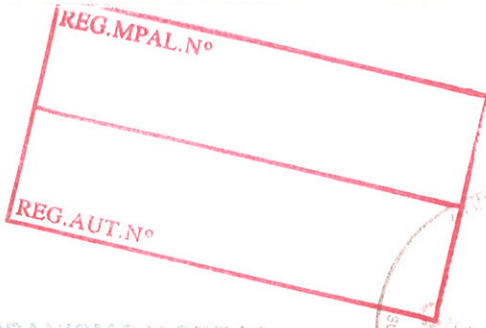




GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA



CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A DEL PLAN PARCIAL P-2, ENTRE LA GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA, Y LAS ENTIDADES "CONSTRUCCIONES VARGAS E HIJOS, S.L.", PROMOTORA INMOBILIARIA NARGOMA, S.L." Y "SANECO, S.A." PROMORONDA SUR S.L."

En la Ciudad de Granada, siendo las 09:30 horas, del día 16 de Enero de dos mil nueve, en la Sala de Reuniones de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Granada, sita en Gran Capitán número 22-24,

REUNIDOS

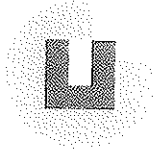
De una parte, **DOÑA ISABEL NIETO PÉREZ**, Teniente de Alcalde Vicepresidenta de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Granada, asistida por Doña Mercedes López Domech, Secretaria General de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales y Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Granada, que da fe de este acto.

De otra D. JUAN VARGAS GARCÍA, en nombre y representación de CONSTRUCCIONES VARGAS E HIJOS, S.L., D. EMILIANO RODRÍGUEZ CARRILLO, en nombre y representación de INMOBILIARIA CAMINO DE DA LA ALHAMBRA, SL, D. JOSÉ BENÍTEZ HITA, en nombre y representación de PAGO DE LA ALHAMBRA, SL, D. JOSÉ LUIS ROMERO RUIZ, en nombre representación de PROMO RONDA SUR, S.L., Dña. GRACIA MACHADO LÓPEZ, y D. ANTONIO NAVARRO POLO como administradores mancomunados de la sociedad PROMOTORA INMOBILIARIA NARGOMA, S.L., D. JOSÉ GARCÍA HERNÁNDEZ, en nombre y representación de SANECO, S.A.

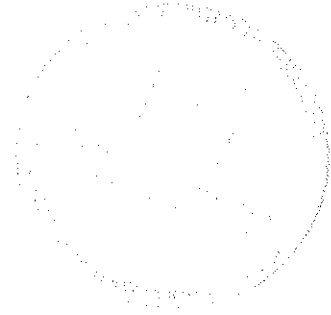
INTERVIENEN

Doña Isabel Nieto Pérez, por razón de su cargo y especialmente facultada para este acto por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de Noviembre de 2008.





AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Los segundos como propietarios de los solares que componen la Unidad de Ejecución A del PP-2 A, y cuyos datos son los siguientes,

D. JUAN VARGAS GARCÍA, en nombre y representación de CONSTRUCCIONES VARGAS E HIJOS, S.L., con domicilio social en Granada, Plaza del Humilladero, núm. 10 bajo, 18005 Granada, con CIF.- B-18362830, en virtud de escritura de apoderamiento otorgado ante el Notario D. José Braqueais García, en fecha 19 de Mayo de 1.998, protocolo número 1.774

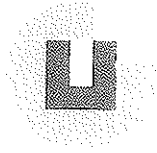
D. EMILIANO RODRÍGUEZ CARRILLO, en nombre y representación de INMOBILIARIA CAMINO DE LA ALHAMBRA, SL, con domicilio social en Granada, C/ Pintor Zuloaga nº 4 bajo, 18005 Granada, con CIF.- B-18375972, en virtud de escritura de elevación a público de acuerdos sociales ante el Notario D. Lázaro Salas Gallego, en fecha 5 de Febrero de 1.999, protocolo 184.

D. JOSÉ BENÍTEZ NIEA, en nombre y representación de PAGO DE LA ALHAMBRA, S.L. con domicilio social en Granada, Avda. de la Constitución, nº 25 de Granada, con CIF.- B-04152260, en virtud de escritura de elevación a público de acuerdos sociales ante el Notario D. Antonio Martínez Albasini, en fecha 28 de Marzo de 2006, protocolo 1646.

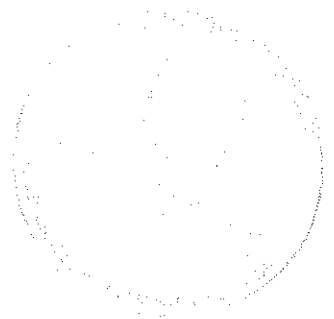
D. JOSE LUIS ROMERO RUIZ, en nombre y representación de PROMO RONDA SUR, SL., con domicilio social en Granada, C/ Ancha de la Virgen nº 27, 18009 Granada, con CIF.- B-18382291, en virtud de escritura de apoderamiento otorgado ante el Notario D. Emilio Navarro Moreno, en fecha 14 de Diciembre de 2.005, protocolo número 3652.

Dña. GRACIA MACHADO LÓPEZ, y **D. ANTONIO NAVARRO POLO**, como administradores mancomunados de la sociedad PROMOTORA INMOBILIARIA NARGOMA SL., con domicilio social en Granada, con CIF.- B-18559476, en virtud de escritura de apoderamiento otorgado ante el





AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Notario D. Vicente Moreno-Torres Camy, en fecha 12 de Julio de 2.006, protocolo número 2891.

D. JOSÉ GARCÍA HERNÁNDEZ, en nombre y representación de SANECO, S.A., con domicilio social en Granada, Calle Santa Rosalía nº 32 bajo 18 de Granada, con CIF.- A-18079178, en virtud de escritura de apoderamiento otorgado ante el Notario D. Vicente Moreno-Torres Camy, en fecha 7 de Noviembre de 2.006, protocolo número 2891.

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 desarrollo de la Unidad de Ejecución A del PP-2 tiene su origen en la aprobación del Plan Parcial en fecha del 18 de Diciembre de 1992, según las previsiones del P.G.O.U. de Granada, 1985. El mismo fue dividido para su ejecución en tres unidades de ejecución y se previó para la unidad A, el sistema de actuación de compensación, el cual a través de expediente número 5759/1995, fue sustituido con posterioridad por el de cooperación, aprobándose el correspondiente proyecto de reparcelación por el Excmo. Ayuntamiento de Granada con fecha del día 21 de febrero de 1997, en expediente número 5545/1996.

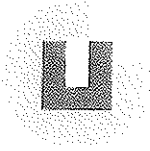
Tramitado con posterioridad, dentro del ámbito de la unidad de ejecución A del PP-2, un Plan Especial para la redistribución de volúmenes y transformación de usos en las Unidades Básicas A-1, A-2, y B-9, se procedió a la redacción y aprobación de Proyecto de Reparcelación Complementario en expediente 1914/1999, que fue aprobado con fecha 10 de enero de 2000. El Proyecto de Urbanización par la ejecución de las obras fue aprobado definitivamente el 23 de abril de 2001.

Finalmente, se sigue expediente de liquidación del sistema de cooperación bajo el número 10.266/2003.

II.- Que los propietarios de la unidad de ejecución del P2-A poseen el 100% de la propiedad y ello en la proporción que seguidamente se dice:

Construcciones Vargas e Hijos SL..... 28,7967%





AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Promotora Ronda Sur S.L.....	6,0558%
Inmobiliaria Nargoma S.L.....	14,2966%
Saneco S.A.....	40,9189%
Inmobiliaria Camino de la Alhambra S.L.....	4,9660%
Pago de la Alhambra S.L.....	4,9660%

III.- Los titulares anteriores se han constituido en Junta de Propietarios, a la que el Ayuntamiento, desde ahora, reconoce capacidad y representación, de modo que sus órganos directivos puedan ejercitar cuantas acciones competan a todos y cada uno de sus miembros, ya individual, ya colectivamente, con plena legitimación.

IV.-Que de conformidad con lo establecido en el artículo 95 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, los comparecientes acuerdan suscribir el presente CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN conforme a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto:

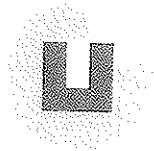
El presente Convenio tiene por objeto la conclusión de la ejecución de las obras de urbanización y su conservación por parte de los propietarios de la unidad de ejecución A del PP-2, como consecuencia del incremento presupuestario producido y al objeto de lograr un adecuado acompasamiento en la simultaneidad prevista en el artículo 96.3 de LOUA entre el ritmo de finalización de las obras de urbanización y la ejecución de la edificación sobre las parcelas resultantes.

SEGUNDA.-

Como consecuencia de lo anterior, procede el desarrollo de la actuación urbanística de la administración actuante, consistente en la liquidación de la unidad de ejecución P2-A, por lo que las mercantiles descritas en el cuerpo de este escrito, (propietarias de la totalidad de los terrenos incluidos en la citada unidad de ejecución) suscriben el presente acuerdo para la terminación de las obras de urbanización del Polígono A del Plan Parcial P-2, de Granada.

Las partes anteriormente descritas, propietarias del terreno, procederán a suscribir el correspondiente contrato para acometer aquellas obras de





AYUNTAMIENTO DE GRANADA

urbanización restantes, así como resultantes de las nuevas partidas surgidas en la urbanización, tras la actividad de ejecución por parte de la Administración.

Asimismo y a los efectos de la cobertura de costes previstos en la actividad urbanizadora, por parte de la Administración se procede a comunicar a la Junta de propietarios los pagos pendientes de realización que va a satisfacer la propia Administración, y que se acompañan mediante Anexo al presente. El remanente en relación con la cuenta de liquidación definitiva de la unidad; procederá a entregarse a dicha Junta de propietarios, cuyo importe asciende a la cantidad de TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (345.175.57 Euros).

Se realizará la entrega de la cantidad anteriormente descrita a la firma del convenio, por medio de transferencia bancaria a la cuenta abierta en CAJAMAR, número de cuenta 3058-3008-68-2720004974.

La eficacia del presente convenio queda supeditada al ingreso en la citada cuenta del importe a ingresar por parte del Ayuntamiento.

TERCERA.- Conclusión del Expediente de Liquidación del Sistema de Cooperación de la Unidad de Ejecución A del PP-2 y cumplimiento del acuerdo de liquidación del sistema de cooperación de la unidad de ejecución A del PP-2, expediente número 10.266/2.003, adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de mayo.

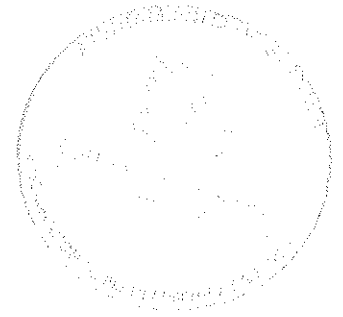
El cumplimiento del presente Convenio tendrá el efecto de conclusión definitiva del expediente de liquidación del sistema de cooperación de la Unidad de Ejecución A del Plan Parcial P2, tramitado en expediente número 10.266/2.003, dado que las cantidades pendientes de pago de la cuenta de liquidación definitiva han sido tenidas en cuenta en el balance conducente al importe que, en virtud de la estipulación segunda de este Convenio de Gestión, la administración transmite.

La verificación de lo contenido en el presente Convenio tendrá el efecto de dar cumplimiento al acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de mayo de 2005, relativo a la liquidación del sistema de cooperación de la unidad de ejecución A del PP-2, ya que la cantidad prevista en el mismo, como consecuencia de la estimación del recurso de reposición de fecha 3 de marzo de 2005 presentado por Construcciones Vargas e Hijos S.L., ha sido





AYUNTAMIENTO DE GRANADA



considerada en el balance conducente a la cantidad definitiva a transmitir a los propietarios en virtud de la estipulación segunda del presente Convenio.

Según dicha resolución, se procede a incluir como gastos de urbanización la demolición de una edificación existente en la parcela 2.07 del Proyecto de Reparcelación, incompatible con la nueva ordenación, mediante prorrateo entre los propietarios, cuya valoración asciende a 5.676,00 euros. No obstante lo anterior, la valoración consignada no coincide con la realidad, por haberse incluido solo el coste de la edificación que estaba fuera de la ordenación, y no haberlo hecho con la eliminación de la masa arbórea que existía.

CUARTA.- Incrementos en el costo de ejecución de las obras de urbanización.

Cualquier incremento sobrevenido del valor de ejecución de las obras, respecto al considerado en el presente Convenio será asumido íntegramente por los propietarios en razón de sus respectivas cuotas de participación en la unidad de ejecución.

Los comparecientes D. EMILEANO RODRÍGUEZ CARRILLO Y D. JOSÉ BENÍTEZ HITA, en la representación en la que intervienen, son propietarios del 9,932% de la citada Unidad de Ejecución por haber adquirido la parcela municipal que correspondió a la Excmo. Ayuntamiento de Granada, como cesión obligatoria. Son por tanto parte interesada en la conclusión de las obras de urbanización, aunque no obligada a contribuir a los gastos de las mismas, ya que la parcela debe recibirla el Excmo. Ayuntamiento completamente urbanizada, de acuerdo con la legalidad vigente.

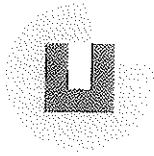
QUINTA.- Subrogación de derechos y obligaciones:

En caso de transmisión de la totalidad o parte de los terrenos propiedad de las entidades promotoras, el nuevo o los nuevos propietarios se subrogarán en todos los derechos y obligaciones contenidos en el presente Convenio así como de aquellos que se deriven del mismo.

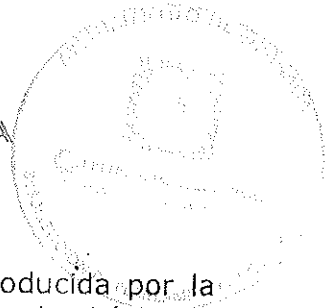
SEXTA.- Por parte del Ayuntamiento se mantiene en la obligación de mantenerse en la posición de garante de la ejecución de las obras de urbanización pendientes, así como el control y vigilancia de las citadas obras. Del mismo modo se compromete a agilizar cuantos trámites se necesiten ante las empresas suministradoras SEVILLANA-ENDESA, EMASAGRA, TELEFÓNICA, GAS NATURAL y demás compañías suministradoras.

WISMO
RS

AYUNTAMIENTO DE GRANADA



AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Asimismo, existiendo en una de las parcelas una invasión producida por la existencia de un colector u ovoide de ochocientos centímetros de diámetro, propiedad de EMASAGRA, el Ayuntamiento se compromete a obtener de dicha empresa el traslado del OVOIDE existente en la parcela lucrativa de la UNIDAD DE EJECUCIÓN A del P2, por ser contrario a planeamiento.

No obstante lo anteriormente expuesto, las obras del desvío del citado Ovoide, de las que existe un proyecto redactado por el Ingeniero de Caminos D. Carlos León Robles, serán incluidas entre las obras necesarias para concluir la urbanización de la Unidad de Ejecución y serán financiadas por la Junta de Propietarios; reservándose la misma el derecho a proceder en reclamación contra organismos o personas físicas o jurídicas responsables de la existencia de la carga.

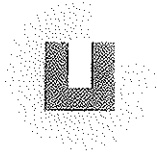
La Junta de Propietarios a partir de la eficacia del presente convenio y en plazo máximo de dos meses deberá iniciar las obras correspondientes al desvío del citado Ovoide.

SÉPTIMA.- El Ayuntamiento ha liquidado con la empresa contratada la ejecución de las obras de urbanización una vez cumplidos los objetivos de las citadas obras y habiendo resuelto todos los desperfectos en las mismas. Por parte de la Subdirección de Infraestructura Urbana, se ha emitido informe favorable del cumplimiento ejecutado en las citadas obras.

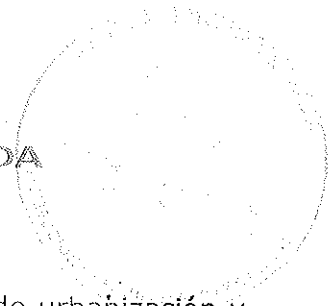
OCTAVA.- Naturaleza Jurídica:

El presente documento tiene naturaleza jurídico-administrativa y se otorga al amparo de lo prevenido en el artículo 95 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, donde queda establecido 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, así como de conformidad con el artículo 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, donde con objeto de la finalización del procedimiento las Administraciones Públicas podrán celebrar convenios o contratos con personas tanto de derecho público como privado que no sean contrarias al Ordenamiento Jurídico, ni versen sobre materias no susceptibles de transacción (...).





AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Para la autorización de la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, será necesario cumplir los requisitos establecidos en el artículo 54.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 41 y 42 del Reglamento de Gestión urbanística (RD, 3.288/1978 de 25 de agosto), no concediéndose licencia alguna de ocupación hasta la recepción total y completa de las obras de urbanización de la unidad por este Ayuntamiento mediante al otorgamiento de la correspondiente Acta. Suscrita el acta de recepción de las obras de urbanización, cesará la obligación de estas sociedades en la conservación de las mismas, asumiendo dicha conservación los Servicios correspondientes del Ayuntamiento. Hasta que nos se produzca la referida recepción la conservación de la urbanización correrá a cargo de los propietarios del ámbito de ejecución.

NOVENA.- Plazo de vigencia,

El plazo de vigencia del presente convenio será hasta el total cumplimiento del mismo.

DECIMA.- Publicidad:

El presente convenio será sometido a información pública y se realizarán las publicaciones preceptivas conforme a lo dispuesto en los artículos 30, 41.3 y 95.2.3ª de la LOUA, así como en virtud de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 8/2007, de Suelo, por el que todos los instrumentos de ordenación territorial y ejecución urbanística, (...) ... incluidos los convenios deben ser sometidos al trámite de de información pública en los términos y en los plazos que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al plazo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben de publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

De conformidad con lo previsto en el artículo 86.2 de la L.R.J.P.A.C. el plazo para la formulación de alegaciones nunca podrá ser inferior a 20 días.

Y en prueba de conformidad, las partes, según intervienen, suscriben el presente documento en la fecha y lugar arriba indicados.

