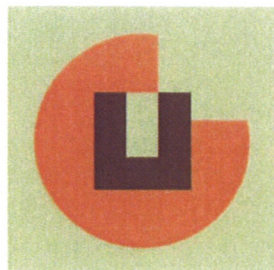
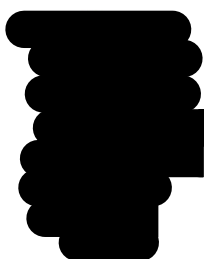


98



REG.MPAL.Nº	28
REG.AUT.Nº	



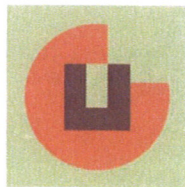
GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO
Servicio de Ejecución Urbanística

Expediente núm.: 5.460/2008

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN PARA LA MONETARIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE GRANADA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL ÁREA DE REFORMA 3.03 ACACIAS DEL PGOU DE GRANADA DE 9 DE FEBRERO DE 2001 ENTRE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS DE GRANADA Y LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Granada, 26 de mayo de 2009



**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO
Servicio de Ejecución Urbanístico



Expediente:
5.460/2008

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN PARA LA SUSTITUCIÓN, POR SU EQUIVALENTE EN METÁLICO, DE LA SUPERFICIE EN LA QUE SE MATERIALIZA EL 10 POR 100 DE APROVECHAMIENTO DE DERECHO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO DE GRANADA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL ÁREA DE REFORMA 3.03 ACACIAS ENTRE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS DE GRANADA Y LA PROPIEDAD

En la ciudad de Granada, siendo las 9:15 horas del día 26 de mayo de dos mil nueve, en las dependencias de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Ayuntamiento de Granada,

REUNIDOS

De una parte:

DOÑA ISABEL MARÍA NIETO PÉREZ, Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Granada y Vicepresidenta de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales de Granada, asistida por DOÑA MERCEDES LÓPEZ DOMECH Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Granada y de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras Municipales de Granada, que da fé del presente Acto.

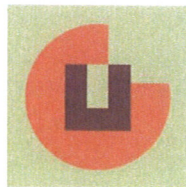
Y de otra parte:

DON JAVIER ALCORTA ERRAZQUIN, [REDACTED] con domicilio a estos efectos en Granada, [REDACTED] como Administrador Único de CONSTRUCCIONES Y SUELOS BERGEN S.L.

INTERVIENEN

Doña Isabel María Nieto Pérez, por razón de su cargo, en representación del Excmo. Ayuntamiento de Granada y de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, facultada para este acto por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de mayo de 2009

Don Javier Alcorta Errazquín en representación como Administrador Único de la mercantil **CONSTRUCCIONES Y SUELOS BERGEN SL** –en adelante LA SOCIEDAD-, con domicilio social en Granada, calle Reyes Católicos nº1, 1ª planta; constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada por el Notario de Granada Don Mariano Parrizas Torres, el día 29 de octubre de



**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

2003 con número de protocolo 2518 e inscrita en el Registro Mercantil de Granada, al tomo 1071, libro 0, folio 68, hoja GR-23323, inscripción 1ª, y con CIF nº B-18662239.

Resultan sus poderes y facultades de Escritura de elevación a público de acuerdos sociales, otorgada por la mercantil "CONSTRUCCIONES Y SUELOS BERGEN S.L. ante el Notario de Granada Don Francisco Gil del Moral, con fecha 30 de abril de 2009, inscrita debidamente en el Registro Mercantil.

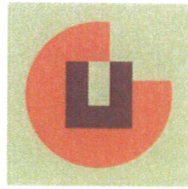
Las partes intervinientes se reconocen plena capacidad legal y facultades de representación para la firma del presente documento y a tal efecto

EXPONEN

- I. Que el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, aprobado definitivamente el 9 de febrero de 2001 y publicado en el BOJA número 27 de fecha 6 de marzo del mismo año, define, entre los ámbitos de ordenación y delimitación de Áreas de Reforma en suelo urbano, la AR-3.03 "ACACIAS".
- II. Que el Estudio de Detalle en desarrollo del área de Intervención AR-3.03 "ACACIAS" fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en pleno de fecha 29 de septiembre de 2006 y publicado en el B.O.P. núm.75, de fecha 22 de abril de 2008, desarrollándose mediante el sistema de compensación.
- III. Que el Estudio de Detalle correspondiente al Área de Reforma en Suelo Urbano "Acacias", incluida en el P.G.O.U. de Granada, recoge:
 - Superficie del ámbito: 21.605,09 m²
 - Uso característico: Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto
 - Superficie con derecho a aprovechamiento: 19.188,05 m²
 - Aprovechamiento medio del área de reparto de áreas de reforma número II: 0,785 u.a./m²
 - Superficie de suelo de usos lucrativos (residencial): 5.216,19 m²
 - Edificabilidad total de usos lucrativos (residencial): 15.063,01 m²
 - Superficie de suelo de uso dotacionales públicos: 8.125,98 m²
 - Superficie de suelo destinada a viales: 8.262,92 m²

Como objetivos de la ejecución del A.R. "Acacias" se establecen los siguientes:

- Ordenación del vacío urbano existente por desaparición del uso industrial para completar la trama residencial.
- Obtención de espacios libres y equipamiento



**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA**



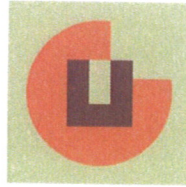
- IV. Que la unidad de ejecución del Área de Reforma 3.03 "Acacias" del P.G.O.U. de Granada de 9 de febrero de 2001, de suelo urbano en reforma y uso global residencial tiene una superficie de 21.605,09 m², 19.188,05 con derecho a aprovechamiento, sobre la que se materializa un total de 15.063,01 unidades de aprovechamiento urbanístico.
- V. Que CONSTRUCCIONES Y SUELOS BERGEN S.L. es propietaria de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de ejecución a desarrollar en cumplimiento del Área de Reforma AR-3.03 "Acacias", por serlo de las fincas registrales números 703, 2.877 y 9.992 inscritas en el Registro de lo Propiedad número DOS de Granada, lo que resulta acreditado por medio de las Notas Simples Informativas expedidas por el citado Registro de la Propiedad que se han aportada al expediente.
- VI. Que el artículo 95 de la de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece la posibilidad de suscribir convenios urbanísticos de gestión para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor. El ámbito del presente Convenio coincidirá con el ámbito del Proyecto de Reparcelación que se apruebe con respecto al AR-3.03 Acacias. Su objeto es la cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al 10% del aprovechamiento de derecho de cesión al Ayuntamiento de Granada en este ámbito de planeamiento urbanístico, por cantidad sustitutiva en metálico, cuyo destino es su integración en el Patrimonio Público de Suelo. El Plazo de vigencia finalizará con la inscripción del proyecto de reparcelación y la efectiva transmisión de los derechos municipales

Como consecuencia de todo lo anterior, de conformidad con lo establecido en los artículos 54.2 y 95 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las partes acuerdan suscribir el presente CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN en el ámbito de la unidad de ejecución del Área de Reforma AR-3.03 Acacias, conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera. Objeto.

El presente convenio tiene por objeto la sustitución, por su equivalente en metálico, de la superficie con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, en la que se materializa la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Granada, en la Unidad de Ejecución del Área de Reforma 3.03 "Acacias" del P.G.O.U. de Granada de 9 de febrero de 2001. El convenio incluye como anexo la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios técnicos de la Gerencia.

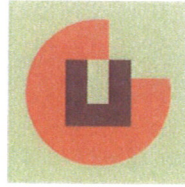


ERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Segunda. Sustitución y valoración del 10% del aprovechamiento urbanístico.

1. Conforme a lo establecido en el artículo 54.2. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la cesión de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes, cumpliendo además las determinaciones del artículo 16 de la Ley 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo estatal. El Ayuntamiento de Granada cederá a la Junta de Compensación e individualmente a los miembros de la misma, este 10% que se instrumentalizará en el proyecto de reparcelación. El destino de la sustitución y pago en metálico de la totalidad del aprovechamiento urbanístico de titularidad municipal **se integrará en el Patrimonio Público de Suelo.**
2. El aprovechamiento urbanístico lucrativo total de la unidad de ejecución del Área de Reforma 3.03 "Acacias", es de **15.063,01** unidades de aprovechamiento urbanístico. Los derechos municipales totales objeto monetarización son de **1.506,30** unidades de aprovechamiento, correspondiéndose íntegramente con la cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento de derecho de los propietarios en concepto de participación de la Comunidad en las plusvalías urbanísticas. Asciede la valoración de la totalidad de los derechos municipales a la cantidad de **1.501.404,53** euros (**UN MILLÓN QUINIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS CUATRO EUROS Y CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS**), cantidad **no sujeta al Impuesto del Valor Añadido**, al proceder exclusivamente del 10% de cesión y por tanto al no constituir esta compensación operación alguna de entrega de bienes o prestación de servicios.
3. A la firma del presente convenio deberá acreditarse la constitución del depósito en la Tesorería del Ayuntamiento, de aval de entidad financiera de duración indefinida, por la cantidad de 1.501.404,53 euros (**UN MILLÓN QUINIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS**), para responder de la citada obligación de pago, que se hará efectiva por aquélla a primer requerimiento por parte de la Administración, en el que se recoja expresamente su renuncia expresa al derecho de excusión de bienes del deudor.
4. El pago del valor monetarizado del aprovechamiento urbanístico correspondiente al 10% del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento de Granada por parte de la propiedad, se hará efectivo mediante ingreso en la cuenta bancaria de titularidad municipal que se designará a tales efectos, con anterioridad a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, una vez que firmada la propuesta de



96

**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

[REDACTED] aprobación definitiva por la Dirección de Urbanismo para su envío a la Junta de Gobierno Local, y en todo caso, antes del 30 de Junio de 2.009, advirtiéndose de forma expresa que, de no acreditarse el mismo, no se procederá a prestar dicha aprobación.

Tercera. Naturaleza Jurídica

El presente documento tiene naturaleza jurídico administrativa y se otorga al amparo de lo prevenido en el artículo 88 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, reguladora del Régimen jurídico de las Administraciones Publicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con lo previsto en el artículo 95 de la de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarta. Gastos y Tributos

Los gastos e impuestos que pudieran derivarse como consecuencia de la formalización de la sustitución económica de los aprovechamientos urbanísticos objeto de este convenio serán de cuenta de los propietarios que adquieran los mismos.

Quinta. Plazo de vigencia.

El plazo de vigencia del presente convenio finalizará con la aprobación del proyecto de reparcelación y el pago de las obligaciones derivadas del mismo.

Sexta. Publicidad.

El presente convenio será sometido a información pública conforme a la legislación urbanística, artículos 41.3 y 95.2 de la de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

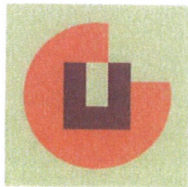
Y en prueba de conformidad, las partes, según intervienen, suscriben por triplicado el presente documento en la fecha y lugar indicado en el encabezamiento.

Isabel María Nieto Pérez
Teniente de Alcalde
Vicepresidenta de la Gerencia

Construcciones y Suelos BERGEN, S.L.
D. Javier Alcorta Errazquín

Mercedes López Domech
La Secretaria General



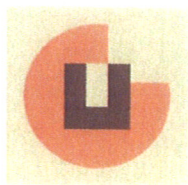


97

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA



ANEXO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO
Servicio de Ejecución Urbanístico

Expediente: 5.460/2008 CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN PARA LA SUSTITUCIÓN, POR SU EQUIVALENTE EN METÁLICO, DE LA SUPERFICIE EN LA QUE SE MATERIALIZA EL 10 POR 100 DE APROVECHAMIENTO DE DERECHO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO DE GRANADA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL ÁREA DE REFORMA 3.03 ACACIAS ENTRE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS DE GRANADA Y LA PROPIEDAD

ASUNTO: Valoración del diez por ciento del aprovechamiento de derecho de cesión obligatoria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Granada en el área de ejecución AR-3.03 "ACACIAS" en la unidad de ejecución.

INFORME DE VALORACIÓN DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

Antecedentes

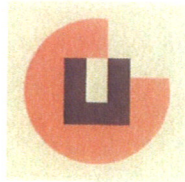
Con fecha 15 de abril de 2.008 se realizó informe de valoración de la unidad de aprovechamiento al objeto de la monetarización del 10% del aprovechamiento de derecho de cesión libre y gratuita en concepto de participación de la Comunidad en las plusvalías urbanísticas generadas por la actuación, obteniéndose un valor de repercusión del suelo de 1.328,90 euros/m².

Posteriormente D. Francisco Javier Muñoz Blázquez, [REDACTED] en representación de Construcciones y Suelos Bergen S.L., sociedad actualmente promotora del desarrollo urbanístico del AR-3.03, presenta escrito con fecha 7 de noviembre de 2.008 solicitando revisión de la valoración realizada al objeto de considerar las nuevas circunstancias existentes en la actualidad en el mercado inmobiliario.

Valoración

A la vista de lo anteriormente expuesto y, en relación al informe de valoración de fecha 15 de abril de 2008 que consta en el expediente de reparcelación núm. 13685/2007 del AR-3.03 Acacias, se informa lo siguiente:

- **El método de valoración** aplicable es el **residual estático**, según el cual el valor en venta del producto inmobiliario se obtiene como suma del valor de repercusión del suelo, valor de construcción, urbanización, beneficio y gastos asociados a la promoción.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

- El **valor de repercusión de la construcción, V_c** , se determinó de acuerdo a la normativa catastral, Real Decreto 1020/1993 y no ha sufrido variación, siendo el mismo de **918,96 euros/m²**.

- Los **valores de repercusión de la urbanización, V_u** , 145 euros/m², y el **margen de beneficio** considerado según la normativa catastral, determinados en el informe de fecha 15 de abril de 2008 se mantienen igualmente inalterados.

- En cuanto al **valor en venta, V_v** , el mismo se determina mediante el método de comparación y se estableció en **3.350 euros/m²**. Por tanto, dada la variación experimentada del mercado inmobiliario en los últimos meses, este es el único factor de la valoración que debe ser revisado.

En este sentido, se han tomado diversas muestras de valoración actual en venta en el entorno del ámbito considerado, entre ellas, en la cercana calle de Ramón y Cajal, arrojando un valor medio de **2.885 euros/m²**, valor concordante con la realidad actual.

A partir de los valores anteriormente justificados, se deduce el **valor de repercusión del suelo, V_r** :

$$V_v = 1,4 * (V_r + V_c + V_u)$$

$$V_r = V_v / 1,4 - (V_c + V_u)$$

Valor de repercusión del suelo, V_r : **996,75 euros/m²**

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Granada, 20 de noviembre de 2.008

Miguel Domingo Rodríguez
Ingeniero de Caminos adscrito