserva de parcela destinada a vivienda protegida dentro de una misma promoción.

6.- *El 27 de marzo de 2009 el Pleno de la Corporación acordó la modificación de la Segunda Addenda al Convenio Marco Ayuntamiento-Sodefesa sobre sobre actuaciones urbanísticas públicas previstas en el PGOU en el sentido de mantener al incorporación de las actuaciones previstas en la parcela M-9 de la UE-1 del Sr-11 y M-6 de la UE-1 del Sr-12 a favor de Sodefesa, para la construcción de viviendas de protección pública y de revocar la cesión de la parcela M-3 de la Unidad de Ejecución 1 del SR-11 y M-8 de la Unidad de Ejecución 1 del Sector SR-12 a favor de la Sodefesa.*

7.- *Que desde que se produjo la cesión de las mencionadas parcelas hasta hoy, SODEFESA ha comenzado los trámites para iniciar la promoción de las mismas, sin que se pueda concretar aún la fecha de inicio de las obras. Efectivamente, la actual situación del mercado crediticio está imposibilitando el desarrollo de dichas*

actuaciones por la empresa pública, comprometiéndose seriamente el cumplimiento de los plazos marcados en el plan municipal de viviendas. Principalmente, la dificultad se manifiesta en aquellas parcelas con un mayor número de viviendas finales. Por ello, se hace necesario que, manteniendo el espíritu de la addenda segunda al convenio marco, se produzca una modificación de la misma.

8.- Actualmente, y a pesar de lo anterior, existe empresas privadas que están solicitando la posibilidad de adquirir suelo con destino a vivienda protegida en nuestro municipio.

9.- Que el Consejo de Administración de Sodefesa en sesión celebrada el 15 de abril de 2011 en el punto segundo del orden del día acordó aprobar la modificación de la Segunda Addenda al Convenio Marco entre el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y Sodefesa manteniendo la cesión gratuita de la parcela M-6 de la UE-1 del Plan Parcial del Sr-12 y la revocación de la cesión de la parcela M-9 de la UE-1 del SR-11.

En consideración a lo expuesto, se formaliza la presente Addenda a Convenio Marco, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Mantener la incorporación de la actuaciones prevista en la parcela M-6 de la de la Unidad de Ejecución 1 del Sector SR-12 a favor de la Sociedad de Desarrollo Económico y Fomento del Empleo (Sodefesa), para la construcción de viviendas de protección pública como Addenda del Convenio Marco suscrito entre el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y Sodefesa sobre actuaciones urbanísticas públicas previstas en el P.G.O.U del municipio (VPO y PERI Casa Grande), que se ceden gratuitamente conforme determina la legislación vigente, quedando, en todo caso, sujeta a la liquidación definitiva que resulte de la actuación AUSU-12 "PERI Casa Grande".

SEGUNDA.- Revocar la cesión de las parcelas M-9 de la de la Unidad de Ejecución 1 del Sector SR-11 a favor de la Sociedad de Desarrollo Económico y Fomento del Empleo Sodefesa, para su posterior enajenación municipal.

TERCERA.- Este documento se incorporará como segunda modificación a la SEGUNDA ADDENDA al Convenio Marco suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y Sodefesa, sobre actuaciones urbanísticas públicas previstas en el P.G.O.U. del municipio (Viviendas protegidas y PERI Casa Grande) aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 24 de septiembre de 2004.

Y en prueba de su conformidad se firma la presente por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicada."

4º) ENAJENACIÓN DE LA PARCELA M-9 DEL SECTOR SR-11 "CAMINO DE GELVES" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MAIRENA DEL ALJARAFE.

Se conoce expediente instruido para la enajenación de la Parcela M-9 de la UE-1 del Plan Parcial Sector SR-11 "Camino de Gelves" del PGOU para la construcción de viviendas protegidas.

No produciéndose debate, **la Corporación**, con el voto favorable de los 11 miembros del PSOE y los 2 del PA, así como la abstención de los 4 concejales del PP y los 2 de IULV, lo que representa la mayoría absoluta de los que legalmente la componen, **aprobó** lo siguiente:

1.- Que el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe es dueño en pleno dominio de una parcela denominada M-9, resultante del Proyecto de Reparcelación del Sector SR-11 "Camino de Gelves" de la Unidad de Ejecución de la UE-1, aprobado definitivamente por Resolución de la Alcaldía de fecha

24 de enero de 2006, e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Que la descripción de la citada Parcela M-9 es la siguiente:

Parcela de terreno con forma rectangular, resultante de la ejecución de la UE-1 del Plan Parcial del Sector SR-11 "Camino de Gelves" del término municipal de Mairena del Aljarafe. Presenta los siguientes linderos: al Norte, con viario nº 2 del Plan Parcial; al Sur, con viario peatonal nº 2 del Plan Parcial; al Este, con parcela resultante denominada M10 por el Plan Parcial, destinada a espacios libres públicos; al Oeste, con parcela resultante denominada M-8 por el Plan Parcial

Superficie: Tiene una extensión superficial de quinientos setenta y dos metros cuadrados (572 m²).

Edificabilidad: Cuenta con una edificabilidad para uso residencial plurifamiliar protegido de 2,527 m²t y 468 m²t de uso terciario, lo que supone una edificabilidad total de 2,995 m²t

Uso y tipología. Residencial plurifamiliar protegido. Número de viviendas asignadas: 22. No obstante, en virtud de lo dispuesto en el artículo 11.30 del PGOU y mediante el cómputo del 2x3 el número máximo de viviendas que se pueden construir se eleva a 28 viviendas.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Adjudicación y Título: Se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, en concepto de cesión obligatoria y gratuita, mediante el proyecto de reparcelación.

Inscripción registral: Inscrita al 100% en pleno dominio a favor del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe al Tomo 1021, Libro 578 Folio 148, Alta 1.

2.- Que consta en el expediente el Plan Municipal de Acceso a la Vivienda en el Termino Municipal de Mairena del Aljarafe.

3.- Con fecha 14 de marzo de 2011, la Arquitecta Municipal emite informe valorando la citada parcela en quinientos setenta y un mil quinientos treinta y dos euros con cincuenta y seis euros (571.532,56 €) más IVA.

4.- Que existe informe de la Intervención Municipal sobre los recursos ordinarios del presupuesto, de la que resulta que el valor del bien no supera el 25% de los recursos ordinarios del mismo.

5.- Que ha sido redactado el Pliego de Cláusulas Administrativas, que establece la tramitación ordinaria y procedimiento abierto.

6.- Que se ha emitido informe jurídico, donde se hace constar que “el expediente de contratación para la enajenación de la parcela M-9 de la UE-1 del Plan Parcial Sector SR-11 “Camino de Gelves” del PGOU para la construcción de viviendas protegidas se adecua a la legislación vigente en todos sus términos”.

Por todo ello, **se resuelve:**

PRIMERO: Aprobar el expediente instruido para la enajenación de la Parcela M-9 de la UE-1 del Plan Parcial Sector SR-11 “Camino de Gelves” del PGOU para la construcción de viviendas protegidas.

SEGUNDO: Aprobar el Pliego de Cláusulas Administrativas redactado para la contratación de la citada enajenación, y que se transcribe a continuación:

“PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA ENAJENACIÓN DE LA PARCELA M-9 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 DEL PLAN PARCIAL SECTOR SR-11 “CAMINO DE GELVES” EN MAIRENA DEL ALJARAFE (Exp. GU/27/2011)

1.- RÉGIMEN JURÍDICO.-

El presente contrato es de naturaleza privada y se regirá:

En cuanto a su preparación y adjudicación, por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación:

- *Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.*
- *Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1.986 de 13 de junio.*
- *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*
- *Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.*
- *Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en adelante L.B.R.L.*
- *Ley 11/1999, de 21 de abril, de modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen local.*
- *R.D. Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en Materia de Régimen Local, en adelante T.R.R.L.*
- *Ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.*
- *Ley 4/1999, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.*
- *Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por R.D. 2568/1.996, de 28 de noviembre, en adelante R.O.F.*

Y en su caso, por la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, en adelante L.C.S.P, y en lo que no contradiga a la anterior, por el R.D 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en adelante R.G.L.C.A.P

Supletoriamente, se regirá por las restantes normas del Derecho Administrativo y, en defecto de este último, serán de aplicación las normas del Derecho Privado. En cuanto a sus efectos y extinción, por las normas del Derecho Privado.

2.- OBJETO DEL CONTRATO.-

Constituye el objeto del contrato la venta de la parcela M-9 resultante de la ejecución de la UE-1 del Plan Parcial sector SR-11 "CAMINO DE GELVES" en Mairena del Aljarafe, en los términos y condiciones que se recogen en el presente Pliego y en las condiciones urbanísticas expresadas en las ordenanzas de aplicación.

DESCRIPCIÓN:

Parcela de terreno con forma rectangular, resultante de la ejecución de la UE-1 del Plan Parcial del Sector SR-11 "Camino de Gelves" del término municipal de Mairena del Aljarafe. Presente los siguientes linderos: al Norte, con viario nº 2 del Plan Parcial; al Sur, con viario peatonal nº 2 del Plan Parcial; al Este, con parcela resultante denominada M10 por el Plan Parcial, destinada a espacios libres públicos; al Oeste, con parcela resultante denominada M-8 por el Plan Parcial

Superficie: Tiene una extensión superficial de quinientos setenta y dos metros cuadrados (572 m²).

Edificabilidad: Cuenta con una edificabilidad para uso residencial plurifamiliar protegido de 2,527 m²t y 468 m²t de uso terciario, lo que supone una edificabilidad total de 2,995 m²t

Uso y tipología. Residencial plurifamiliar protegido. Número de viviendas asignadas: 22. No obstante, en virtud de lo dispuesto en el artículo 11.30 del PGOU y mediante el cómputo del 2x3 el número máximo de viviendas que se pueden construir se eleva a 28 viviendas.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Adjudicación y Título: Se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, en concepto de cesión obligatoria y gratuita, mediante el proyecto de reparcelación.

Inscripción registral: Inscrita al 100% en pleno dominio a favor del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe al Tomo 1021, Libro 578 Folio 148, Alta 1.

PROGRAMA EDIFICATORIO Y CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN: Serán condiciones específicas de la edificación las establecidas en la ordenanza correspondiente del Plan Parcial SR-11 "CAMINO D GELVES", de Mairena del Aljarafe, y en concreto las siguientes:

- Los 2,527 m² de edificabilidad se materializarán obligatoriamente en uso residencial protegido.
- Los 468 m² de edificabilidad correspondientes a uso terciario se materializarán obligatoriamente
- Conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 que dispone:
"Los suelos a los que se refiere el artículo 17.7, segundo párrafo, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, habrán de destinarse a promociones acogidas a Programas cuyos destinatarios tengan unos ingresos no superiores a 2,5 veces el IPREM y, preferentemente, a actuaciones de Promoción Pública para la Integración Social y Alojamientos de Promoción Pública, de conformidad con lo que establezca, en su caso, el correspondiente Plan Municipal de Vivienda".
- Por su parte, el artículo 17.7, párrafo segundo, de la LOUA dispone:
"El cincuenta por ciento de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública".
- Por tanto, el programa edificatorio que se define es el siguiente:
 1. El 50% de las viviendas se destinarán a Viviendas de Protección de Régimen General, en los términos definidos en el artículo 29 y siguientes del Decreto 395/2008, de 24 de junio.
 2. El 50% de las viviendas se destinarán a Viviendas Protegidas Joven en Venta, en los términos definidos en el artículo 53 y siguientes del Decreto 395/2008, de 24 de junio.

Para este programa se consumirán las unidades definidas como apartamentos, de acuerdo con el artículo 11.30 del PGOU. El resto de unidades residenciales serán de régimen general.

3.- TIPO DE LICITACIÓN

El precio tipo de licitación viene determinado por:

- El 15% de la cifra resultante de multiplicar a) el precio de venta del metro cuadrado útil según el módulo oficial vigente el día de publicación en el BOP, por el b) la superficie útil de las viviendas, en función del número de metros cuadrados útiles que se destinen a régimen general o a régimen de viviendas protegidas joven en venta.

- Viviendas en Régimen General (14)
 - Coeficiente m2 útil/m2 construido: 1'25
 - Nº de m2 construidos: 1.389,50 m2
 - Precio módulo: 1.394,72 €
 - Precio máx. repercusión $1.394,72 \times 1/1'25 \times 0.15 = 167'366 \text{ €/m}^2$
 - Precio total: 232.555,05 €
- Viviendas protegidas joven en venta (14)
 - Coeficiente m2 útil/m2 construido: 1'25
 - Nº de m2 construidos: 1.137,50 m2
 - Precio módulo: 1.263,97 €
 - Precio máx. repercusión $1.263,97 \times 1/1'25 \times 0.15 = 151,67 \text{ €/m}^2$
 - Precio total: 172.531,90 €
- Terciario:
 - Coeficiente m2 util/m2 construido 1,176
 - Nº de m2 construidos: 468 m2
 - Precio módulo: 1.394,72 €
 - Precio máx. Repercusión $1.394,72 \times 1/1'76 \times 0.30 = 355,65 \text{ €/m}^2$
 - Precio total: 166.445,60 €

TOTAL 571.532,56 € + IVA

El precio de licitación es fijo, no admitiéndose propuestas por debajo del mismo. En la valoración del precio base de licitación no se han incluido los usos susceptibles de implantarse bajo rasante. No obstante estos usos, de proponerse, habrán de reflejarse en la propuesta arquitectónica y en el estudio de viabilidad económica de la promoción, donde se reflejará el precio máximo de venta de la vivienda protegida en sus distintos programas y de los usos vinculados que resulte de aplicación.

4.- EXISTENCIA DE CREDITO

Las obligaciones que se derivan para la Administración del cumplimiento del presente contrato no originan gasto para la misma.

5.- FIANZA PROVISIONAL

Los que deseen tomar parte en el procedimiento de adjudicación habrán de constituir garantía provisional, en metálico o aval bancario, en los términos establecidos en la legislación sobre contratación administrativa, en la Depositaria de este Ayuntamiento, por importe de 17.145,97, Euros. (3% presupuesto licitación).

6.- GASTOS

Todos los gastos e impuestos, incluido el IVA, así como todos los anuncios que procedan, serán a cargo de la parte compradora.

7.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN

El presente contrato se adjudicará mediante procedimiento abierto.

8.- PLAZO, LUGAR Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES

8.1.- *La presentación de proposiciones presume por parte del licitador la aceptación incondicional de este Pliego.*

8.2.- *Para participar en el procedimiento de contratación, el licitador deberá presentar en el Registro General del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, en horario de 9:00 a 14:00 horas, todos los días hábiles, excepto los sábados, y en el plazo de 30 días naturales, contados desde el siguiente al de la fecha de publicación del anuncio en el B.O.P, dos sobres cerrados, A) y B) con la documentación que se especifica en los apartados 4 y 5 de esta cláusula, indicando en cada uno de ellos el título del contrato al que concurre, nombre, apellidos de quien firme la proposición y el carácter con que lo hace, así como un domicilio y teléfono a efecto de notificaciones, todo ello de forma legible. Asimismo, en el interior de cada sobre se hará constar en hoja independiente su contenido, enunciado numéricamente.*

Toda la documentación ha de ser original, fotocopia legitimada notarialmente o compulsada por técnico habilitado al efecto y fecha actualizada. Deberá redactarse en castellano, o acompañar la correspondiente traducción oficial si se trata de lengua cooficial de otra comunidad Autónoma o idioma extranjero.

8.3.- *El licitador también podrá enviar los sobres a que se refiere el párrafo anterior por correo, dentro del plazo de admisión expresado en el anuncio. En este caso el licitador justificará la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciará al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante telegrama o fax en el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio.*

No obstante, transcurridos diez días naturales siguientes a la fecha indicada sin haberse recibido la documentación de referencia, esta no será admitida en ningún caso.

Las proposiciones serán secretas y quedarán bajo custodia de la Secretaría General hasta el momento señalado para el acto de apertura de pliegos.

8.4.- *El sobre A) bajo la denominación de "Documentación General" contendrá:*

- a) *Documentos acreditativos de la personalidad y capacidad del licitador, para lo cual deberán presentarse los originales o copias de los mismos que tengan el carácter de auténticas conforme a la legislación vigente.*
 - *Si el licitador fuese personal jurídica, mediante la presentación de la escritura de Constitución, y en su caso, modificación, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, cuanto este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable.*
 - *Para las personas físicas será obligatorio la presentación del Documento Nacional de Identidad o del que, en su caso, le sustituya reglamentariamente, así como del Número de Identificación Fiscal.*
 - *Los licitadores extranjeros, presentarán despacho expedido por la Embajada de España en el País respectivo, donde se certifique que conforme a su legislación, tiene capacidad para contratar y obligarse, y declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.*
- b) *Documentos acreditativos de la representación:*

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán copia notarial del poder de representación, bastantado por el Secretario/a de la Corporación.

Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

Igualmente, la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su Documento Nacional de Identidad.
- c) *Acreditación de que el licitador no está incurso en ninguna de las prohibiciones contenidas en el Art. 49 de la LCSP, mediante declaración responsable, emitida ante notario público, Autoridad Judicial o Administrativa u Organismo Profesional cualificado.*
- d) *Resguardo acreditativo de haber depositado en la Intervención Municipal la fianza provisional, por*

una cantidad equivalente al 3% del presupuesto del Contrato.

Conforme al art. 10.2.8 de la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas, éstas gozarán de una reducción del 25% del importe de dicha garantía.

- e) *Acreditación de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social para lo cual deberá aportarse los siguientes documentos:*
- *Certificación expedida por la Consejería de Economía y hacienda de la Junta de Andalucía así como de la Agencia Tributaria Estatal, que acrediten estar al corriente de sus obligaciones fiscales.*
 - *Justificante de estar dado de alta en el impuesto sobre Actividades Económicas y al corriente en el pago del mismo, aportando carta de pago del último ejercicio.*
 - *Certificación, expedida por la Seguridad Social, que acredite estar al corriente del pago de las correspondientes cuotas.*
- f) *Solvencia Económica y Financiera: Se acreditará a través de informes favorables de Entidades Financieras donde se hagan constar el cumplimiento regular de las obligaciones por parte de la empresa licitadora.*
La citada solvencia podrá también ser requerida de oficio por la propia administración a las entidades financieras con las que se relaciona la empresa licitadora.
- g) *En hoja independiente y bajo el epígrafe NOTIFICACIONES, se hará constar la dirección completa, CIF, número de teléfono, número de Fax y dirección de correo electrónico.*

8.5.- El sobre B), bajo la denominación de "Criterios de selección", contendrá toda aquella documentación acreditativa de los criterios de selección previstos en la cláusula 12 que a continuación se indican:

1.- Oferta económica: El precio de adjudicación: se ofertará sobre el tipo fijado como mínimo, conforme al modelo adjunto, no formando parte del mismo el IVA que resulte de aplicación (MODELO ANEXO I). Dicho precio sólo podrá variar en función del programa específico

2.- Experiencia en obras similares: se exigirán Certificados de obras de naturaleza análoga con el límite máximo que se expresa en la cláusula 12, ajustados al modelo que se acompaña como ANEXO II, terminadas dentro del plazo que en el mismo se indica, expedidos por los Arquitectos Directores de las mismas y que acrediten que la empresa ha realizado dichas obras a plena satisfacción de la Dirección Facultativa, haciendo constar especialmente como datos de las obras, los siguientes:

- *El concepto*
- *La fecha en que comenzaron los trabajos.*
- *La fecha en que se dieron por terminado los trabajos.*
- *Su importe total.*

Se considera obra de naturaleza análoga aquella construcción de edificio residencial con igual o superior número de unidades de viviendas.

Estos certificados deberán estar visados por el Colegio de Arquitectos correspondiente, no precisándose los citados visados cuando la obra que se certifica haya sido contratada por la Administración, en cuyo caso, el certificado será visado por el correspondiente organismo público contratante, cuya denominación, cargo y nombre del funcionario que visa figurarán expresamente.

En el caso de que los certificados que se aporten sean de una obra ejecutada en el extranjero, a los mismos deberán acompañarse despacho de la Embajada de España en dicho país en el que se acredite la veracidad de los mismos.

3.- Memoria técnica, que contendrá los siguientes puntos:

- *Anteproyecto con definición de la ordenación general propuesta y diseño de las viviendas, de acuerdo con las previsiones establecidas en el planeamiento vigente y en el presente pliego de condiciones.*
- *Programación de ejecución de la actuación.*
- *Memoria de calidades a ejecutar en la promoción.*

4.- Asunción de compromiso de mejoras:

Possibilidad de introducir mejoras en los siguientes aspectos:

- 4.1. En las condiciones de financiación al adquirente.
- 4.2. En el aumento de número de viviendas protegidas, destinando otras parcelas de renta libre a promover viviendas protegidas, en cualquiera de sus modalidades, preferentemente dentro del mismo ámbito de actuación.
- 4.3- En el precio máximo de venta de las viviendas, IVA excluido, que, en cualquier caso, no podrá superar el establecido por la legislación vigente en el momento de aprobación del presente procedimiento.
- 4.4. En la disminución del plazo de ejecución: si el licitador ofrece la ejecución de las obras en un plazo inferior al previsto, acompañará las debidas justificaciones de los medios a utilizar (dobles jornadas de trabajo, trabajos en días no laborables, horas extras, etc...), dentro de lo permitido por la Legislación Laboral vigente, para la que la Administración cuente con la absoluta garantía de que el plazo ofrecido puede ser razonablemente cumplido sin menoscabo de la calidad de ejecución de la obra. Se cuidará al máximo la ponderación y rigor en ese extremo de la oferta, pues un acortamiento del plazo excesivo o indebidamente justificado no será valorado. Para el presente caso, el plazo del establecido en el pliego será el de la oferta.

La falta de presentación de las proposiciones en la forma indicada en la presente cláusula dará lugar a la inadmisión de la oferta.

Igualmente, si resultare manifiesta contradicción o incongruencia entre los documentos contenidos en el sobre B), se procederá a rechazar la oferta.

En ningún caso se considerará incluido el importe correspondiente al IVA en el precio ofertado por los licitadores.

8.6.- La documentación exigida se presentará en castellano o traducida de forma oficial al castellano.

8.7.- La falta de presentación de cualquiera de los documentos que deben incluirse en los sobres A) y B) o la falta de adecuación a lo que se pide, que no sean defectos materiales subsanables, será, por sí sola, causa de exclusión de la licitación.

9.- MESA DE CONTRATACIÓN.-

9.1.- Finalizado el plazo de recepción de proposiciones, al día siguiente hábil se reunirá la Mesa de Contratación, a fin de calificar los documentos presentados en tiempo y forma.

9.2.- La Mesa de Contratación está compuesta por los siguientes miembros:

- a) El Alcalde o el Concejal en quien delegue, como Presidente.
- b) Un representante de cada uno de los grupos políticos con representación en la Corporación.
- c) Un técnico responsable del Departamento de Contratación.
- d) Un técnico del Departamento Técnico de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- e) El Secretario y el Interventor del Ayuntamiento o los funcionarios en quien deleguen.

Asimismo, podrán asistir con carácter de asesores con voz pero sin voto los técnicos y los jefes de las unidades administrativas y técnicas encargadas de la tramitación de los expedientes objeto de la contratación.

La Mesa de Contratación podrá constituirse con la presencia de al menos tres de sus miembros, siendo necesaria la asistencia del Secretario de la Mesa, adoptándose los acuerdos por mayoría simple de los presentes. En caso de empate, decidirá el voto de calidad del Presidente.

10.- CALIFICACIÓN PREVIA

10.1.- Finalizado el plazo de recepción de proposiciones, al día siguiente hábil se reunirá la Mesa de Contratación, a fin de calificar los documentos presentados en tiempo y forma.

10.2.- Reunida la Mesa de Contratación en acto no público, y a los efectos de la expresada calificación, el Presidente ordenará la apertura de los sobres A), y el Secretario certificará la relación de documentos que figuren en cada uno de ellos.

Si la mesa observare defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará a los interesados. Sin perjuicio de los anteriores, las circunstancias reseñadas se harán públicas en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, concediendo un plazo no superior a tres días hábiles para su subsanación, bajo apercibimiento de exclusión definitiva de la licitación. No se admitirá ninguna subsanación fuera del indicado plazo.

No tendrá en ningún caso la consideración de defecto subsanable no haber constituido la garantía

provisional.

Asimismo, la Mesa de Contratación podrá, si lo estima conveniente, solicitar informe técnico sobre la documentación presentada.

11.- APERTURA DE LOS SOBRES B)

11.1.- La apertura del sobre B) será pública y tendrá lugar a las 10.00 horas del décimo día hábil a contar desde el siguiente al de finalización de presentación de ofertas.

En el caso de que por cualquier razón justificada no pudiese reunirse la Mesa de Contratación en dicha fecha, se hará pública la nueva convocatoria mediante anuncio en prensa y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

11.2.- Comenzará el acto de apertura de proposiciones dándose lectura al anuncio del contrato y procediéndose seguidamente al recuento de las proposiciones presentadas y a su confrontación con los datos que figuren en el Libro Registro. A continuación se dará conocimiento al público del número de proposiciones recibidas y nombre de los licitadores, dando ocasión a los interesados para que puedan comprobar que los sobres que contiene las ofertas se encuentran en la Mesa en idénticas condiciones en que fueron entregados.

En caso de discrepancia entre las proposiciones que obran en poder de la Mesa y las que como presentadas se deduzcan de las certificaciones de que dispone la misma, o se presenten dudas sobre las condiciones en que han debido ser custodiadas, se suspenderá el acto y se realizarán las investigaciones oportunas sobre lo sucedido, volviéndose a anunciar, en su caso, nuevamente en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en prensa la reanudación del acto público una vez que todo haya quedado aclarado en la debida forma.

11.3.- El Presidente manifestará el resultado de la calificación de los documentos presentados, con expresión de las proposiciones admitidas, de las rechazadas y causa o causas de inadmisión de estas últimas. Las ofertas que correspondan a proposiciones rechazadas quedarán excluidas del procedimiento de adjudicación y los sobres que las contengan no podrán ser abiertos.

11.4.- Antes de la apertura de la primera proposición, se invitará a los licitadores interesados a que manifiesten las dudas que se les ofrezcan o pidan las explicaciones que estimen necesarias, procediéndose por la Mesa a las aclaraciones y contestaciones pertinentes, pero sin que en este momento pueda hacerse cargo de documentos que no hubiesen sido entregados durante el plazo de admisión de ofertas, o el de corrección o subsanación de defectos u omisiones.

11.5.- Concluido el acto de apertura, la Mesa, si lo estima conveniente, podrá solicitar informe técnico sobre el contenido de las proposiciones y baremación de las mismas. Asimismo, el Presidente comunicará verbalmente a los asistentes el día y la hora en que se procederá en acto público a formular propuesta de adjudicación. Sin perjuicio de lo anterior, dicho acto se hará público en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento.

12.- CRITERIOS DE BAREMACIÓN

La baremación de las ofertas presentadas se hará atendiendo a los siguientes criterios objetivos:

- 1) Precio de la vivienda.
- 2) Calidad de la propuesta técnica.
- 3) Compromiso de contratación con equipo técnico ganador
- 4) Experiencia en obras similares
- 5) Plazo de ejecución.

1º.- PRECIO DE LAS VIVIENDAS

Por el compromiso de precio de venta de las viviendas, valorándose proporcionalmente la minoración sobre el módulo vigente al día de la publicación del anuncio de licitación en el BOP. Se valorará de 0 a 15 puntos.

2º.- CALIDAD DE LA PROPUESTA TÉCNICA

Por la calidad arquitectónica del Anteproyecto con definición de la ordenación general propuesta y diseño de las viviendas, de acuerdo con las previsiones establecidas en el planeamiento vigente y en el presente pliego de condiciones, se valorará de 0 a 10 puntos. Principalmente se valorará:

- La mejor integración posible del programa requerido, así como la mayor variedad en la oferta

que se realice dentro de dichos programas (tamaño de las viviendas, número de habitaciones, etcétera).

- La calidad de las zonas comunes del proyecto, tanto las que se encuentren dentro de la edificación como aquellas otras anejas a la misma, como zonas deportivas, sociales, verdes, etcétera. En este diseño de zonas comunes se prestará especial atención en la integración en dicha zona de los puntos de vertido correspondientes al sistema de recogida neumática de residuos urbanos.
- La calidad arquitectónica del proyecto.

3º.- Asumir el compromiso de contratación con el equipo técnico ganador del concurso de ideas convocado por SODEFESA, según lo señalado en la cláusula adicional del presente pliego, 10 puntos

4º.- EXPERIENCIA

Hasta un máximo de 10 puntos por obras de naturaleza análoga cuya ejecución satisfactoria acrediten las empresas concursantes mediante los certificados válidos previstos en la cláusula 8.5.2) con un tope de 5 certificados.

La puntuación de este criterio de valoración se efectuará de la siguiente forma:

- Las empresas que presenten mayor número de certificados válidos dentro del tope establecido obtendrán la máxima puntuación.
- Las restantes empresas obtendrán su puntuación en proporción aritmética a las de mayor puntuación, en función del número de certificados válidos que presenten.

5º.- PLAZO DE EJECUCIÓN

Por la disminución de los plazos de ejecución establecidos en el pliego de condiciones, valorándose proporcionalmente la reducción sobre el plazo máximo establecido. Se valorará de 0 a 5 puntos.

13.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.-

13.1.- El órgano de Contratación dictará resolución de adjudicación del contrato previa propuesta de la Mesa de Contratación, en el plazo máximo de tres meses, a contar de la apertura, en acto público, de las ofertas admitidas.

El acuerdo de adjudicación del órgano de contratación se acomodará a la propuesta, salvo en los casos contemplados en la legislación vigente.

13.2.- Una vez acordada por el órgano de Contratación la adjudicación del contrato, será notificada al adjudicatario/a, así como al resto de participantes en la licitación.

Con posterioridad a la notificación del acuerdo de adjudicación, se devolverá la garantía provisional a los licitadores que no resulten adjudicatarios.

14.- OBLIGACIONES PREVIAS A LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.-

Acusado recibo de la notificación de adjudicación, el adjudicatario/a, en el plazo de quince días hábiles, deberá acreditar ante el órgano de contratación el pago de los gastos de la publicación del anuncio de licitación en los diarios oficiales y en prensa.

15.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.-

El Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, se compromete a trasladar la propiedad de la parcela mediante el otorgamiento de escritura pública ante notario, con plena aplicación del cuadro general de derechos y obligaciones de la compraventa, según los preceptos del Código Civil. Dicha formalización será preceptiva, a cuyo fin el adjudicatario deberá concurrir ante el Sr. Notario el día y hora señalado a tales efectos.

En el supuesto de que la escritura no se otorgue en el expresado plazo por causa imputable a alguna de las partes, la otra quedará libre de sus compromisos, con pérdida, en su caso, de la fianza constituida, y en consecuencia, de no firmar el adjudicatario, el Ayuntamiento podrá proceder nuevamente a la venta del inmueble. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en los términos de la legislación vigente.

Una vez formalizado el contrato, y hecho efectivo el precio del remate, se devolverá al adjudicatario la fianza provisional.

16.- GARANTÍA DEFINITIVA

Una vez efectuada la adjudicación, el adjudicatario deberá constituir garantía definitiva por importe del 5% del importe de la adjudicación en el plazo de diez días hábiles contados a partir de la notificación de la misma, acreditando en el mismo plazo su constitución.

La garantía definitiva será devuelta una vez obtenida la calificación definitiva de viviendas de protección públicas y satisfechas, en su caso, las penalidades impuestas previo informe favorable de los servicios técnicos municipales en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas hasta dicho momento del presente Pliego.

17.- CLAUSULAS DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA

1ª.- Condiciones de la finca.-

La finca se vende como cuerpo cierto, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, quedando el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe obligado a levantar a su costa cualquiera carga que pudiera existir sobre aquélla.

La superficie definitiva será la resultante de la definición de parcela y fijación de línea, a costa del adjudicatario.

2ª.- Condiciones de pago.-

El importe del precio que el adjudicatario abonará al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe será el que figure en el acuerdo de adjudicación definitiva, de conformidad con el resultado de la adjudicación.

Su pago se efectuará en su totalidad en el momento de la formalización de la escritura pública de adjudicación, así como el IVA correspondiente al precio de la adjudicación (al tipo que en dicho momento esté en vigor).

3ª.- Plazos para la edificación:

El adjudicatario quedará obligado a solicitar la licencia de obras en el plazo máximo de 6 meses a contar desde la fecha de transmisión de la posesión de la finca.

Asimismo el plazo de ejecución de obras no podrá superar 24 meses desde la obtención de la correspondiente Licencia de Obras.

Cuando el adjudicatario hubiere incurrido en demora en alguno de los plazos indicados, el Ayuntamiento podrá optar, indistintamente, por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades previstas en el artículo 196 de la L.C.S.P.

4ª.- La obligación de construir viviendas de protección pública (antes VPO régimen general), acogidas al Real Decreto 1/2002 de 11 de enero y disposiciones vigentes en la materia.

A) El adjudicatario queda obligado a promover, sobre el solar que adquiere, la construcción, para su posterior venta, de viviendas de Protección Pública, en las condiciones del presente Pliego y del Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Asimismo se obliga a que los precios de las viviendas, plazas de garajes, trasteros y demás dependencias anexas, exigibles para la dotación de éstas, sean los resultantes de su adjudicación.

A estos efectos, todas las viviendas llevarán vinculadas las correspondientes plazas de garaje y, en su caso, trasteros necesarios para cumplir con la dotación legal correspondiente.

El incumplimiento de estas condiciones y de los plazos establecidos en el presente Pliego cuyo cumplimiento corresponde al adjudicatario y, en su caso, las particulares fijados en el acuerdo de adjudicación de conformidad con la oferta presentada, facultará al Ayuntamiento para proceder automáticamente a la resolución del contrato. Iguales efectos se producirán, si solicitada la licencia de obras, ésta se retrasa más de treinta días por causas imputables al adjudicatario solicitante.

Los citados compromisos operarán como condición resolutoria que se recogerá en la correspondiente escritura pública de transmisión de la parcela.

Para la cancelación de las condiciones resolutorias será título bastante la presentación en el Registro de la Propiedad del acuerdo del Ayuntamiento, autorizando la misma.

Además de la resolución del contrato, en concepto de daños y perjuicios, la finca vendida, con la

edificación sobre la misma realizada, revertirá al Ayuntamiento previo abono de las cantidades resultantes de aplicar a las unidades de obras ejecutadas los precios contractuales correspondientes del presupuesto de contrata, incrementados con el IVA si correspondiera, sin actualización y disminuido, en su caso, por los coeficientes de depreciación que fueren de aplicación en función del deterioro que aquellas unidades hubieren sufrido debido al tiempo de paralización transcurrido y causado por cualquiera gente. Estas deducciones se incrementarán con las que correspondieren por los débitos que, con motivo de las obras, en ese momento hubiese contraído con la empresa adjudicataria de la ejecución de la edificación, o con las personas físicas o jurídicas que hubiesen participado en la misma.

B) *El adjudicatario queda obligado a no enajenar la finca adquirida como unidad. En garantía de cumplimiento de esta obligación, se atribuyen al Ayuntamiento los derechos siguientes:*

Si el adjudicatario comprador, no obstante dicha prohibición, enajenare a título oneroso o gratuito el solar, las viviendas en construcción o ya construidas como una unidad, o lo fuesen por partes a un mismo comprador, el Ayuntamiento ostentará un derecho de retroventa durante el plazo de 10 años que se regirá por las normas siguientes:

1.- Precio.-

a) *Si la transmisión lo hubiese sido sólo del solar, el Ayuntamiento reembolsará al adjudicatario o al adquirente, en su caso, una cantidad igual al tipo de salida en el concurso, una vez deducida una cuantía equivalente a la correspondiente a la fianza provisional, conforme al art. 114.4 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, así como los gastos señalados en el art. 1518 del Código Civil.*

b) *Si lo fuese, sin haber concluido la construcción, el importe a reembolsar será la cantidad resultante a aplicar a las unidades de obras ejecutadas, los precios contractuales correspondientes del presupuesto de contrata, incrementados con el IVA si correspondiente, sin actualización y disminuido, en su caso, por los coeficientes de depreciación que fueren de aplicación en función del deterioro que aquellas unidades hubieran sufrido debido al tiempo de paralización transcurrido y causados por cualquier agente.*

A estos efectos, la decisión que se adopta por el Ayuntamiento gozará de la ejecutividad de los actos administrativos sin perjuicio de su impugnación jurisdiccional.

En cualquier caso, habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto en el art. 1923 del Código Civil para los créditos refaccionarios.

En cuanto al valor del suelo se estará a lo dispuesto en el apartado a).

c) *Si la enajenación fuese una vez finalizada la construcción, el importe del reembolso se determinará de conformidad con el apartado anterior.*

2.- Formas y plazos.-

a) *El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retroventa en el plazo de tres meses a partir del día siguiente al que le haya sido notificada fehacientemente la decisión de enajenar.*

b) *Si la notificación no se hubiere producido, dicho derecho se ejercitará en el plazo de seis meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que el Ayuntamiento haya sido notificada fehacientemente por el adquirente de la transmisión efectuada.*

En la fijación del reembolso se aplicará lo dispuesto en el apartado 1) anterior.

3.- Carácter de los derechos.-

Ambos derechos de adquisición tienen el carácter de real, por lo que serán objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad y podrán ser cedidos por el Ayuntamiento a terceros.

C) *El adjudicatario queda obligado a vender las viviendas a los que resulten de la lista de adjudicatarios, que habrá de destinarlas a domicilio habitual, sin posibilidad de arriendo o subarriendo, rigiéndose esta condición para lo que al respecto se dispone para las viviendas de Protección Pública en la legislación vigente y hacer constar en las escrituras de compra-venta ulteriores la subrogación expresa de los terceros adquirentes en dichas obligaciones.*

A estos efectos, el adjudicatario presentará ante el Ayuntamiento una relación definitiva de adquirentes de las viviendas, en un plazo de seis meses a contar desde la escritura pública de venta,

prorrogable como máximo, en su caso, hasta la fecha fijada por aquél en la proposición para la finalización de las obras.

Asimismo, y con carácter previo a la elaboración de tal relación definitiva, el adjudicatario se obliga a poner a disposición del ayuntamiento un porcentaje no inferior al 10% del total de la promoción, a fin de que por ésta puedan ser propuestos adquirentes afectados por actuaciones urbanísticas, al objeto de garantizar el derecho de aquéllos al realojo contemplando en la legislación urbanística, o por el Ayuntamiento para atender las necesidades propias de adjudicación de viviendas, todo ello dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

El Ayuntamiento habrá de formular propuesta expresa en el plazo de 3 meses a contar desde la notificación fehaciente por parte del adjudicatario. Durante dicho plazo quedará suspendido el indicado anteriormente.

- D) **Derechos de tanteo y retracto.**- Sobre las viviendas y dependencias anexas se constituyen derecho de adquisición preferente, tanteo o retracto, con limitación del precio de adquisición conforme a la normativa vigente de Viviendas de Protección Pública, por plazo de diez años a contar desde la concesión de la licencia de primera ocupación, a favor del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

A tales efectos, el Ayuntamiento podrá adquirir la vivienda y dependencias anexas dentro de sesenta días a contar desde el siguiente a aquél en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender, el precio ofrecido, que, como máximo deberá coincidir con el señalado en el apartado A) anterior, con los incrementos o disminuciones que correspondan conforme a la legislación vigente para viviendas de Protección Pública, las condiciones de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador.

Cuando no se hubiere hecho la notificación prevenida en el anterior apartado o se omitiera uno cualquiera de los requisitos exigidos, resultare superior al precio previsto para la transmisión, fuesen menos onerosas las restantes condiciones esenciales de ésta o la transmisión se realizase a persona distinta de la consignada en la notificación, el Ayuntamiento podrá hacer uso del derecho de retracto, y el plazo, que es de caducidad, será de sesenta días contados desde que el adquirente, en forma fehaciente, notifique al Ayuntamiento las condiciones, mediante entrega de la escritura, o documento en que fuere formalizada.

En ambos casos, de ejercicio del derecho de tanteo o retracto, la adquisición por la el Ayuntamiento se efectuará como máximo al precio de venta señalado anteriormente, con las actualizaciones y disminuciones que procedan. En ningún caso se computarán las mejoras que individualmente o colectivamente se produzcan en las viviendas y anexos en relación a lo proyectado.

Asimismo, transcurridos los plazos previstos para el ejercicio del tanteo o retracto sin que recayera pronunciamiento expreso por parte del Ayuntamiento, el adjudicatario podrá enajenar la vivienda y anexos a quien estime oportuno.

- E) El adjudicatario queda obligado a instalar una cartelera dentro del solar adjudicado, cuyas dimensiones serán determinadas por el Ayuntamiento, y en el que conste lo siguiente: "Parcela adjudicada por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe con destino a Viviendas de Protección Pública (VPO Régimen General/Viviendas Protegidas Joven en Venta)

18.- POSPOSICION

El Ayuntamiento podrá posponer, en su caso, las cargas señaladas anteriormente a cualquier garantía real necesaria para cubrir préstamos para la construcción de viviendas que pudiera constituir el promotor adjudicatario.

CLAUSULA ADICIONAL DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA.-

Condiciones de la promoción de viviendas:

El adjudicatario quedará obligado a ejecutar la promoción con dotación de preinstalación de aire acondicionado para todas y cada una de las viviendas, así como los puntos de vertidos en parcela correspondientes al sistema de recogida neumática de residuos urbanos.

Condiciones de licitación

La parcela que se licita fue cedida, en su día, a la entidad pública SODEFESA para su promoción. Dicha entidad convocó concurso para la selección de arquitecto redactor del futuro proyecto básico y de ejecución de 28

viviendas VPO, que fue resuelto mediante acuerdo del Consejo de Administración de fecha 23 de septiembre de 2009, adjudicándose a Doña Marta Villanueva Romero.

Posteriormente, se ha procedido a la revocación de la cesión de la parcela efectuada a SODEFESA. Por este motivo, la entidad SODEFESA cederá al licitador que lo solicite la propuesta ganadora de dicho concurso, siempre y cuando exista el compromiso formal de contratar al arquitecto ganador del mismo, asumiendo el coste de los honorarios establecidos en dicho proceso licitatorio.

ANEXO NUMERO 1
MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

Don _____, con D.N.I. nº _____, con domicilio a efectos de notificaciones en:

Calle:			Nº:	
C.P.		Localidad:		
Provincia:		País:		
Teléfono:			Fax:	

Enterado de la convocatoria de la licitación anunciada en el B.O.P. nº de fecha.....tomo parte en la misma comprometiéndome en nombre propio/como representante legal de la empresa (táchese lo que no proceda) a adquirir la Parcela M-9 del Plan Parcial Sector SR-11 "CAMINO DE GELVES" en Mairena del Aljarafe en el precio de(letra y número), con arreglo al Pliego de Cláusulas Administrativas que acepto íntegramente, haciendo constar que no estoy incurso en ninguna de las circunstancias establecidas en el art. 49 de la Ley de Contratos del Sector Público.

(Lugar, fecha, firma y sello de la empresa)

NOTA: no se admiten variantes o alternativas a los datos que figuren en el presente MODELO.

ANEXO NUMERO 2

* Plazo de terminación de las obras: últimos 5 años.

MODELO DE CERTIFICADO DE OBRA DE NATURALEZA ANÁLOGA

Don _____,

CERTIFICA:

Que la empresa _____ ha ejecutado bajo la Dirección facultativa de _____,

cuyos trabajos comenzaron con fecha _____, finalizaron con fecha _____ y fueron ejecutados a plena satisfacción de esta Dirección Facultativa.

Que el número de unidades de viviendas ejecutadas fue de _____, con un importe total del presupuesto de contrata de la obra (edificación y trabajos complementarios), excluido el I.V.A. de _____ euros y tuvieron un plazo de ejecución de _____.

Lo que a petición de la citada empresa, certifica en _____, a _____ de _____ de _____.

(Lugar, fecha, firma y sello de la empresa)"

TERCERO: Remitir el expediente a la Consejería de Gobernación de la Junta de Andalucía a los solos efectos del control de legalidad, de conformidad con lo previsto en el artículo 17.2 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y en artículo 36 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero.

CUARTO: Disponer la apertura del procedimiento de adjudicación mediante procedimiento abierto, con arreglo al Pliego de Cláusulas Administrativas, que se considera parte integrante del contrato, procediendo a la publicación del anuncio de licitación en el BOP, por un plazo de 30 días naturales.

QUINTO: Los ingresos obtenidos con la enajenación de la citada parcela, deberán ir destinados al Patrimonio Municipal del Suelo.

SEXTO: La empresa que resulte adjudicataria deberá, para la selección de los posibles adjudicatario de viviendas, utilizar el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas en nuestro municipio, gestionado por la entidad pública SODEFESA, en los términos de las disposiciones vigentes en materia de vivienda protegida.

5º) MOCIONES.

No hubo.

6º) URGENCIAS.

6.1- RATIFICACIÓN DE MUTUOS ACUERDOS EXPROPIATORIOS CELEBRADOS ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE Y D. MANUEL TORRES VELA Y Dª PILAR ACEVEDO GARRIDO POR UNA PARTE, CON Dª EUGENIA PIZARRO LOZANO Y Dª EUGENIA Y Dª JOSEFA VIÑUELAS PIZARRO POR OTRA, ASÍ COMO CON D. FRANCISCO BORRERO CABRERA Y Dª GAVINA TORO GARCÍA, CORRESPONDIENTE A LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL PERI "CASA GRANDE".

Se conoce expediente instruido para la ratificación de diversos acuerdos mutuos expropiatorios celebrados por este ayuntamiento correspondiente a la actuación urbanística del PERI "Casa Grande".

En primer lugar se aprueba la urgencia del punto por unanimidad de los 19 miembros presentes.

Posteriormente, y no produciéndose debate, **la Corporación**, por unanimidad de los 19 miembros presentes, **aprobó** lo siguiente:

Visto los **antecedentes** que se relacionan:

PRIMERO.- Que con fecha 30 de septiembre de 2004 se suscribió Convenio entre el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y la Entidad Sodefesa en relación a las actuaciones urbanísticas públicas previstas en el PGOU de Mairena del Aljarafe (V.P.O. y P.E.R.I. Casa Grande).

En el citado Convenio, el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se comprometía a la redacción y aprobación del Plan Especial de Reforma Interior "Casa Grande", como actuación AUSU-12, prevista en el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio. Dicho Plan establecía como sistema de actuación el de expropiación y declaraba como beneficiaria de la misma a Sodefesa.

Esta sociedad, como ente instrumental del Excmo. Ayuntamiento de Mairena de Aljarafe reunía todos los requisitos para ser considerada beneficiaria de la expropiación. A ella se le encomendaba la ejecución material de las actuaciones urbanísticas que se determinaran en el PERI, así como las operaciones jurídicas necesarias para tal fin, incluyendo, en su caso, el realojo de todas aquellas familias que en aquel momento habitaban el bloque de viviendas que debían ser expropiadas, antes de proceder a su demolición, por ser incompatibles con la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe.

El PERI de la Casa Grande precisaba por ello que por parte de Sodefesa se llevaran a cabo un complejo conjunto de actuaciones urbanísticas. No obstante, el estudio económico financiero que se estableció para dicha actuación arrojaba un déficit en su ejecución por lo que habría que compensar a la referida sociedad de capital público con cesiones gratuitas de terrenos o aprovechamientos urbanísticos que permitieran dar viabilidad y equilibrar económicamente una actuación que por sí misma no lo permitía.

SEGUNDO.- Por acuerdo del Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 31 de octubre de 2007, se aprobó definitivamente el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de la AUSU-12 "Casa Grande" cuyo anuncio fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 65 de fecha 19 de marzo de 2008.

En la misma sesión plenaria se aprobó definitivamente la relación de Bienes y Derechos afectados por la expropiación de la PERI AUSU-12 "Casa Grande" que fue publicado en el BOP nº 293.

TERCERO.- Que por la Entidad Sodefesa se habían suscritos mutuos acuerdos expropiatorios con propietarios de fincas sitas en la actuación PERI "Casa Grande".

CUARTO.- Que por parte de la Entidad Sodefesa se presentó propuesta en el que solicitaba que se le eximiera de su condición de beneficiaria de la expropiación de los Bienes y Derechos afectados por la expropiación del PERI de la AUSU-12 "Casa Grande" justificando los motivos que la determinaban y que obraban en el expediente instruido al efecto.

QUINTO.- Que Sodefesa ha promovido a su cargo la promoción de 68 viviendas, 2 locales y 132 garajes en la parcela P-1 de la Actuación AUSU-8 que iban a servir, en el marco del Convenio Marco suscrito, entre otros fines al pago en especie del justiprecio, y en su caso, al realojo de los expropiados del PERI Casa Grande y sobre los que pesa una carga hipotecaria a favor de la entidad CAJASOL como parte de financiación de dicha actuación.

SEXTO.- Para hacer efectivo los mutuos acuerdos expropiatorios era necesario que se transmitiera a favor del Ayuntamiento los inmuebles que han de servir de pago en especie del justiprecio, cancelándose las cargas que pesan sobre los mismos. Por todo ello, el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, adquirirá de Sodefesa mediante dación en pago, por el importe de las cargas hipotecarias que pesan sobre los inmuebles construidos por Sodefesa en la parcela P-1 de la AUSU-8 y que han de servir de justiprecio, en especie, y en su caso, de realojo para los expropiados de la actuación PERI Casa Grande.

SÉPTIMO.- Que por acuerdo del Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2009, se adoptó entre otros una serie de acuerdos en relación con la actuación del Peri de la AUSU 12 "Casa Grande" del PGOU.

Así se acordó:

"PRIMERO.- Modificar el sistema de expropiación del PERI CASAGRANDE a fin de asumir directamente la condición de beneficiaria de la misma, lo que deberá someterse a información pública y notificación personal a los interesados.

SEGUNDO.- Dejar sin efecto la encomienda de gestión a SODEFESA sobre las actuaciones previstas en relación al PERI CASAGRANDE, retomando el Ayuntamiento la condición de beneficiario.

TERCERO.- Ratificar los mutuos acuerdos alcanzados con los expropiados de la actuación PERI CASAGRANDE, autorizando la tasación individual en el expediente del justiprecio.

CUARTO.- Adquirir a SODEFESA mediante compra en dación de pago por el importe de las cargas hipotecarias, para su cancelación y que pesan sobre los inmuebles construidos por SODEFESA en la parcela P-1 AUSU-8, y que han de servir como justiprecio, en especie, y, en su caso, realojo para los expropiados de la actuación PERI CASAGRANDE, autorizando al Sr. Alcalde-Presidente el otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas."

OCTAVO.- Que con fecha 4 de abril, 25 de marzo y 1 de abril de 2011, respectivamente se suscribió convenio entre el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe D. Manuel Torres Vela y Dña Pilar Acevedo Garrido, por una parte, con Dña Eugenia Pizarro Lozano, Dña Eugenia Viñuelas Pizarro y Dña Josefa Viñuelas Pizarro, por otra, y por último con D. Francisco Borrero Cabrera y Dña Gavina Toro García por el que se fija por mutuo acuerdo mediante entrega por permuta de vivienda, el justiprecio de la expropiación correspondiente a la vivienda sita en la Calleja 5, 1º D, La Calleja 5, 2º B y La Calleja 5, 2º C, respectivamente se lleva a cabo el realojo correspondiente de la actuación del PERI Casa Grande.

NOVENO.- Que con fecha 13 de abril de 2011 se emite informe jurídico al respecto.

DÉCIMO.- Que se ha emitido informe por el Interventor del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

UNDÉCIMO.- Que el asunto ha sido visto en el Consejo de Gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 19 de abril de 2011.

Teniendo en cuenta las siguientes **consideraciones**:

PRIMERO.- La potestad expropiatoria como intervención que implica la privación singular de la propiedad, derecho o intereses patrimoniales legítimos se trata una potestad administrativa.

Por tanto, únicamente a las administraciones territoriales corresponde la potestad expropiatoria según establece el artículo 2 de la Ley de Expropiación Forzosa. Solo este tipo de entes territoriales pueden ser titulares de los poderes públicos superiores, entre los cuales lógicamente está la potestad expropiatoria.

SEGUNDO.- El artículo 24 de la Ley de Expropiación Forzosa establece que *"La Administración y el particular a quien se refiere la expropiación podrán convenir la adquisición de los bienes o derechos que son objeto de aquella libremente y por mutuo acuerdo, en cuyo caso y una vez convenidos los términos de la adquisición amistosa, se dará por concluido el expediente iniciado"*.

Por su parte el artículo 27 del REF y el artículo 120.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía determina que el mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio.

TERCERO.- Respecto al pago en especie del justiprecio de la expropiación hemos de indicar que el mismo está perfectamente contemplado en la legislación urbanística y así el artículo 120 de la LOUA indica que *"El pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante la entrega o permuta con otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizadas en la unidad de ejecución, pertenecientes a la Administración actuante o al beneficiario de la expropiación"*.

Por lo que habiendo mutuo acuerdo con los expropiados no hay ningún inconveniente con el pago en especie.

CUARTO.- La competencia para adoptar el acuerdo corresponde al Pleno de la Corporación de conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la Ley de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

Por todo lo anterior, **se resuelve**:

PRIMERO.- Ratificar los mutuos acuerdos celebrados entre el Excmo. Ayuntamiento y D. Manuel Torres Vela y Dña. Pilar Acevedo Garrido, por una parte, con Dña. Eugenia Pizarro Lozano,

Dña. Eugenia y Dña Josefa Viñuelas Pizarro por otra, así como con D. Francisco Borrero Cabrera y Doña Gavina Toro García, correspondiente a la actuación urbanística del PERI CASA GRANDE.

SEGUNDO.- Dar traslado en legal forma a los interesados.

7º) INTERPELACIONES, RUEGOS Y PREGUNTAS.

En primer lugar toma la palabra la **Sra. Rosario Gordillo**, del grupo andalucista.

"En pocos días se cumplirá la fecha en que tenga que dejar este asiento después de 12 años como concejal en este ayuntamiento, y dado que posiblemente éste sea el último Pleno de la legislatura, quiero dedicar mi última intervención a despedirme como es debido.

Los motivos que me han llevado a no volver a repetir en las listas de mi partido son, como todos sabéis, personales. Y es que en esta última legislatura, el destino me tenía reservado una serie de acontecimientos que han provocado que toda mi dedicación se centre en mi familia.

No quiero marcharme sin agradecer en primer lugar a mi familia, a mis hijas -sobre todo a Belén, a la que tanto tiempo le he quitado-, a mi marido por su ayuda, su consejo y su apoyo incondicional sin el que no hubiera sido posible dedicarle tanto tiempo a esta tarea. A mi madre y a mis hermanos, que siempre han estado ahí cuando los he necesitado.

Y por supuesto a mis compañeros de partido, a los que ha afectado mi decisión y han intentado convencerme para que no diera este paso, quiero agradecerles todos estos años de compañerismo y amistad.

A los trabajadores de esta casa agradezco sus años de servicio, su amabilidad y su buen trato, a pesar que muchas veces les he ocasionado más trabajo de la cuenta con mi labor política. Gracias especialmente al Sr. Secretario, al Sr. Interventor, a Josema por su gran paciencia, y a todo el personal de la Gerencia de Urbanismo.

A los que habéis compartido bancada en estos 12 años conmigo os agradezco vuestro trato respetuoso y vuestro apoyo en momentos difíciles para mí como por ejemplo fue la muerte de mi padre. Gracias de verdad. Y os pido perdón si en algún momento he hecho subir la temperatura de esta sala o he herido en algo vuestra sensibilidad. Quiero que sepáis que siempre he actuado movida por lo que he creído justo.

Por último, a todos aquellos vecinos y vecinas que me dieron la oportunidad de luchar por una Mairena mejor. Espero no haberles defraudado y haber estado a la altura de sus expectativas.

Decía Blas Infante: 'Yo quiero trabajar por la causa del espíritu de Andalucía porque en ella vine a nacer. Si en otra parte me encontráre, me esforzaría por esta causa con igual fervor.'

Yo elegí para luchar por Andalucía a Mairena del Aljarafe, mi pueblo. Y aunque ya no desde este banco, nunca dejaré de hacer lo que esté en mi mano por mi pueblo y por mi gente.

Y por eso deja la puerta entreabierto, porque quién sabe si algún día mi familia y mis quehaceres me permiten volver. Muchas gracias."

A continuación interviene el **Sr. Laureano Conde**, del grupo socialista:

"Hace ya algunos meses, el portavoz de Izquierda Unida planteó una iniciativa acerca de

establecer una normativa sobre la protección del arbolado y las zonas verdes de Mairena.

Este delegado y este grupo se comprometió antes de acabar la legislatura a presentar dicha ordenanza. Hay un proyecto borrador que se ha pasado al portavoz de Izquierda Unida, Sr. Boix, al que se ha incorporado alguna iniciativa suya. Ese borrador se ha pasado también a los portavoces de los grupos, y a mí me gustaría agradecerles la paciencia que han tenido con esta normativa.

Una ordenanza afecta a la generalidad de la ciudadanía, y no se puede aprobar por un grupo político en un momento determinado. Yo no creo en los rodillos ni creo en la mayoría absoluta cuando hablamos de normativa municipal.

A mí me gustaría que esta ordenanza fuera del conjunto de la Corporación, porque no podemos estar cada 4 años -dependiendo que entre un partido u otro- cambiando las leyes municipales.

Igual que se hizo en el tema de la ordenanza de telecomunicaciones, donde agradecí pública y particularmente a la Sra. Rodríguez su trabajo y su esfuerzo, y que al final se aprobó por toda la Corporación, a mí me gustaría que esta ordenanza, si diera tiempo, fuera aprobada con el consenso y el acuerdo de toda la Corporación.

Yo creo que las ordenanzas tienen que ser consensuadas por la Corporación, porque vamos a tener que poner eso en práctica, y vamos a tener que exigir al conjunto de la ciudadanía el cumplimiento de la normativa que esta Corporación haga.

Por último, reiterar mi agradecimiento al Sr. Boix por la paciencia, por el trabajo, por el esfuerzo en el borrador que posiblemente podamos presentar, y pedirle a los grupos que se presentase esa ordenanza con el consenso de toda la Corporación."

El Sr. José Manuel Boix, Portavoz de Izquierda Unida, agradeció al Sr. Laureano Conde su disposición, su amabilidad, su interés, su responsabilidad, en atender esta demanda.

"Es una cuestión que Izquierda Unida, como grupo puntero en este sentido, ha estado planteando el tema de un proyecto que regule la defensa del árbol.

Hemos estado trabajando incluso en Semana Santa intercambiando planteamientos y viendo qué era lo más adecuado. Y tengo que decir aquí públicamente que ha sido muy grato el trabajo con este concejal, que hay muchas cosas en este ayuntamiento que se arreglarían de esta manera, con una colaboración más intensa, más amable, menos áspera, no ya desde la igualdad, dado que uno gobierna y el otro está en la oposición, pero sí olvidándose un poco de esa jerarquía que de alguna forma hace que a veces las situaciones no se solucionen por la aspereza que tenemos de estar cada uno en nuestro sitio.

Yo agradezco a Laureano su interés; agradezco de antemano a esta Corporación el interés que imagino pondrán en este asunto del reglamento del árbol, e intentar que esto se pudiese aprobar antes de terminar el mandato."

El Sr. Joaquín Ruiz, del grupo popular, señaló al Sr. Alcalde que a su grupo le había sorprendido el cambio radical de la policía local, del traslado de las cuadradas a su ubicación anterior.

"Yo quiero agradecerle al delegado que en tan poco tiempo como lleva a cargo de la Policía los haya llevado desde donde no tenían que estar hasta donde tienen que estar.

Por otra parte, ¿qué ha ocurrido para que la Avenida de la Libertad se encuentre en la

situación que se encuentra sin que nadie sepa nada? No sabemos nada de los motivos por los que la obra ha quedado paralizada. Los vecinos están enfadados, y también los propios industriales, que algunos han tenido que cerrar.”

El Sr. Vicente Agenjo, Portavoz del grupo popular, quiso despedirse de la Sra. Gordillo.

“Es una persona de la que hemos aprendido mucho a pesar de encontrarnos en posiciones ideológicas distintas. Desearle todo lo bueno que se merece a ella y a su familia. Y que tenga claro que será un ejemplo de trabajo y sacrificio por los demás.”

El Sr. Alcalde contestó al Sr. Boix que difícilmente se iba a poder aprobar el reglamento del árbol antes de finalizar el mandato.

“A la Sra. Gordillo siempre le he dicho que posiblemente sea de las mejores concejales que ha pasado por esta casa.

Agradeceros a todos los que habéis sido miembros de esta octava Corporación el deseo que siempre os ha movido de mejorarle la vida a la gente de Mairena.

Termina un mandato, y nos veremos 3 días antes de la toma de posesión de la nueva Corporación para aprobar las actas de ésta, y así terminar el ciclo de la Corporación.

Insistir en mi agradecimiento a todos los que habéis formado parte de esta Corporación, a los profesionales de esta casa, al Secretario y al Interventor, por su trabajo y su compromiso.

Querría terminar con una frase de Camus -50 años después de su muerte- que leí ayer, y que dice así: 'Ya que no podemos vivir tiempos revolucionarios, aprendamos al menos a vivir el tiempo de los rebeldes. Saber decir no, esforzarse cada uno desde su puesto, crear los valores vitales de los que ninguna renovación podrá prescindir, mantener lo que merece la pena, y preparar lo que merece vivirse. Todos ellos son motivos de renovación y de esperanza.'

Mucha suerte.”

Y no habiendo más asuntos que tratar, el **Sr. Alcalde Presidente** levantó la sesión a las diez horas treinta minutos, autorizando el acta el Sr. Secretario General que suscribe, junto con el Sr. Alcalde Presidente, en la fecha al principio indicada.

EL ALCALDE PRESIDENTE

EL SECRETARIO GENERAL