



MLPR/mvn

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA  
VEINTISÉIS DE ENERO DE DOS MIL ONCE**

En el Salón de Comisiones del Palacio Municipal, sede del Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, siendo las nueve horas y treinta y cinco minutos del día veintiséis de enero de dos mil once, se reúne, en sesión ordinaria y primera convocatoria, la Junta de Gobierno Local; bajo la Presidencia de la Alcaldesa doña Irene García Macías y asistiendo los y las Tenientes de Alcaldesa, don Víctor Mora Escobar, don Juan Marín Lozano, doña María José Valencia García, doña Pilar González Fernández y doña Inmaculada Muñoz Vidal. Concorre también el Interventor Municipal don Francisco Ruiz López, actuando como Secretaria, la Oficial Mayor doña María Luisa Pérez Romero.

Abierta la sesión por la Presidenta, se pasa al estudio y resolución de los asuntos que componen el Orden del Día:

**ASUNTO PRIMERO: ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE DIECINUEVE (19) DE ENERO DE DOS MIL ONCE.**

En cumplimiento del artículo 91.1 del ROFRJEL, la Presidenta pregunta si alguno de los asistentes desea formular alguna observación al acta de referencia. No realizándose observación alguna, se considera aprobada por unanimidad.

En consecuencia, la Presidenta, dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 98 del ROFRJEL, **PROCLAMA** adoptado por **UNANIMIDAD** el siguiente **ACUERDO**:

**ÚNICO: Aprobar el acta de la sesión ordinaria de DIECINUEVE (19) de ENERO DE DOS MIL ONCE.**

**ASUNTO SEGUNDO: APROBACIÓN DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SG-EL-05 DEL PGOU DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA POR EL PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA. (EXpte. 1076/2010).**

Visto el expediente de referencia, de *Expropiación Forzosa por el procedimiento de Tasación Conjunta, de los terrenos incluidos en el ámbito del Sistema General de Espacios Libres SG-EL-5, del vigente PGOU de esta ciudad*, tramitado de oficio, y la propuesta de aprobación, de acuerdo con los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHOS**

**RESULTANDO** que la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística [PGOU] de Sanlúcar de Barrameda fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 30-10-1996, siendo conocido y ratificado su Texto Refundido por dicha Comisión el 28-5-1997, publicándose el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia [BOP] 153, de 4 de julio, y sus normas urbanísticas en el BOP 154, de 5 de julio de 1997.

**RESULTANDO** que mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 29-7-2010, se aprobó el documento de Adaptación Parcial del PGOU a las disposiciones de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía [LOUA]*, de acuerdo con lo estipulado por el *Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.*

**RESULTANDO** que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 19-11-1997, acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Delimitación del SG-EL-5 "Avda. del V Centenario", junto con la relación de propietarios de bienes y derechos afectados, redactado por los servicios técnicos municipales, a efectos expropiatorios, con una superficie de 1.974 m<sup>2</sup>, correspondiente a la manzana comprendida entre la Avenida V Centenario y las calles Divina Pastora, Banda de la Playa y Callejón de "los Félix".

**RESULTANDO** que asimismo, en el citado Pleno de 19-11-1997 se acordó seguir el procedimiento expropiatorio de tasación conjunta, redactándose el correspondiente Proyecto de Expropiación, si bien, transcurridos varios años sin haberse adoptado ninguna resolución al respecto, se acordó por

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
PEREZ ROMERO MARIA LUISA	27/01/2011 08:56:42	09/09/2008	09/09/2011
 10.238.5.5 / 1296082862720315	FECHA Y HORA	27/01/2011 08:56:42	
	PÁGINA	1 / 21	



Resolución de la Presidenta de 13-8-2010, declarar la caducidad del expediente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44.2 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, e iniciar un nuevo expediente de expropiación, por el procedimiento de tasación conjunta.

**RESULTANDO** que habiéndose iniciado nuevo expediente expropiatorio por Tasación Conjunta, fue redactado por la Gerencia Municipal de Urbanismo el correspondiente Proyecto de Expropiación, el cuál ha sido sometido a información pública por Resolución de la Presidenta de 15-9-2010, mediante su publicación en el BOP 209, de 3-11-2010, en el Diario Jerez Información, y en los tabloneros de edictos de esta Administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 162 LOUA. Igualmente, mediante Resolución de 28-9-2010, se incorporó al proyecto de expropiación documento de corrección de errores a fin de su sometimiento a información pública junto al conjunto del procedimiento instruido al efecto.

**RESULTANDO** que de igual modo, se ha efectuado la pertinente notificación a todos los titulares de bienes y derechos comprendidos en el expediente, dándoles traslado literal de la hoja de aprecio y la propuesta de fijación de los criterios de valoración aplicables, y concediéndoles un plazo de un mes para poder formular las alegaciones o reclamaciones que estimasen convenientes. A la finalización de dicho trámite, y según se acredita mediante certificado de la Secretaría General de 29-12-2010, se han registrado en esta GMU los siguientes escritos de alegaciones:

a.- Escritos presentados el 28-10-2010, por *D. Miguel Sánchez Delage* (RGE 4.502/10), en su nombre y en representación de *Doña María del Pilar, D. Eduardo, D. Javier, D. Carlos, Doña María Dolores, D. Ignacio, D. Gonzalo, y Doña Rocío Sánchez Delage*; y el 29-10-2010, por *D. Miguel Rodríguez Sánchez* (RGE 4.509/10), en su nombre y en representación de *D. Rafael Rodríguez Angulo, D. Rafael Miguel, Doña María Concepción, Doña María del Carmen y Doña Caridad Rodríguez Sánchez*; por *Doña María del Carmen Cuevas Sánchez* (RGE 4.510/10), en su nombre y en representación de *D. Miguel Luis, Doña Aurora y Doña María de la Caridad Cuevas Sánchez y Doña María Dolores Cervera Valenzuela*; por *D. Miguel Angel Bustillo Sánchez* (RGE 4.511/10), en su nombre y en representación de *D. Rafael, Doña María del Carmen, D. José Manuel, Doña Fernanda y D. Gabriel Bustillo Sánchez*; por *D. Santiago Rodríguez Sánchez* (RGE 4.512/10), en su nombre y en representación de *Doña María Josefa y Doña María Dolores Rodríguez Sánchez*; y por *D. Juan Antonio Rodríguez Vargas* (RGE 4.532/10), todos con idéntico contenido, constanding sus datos en el expediente, y mediante los que manifiestan su disconformidad con los criterios de valoración considerados, al entender que le son de aplicación las reglas de valoración contenidas en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo [TRLRS], aportando todos ellos valoración contradictoria.

b.- Escrito presentado el 2-11-2010, por *D. Ramón Cea Cordero* (RGE 4.533/10), cuyos datos obran en el expediente, en el que manifiesta su disconformidad con la hoja de aprecio elaborada por la Gerencia Municipal de Urbanismo, aportando nueva hoja de aprecio, con la valoración realizada por un agente de la propiedad inmobiliaria.

c.- Escritos presentados el 5-11-2010, por *D. José Martínez Ahumada* (RGE 4.604/10); y por *D. Miguel Ángel Martínez Ahumada* (RGE 4.605/10), en su nombre y en representación de la comunidad de bienes *HERMANOS MARTINEZ, C.B.*, ambos con idéntico contenido, constanding sus datos en el expediente, y mediante los que manifiestan su disconformidad con el expediente de expropiación por considerarlo NULO al infringirse el artículo 62.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común en sus apartados a) y e), e incumplándose lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

d.- Escritos presentados el 8-11-2010, por *Doña Isabel Bustamante Rodríguez* (RGE 4.614/10); y por *Doña Gloria Rodríguez Gallardo* (RGE 4.615/10), ambos con contenido coincidente, constanding sus datos en el expediente, y mediante los que manifiestan que tienen en el edificio expropiado su residencia habitual desde tiempo inmemorial, en dos viviendas independientes, con una renta mensual de 3 y 0,30 euros respectivamente, por lo que solicitan que la indemnización que reciban garantice el realojo en una vivienda de similares características, en régimen de alquiler, con renta equivalente a la que actualmente vienen abonando, aportando justificante de los recibos abonados en 2010.

e.- Escrito presentado el 8-11-2010, por *D. José María Ruiz Bobillo* (RGE 4.636/10), en nombre y representación de *Doña Caridad Otero Rodríguez*, cuyos datos obran en el expediente, en el que manifiesta su disconformidad con la hoja de aprecio y los criterios de valoración por no ajustarse a

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
PEREZ ROMERO MARIA LUISA	27/01/2011 08:56:42	09/09/2008	09/09/2011
 10.238.5.5 / 1296082862720315	FECHA Y HORA	27/01/2011 08:56:42	
	PÁGINA	2 / 21	



derecho, aportando nueva hoja de aprecio, y solicitando que con la indemnización pueda tener acceso a una vivienda digna en la misma zona. Asimismo, expone que la finca no tiene la superficie de suelo y edificada que consta en la hoja de aprecio sino la que ya se dijo por Resolución de Alcaldía de 30 de septiembre de 1997. Hace suyas además las alegaciones de los restantes afectados por la tramitación del expediente, en lo que pudieren venir referidas a defectos del procedimiento.

f.- Escrito presentado el 12-11-2010, por *Doña Rosa María, D. Félix Eulogio y Doña Leonor de Arizón Trenor* (RGE 4.697/10), cuyos datos obran en el expediente de referencia, en el que manifiestan su disconformidad con la hoja de aprecio y los criterios de valoración, por entender que no le es de aplicación la valoración de VPO, proponiendo una valoración aplicando los valores de la ponencia actualizada, aportando nueva hoja de aprecio.

Todos estos escritos vienen referidos en mayor o menor grado a mostrar disconformidad, bien con los criterios valoración utilizados en la cuantificación del justiprecio resultante, bien con la hoja de aprecio elaborada al efecto, bien con ambos a la vez; y de igual modo, se registran diversas reclamaciones relacionadas con las indemnizaciones derivadas de determinados derechos de naturaleza arrendaticia. Sin embargo, de las alegaciones relacionadas anteriormente, las presentadas por D. Miguel Ángel Martínez Ahumada y D. José Martínez Ahumada, vienen referidas adicionalmente a señalar determinados vicios del procedimiento, concretamente:

Se enuncia que la resolución recurrida es nula de pleno derecho al estar incurso en los supuestos de hecho contenidos en las letras a) y e) del artículo 62.1 de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC), al lesionar derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional y haber sido dictada prescindiendo total y absolutamente del procedimiento establecido. En este último caso se cita específicamente la *causa expropriandi* del nuevo expediente iniciado, elemento esencial del que, a juicio del recurrente, carece tal procedimiento.

En forma subsidiaria, en la referida resolución se consideran también comprendidos los casos determinantes de anulabilidad tal y como se incluyen en el artículo 63 LRJPAC. Se invoca, por analogía, y en apoyo de la interpretación y argumentos en los que el escrito viene basado, el derecho de reversión tal y como se recoge en el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa.

**RESULTANDO** que todas estas alegaciones han sido analizadas en el informe técnico de alegaciones emitido el 3-1-2011 por el redactor del Proyecto de Expropiación, así como en el informe emitido por la Asesoría Jurídica el 18-1-2011, concluyéndose que deben resolverse en base a las siguientes consideraciones:

A.- En relación con los escritos presentados por los hermanos Sánchez Delage, Rodríguez Sánchez, Cuevas Sánchez, Bustillo Sánchez y otros propietarios de las fincas afectadas nº 1, 2 y 6, manifestando su disconformidad con los criterios de valoración considerados, al entender que le son de aplicación las reglas de valoración contenidas en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo [TRLRS], y aportando valoración contradictoria, se expone lo siguiente:

Respecto a la aplicación de las reglas de valoración contenidas en el RDL 2/2008, de 20 de junio, TRLRS, así como a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera, la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, se informa que si bien en la valoración contenida en el documento de tasación conjunta se utilizó un valor básico de repercusión VBR de acuerdo con la ponencia de valores actualizada, se optó por aplicarlo por ser superior al valor de repercusión legalmente admisible para la vivienda de VPO (15% del valor en venta), y por tanto mas favorable para los interesados. No obstante, a la vista de la alegación presentada, procede la revisión de la tasación, utilizando para la valoración del suelo los criterios establecidos en la mencionada legislación.

Respecto de la utilización del módulo de valor en venta de la Vivienda de Protección Oficial (VPO) para el régimen de interés municipal o autonómico, se informa que en la valoración contenida en el documento de tasación conjunta se tomó el valor del módulo de venta de la vivienda de protección oficial (VPO) en el régimen general, dado que en la actualidad incluso las promociones municipales están utilizando este valor dada la situación del mercado. No obstante, dado que el precio de la VPO es en cualquier caso un precio de referencia para el mercado inmobiliario actual, se puede aceptar el precio en venta para el régimen municipal o autonómico como valor en venta a la hora de calcular los valores de repercusión del suelo por ser mas favorable para los intereses de los expropiados.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
PEREZ ROMERO MARIA LUISA	27/01/2011 08:56:42	09/09/2008	09/09/2011
 10.238.5.5 / 1296082862720315	FECHA Y HORA	27/01/2011 08:56:42	
	PÁGINA	3 / 21	



Respecto de aplicar los criterios de valoración de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, partiendo de un coste de ejecución material de 583,87 €/m<sup>2</sup>, se considera adecuado, ya que es el utilizado en el documento sometido a información pública.

Respecto de la determinación del uso y edificabilidad del terreno objeto de valoración, en cuanto a que podría tratarse de un suelo sometido a una actuación de reforma, a los efectos de lo establecido en el apartado 3 del artículo 24 del TRLS, hay que señalar que es el artículo 14 de dicha norma el que define cuáles son las actuaciones posibles en la transformación urbanística, diferenciando entre las actuaciones de urbanización que incluyen las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado, y las que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado; y por otro lado las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística.

Por tanto hay que considerar que no se trata de una actuación de reforma tal como se expresa en la alegación, sino de una actuación de dotación. En cualquier caso hay que señalar que en caso que pudiera entenderse la actuación como de reforma, la situación de origen no sería el planeamiento anterior, que de igual forma recoge una actuación con el mismo criterio, sino que la situación de origen sería el estado actual de la edificación, es decir, una planta edificada al que habría que deducir los patios existente. Por ello no se admite esta alegación, manteniendo el aprovechamiento que el propio PGOU le atribuye a los sistemas generales a obtener en suelo urbano, y que se ha utilizado en el expediente de expropiación: el 90% de 1,3154 UA/m<sup>2</sup>.

Respecto del valor del suelo que se obtiene en aplicación de los criterios recogidos en la alegación, de 700,62 €/m<sup>2</sup>, se informa que en la valoración del suelo aportada se aplica una edificabilidad de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, cuando la edificabilidad debe ser 1,18386 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el aprovechamiento atribuido por el propio Plan General vigente, a razón de 0,90 x 1,3154 UA/m<sup>2</sup>.

Se aplica como margen del promotor el 18% de acuerdo con la disposición adicional sexta de la orden EJA/3011-2007, de 4 de octubre, cuando ese margen, de acuerdo con dicha orden, es un valor mínimo, recogiendo también como mínimo el 24% para viviendas de segunda residencia. Máxime cuando la propia alegación utiliza para subir el precio de venta las actuaciones en el entorno de un gran proyecto turístico hotelero.

Se considera que debe utilizarse como margen de beneficio el 20% que es un valor intermedio, dada la situación actual del mercado y los tiempos requeridos para la venta de viviendas.

Y por último, para el cálculo de los costes de la edificación solo se recoge el beneficio industrial, honorarios técnicos y licencia de obras, y no los costes financieros de la operación, ni los gastos de gestión que deben incorporarse a la actuación.

Por otro lado al admitirse en la siguiente alegación los valores fijados de la edificación, se está admitiendo en la valoración de las mismas un 2% de otros costes directos y un 5% de imprevistos ambos equivalentes a gastos financieros y a los gastos de gestión.

Por todo ello se reconsidera el valor de los terrenos de acuerdo con la siguiente valoración:

$$F = VM (1-b) - \sum Ci$$

En los que:

VM = 1.394,72 valor en venta del producto inmobiliario considerando el valor del m<sup>2</sup> útil en 1.743,40 €/m<sup>2</sup>, y un coeficiente de sup. construida/sup. útil de 1,25.

b = 20% de beneficio industrial

$\sum Ci$  = 858,13 €/m<sup>2</sup>, según el valor de coste de la construcción contenido el expediente y admitido por los afectados + 16 €/m<sup>2</sup> de gastos de urbanización por ser suelo urbano no consolidado de acuerdo con lo contenido en el expediente.

$$F = 1.394,72(1-0,20) - 858,13 = 257,64 \text{ €/m}^2.$$

El valor final del suelo sería 257,64 x 1,18386 = 305,01 €/m<sup>2</sup>.

Con esta valoración deberá corregirse la tasación realizada en el expediente de expropiación por el procediendo de tasación conjunta.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
PEREZ ROMERO MARIA LUISA	27/01/2011 08:56:42	09/09/2008	09/09/2011
 10.238.5.5 / 1296082862720315	FECHA Y HORA	27/01/2011 08:56:42	
	PÁGINA	4 / 21	



B.- En relación con el escrito presentado por D. Ramón Cea Cordero, manifestando su disconformidad con la hoja de aprecio elaborada por la Gerencia Municipal de Urbanismo, aportando nueva hoja de aprecio, con la valoración realizada por un agente de la propiedad inmobiliaria, se expone lo siguiente:

Respecto de la valoración correspondiente del derecho arrendaticio, valorado en 3.636 €, se informa que la Indemnización de tal derecho, tal como se recoge en la valoración, viene establecida en el apartado 2 del artículo 34 de la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos, para el supuesto en el que el arrendatario no iniciara en el mismo municipio el ejercicio de la misma actividad en el plazo de seis meses. Esta indemnización es incompatible con la indemnización de gastos de traslado y pérdida de clientela en el caso de que el arrendatario iniciara en el mismo municipio en el plazo de seis meses la misma actividad de acuerdo con lo recogido en el supuesto del apartado 1 del mencionado artículo. Dado que la indemnización calculada para el caso de reapertura es superior a la calculada para el caso contrario, se le aplicará este último.

Respecto de los gastos de traslado de la actividad, valorados en 12.769,45 €, se informa que se utilizan honorarios técnicos de redacción de proyecto en base a una obra a ejecutar, honorarios de estudio básico de seguridad y salud, coordinador de seguridad y salud, licencia de obras y licencia de primera utilización, que se consideran incorrectos, puesto que la valoración de este coste se debe realizar teniendo en cuenta la instalación de la industria en un local ya existente, por lo que los honorarios no corresponden a ejecución de obras sino al proyecto de instalación y a la licencia municipal de actividad calificada, y con estos datos realizamos la siguiente valoración:

Honorarios técnicos	1.800 € (incluye proyecto y dirección)
Licencia de instalación calificada:	277 €
Informe sanitario al proyecto:	113 €
Informe sanitario al local instalado:	113 €
Apertura definitiva:	1.331 €
<b>TOTAL:</b>	<b>3.634 €</b>

Respecto de los gastos de acometidas por nuevas contrataciones con las compañías suministradoras, valorados en 600 €, se dan por correctos aceptándose la valoración propuesta.

Respecto de pérdidas de existencias a causas del traslado e indemnización por pérdidas de elementos no recuperables, en la que se valoran las instalaciones y estanterías no desmontables, en 3.000 €, no se considera correcto aceptarlo dada la inexistencia de ellas de acuerdo con la situación actual del local.

Respecto de los gastos de 1º establecimiento dimanados de la publicidad y prensa o radio necesario para hacer mas suave la pérdida de clientela, valorada en 2.000 €, dadas las características del local y la actividad que se desarrolla, se consideran excesivos, estimándose una cuantía adecuada 400 €, que permite realizar un mailing a los clientes.

Respecto de la indemnización por la clientela de la zona que pierde por cambiar de ubicación, valorada en 6.000 €, no se considera adecuado aceptarla ya que la actividad que desarrolla no está vinculada con la población del entorno en el que se encuentra, como podría ser una tienda de alimentación o ropa, sino que se trata de una actividad industrial en cualquier caso incompatible con el entorno residencial en el que se encuentra, de difícil carga y descarga que tendría mas posibilidades de negocio con una ubicación mas adecuada y sobre todo en un polígono industrial.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
PEREZ ROMERO MARIA LUISA	27/01/2011 08:56:42	09/09/2008	09/09/2011
 10.238.5.5 / 1296082862720315	FECHA Y HORA	27/01/2011 08:56:42	
	PÁGINA	5 / 21	



Respecto de la indemnización por mudanza de carga y descarga de mobiliarios y acopios, valorada en 3.800 €, se considera un coste excesivo, por lo que teniendo en cuenta el material y mobiliario existente, se valoran los portes en 2.400 €.

Visto todo ello se debe corregir la hoja de aprecio, recogiendo los valores de este informe, ascendiendo a un total de 10.671 €, a la que hay que añadir el 5% de afección.

C.- En relación con los escritos presentados por D. José Martínez Ahumada, y por la comunidad de bienes HERMANOS MARTÍNEZ, C.B., mediante los que manifiestan su disconformidad con el expediente de expropiación por considerarlo NULO, se expone lo siguiente:

Debe indicarse que el Proyecto de Delimitación del sistema general de espacios libres SG-EL-5 "Avda. del V Centenario" del vigente PGOU (se recuerda que la vigencia del PGOU, sin perjuicio de eventuales modificaciones es indefinida, en tanto no se produzca su revisión) fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 19-11-1997, y entre la legislación aplicable al momento como el artículo 132 TRLS/92 o la inmediatamente posterior, como el art. 33 Ley 6/98, de 13 de abril de Régimen de Suelo y Valoraciones, se afirma el principio de que la aprobación de Planes Generales y la delimitación de unidades de ejecución implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificaciones a efectos de expropiación. En términos virtualmente idénticos se decantan la vigente LOUA (artículo 34.e)) y el RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo [TRLS], en su artículo 29.2.

Es por ello por lo que no se aprecian las carencias indicadas, puesto que los elementos fundamentales mencionados, tanto causa expropiandi, como declaración de utilidad pública o necesidad de ocupación de los diferentes bienes, son preexistentes al expediente número 1076/2010, circunstancia ésta que determina necesariamente la inadmisión de las alegaciones relacionadas con posibles defectos en el procedimiento seguido.

D.- En relación con los escritos presentados por Doña Isabel Bustamante Rodríguez y por Doña Gloria Rodríguez Gallardo, mediante los que manifiestan que tienen en el edificio expropiado su residencia habitual y solicitan que la indemnización que reciban garantice el realojo en una vivienda de similares características, se expone lo siguiente:

Respecto a la indemnización que debe garantizar el realojo en una vivienda en régimen de alquiler, con renta equivalente a la que actualmente vienen satisfaciendo, se informa que el TRLS, en su Disposición Adicional Undécima, establece que "En la ejecución de las expropiaciones a que se refiere el apartado segundo del [artículo 29](#), que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento, poniendo a su disposición viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos."

Por ello se considera que en cumplimiento de dicho precepto legal, la Administración actuante deberá poner a disposición de las alegantes sendas viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, de acuerdo con sus necesidades, al precio del alquiler vigente para este tipo de viviendas, todo ello con independencia de la indemnización por traslado a que tuvieran derecho.

Al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el apartado a) del artículo 137 del reglamento de gestión urbanística [RGU], de tener en cuenta la dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas, deberá calcularse la indemnización en base a la capitalización de la diferencia de renta con la que deberá de abonar en una Vivienda de Protección Oficial. Sin embargo, no se considera suficientemente probada la justificación de las rentas que se abonan a la propiedad a pesar de la documentación que se presenta. Por ello, se calculará la renta de acuerdo con lo establecido en la Ley de Bienes de las Corporaciones Locales, en una cuantía del 6% del valor del inmueble.

E.- En relación con el escrito presentado por D. José María Ruiz Bobillo, en nombre y representación de Doña Caridad Otero Rodríguez, en el que manifiestan su disconformidad con la hoja de aprecio y los criterios de valoración, aportando nueva hoja de aprecio, y solicitando que con la indemnización pueda tener acceso a una vivienda digna en la misma zona, y subsidiariamente, que la finca no tiene la superficie de suelo y edificada que consta en la hoja de aprecio, se expone lo siguiente:

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
PEREZ ROMERO MARIA LUISA	27/01/2011 08:56:42	09/09/2008	09/09/2011
 10.238.5.5 / 1296082862720315	FECHA Y HORA	27/01/2011 08:56:42	
	PÁGINA	6 / 21	



Respecto del error detectado sobre la superficie de suelo y edificada de la finca, se informa que no se ha aportado plano alguno de la medición aludida justificando tal condición, coincidiendo casualmente dicha superficie con la contenida en el expediente de expropiación anterior de la que se ha resuelto su caducidad. Hay que señalar que en tal expediente (1753/98), se presentó valoración contradictoria por parte de los propietarios con fecha 5-4-1999, adjuntando plano de la totalidad de las fincas, del cual, una vez realizada medición sobre el mismo, resulta la medición contenida en este expediente.

Respecto de la tasación presentada, se informa que se establece como legislación aplicable para la valoración el artículo 28 de la Ley 6/1998, cuando dicha ley fue derogada con la entrada en vigor de la Ley 8/2007 de 28 de mayo, de Suelo. Asimismo, para el cálculo del valor residual se ha utilizado la fórmula de la Norma 16 contenidas en el Real Decreto 1020/1193 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y Cuadro Marco de Valores de Suelo y de la Construcciones, cuando de acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria tercera del TRLS, son de aplicación las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidos en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo.

Al objeto de comprobar el valor en venta de un producto similar, se ha escogido una vivienda con un valor del m<sup>2</sup> construido de 2.247 €/m<sup>2</sup>, que no es posible considerar como valor equivalente de mercado actual, ya que se trata de una vivienda en ático, cuyas condiciones de valoración son distintas, todo ello con independencia de que se trata de una promoción finalizada en julio de 2008, y que en la actualidad no ha sido vendida, por lo que se considera que su precio no se encuentra ajustado al mercado actual. Por tanto, dada la situación actual del mercado inmobiliario, se ha partido del valor máximo de venta establecido por la Vivienda de Protección Oficial para el régimen municipal o autonómico, es decir 1.743,40 €/m<sup>2</sup> útil. Los precios para establecer los costes de construcción que se utilizan no corresponden con los establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, provincia en la que se ubica la expropiación.

Respecto del valor de reposición de la construcción actual, se considera una antigüedad de 65 años, ya que según se expresa, ha sido rehabilitado periódicamente durante el transcurso de su vida útil. La Norma 13 del anteriormente mencionado Real Decreto, en el que se establecen los coeficientes de antigüedad, establece que "El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral.", por lo que no es posible reducir la antigüedad del edificio por el simple hecho de haber realizado obras de mantenimiento del edificio a lo largo de la vida del mismo, si no se ha producido tal como establece la norma una rehabilitación integral del mismo. Por otro lado se utiliza como coeficiente el establecido para el Uso 1º y no el del Uso 2º, como se ha hecho por error en la hoja de aprecio.

Por todo ello se considera que deberá corregirse la valoración, utilizándose los valores del suelo obtenidos por el método residual estático como se ha expuesto anteriormente, utilizando como coeficiente de antigüedad de la edificación 0,32, como resultado de una edificación de mas de 90 años de Uso 1º categorías 3-4-5-6.

F.- En relación con el escrito presentado por los hermanos Arizón Trenor, en el que manifiestan su disconformidad con la hoja de aprecio y los criterios de valoración, por entender que no les es de aplicación la valoración de VPO, proponiendo una valoración aplicando los valores de la ponencia actualizada, y aportando nueva hoja de aprecio, con un valor del aprovechamiento de 272,5 €/m<sup>2</sup> por equivalencia en otros municipios similares y con datos de registros y notarias de últimas transacciones, se expone lo siguiente:

En la Valoración contenida en el expediente se ha utilizado el valor del suelo contenido en la ponencia de valores, aprobada en 1998, y corregida con el IPC diferencial entre aquella fecha y la fecha de valoración, de acuerdo con los datos editados con por el Instituto Nacional de Estadística (1,50), alcanzando una cifra de 211,96 €/m<sup>2</sup>, que deducidos los 16 €/m<sup>2</sup> de urbanización supone un total de 195,96 €/m<sup>2</sup>. Por tanto no se considera justificada la alegación presentada. No obstante siguiendo el criterio establecido en la contestación a anteriores alegaciones, se considera como valor de referencia del mercado inmobiliario el valor en venta de la vivienda de protección oficial de carácter municipal o autonómico, es decir 1.743,40 €/m<sup>2</sup> útil, y por tanto el valor a utilizar para calcular los valores de repercusión de suelo. Con estos datos se obtendría un valor de repercusión de 257,64 €/m<sup>2</sup>, valor que se utilizará para la nueva valoración.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**CONSIDERANDO** que al presente expediente administrativo de expropiación forzosa, por el procedimiento de Tasación Conjunta, le resultan de aplicación los siguientes preceptos:

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
PEREZ ROMERO MARIA LUISA	27/01/2011 08:56:42	09/09/2008	09/09/2011
 10.238.5.5 / 1296082862720315	FECHA Y HORA	27/01/2011 08:56:42	
	PÁGINA	7 / 21	



# Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Secretaría General

Acta de la sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local de 26 de enero de 2011

1.- En cuanto a la forma de obtención del suelo destinado a dotaciones no incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, el artículo 139 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía [LOUA].

2.- En cuanto al procedimiento, legitimación y funciones de la expropiación, ejercicio de la potestad expropiatoria, determinación y pago del justiprecio, a seguir para la expropiación forzosa por razón de urbanismo, los artículos 160 a 167 LOUA, y artículos 197 y 199 y ss del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.- En cuanto al Procedimiento de inscripción en el Registro de la Propiedad, el Capítulo III (Artículos 22 y siguientes) del Real Decreto 1.093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

4.- En cuanto al Órgano Competente Municipal para su aprobación, el artículo 5.e) de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, aprobados por el Pleno del Ayuntamiento el día 13 de agosto de 2003 (BOP nº 193, de 21 de agosto, y corrección de errores en BOP nº 200, de 29 de agosto) reservándose al Ayuntamiento las competencias para la aprobación de los proyectos de expropiación forzosa por el procedimiento de tasación conjunta, siendo competente la Junta de Gobierno Local, por delegación del ejercicio de la facultades atribuidas al Pleno del Ayuntamiento, conforme a lo dispuesto por los artículos 85 de la Ley de Expropiación Forzosa y 3.2 del Reglamento de desarrollo, delegación efectuada por acuerdo del Pleno de 28 de junio de 2007 (asunto 7º), al amparo de lo establecido en el artículo 22.4 LRBRL, a propuesta del Consejo de Gerencia (artículo 21.1.m), en relación al 5 e) de sus Estatutos.

5.- Con carácter general, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y en cuanto al Municipio de Sanlúcar de Barrameda se refiere, las Normas Urbanísticas contenidas en el vigente PGOU; y con carácter supletorio, el Reglamento de Planeamiento y de Gestión (D.T. 9ª de la LOUA).

**CONSIDERANDO** que tal y como establece el artículo 162 LOUA, informadas las alegaciones, la resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados a fin de que puedan manifestar su disconformidad con la valoración establecida. Si se diese tal eventualidad, expediente y hoja de aprecio impugnada serán objeto de traslado a la Comisión Provincial de Valoraciones competente en razón del territorio, que decidirá al respecto. Si los interesados no realizasen oposición, se entenderá aceptada la valoración y determinado el justiprecio.

**CONSIDERANDO** que el artículo 163 LOUA describe los efectos de la aprobación del expediente tramitado mediante tasación conjunta, que se resumen en la declaración de urgencia de ocupación de los bienes y derechos afectados, y que el pago o depósito del importe de la valoración establecida producirá los efectos establecidos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa (acta de ocupación, depósito o pago, fijación derechos indemnizatorios derivados de la premura en la ejecución y toma de posesión del bien), sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los procedimientos que correspondan acerca del justiprecio.

**CONSIDERANDO** que ha quedado acreditada la presencia en el expediente de los elementos esenciales recogidos en el artículo 162 LOUA, y el seguimiento de los trámites que comprende la referida disposición, y accesoriamente los art. 199 y ss RGU.

**VISTO** el expediente de expropiación tramitado de oficio, a tenor de todo lo anteriormente expuesto, y constando en el expediente Informes Técnico y Jurídico, cuyos términos se aceptan íntegramente, el Consejo de Gerencia.

Vista la Propuesta formulada por el Consejo de la Gerencia de Urbanismo mediante acuerdo adoptado en sesión de veintiuno de enero de dos 2011.

Siendo competente la **Junta de Gobierno Local**, por delegación del ejercicio de la facultades atribuidas al Pleno del Ayuntamiento, conforme a lo dispuesto por los artículos 85 de la Ley de Expropiación Forzosa y 3.2 del Reglamento de desarrollo, delegación efectuada por acuerdo del Pleno de 28 de junio de 2007 (asunto 7º), al amparo de lo establecido en el artículo 22.4 LRBRL, a propuesta del Consejo de Gerencia (artículo 21.1.m), en relación al 5 e) de sus Estatutos.

La Presidenta, somete la Propuesta a votación, siendo aprobada por **UNANIMIDAD**; en consecuencia, dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 98 del ROFRJEL, **PROCLAMA** adoptado el siguiente **ACUERDO**:

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
PEREZ ROMERO MARIA LUISA	27/01/2011 08:56:42	09/09/2008	09/09/2011
 10.238.5.5 / 1296082862720315	FECHA Y HORA	27/01/2011 08:56:42	
	PÁGINA	8 / 21	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



**PRIMERO:** Resolver las alegaciones presentadas del siguiente modo:

1.- Se desestiman las alegaciones descritas sobre determinados vicios del procedimiento y las posibles causas de anulabilidad, justificándose tal decisión en que el Proyecto de Delimitación del sistema general de espacios libres SG-EL-5 "Avda. del V Centenario" del vigente PGOU (recordemos que la vigencia del PGOU, sin perjuicio de eventuales modificaciones es indefinida, en tanto no se produzca su revisión) fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 19-11-1997, y entre la legislación aplicable al momento como el artículo 132 TRLS/92 o la inmediatamente posterior, como el art. 33 Ley 6/98, de 13 de abril de Régimen de Suelo y Valoraciones, se afirmaba el principio de que la aprobación de Planes Generales y la delimitación de unidades de ejecución implicaba la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificaciones a efectos de expropiación. En términos virtualmente idénticos se decantan la vigente LOUA (artículo 34.e)) y el RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo [TRLRS], en su artículo 29.2. Es por ello, por lo que no se aprecian las carencias indicadas por los recurrentes, puesto que los elementos fundamentales mencionados, tanto causa expropiandi, como declaración de utilidad pública o necesidad de ocupación de los diferentes bienes son preexistentes al expediente número 1076/2010, circunstancia ésta que determina necesariamente la inadmisión de las alegaciones referidas a defectos en el procedimiento seguido.

2.- En cuanto las alegaciones contrarias a los criterios de valoración considerados, al entender que le son de aplicación las reglas de valoración contenidas en el RDL 2/2008, de 20 de junio (TRLRS), así como los preceptos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del TRLRS, *procede la revisión de la tasación*, utilizando para la valoración del suelo los criterios establecidos en el citado TRLRS.

En este sentido, con respecto a la utilización del módulo de valor en venta de la Vivienda de Protección Oficial (VPO) para el régimen de interés municipal o autonómico, dado que el precio de la VPO es, en cualquier caso, un precio de referencia para el mercado inmobiliario actual, es posible aceptar como valor de partida para la aplicación del método residual el precio en venta de las viviendas destinadas al régimen de interés municipal o autonómico, por ser más favorable a los intereses de los afectados.

Se desestima que el valor del suelo sea de 700,62 €/m<sup>2</sup>, puesto que en la valoración aportada se ha aplicado una edificabilidad de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, cuando la edificabilidad debe ser 1,18386 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el aprovechamiento atribuido por el propio Plan General vigente, a razón de 0,90 x 1,3154 UA/m<sup>2</sup>.

Se desestima que al objeto de comprobar el valor en venta de un producto similar en el mercado, se haya escogido una vivienda con un valor del m<sup>2</sup> construido de 2.247 €/m<sup>2</sup>, ya que se trata de una vivienda en ático, cuyas condiciones de valoración son distintas, todo ello con independencia de que se trata de una promoción finalizada en julio de 2008, y que en la actualidad no ha sido vendida, por lo que se considera que su precio no se encuentra ajustado al mercado actual. Igualmente, se desestima la alegación que propone una valoración aplicando los valores de la ponencia actualizada, aportando nueva hoja de aprecio, con un valor del aprovechamiento de 272,5 €/m<sup>2</sup> por equivalencia en otros municipios, al considerarla injustificada.

Por tanto, dada la situación actual del mercado inmobiliario, se ha partido del valor máximo de venta establecido por la Vivienda de Protección Oficial para el régimen municipal o autonómico, es decir 1.743,40 €/m<sup>2</sup> útil, que será el valor a utilizar para calcular los valores de repercusión de suelo.

En cuanto a la determinación del uso y edificabilidad del terreno objeto de valoración, se desestima la posibilidad de considerar la actuación como de reforma, a los efectos de lo establecido en el apartado 3 del artículo 24 del TRLRS, en base a la definición que de este tipo de actuaciones se recoge en el artículo 14 de dicha norma, manteniéndose el aprovechamiento que el propio PGOU le atribuye a los sistemas generales a obtener en suelo urbano, utilizado en el expediente de expropiación: el 90% de 1,3154 UA/m<sup>2</sup>.

Para la valoración del suelo aplicando el método residual estático, se ha tenido en cuenta un coste de ejecución material de 583,87 €/m<sup>2</sup>, ya que es el utilizado en el documento sometido a información pública, desestimándose por tanto los costes de construcción aludidos en la alegación de Doña Caridad Otero Rodríguez.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
PEREZ ROMERO MARIA LUISA	27/01/2011 08:56:42	09/09/2008	09/09/2011
 10.238.5.5 / 1296082862720315	FECHA Y HORA	27/01/2011 08:56:42	
	PÁGINA	9 / 21	



Se desestima la aplicación como margen del promotor del 18%, cuando de acuerdo con la Orden EJA/3011-2007, de 4 de octubre, se recoge también el 24% para viviendas de segunda residencia. Por tanto, se considera que debe utilizarse como margen de beneficio el 20% que es un valor intermedio, dada la situación actual del mercado y los tiempos requeridos para la venta de viviendas.

Se estima la alegación relativa al valor de reposición de las construcciones, debiendo utilizarse como coeficiente de antigüedad de la edificación 0,32, como resultado de una edificación de más de 90 años de Uso 1º, categorías 3-4-5-6, en cuanto a la finca nº 9.

Por todo ello, el valor de los terrenos se calculará de acuerdo con la siguiente valoración:

$$F = VM (1-b) - \sum Ci$$

En los que:

VM = 1.394,72 valor en venta del producto inmobiliario considerando el valor del m<sup>2</sup> útil en 1.743,40 €/m<sup>2</sup>, y un coeficiente de sup. construida/sup. útil de 1,25.

b = 20% de beneficio industrial

$\sum Ci$  = 858,13 €/m<sup>2</sup>, según el valor de coste de la construcción contenido el expediente y admitido por los afectados + 16 €/m<sup>2</sup> de gastos de urbanización por ser suelo urbano no consolidado de acuerdo con lo contenido en el expediente.

$$F = 1.394,72(1-0,20) - 858,13 = 257,64 \text{ €/m}^2$$

El valor final del suelo sería 257,64 x 1,18386 = 305,01 €/m<sup>2</sup>.

3.- En cuanto a la alegación relacionada con la valoración de los derechos arrendatarios para los usos no residenciales, se entiende que la indemnización de tal derecho viene establecida en el apartado 2 del artículo 34 de la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos, para el supuesto en el que el arrendatario no iniciara en el mismo municipio el ejercicio de la misma actividad en el plazo de seis meses. Sin embargo, esta indemnización es incompatible con la indemnización de gastos de traslado y pérdida de clientela en el caso de que el arrendatario iniciara en el mismo municipio en el plazo de seis meses la misma actividad de acuerdo con lo recogido en el supuesto del apartado 1 del mencionado artículo. Por tanto, dado que la indemnización calculada para el caso de reapertura es superior a la calculada para el caso contrario, se le aplicará este último.

En relación con los gastos de traslado de la actividad, se desestima este aspecto de la valoración aportada, puesto que para evaluar este coste se debe tener en cuenta la instalación de la industria en un local ya existente, por lo que los honorarios no corresponden a ejecución de obras sino al proyecto de instalación y a la licencia municipal de actividad calificada.

Se acepta la tasación de los gastos de acometidas por nuevas contrataciones con las compañías suministradoras; no se acepta la indemnización por las pérdidas de existencias a causas del traslado y por pérdidas de elementos no recuperables, dada la inexistencia de ellas de acuerdo con la situación actual del local; se acepta parcialmente cuantificar los gastos de 1º establecimiento dimanados de la publicidad y prensa o radio necesario para hacer más suave la pérdida de clientela, estimándose una cuantía adecuada 400 €, que permite realizar un mailing a los clientes.

Se desestima aceptar la indemnización por la clientela de la zona que pierde por cambiar de ubicación, ya que la actividad que desarrolla no está vinculada con la población del entorno en el que se encuentra, como podría ser una tienda de alimentación o ropa, sino que se trata de una actividad industrial en cualquier caso incompatible con el entorno residencial en el que se encuentra; se estima parcialmente la indemnización por mudanza de carga y descarga de mobiliarios y acopios, valorándose en 2.400 €.

4.- En cuanto a las alegaciones relacionadas con el derecho a la valoración de los derechos arrendatarios para los usos residenciales, así como con las indemnizaciones que garanticen el realojo a los ocupantes de las viviendas que se encuentran arrendadas, con renta equivalente a la que actualmente vienen satisfaciendo, se indica que el TRLS, en su Disposición Adicional Undécima, establece que "en la ejecución de las expropiaciones a que se refiere el apartado segundo del artículo 29, que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento, poniendo a su disposición viviendas en

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
PEREZ ROMERO MARIA LUISA	27/01/2011 08:56:42	09/09/2008	09/09/2011
 10.238.5.5 / 1296082862720315	FECHA Y HORA	27/01/2011 08:56:42	
	PÁGINA	10 / 21	



las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos.”

Por tanto, se estiman las alegaciones relacionadas con el derecho al realojo, debiendo ponerse a disposición de las alegantes sendas viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, de acuerdo con sus necesidades, al precio del alquiler vigente para este tipo de viviendas, todo ello con independencia de la indemnización por traslado a que tuvieran derecho. Al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el apartado a) del artículo 137 del reglamento de gestión urbanística [RGU], de tener en cuenta la dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas, deberá calcularse la indemnización en base a la capitalización de la diferencia de renta con la que deberá de abonar en una Vivienda de Protección Oficial. Sin embargo, no se considera suficientemente probada la justificación de las rentas que se abonan a la propiedad a pesar de la documentación que se presenta. Por ello, se calculará la renta de acuerdo con lo establecido en la Ley de Bienes de las Corporaciones Locales, en una cuantía del 6% del valor del inmueble.

5.- Se desestima la alegación relacionada con posibles errores detectados sobre la superficie de suelo y edificada de la finca nº 9, ya que no se ha aportado plano alguno de la medición aludida justificando tal condición, coincidiendo dicha superficie con la contenida en el expediente de expropiación anterior de la que se ha resuelto su caducidad. Hay que señalar que en tal expediente (1753/98), se presentó valoración contradictoria por parte de los propietarios con fecha 5-4-1999, adjuntando plano de la totalidad de las fincas, del cual, una vez realizada medición sobre el mismo, resulta la medición contenida en este expediente.

**SEGUNDO:** Aprobar el expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de Tasación Conjunta, de los terrenos incluidos en el ámbito del Sistema General de Espacios Libres SG-EL-5, del vigente PGOU de esta ciudad, incorporando las correcciones y modificaciones derivadas de las alegaciones aceptadas, con los efectos previstos en el artículo 163 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**TERCERO:** Notificar el presente acuerdo a los titulares de bienes o derechos en el expediente, concediéndoles un plazo de veinte (20) días, a partir del día de la notificación, durante el cual podrán manifestar por escrito ante esta Administración su disconformidad con la valoración establecida en el documento aprobado. Si los interesados no formularan oposición a la valoración en el citado plazo, se entenderá aceptada la que se ha fijado en el documento aprobado, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

**ASUNTO TERCERO: : APROBACIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN DE ÁREA DE SERVICIO EN CTRA. DE JEREZ A INSTANCIA DE ZAFIRO SANLÚCAR, S.L. (EXPTE. 1685/2009**

Visto el expediente de referencia, relativo al **Proyecto de Actuación para la implantación de un Área de Servicio con Gasolinera, Venta – Restaurante y Lavado de Vehículos, en suelo clasificado como No Urbanizable, en el Paraje de “El Colgadizo” del término municipal de Sanlúcar de Barrameda**, informado de acuerdo con los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHOS**

**RESULTANDO** que la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística [PGOU] de Sanlúcar de Barrameda fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 30-10-1996, siendo conocido y ratificado su Texto Refundido por dicha Comisión el 28-5-1997, publicándose el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia [BOP] 153, de 4 de julio, y sus normas urbanísticas en el BOP 154, de 5 de julio de 1997.

**RESULTANDO** que mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 29-7-2010, se aprobó el documento de Adaptación Parcial del PGOU a las disposiciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía [LOUA], de acuerdo con lo estipulado por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

**RESULTANDO** que D. Manuel Rodríguez Gálvez, con NIF 31614431-B, en nombre y representación, en calidad de administrador único, de la entidad mercantil ZAFIRO SANLÚCAR,

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
PEREZ ROMERO MARIA LUISA	27/01/2011 08:56:42	09/09/2008	09/09/2011
 10.238.5.5 / 1296082862720315	FECHA Y HORA	27/01/2011 08:56:42	
	PÁGINA	11 / 21	



SL, con CIF B-11510450, y domicilio en esta ciudad, en la calle Ruiz de Somavía, 12, presentó un Proyecto de Actuación el día 24-11-2009 (RGE 5698), para la implantación de un Área de Servicio con Gasolinera, Venta – Restaurante y Lavado de Vehículos, en suelo clasificado como No Urbanizable, en el Paraje de “El Colgadizo” del término municipal de Sanlúcar de Barrameda, habiendo sido redactado por los arquitectos D. Julio García Martín y Dña. Beatriz García Martín.

**RESULTANDO** que la solicitud fue admitida a trámite y sometida a información pública por plazo de veinte (20) días, mediante Resolución de la Presidenta de 9-3-2010, de acuerdo con los apartados b) y c) del artículo 43.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía [en adelante LOUA], siendo publicada en el BOP nº 62, de 6-4-2010, y en los tabloneros de anuncios de esta Administración, notificándose a los interesados. Durante el periodo de información pública no se han registrado alegaciones al proyecto, según se acredita mediante certificación administrativa expedida al efecto el día 24-5-2010.

**RESULTANDO** que una vez finalizado el periodo de información pública, se remitió copia del documento y del expediente completo, debidamente diligenciados, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, teniendo entrada en dicha delegación el 22-6-2010, al objeto de que se emitiera el informe preceptivo previo a la aprobación del proyecto por esta Administración, de acuerdo con lo previsto en el artículo 43.1.d) de la LOUA, recibándose informe favorable con fecha 29-7-2010, si bien, recogía la necesidad de contar con la autorización del organismo administrador de la carretera afectada (A-480), siendo en este caso el Servicio de Carreteras de dicha Consejería.

**RESULTANDO** que el servicio de Carreteras de la misma Consejería emitió informe favorable el 9-12-2010, condicionado a la corrección de un defecto de dibujo relativo a la franja de no edificación y a la modificación de los planos teniendo en cuenta el camino de servicio del enlace afectado.

**RESULTANDO** que al objeto de recoger las consideraciones derivadas del informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, ha sido aportado nuevo documento del Proyecto de Actuación, con fecha 5-1-2011 (RGE 30/2011), en el que se han modificado los planos, corrigiéndose la línea de no edificación, y diseñándose el acceso desde la glorieta existente en la carretera Jerez – Sanlúcar, de manera que el camino de servicio recientemente ejecutado enlace con el nuevo acceso proyectado para el área de servicio, compatibilizando ambos en un único acceso a la citada glorieta.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**CONSIDERANDO** que al presente expediente administrativo de tramitación de los Proyectos de Actuación en Suelo No Urbanizable, le resultan de aplicación los siguientes preceptos:

- 1.- En cuanto al **Régimen del Suelo No Urbanizable**, consideración y determinaciones, los artículos 52 y 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía [LOUA].
- 2.- En cuanto al **contenido de los Proyectos de Actuación**, el artículo 42.5 de la LOUA, y en cuanto al **procedimiento para su aprobación**, el artículo 43 de dicha Ley.
- 3.- En cuanto al **Órgano Competente** para su aprobación, los artículos 21 y 22 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en su última redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local. Y en la Gerencia Municipal de Urbanismo por sus Estatutos, aprobados provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 1 de julio de 2003, y elevados a definitivo con efectos del día 13 de agosto de 2003 (BOP nº 193, de 21 de agosto, y corrección de errores en BOP nº 200, de 29 de agosto).
- 4.- Con **carácter general**, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y, en cuanto al Municipio de Sanlúcar de Barrameda se

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
PEREZ ROMERO MARIA LUISA	27/01/2011 08:56:42	09/09/2008	09/09/2011
 10.238.5.5 / 1296082862720315	FECHA Y HORA	27/01/2011 08:56:42	
	PÁGINA	12 / 21	



refiere, las Normas Urbanísticas contenidas en el vigente PGOU; y, con carácter supletorio, los Reglamentos de Planeamiento y de Gestión (D.T. 9ª de la LOUA).

**CONSIDERANDO** que según el artículo 52 LOUA, cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en dicho tipo de suelo actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación. Disponiéndose, a la hora de distinguir la procedencia de una u otra figura jurídica, según el artículo 42.4 LOUA, que el Plan Especial se formulará cuando comprenda terrenos pertenecientes a más de un término municipal, tenga por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia supramunicipales, afecte a la ordenación estructural del PGOU, según se dispone en el artículo 10 de la misma norma, y en todo caso cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas. No concurriendo ninguna de las anteriores circunstancias, procede la formulación de un proyecto de actuación.

**CONSIDERANDO**, que en cuanto a la estructura y contenido que para esta actuación de interés público determina el artículo 42.5 LOUA, se reseña el contenido del informe técnico favorable previo a la admisión a trámite que se contiene en el expediente, señalándose en lo respectivo al procedimiento de aprobación, que una vez admitido a trámite, ha sido sometido a información pública y remitido a la consejería competente en materia de urbanismo para la evacuación del trámite contemplado por el artículo 43.1.d) LOUA, tal y como se ha expuesto en el antecedente de hecho correspondiente.

**CONSIDERANDO** que el acto de edificación o instalación en que consiste el Proyecto de Actuación tendrá una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos (artículo 52.4 LOUA), lo que en el presente caso arroja un cifra de CINCUENTA Y SIETE MIL TRES EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (57.003'74.- EUROS).

De igual modo, y en función de lo dispuesto por el artículo 52.5 de la misma norma legal, del uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable deriva una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo. Dicha prestación tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en esta clase de suelo. Estando obligado el promotor al abono de dicha prestación, que se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos, dicha prestación ha sido estimada en el informe correspondiente en la cantidad de TREINTA Y NUEVE MIL TRES EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (39.003'74.-) EUROS.

**CONSIDERANDO**, que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local, por delegación del ejercicio de la facultades atribuidas al Pleno del Ayuntamiento, conforme a los dispuesto por el artículo 43 LOUA, delegación efectuada por acuerdo de este órgano municipal acuerdo de pleno de 28 de junio de 2007 (asunto 7º), al amparo de lo establecido en el artículo 22.4 LRBRL, a propuesta del Consejo de Gerencia (artículo 21.1.m), en relación al 5 a) de sus Estatutos.

**VISTO** el citado documento de Proyecto de Actuación, a tenor de todo lo anteriormente expuesto, teniendo a la vista el informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión, de 12-1-2011, así como el Informe de la Asesoría Jurídica de 18-1-2011, cuyos términos se aceptan íntegramente.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
PEREZ ROMERO MARIA LUISA	27/01/2011 08:56:42	09/09/2008	09/09/2011
 10.238.5.5 / 1296082862720315	FECHA Y HORA	27/01/2011 08:56:42	
	PÁGINA	13 / 21	



Vista la Propuesta formulada por el Consejo de la Gerencia de Urbanismo mediante acuerdo adoptado en sesión de veintiuno de enero de 2011

Y siendo competente para la resolución del expediente la Junta de Gobierno Local, por delegación del ejercicio de la facultades atribuidas al Pleno del Ayuntamiento, conforme a lo dispuesto por el artículo 43 LOUA, delegación efectuada por acuerdo de este órgano municipal acuerdo de pleno de 28 de junio de 2007 (asunto 7º), al amparo de lo establecido en el artículo 22.4 LRBRL, a propuesta del Consejo de Gerencia (artículo 21.1.m), en relación al 5 a) de sus Estatutos.

La Presidenta, somete la Propuesta a votación la cual resulta aprobada por **UNANIMIDAD**, por lo que ésta dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 98 del ROFRJEL, proclama adoptado el siguiente **ACUERDO**:

**PRIMERO:** Aprobar el Proyecto de Actuación para la implantación de un Área de Servicio con Gasolinera, Venta – Restaurante y Lavado de Vehículos, en suelo clasificado como No Urbanizable, en el Paraje de “El Colgadizo” del término de esta ciudad, presentado por la entidad mercantil ZAFIRO SANLÚCAR, SL, cuyos datos constan en el expediente, al concurrir en la actividad planteada las determinaciones exigidas en el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los términos y con el contenido que resulta de los documentos redactados al efecto, e incorporados al citado expediente.

**SEGUNDO:** Establecer como obligaciones del promotor de la actividad las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en los artículos 42 y 52 de la LOUA, así como las condiciones recogidas en los informes técnico y jurídico, y que se indican a continuación:

- La **Prestación Compensatoria**, equivalente al 10% de la inversión necesaria para hacer efectiva la implantación (artículo 52.5 LOUA), se establece en **treinta y nueve mil tres euros con setenta y cuatro céntimos de euro (39.003,74.- €)**, que se destinarán al Patrimonio Municipal del Suelo, debiendo devengarse en el momento de otorgamiento de la correspondiente licencia.
- La constitución de una **Garantía por cuantía mínima del diez por ciento** de la inversión prevista, para cubrir los gastos derivados de incumplimientos e infracciones (artículo 52.4 LOUA), que se fija en la cantidad de  **cincuenta y siete mil tres euros con setenta y cuatro céntimos de euro (57.003,74.- €)**, de acuerdo con los datos extraídos del Proyecto de Actuación.
- Se prevé una **duración de la actividad de cincuenta (50) años**, que podrán ser renovables, en el caso que se solicite y justifique la procedencia de dicha prórroga.
- El plazo estimado para la **ejecución de los trabajos** se fija en **dieciocho (18) meses**, debiendo iniciarse las obras en un plazo de (6) meses, a contar desde el otorgamiento de la correspondiente licencia, la cual deberá solicitarse en un plazo máximo de un (1) año desde la aprobación del presente Proyecto de Actuación.
- Para el suministro de energía eléctrica, se ha optado como solución temporal por la instalación de un generador, mientras no se ejecuten las instalaciones requeridas por la compañía suministradora. No obstante, los centros de transformación que se proyecten en el ámbito de la actuación habrán de respetar la distancia mínima de veinte (20) metros, exigida respecto a los caminos y linderos públicos, según las Normas Urbanísticas del vigente PGOU.

**TERCERO:** Publicar la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con el artículo 43.1.f) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.”

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
PEREZ ROMERO MARIA LUISA	27/01/2011 08:56:42	09/09/2008	09/09/2011
 10.238.5.5 / 1296082862720315	FECHA Y HORA	27/01/2011 08:56:42	
	PÁGINA	14 / 21	



**ASUNTO CUARTO: EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN Nº 26/2007, DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA AMPLIACIÓN DE LA PISCINA CUBIERTA MUNICIPAL: CESIÓN DEL CONTRATO. CANCELACIÓN DE AVAL CONSTITUIDO COMO GARANTÍA DEFINITIVA POR EL CEDENTE.**

Visto el expediente de contratación nº 26/2007, de concesión de obra pública para la construcción y explotación de la ampliación de la piscina cubierta municipal.

Visto el escrito presentado con fecha 25/11/2010 por don Carlos Javier Alcalde Rodríguez, en su condición de representante de la entidad OCIOSUR SANLÚCAR U.T.E., con C.I.F. U 91729251, solicitando devolución de aval nº 190/2008 correspondiente a la fianza definitiva constituida por dicha entidad, por importe de 115.273,06 euros.

Visto el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 19/11/2010, de cesión del contrato de concesión de obra pública para la construcción y explotación de la ampliación de la Piscina Cubierta Municipal, sita en Avda. de la Rondeña de esta ciudad, a la entidad CONCESIÓN SANLÚCAR, S.L., el cual había sido adjudicado a la entidad OCIOSUR SANLÚCAR, U.T.E.

Visto el Informe Jurídico suscrito por el Técnico de Contratación de fecha 17/01/2011.

Vista la propuesta de la quinta Teniente de Alcaldesa, Delegada del Área de Economía, Hacienda y Desarrollo Sostenible, de fecha 17/01/2011.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Economía, Hacienda y Desarrollo Sostenible de fecha 21/01/2011.

Siendo competente la **Junta de Gobierno Local** en virtud de la delegación efectuada mediante Acuerdo adoptado por el Pleno, el día 28 de junio de 2007, publicado en el BOP N.º 147 de 31 de julio de 2007. La Presidenta, somete la Propuesta a votación, siendo aprobada por **UNANIMIDAD**; por lo que dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 98 del ROFRJEL, PROCLAMA adoptado el siguiente **ACUERDO**:

**ÚNICO:** Cancelar el aval nº 190/2008, expedido por la entidad financiera COMPANY OF GUARANTES, Companie Des Garanties Ltd., con CIF N-0068859H, e favor de la entidad OCIOSUR SANLÚCAR, U.T.E., por importe de CIENTO QUINCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON SEIS CÉNTIMOS (115.273,06 €), inscrito en el Registro Especial de Avaluos con el número 172/2008, e ingresado en la Tesorería de la Corporación Local con fecha 7 de marzo de 2008, número de operación: 200800002804.

**ASUNTO QUINTO: EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN Nº 26/2010, DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN DEL CENTRO DE MAYORES DEL BARRIO ALTO, INCLUIDA EN EL PROGRAMA DE TRANSICIÓN AL EMPLEO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA (PROTEJA), EDICIÓN 2010: ADMISIÓN DE OFERTAS Y REQUERIMIENTO A LA PROPUESTA COMO ADJUDICATARIA.**

Visto el expediente de contratación nº 26/2010, de las obras de adecuación del Centro de Mayores del Barrio Alto, incluida en el Programa de Transición al Empleo de la Junta de Andalucía (PROTEJA), edición 2010.

Visto el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de aprobación del gasto y del expediente de contratación de fecha 06/10/2010.

Visto el Acta de la Mesa de Contratación de fecha 21/01/2011.

Vista la Propuesta de la quinta Teniente de Alcaldesa, Delegada del Área de Economía, Hacienda y Desarrollo Sostenible de fecha 21/01/2011.

Siendo competente la **Junta de Gobierno Local** en virtud de la delegación efectuada mediante Decreto de la Alcaldía - Presidencia nº 3182, de fecha 28 de septiembre de 2010, la Presidenta, somete la Propuesta a votación, siendo aprobada por **UNANIMIDAD**; en consecuencia,

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
PEREZ ROMERO MARIA LUISA	27/01/2011 08:56:42	09/09/2008	09/09/2011
 10.238.5.5 / 1296082862720315	FECHA Y HORA	27/01/2011 08:56:42	
	PÁGINA	15 / 21	



dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 98 del ROFRJEL, **PROCLAMA** adoptado el siguiente **ACUERDO**:

**PRIMERO:** Admitir las ofertas presentadas a la licitación de referencia y por el orden decreciente que a continuación se relacionan:

RAFAEL ORCHA CONSTRUCCIONES, S.L.	9,94 puntos.
CONSTRUCCIONES Y REFORMAS JEDIE, S.L.	8,96 puntos
AGUSTÍN BERNAL, S.L.	8,85 puntos

**SEGUNDO:** La entidad RAFAEL ORCHA CONSTRUCCIONES, S.L. provista de CIF A-72.066.954 y domicilio a efectos de notificaciones en esta ciudad, Carretera del Puerto, Km. 0,600, oferta realizar dichas obras con sujeción al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Proyecto elaborado al efecto, por la cantidad total de **sesenta mil euros (60.000,00 €)**, de los cuales **cincuenta mil ochocientos cuarenta y siete euros con cuarenta y seis céntimos (50.847,46 €)** corresponden al precio del contrato y **nueve mil ciento cincuenta y dos euros con cincuenta y cuatro céntimos (9.152,54 €)** en concepto de IVA.

En cuanto a su contribución al Fomento del Empleo se cifra en un total de ocho (8) **personas**, de las cuales (1) corresponde a la Plantilla y siete (7) de nueva contratación, cifrándose las jornadas en **sesenta (60) y trescientos treinta (330), respectivamente.**

**TERCERO:** En cumplimiento de lo previsto en la cláusula 18 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, se le requiere a la entidad RAFAEL ORCHA CONSTRUCCIONES, S.L., para que, dentro del plazo de cinco días hábiles, a contar desde el siguiente a la recepción del presente acuerdo, aporte la documentación abajo relacionada o autorice al órgano de contratación para obtener de forma directa la acreditación de ello.

- Certificaciones expedidas por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda y Tesorería General de la Seguridad Social, acreditativa de que el adjudicatario está al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y sociales.
- Documento acreditativo del Alta en el Impuesto de Actividades Económicas en el epígrafe o epígrafes correspondientes a las prestaciones objeto del contrato y una declaración responsable firmada por el contratista indicando no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto. En el caso de tener obligación la empresa de tributar por este Impuesto, copia autenticada del pago del último recibo del mismo; en caso contrario, declaración jurada de no estar obligado al pago de este impuesto.
- Resguardo de la garantía definitiva exigida, cuyo importe asciende a la cantidad de **dos mil quinientos cuarenta y dos euros con treinta y siete céntimos (2.542,37 €)**.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al siguiente, según la valoración obtenida.

**CUARTO:** Dar traslado de la resolución adoptada a las entidades interesadas, así como publicar la misma en el Perfil del Contratante de este Ayuntamiento.

**ASUNTO SEXTO: EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN NÚM. 28/2010, DE OBRAS DE REORDENACIÓN DE LA PLAZA EN LA AVENIDA POZO DE LAS VACAS, INCLUIDA EN EL PROGRAMA DE TRANSICIÓN DE EMPLEO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA (PROTEJA), EDICIÓN 2010: ADMISIÓN DE OFERTAS Y REQUERIMIENTO A LA PROPUESTA COMO ADJUDICATARIA.**

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
PEREZ ROMERO MARIA LUISA	27/01/2011 08:56:42	09/09/2008	09/09/2011
 10.238.5.5 / 1296082862720315	FECHA Y HORA	27/01/2011 08:56:42	
	PÁGINA	16 / 21	



# Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Secretaría General

Acta de la sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local de 26 de enero de 2011

Visto el expediente nº 28/2010, correspondiente a la contratación de obras de "Reordenación Plaza Avenida Pozo de Las Vacas", incluidas en la edición 2010 del Programa de Transición al Empleo de la Junta de Andalucía (PROTEJA).

Visto el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de admisión de licitadores, de fecha 19/11/2010.

Visto el Acta de la Mesa de Contratación de fecha 18/01/2011.

Vista la Propuesta efectuada por la Sra. Quinta Teniente de Alcaldesa Delegada del Área de Economía, Hacienda y Desarrollo Sostenible de fecha 24/01/2011.

Siendo competente para la adopción del presente Acuerdo la Junta de Gobierno Local en virtud de delegación efectuada mediante Decreto de la Alcaldía - Presidencia nº 3182, de fecha 28 de septiembre de 2010; por la Presidenta, se somete la Propuesta a votación, siendo aprobada por **UNANIMIDAD**; en consecuencia, dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 98 del ROFRJEL, **PROCLAMA** adoptado el siguiente **ACUERDO**:

**PRIMERO:** Admitir las ofertas presentadas a la licitación de referencia y por el orden decreciente que a continuación se relacionan:

CONSTRUCCIONES GARRUCHO, S.A.	9,57 puntos.
UTE CONSTRUCCIONES FELIPE CASTELLANO, S.A.U y EDIFICACIONES Y OBRAS VISTALEGRE, S.L.	9,00 puntos
MOVICONTEX, S.L.	8,16 puntos

**SEGUNDO:** La entidad CONSTRUCCIONES GARRUCHO, S.A., provista de C.I.F A-11.627.148 y domicilio en Espera (Cádiz), C/ Dr. Fleming nº 3, oferta realizar dichas obras con sujeción al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Proyecto elaborado al efecto, por la cantidad total de **trescientos quince mil euros (315.000,00 €)**, de los cuales **doscientos sesenta y seis mil novecientos cuarenta y nueve euros con quince céntimos (266.949,15 €)** corresponden al precio del contrato y **cuarenta y ocho mil cincuenta euros con ochenta y cinco céntimos (48.050,85 €)** en concepto de IVA.

En cuanto a su contribución al Fomento del Empleo se cifra en un total de **trece (13) personas**, de las cuales **cuatro (4)** corresponden a la plantilla y **nueve (9)** de nueva contratación, cifrándose las jornadas en **cuatrocientos sesenta (460)** y **mil ochenta (1.080)**, respectivamente.

**TERCERO: Requerir** a la entidad CONSTRUCCIONES GARRUCHO, S.A., en cumplimiento de lo previsto en la cláusula 18 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, para que, dentro del plazo de cinco días hábiles, a contar desde el siguiente a la recepción del presente requerimiento, aporte la documentación abajo relacionada o autorice al órgano de contratación para obtener de forma directa la acreditación de ello.

- Certificaciones expedidas por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda y Tesorería General de la Seguridad Social, acreditativa de que el adjudicatario está al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y sociales.
- Documento acreditativo del Alta en el Impuesto de Actividades Económicas en el epígrafe o epígrafes correspondientes a las prestaciones objeto del contrato y una declaración responsable firmada por el contratista indicando no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto. En el caso de tener obligación la empresa de tributar por este Impuesto, copia autenticada del pago del último recibo del mismo; en caso contrario, declaración jurada de no estar obligado al pago de este impuesto.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
PEREZ ROMERO MARIA LUISA	27/01/2011 08:56:42	09/09/2008	09/09/2011
 10.238.5.5 / 1296082862720315	FECHA Y HORA	27/01/2011 08:56:42	
	PÁGINA	17 / 21	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



- Resguardo de la garantía definitiva exigida, cuyo importe asciende a la cantidad de **trece mil trescientos cuarenta y siete euros con cuarenta y seis céntimos (13.347,46 €)**.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al siguiente licitador.

**CUARTO:** Dar traslado de la resolución adoptada a las entidades interesadas, así como publicar la misma en el Perfil del Contratante de este Ayuntamiento.

**ASUNTO SÉPTIMO: EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN Nº 30/2010, DE LAS OBRAS DE REURBANIZACIÓN DE LA BARRIADA SANTA BRÍGIDA, INCLUIDA EN EL PROGRAMA DE TRANSICIÓN AL EMPLEO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA (PROTEJA), EDICIÓN 2010: ADMISIÓN DE OFERTAS Y REQUERIMIENTO A LA PROPUESTA COMO ADJUDICATARIA.**

Visto el expediente de Contratación nº 30/2010, de ejecución de las obras de Reurbanización de la Barriada Santa Brígida, incluida en el Programa de Transición al Empleo de la Junta de Andalucía (PROTEJA), Edición 2010.

Visto el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de admisión de licitadores de fecha 26/11/2010.

Visto el Acta de la Mesa de Contratación de fecha 11/01/2011.

Vista la Propuesta de la quinta Teniente de Alcaldesa Delegada del Área de Economía, Hacienda y Desarrollo Sostenible de fecha 24/01/2011.

Siendo competente la Junta de Gobierno Local en virtud de la delegación efectuada mediante Decreto de la Alcaldía - Presidencia nº 3182, de fecha 28 de septiembre de 2010; la Presidenta, somete la Propuesta a votación, siendo aprobada por **UNANIMIDAD**; en consecuencia, dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 98 del ROFRJEL, **PROCLAMA** adoptado el siguiente **ACUERDO**:

**PRIMERO:** Admitir las ofertas presentadas a la licitación de referencia y por el orden decreciente que a continuación se relacionan:

- MOVICONTEX.	10'00 puntos
- MANUEL ALBA, S.A.	7'83 puntos
- SURALMAQ, SL..	7'04 puntos
-TARJE, S.L.U.	5'88 puntos

**SEGUNDO:** No admitir la oferta presentada por la entidad GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRA CIVIL, S.A., al no ajustarse dicha oferta a los Anexos III y IV del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y no ser posible su valoración.

**TERCERO:** La entidad MOVICONTEX, SL., provista de C.I.F B-11.300.282 y domicilio en esta ciudad, Polígono Industrial Rematacaudales, Nave 35, oferta realizar dichas obras con sujeción al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Proyecto elaborado al efecto, por la cantidad total de **doscientos dieciocho mil ciento sesenta euros (218.160,00 €)**, de los cuales **ciento ochenta y cuatro mil ochocientos ochenta y un euros con treinta y seis céntimos (184.881,36 €)** corresponden al precio del contrato y **treinta y tres mil doscientos setenta y ocho euros con sesenta y cuatro céntimos (33.278,64 €)** en concepto de IVA.

En cuanto a su contribución al Fomento del Empleo se cifra en un total de **veinticuatro (24) personas**, de las cuales **cuatro (4)** corresponden a la plantilla y **veinte (20)** de nueva contratación,

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
PEREZ ROMERO MARIA LUISA	27/01/2011 08:56:42	09/09/2008	09/09/2011
 10.238.5.5 / 1296082862720315	FECHA Y HORA	27/01/2011 08:56:42	
	PÁGINA	18 / 21	



# Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Secretaría General

Acta de la sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local de 26 de enero de 2011

cifrándose las jornadas en **trescientos noventa (390)** y **mil setecientos setenta (1.770)**, respectivamente.

**CUARTO:** Requerir a la entidad MOVICONTEX, S.L., en cumplimiento de lo previsto en la cláusula 18 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, para que, dentro del plazo de cinco días hábiles, a contar desde el siguiente a la recepción del presente requerimiento, aporte la documentación abajo relacionada o autorice al órgano de contratación para obtener de forma directa la acreditación de ello.

- Certificaciones expedidas por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda y Tesorería General de la Seguridad Social, acreditativa de que el adjudicatario está al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y sociales.
- Documento acreditativo del Alta en el Impuesto de Actividades Económicas en el epígrafe o epígrafes correspondientes a las prestaciones objeto del contrato y una declaración responsable firmada por el contratista indicando no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto. En el caso de tener obligación la empresa de tributar por este Impuesto, copia autenticada del pago del último recibo del mismo; en caso contrario, declaración jurada de no estar obligado al pago de este impuesto.
- Resguardo de la garantía definitiva exigida, cuyo importe asciende a la cantidad de **nueve mil doscientos cuarenta y cuatro euros con siete céntimos (9.244,07 €)**.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al siguiente licitador.

**QUINTO:** Dar traslado de la resolución adoptada a las entidades interesadas, así como publicar la misma en el Perfil del Contratante de este Ayuntamiento.

**ASUNTO OCTAVO: EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN NÚM. 25/2010, DE OBRAS DE ADECENTAMIENTO DE JARDINES EN LA BARRIADA JESÚS NAZARENO, INCLUIDA EN EL PROGRAMA DE TRANSICIÓN DE EMPLEO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA (PROTEJA), EDICIÓN 2010: APROBACIÓN DEL PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD Y PROGRAMA DE TRABAJO.**

Visto el expediente nº 25/2010, correspondiente a las obras de adecentamiento de jardines en la "Barriada Jesús Nazareno", incluidas en la edición 2010 del Programa de Transición al Empleo de la Junta de Andalucía (PROTEJA).

Visto el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de adjudicación del contrato de fecha 05/01/2011.

Visto el Informe emitido por los Coordinadores de Seguridad y Salud de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Visto el Informe del Jefe de la Unidad de Contratación de fecha 24/01/2011.

Vista la Propuesta efectuada por la Sra. Quinta Teniente de Alcaldesa Delegada del Área de Economía, Hacienda y Desarrollo Sostenible de fecha 24/01/2011.

Siendo competente para la adopción del presente Acuerdo la Junta de Gobierno Local en virtud de delegación efectuada mediante Decreto de la Alcaldía - Presidencia nº 3182, de fecha 28 de septiembre de 2010. Por el Presidente, se somete la Propuesta a votación, siendo aprobada por **UNANIMIDAD**; en consecuencia, dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 98 del ROFRJEL, **PROCLAMA** adoptado el siguiente **ACUERDO**:

**PRIMERO:** Aprobar el Plan de Seguridad y Salud y el Programa de Trabajo correspondientes a las Obras de "Adecentamiento de los Jardines de la Barriada Jesús Nazareno", redactados y presentados por la entidad mercantil adjudicataria de las obras, SAROSAN CONSTRUCCIONES

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
PEREZ ROMERO MARIA LUISA	27/01/2011 08:56:42	09/09/2008	09/09/2011
 10.238.5.5 / 1296082862720315	FECHA Y HORA	27/01/2011 08:56:42	
	PÁGINA	19 / 21	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)



S.L.U., provista de C.I.F. nº B-72.034.903 y domicilio a efectos de notificaciones en esta ciudad, Plaza Rafael Reig de Argüeso, Bl. 2-1º-B).

**SEGUNDO:** Notificar el presente acuerdo a la entidad mercantil interesada, así como ordenar su publicación en el Perfil del Contratante de esta Corporación.

**ASUNTO NOVENO: EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN NÚM. 29/2010, DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN DEL CAMPO DE FÚTBOL "EL PALMAR", INCLUIDA EN EL PROGRAMA DE TRANSICIÓN AL EMPLEO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA (PROTEJA). EDICIÓN 2010: APROBACIÓN DEL PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD Y PROGRAMA DE TRABAJO.**

Visto el expediente de contratación núm. 29/2010, relativo al contrato para la Ejecución de las obras de adecuación del Campo de Fútbol "El Palmar", incluida en el Programa de Transición al Empleo de la Junta de Andalucía (PROTEJA), Edición 2010.

Visto el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de adjudicación del contrato de fecha 05/01/2011.

Visto el Informe favorable de los Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Visto el informe del Jefe de la Unidad de Contratación de fecha 24/01/2011.

Vista la Propuesta de la quinta Teniente de Alcaldesa Delegada del Área de Economía, Hacienda y Desarrollo Sostenible de fecha 24/01/2011.

Y siendo competente la **Junta de Gobierno Local**, en virtud de la delegación efectuada mediante Decreto de Alcaldía-Presidencia nº 3182, de fecha 28 de septiembre de 2010; la Presidenta, somete la Propuesta a votación, siendo aprobada por **UNANIMIDAD**; en consecuencia, dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 98 del ROFRJEL, **PROCLAMA** adoptado el siguiente **ACUERDO**:

**PRIMERO:** Aprobar el Plan de Seguridad y Salud y el Programa de Trabajo correspondientes a las Obras de Adecuación del Campo de Fútbol "El Palmar", redactados y presentados por la entidad mercantil adjudicataria de las obras, MOVICONTEX, S.L.; provista de C.I.F. nº B-11300282, y domicilio a efectos de notificaciones en esta ciudad, Polígono Industrial Rematacaudales, nave 35.

**SEGUNDO:** Notificar el presente acuerdo a la entidad mercantil interesada, así como ordenar su publicación en el Perfil del Contratante de esta Corporación.

**ASUNTO DÉCIMO: EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN NÚM. 19/2010, DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE REMODELACIÓN DE PLAZA PASEO DE LOS ÁLAMOS, INCLUIDA EN EL FONDO ESTATAL PARA EL EMPLEO Y LA SOSTENIBILIDAD LOCAL 2010: ADJUDICACIÓN DEFINITIVA.**

Visto el expediente de contratación núm. 19/2010, de ejecución de las obras de Remodelación de la Plaza Paseo de los Álamos, incluida en el Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local, edición 2010.

Visto el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de adjudicación provisional de fecha 15/12/2010.

Vista la Propuesta de la quinta Teniente de Alcaldesa, Delegada del Área de Economía, Hacienda y Desarrollo Sostenible de fecha 24/01/2011.

Y Siendo competente la **Junta de Gobierno Local**, en virtud de la delegación efectuada en dicho órgano por parte de la Sra. Alcaldesa - Presidenta mediante Decreto nº 906 de 14 de abril de 2010.

Por la Presidenta, se somete la Propuesta a votación, siendo aprobada por **UNANIMIDAD**; en consecuencia, dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 98 del ROFRJEL, **PROCLAMA** adoptado el siguiente **ACUERDO**:

**PRIMERO:** Elevar a definitiva la adjudicación provisional del contrato de ejecución de las Obras de "Remodelación de Plaza Paseo de los Álamos", a la entidad IMESAPI, S.A., provista de C.I.F. A-28.010.478 y domicilio social en Jerez de la Frontera (Cádiz), Avenida de la Granja nº 3.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
PEREZ ROMERO MARIA LUISA	27/01/2011 08:56:42	09/09/2008	09/09/2011
 10.238.5.5 / 1296082862720315	FECHA Y HORA	27/01/2011 08:56:42	
	PÁGINA	20 / 21	



# Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Secretaría General

Acta de la sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local de 26 de enero de 2011

Dicha adjudicación tiene un importe total de **cuatrocientos cinco mil doscientos cincuenta euros (405.250,00 €)**, de los cuales **trescientos cuarenta y tres mil cuatrocientos treinta y dos euros con veinte céntimos (343.432,20 €)** corresponden al precio del contrato y **sesenta y un mil ochocientos diecisiete euros con ochenta céntimos (61.817,80 €)** en concepto de IVA. Las referidas obras tienen un plazo de ejecución de **cinco (5) meses**, en la que la contribución al fomento del empleo se concreta en la utilización de veintidós (22) personas, de las cuales seis (6) corresponden a la Plantilla y dieciséis (16) de nueva contratación, contabilizando novecientos (900) y dos mil cuatrocientos (2.400) jornadas, respectivamente.

**SEGUNDO:** Requerir a la adjudicataria para que aporte en el plazo de **diez (10) días naturales** contados a partir del siguiente al de la notificación de la adjudicación definitiva, el Seguro de Responsabilidad Civil para la obra que va a ejecutar, el Plan de Seguridad y Salud y el Programa de Trabajo, de conformidad a lo establecido en las cláusulas 19 y 20 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que regula el contrato de referencia.

**TERCERO:** Dar traslado de la resolución adoptada a las entidades participantes en la licitación convocada y publicar dicha resolución en la página Web municipal, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 137.1 y 138.1 de la Ley 30/2.007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por la Presidenta se levanta la sesión, siendo las diez horas, de lo que como Secretario doy fe.

**LA SECRETARIA GENERAL EN FUNCIONES, LA OFICIAL MAYOR.- Fdo.: M<sup>a</sup> Luisa Pérez Romero.**

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
PEREZ ROMERO MARIA LUISA	27/01/2011 08:56:42	09/09/2008	09/09/2011
 10.238.5.5 / 1296082862720315	FECHA Y HORA	27/01/2011 08:56:42	
	PÁGINA	21 / 21	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en [http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf\\_verificarFirmaDocumento.jsp](http://195.235.56.27:9090/pfirma1.3/pf_verificarFirmaDocumento.jsp)