

146

NUMERO 14.837/06

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES
SUBDIRECCION DE PLANEAMIENTO Y GESTION

EDICTO

Expte. numero 3.283/03
Convenio urbanístico de planeamiento y gestión urbanística para la ejecución del Sector de Plan Parcial PP-T1

El Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales,

HACE SABER QUE: La Junta de Gobierno Local en su sesión celebrada el día veintitrés de septiembre de dos mil cinco, adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

"Examinado expediente núm. 3.283/03 de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, relativo a convenio urbanístico de planeamiento y gestión urbanística para la ejecución del sector de Plan Parcial PP-T1 entre la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Granada y las entidades "Promociones Arcomarex, S.L.", "J. Julián Romero Consulting, S.L." y "Caja Rural de Granada, sociedad cooperativa de crédito", aceptando propuesta del Servicio de Gestión y Patrimonio, de conformidad con lo establecido en el artículo 95 y 100.2 de la Ley 7/02, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en virtud de las competencias que establece el artículo 127 añadido por la Ley 57/03, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local a la Ley 7/95, de 2 de abril, y artículo 18 del Reglamento Orgánico Municipal, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. Aprobar el convenio urbanístico de planeamiento y gestión urbanística para la ejecución del sector de Plan Parcial PP-T1 entre la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Granada y las entidades "Promociones Arcomarex, S.L.", "J. Julián Romero Consulting, S.L." y "Caja Rural de Granada, Sociedad Cooperativa de Crédito", que obra en el expediente y consta de tres exponendos y nueve estipulaciones.

- Ambito de aplicación del convenio: la totalidad del Plan Parcial PP-T1
- Objeto del convenio:
 - Determinar la ordenación detallada del Plan Parcial,
 - Determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.
- Plazo de vigencia del convenio: hasta el total cumplimiento del mismo.

Segundo. Inscribir, tras su firma, el presente convenio en el Registro Público de Convenios Urbanísticos de este Ayuntamiento, publicándose posteriormente el presente acuerdo junto al texto del convenio en el Boletín Oficial de la Provincia, según lo dispuesto en el artículo 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. Facultar al Ilmo. Sr. Teniente de Alcalde, Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales para la firma de cuanta documentación sea precisa para cumplimentar este acuerdo.

Cuarto. Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente."

Lo que se hace público para general conocimiento, haciendo constar que el presente convenio ha sido inscrito en el Registro Municipal Administrativo de Convenios Urbanísticos de Gestión con el número 12.

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer con carácter potestativo recurso de reposición en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, ante la Junta de Gobierno Local, o bien directamente, recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses siguientes a la citada publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, a tenor de lo dispuesto en la ley 4/99 de modificación de la ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En el caso de interponerse el recurso de reposición con carácter potestativo, no se podrá interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que recaiga resolución expresa o presunta del mismo. No obstante, se podrá interponer cualquier otro recurso que se estime procedente. Asimismo la publicación del presente edicto en el "Boletín Oficial" de la Provincia, servirá de notificación para los interesados desconocidos o de ignorado domicilio, a los efectos prevenidos en el artículo 59.4 de la ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, modificado en su texto por el artículo 1.17 de la ley 4/99 de 13 de enero, que modifica la Ley de Procedimiento mencionada.

Granada, 18 de diciembre de 2006.-El Vicepresidente de la Gerencia, fdo.: Luis Gerardo García-Royo Muñoz.

NUMERO 3 300

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

INSTITUTO MUNICIPAL DE FORMACION Y EMPLEO

Carta Servicios del Servicio de Información y Atención a la Ciudadanía (SIAC)

EDICTO

El Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Instituto Municipal de Formación y Empleo del Ayuntamiento de Granada,

HACE SABER: Que en la sesión ordinaria celebrada por el Consejo Rector del Instituto Municipal de Formación y Empleo del Ayuntamiento de Granada el día 7 de marzo de 2007, adoptó el siguiente acuerdo:

"Primero: Aprobar la Carta de Servicios del Servicio de Información y Atención a la Ciudadanía (SIAC) del Ins-



103

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL

**DON JUAN ANTONIO MÉRIDA VELASCO, CONCEJAL-
SECRETARIO ACCIDENTAL DE LA JUNTA DE GOBIERNO LO-
CAL,**

CERTIFICO: Que la **Junta de Gobierno Local**, en su sesión ordinaria celebrada el día **veintitrés de septiembre** de dos mil cinco, entre otros acuerdos, adoptó el que con el núm. 2.212, literalmente dice:

"Examinado expediente núm. 3.283/2003 de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, relativo a **CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA PARA LA EJECUCIÓN DEL SECTOR DE PLAN PARCIAL PP-T1 ENTRE LA GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA Y LAS ENTIDADES "PROMOCIONES ARCOMAREX, S.L.", "J. JULIAN ROMERO CONSULTING, S.L." Y "CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO"**, aceptando propuesta de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, en base al informe del Servicio de Gestión y Patrimonio, de conformidad con lo establecido en el artículo 95 y 100.2 de la Ley 7/02, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en virtud de las competencias que establece el artículo 127 añadido por la Ley 57/03, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local a la Ley 7/85, de 2 de abril, y artículo 18 del Reglamento Orgánico Municipal, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los presentes, **acuerda:**

Primero.- Aprobar el **CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA PARA LA EJECUCIÓN DEL SECTOR DE PLAN PARCIAL PP-T1 ENTRE LA GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA Y LAS ENTIDADES "PROMOCIONES ARCOMAREX, S.L.", "J. JULIAN ROMERO CONSULTING, S.L." Y "CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO"**, que obra en el expediente y consta de tres expondos y nueve estipulaciones.

- **Ambito de aplicación del Convenio:** La totalidad del Plan Parcial PP-T1
- **Objeto del Convenio:**
 - Determinar la ordenación detallada del Plan Parcial,
 - Determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.
- **Plazo de vigencia del Convenio:** Hasta el total cumplimiento del mismo.

Segundo.- Inscribir, tras su firma, el presente Convenio en el Registro público de Convenios Urbanísticos de este Ayuntamiento, publicándose posteriormente el presente acuerdo junto al texto del Convenio en el Boletín Oficial de la Provincia, según lo dispuesto en el artículo 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.





104
S

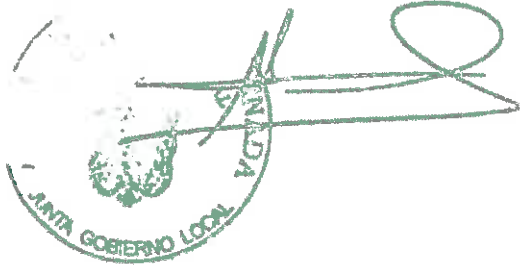
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Tercero- Facultar al Ilmo. Sr. Teniente de Alcalde, Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales para la firma de cuanta documentación sea precisa para cumplimentar este acuerdo."

Se certifica con la salvedad a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente.

Y para que así conste, expido la presente de orden y con el Visto Bueno del Excmo. Sr. Alcalde, en Granada a veintisiete de septiembre de dos mil cinco.

Vº Bº
EL ALCALDE



W



111

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES

SERVICIO DE GESTIÓN Y PATRIMONIO

Expediente: 3.283/2003

REG. MPAL. N°	12
REG. AUT. N°	_____

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA PARA LA EJECUCIÓN DEL SECTOR DE PLAN PARCIAL PP-T1 ENTRE LA GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA Y LAS ENTIDADES "PROMOCIONES ARCOMAREX, S.L.", "J. JULIAN ROMERO CONSULTING, S.L." Y "CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO"

Granada, 27 de septiembre de 2.005



142

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES

SERVICIO DE GESTIÓN Y PATRIMONIO

Expte. número 3.283/03

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA PARA LA EJECUCIÓN DEL SECTOR DE PLAN PARCIAL PP-T1 ENTRE LA GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA Y LAS ENTIDADES "PROMOCIONES ARCOMAREX, S.L.", "J. JULIAN ROMERO CONSULTING, S.L." Y "CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO".

En la ciudad de Granada, siendo las 10,00 horas del día 27 de septiembre de dos mil cinco, en la Sala de Reuniones de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Ayuntamiento de Granada, sita en la Calle Gran Capitán núm. 22-24,

REUNIDOS

De una parte, el Ilmo. Sr. DON LUIS GERARDO GARCÍA-ROYO MUÑOZ, Teniente de Alcalde y Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, asistido por Doña Mercedes López Domech, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Granada y que da fe del presente acto.

Y de otra parte, DON MANUEL JOSE RODRÍGUEZ-ACOSTA MARQUEZ, con DNI nº _____, con domicilio en Granada, calle _____ DON JOSE JULIAN ROMERO, con DNI nº _____, con domicilio en Granada, calle _____; y DON FEDERICO HITTA ROMERO, con DNI nº _____ con domicilio en Granada, calle _____

INTERVIENEN

Don Luis Gerardo García-Royo Muñoz por razón de su cargo y especialmente facultado para este acto por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de septiembre de 2005.



143

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES

Don Manuel José Rodríguez-Acosta Márquez, en nombre y representación de PROMOCIONES ARCOMAREX, S.L. con domicilio social en Granada, calle Gran Vía de Colón, nº 14, con CIF nº B-18493247, en virtud de escritura de apoderamiento otorgada ante el Notario D. Vicente Moreno Torres, en fecha 23 de diciembre de 1998, protocolo número 4.856.

Don José Julián Romero, en nombre y representación de J. JULIAN ROMERO Consulting, S.L., con domicilio social en Granada, calle Sederos, nº 2 Bajo, y con CIF nº B-18355347, en virtud de escrituras de elevación a públicos de acuerdos sociales, otorgadas la primera ante el Notario de Granada D. Andrés Tortosa Muñoz, con fecha 1 de julio de 1.996, con el núm. 1.005 de su protocolo y otra ante el Notario D. Aurelio Nuño Vicente, en fecha 18 de septiembre de 1998, protocolo número 4071.

Y don Federico Hita Romero, en nombre y representación y como Presidente de CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO, domiciliada en Granada, calle Circunvalación, nº 2, y con CIF nº F-18009274, en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo Rector del pasado 30 de agosto de 2005 sobre formalización del presente documento, así como Certificación del Secretario del Consejo Rector de la entidad mencionada de fecha 26 de septiembre de 2005 sobre aclaración de las facultades del Presidente de la entidad para este acto.

En adelante, la referencia a las últimas tres personas intervinientes se hará como "las entidades promotoras".

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 vigente PGOU de Granada delimita el sector de suelo urbanizable programado (sectorizado) PP-T1 "Cerrillo de Maracena" de Uso Global Terciario con una superficie de 177.348,00 m² al que se le adscriben los sistemas generales SG-DP-01, SG-EL-01 y SG-EL-06, con una superficie los tres de 87.041,00 m² en total, todo esto según el PGOU vigente; y sobre el que se prevé la materialización aproximada de 113.907,28 metros cuadrados construidos, siendo el sistema de gestión previsto por el PGOU el de compensación.

II.- Que las entidades promotoras comparecientes son propietarias de más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución del PP-T1, según se acredita en el expediente.

III.- Que de conformidad con lo establecido en los artículos 30 y 95 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), los comparecientes acuerdan suscribir el presente CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO y GESTION conforme a las siguientes



114

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto:

El presente Convenio tiene por objeto el desarrollo urbanístico del Sector de suelo urbanizable "Cerrillo de Maracena" PP-T1 del PGOU Granada con el fin de establecer las características esenciales de la ordenación detallada del Plan Parcial, así como determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del mencionado sector.

SEGUNDA.- Planeamiento de desarrollo:

1. El Ayuntamiento y los promotores acuerdan que el Plan Parcial contenga la siguiente distribución de usos terciarios: el 60% de la superficie construida prevista por el Plan General para usos Terciario se destinara, en un 50% (es decir el 30% del total) a uso Terciario Ocio-Deportivo, distribuyéndose este último uso según las condiciones previstas en las Normativa del PGOU (artículo 6.2.17.1.b). Dentro del resto de usos terciarios se podrá materializar una edificabilidad máxima de 500 m² construidos para estación servicio.

2. El Ayuntamiento se compromete a impulsar la tramitación del Plan Parcial, hasta su aprobación definitiva, de acuerdo a los siguientes plazos que, se señalan a continuación:

- Aprobación inicial del Plan Parcial conforme a las condiciones urbanísticas expuestas: en un mes desde la presentación en el Ayuntamiento de la documentación completa.
- Aprobación provisional del Plan Parcial y remisión del mismo a la Comisión Provincial de Urbanismo y del Territorio de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía: en 15 días desde la finalización del plazo de información pública.
- Aprobación definitiva del Plan Parcial: en 45 días desde la mencionada remisión del mismo a la Comisión Provincial de Urbanismo y del Territorio.

TERCERA.- Ejecución del Planeamiento:

A) Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico y de los excesos correspondientes al Ayuntamiento.

1. Dado que los usos previstos en el ámbito del Sector de suelo urbanizable PP-T1 no cumplen con el destino del Patrimonio Público del Suelo Municipal señalado en el artículo 75.1 a) y b) de la LOUA, es decir, no pueden ser destinados a usos residenciales para la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública (ya que no está previsto este uso por el PGOU), ni usos declarados de



145

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES

interés público, y dado que, conforme a lo establecido en el artículo 54.2.b de la LOUA, es posible el "abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas pertinentes", el Ayuntamiento adjudicará a los miembros de la Junta de Compensación, mediante el correspondiente proyecto de Reparcelación, tanto su 10% del aprovechamiento medio, como el aprovechamiento excedentario correspondiente a la titularidad municipal proveniente de los terrenos propiedad del Ayuntamiento en los sistemas generales adscritos al sector PP-T1, así como los excesos de aprovechamiento no atribuibles a otros propietarios. Se estima que el aprovechamiento correspondiente a estos tres conceptos asciende a 17.467,37 UUA. (según estudio realizado por el Servicio de Planeamiento).

El importe del aprovechamiento que se adjudica asciende a 7.294.477,20 -€ (SIETE MILLONES DOSCIENTAS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS Y VEINTE CÉNTIMOS). Dicha valoración es el resultado del correspondiente informe de los servicios técnicos municipales que se adjunta al presente convenio como Anexo I (417,61 Euros por unidad de aprovechamiento).

Igualmente el Ayuntamiento se compromete a transmitir a la Junta de Compensación otros excesos de aprovechamiento que se concreten como de titularidad municipal en la fase ejecución del Plan Parcial al mismo precio al que se transmiten en este convenio los excesos.

2. El pago de dicho aprovechamiento se hará efectivo al Ayuntamiento en quince días desde la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. Con la firma del presente convenio se garantizará la obligación mediante garantía personal mancomunada. El Ayuntamiento financiara con cargo a esta cantidad las obras del Paso Inferior Avenida Andalucía-Camino de Ronda-Avenida del Sur, que se contratarán por una cantidad total de licitación de 6.500.000,00 €, y con un calendario de pagos de certificaciones que responderán al calendario que se acompaña en el Anexo II al convenio. Para atender el pago de dicha obra el Ayuntamiento podrá requerir a Caja Rural de Granada, J. Julian Romero Consulting S.L. y a Promociones Arcomarex S.L. que satisfagan las certificaciones de obra antes descrita, conforme se vayan emitiendo de acuerdo al calendario que se acompaña, estando obligadas las anteriores a satisfacer las mismas en el plazo de dos meses desde la emisión de dichas certificaciones. Dichos pagos serán avalados por entidad de crédito, aportando cada parte, un aval por cada pago previsto en el calendario antes mencionado, y por su cuantía correspondiente. El importe total satisfecho para atender dichas certificaciones con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación se tendrá como entrega a cuenta del importe total que corresponda pagar por la cesión descrita en el punto 1 anterior. En el supuesto de que aprobado el Proyecto de Reparcelación aún quedasen certificaciones por emitir y por satisfacer, Caja Rural de Granada, J. Julian Romero Consulting S.L. y Promociones Arcomarex S.L. no vendrán obligadas a satisfacer el pago total de lo adquirido en los quince días siguientes a la aprobación de dicho Proyecto, sino que continuarán satisfaciendo el pago a los sesenta días de emitirse cada certificación pendiente..



117

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES

"Auditorio", a cambio de la entrega al Ayuntamiento de las siguientes obras de edificación de equipamiento:

- Construcción del Centro Cívico de "Bobadilla"
- Centro multi-uso de "Lancha del Genil"

El importe máximo de ejecución de dichas obras sumará un total de 494.108,86.-€ (CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHO EUROS Y OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS). Si el importe fuese inferior se complementaría con otro Equipamiento que designe la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales.

Todo ello al amparo de lo establecido en el artículo 24 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, acreditando su necesidad en los términos señalados en los artículos referidos.

El valor de dicha parcela, completada su urbanización, asciende a la cantidad de 494.108,86 euros (139,00 € por m² construido), tal y como se acredita con el informe de valoración de los servicios técnicos municipales que se acompaña como Anexo IV. Dicho importe no excede del veinticinco por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto del Ayuntamiento. A estos efectos se adjunta como Anexo III informe de intervención.

La permuta se formalizará una vez que la parcela de equipamiento sea de titularidad municipal con la aprobación del Proyecto de Reparcelación y se hayan ejecutado las obras de edificación señaladas. Con la firma del presente convenio se garantizará la obligación mediante garantía personal.

D) Programación:

Las entidades promotoras se comprometen al cumplimiento de los siguientes plazos máximos:

- Presentación de la iniciativa del sistema de compensación: un mes desde la publicación en el BOP de la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento del presente convenio.
- Presentación del Proyecto de Urbanización: un mes desde la publicación en el BOP de la aprobación inicial del Plan Parcial.
- Presentación del Proyecto de Reparcelación: 15 días desde la constitución de la Junta de Compensación.

Por su parte el Ayuntamiento se compromete a impulsar y agilizar la tramitación, así como el cumplimiento de los siguientes plazos que, se señalan a continuación:

- Aprobación de la iniciativa del sistema de compensación y publicación en el BOP de bases y estatutos: tres meses desde su presentación de la documentación completa.
- Aprobación inicial del Proyecto de Urbanización: un mes desde la presentación de la documentación completa.



118

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES

• Aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación: un mes desde la presentación de la documentación completa.

Una vez aprobado el Plan Parcial, el Ayuntamiento se obliga a dar trámite, a los proyectos de obras de edificación del Centro Comercial y del Palacio de Hielo, que presenten los promotores de los mismos en el plazo de un mes desde dicha aprobación. Igualmente el Ayuntamiento posibilitará la edificación simultánea de las parcelas y la urbanización en los términos señalados en el artículo 55 de la LOUA

CUARTA.- Otros compromisos que adquiere el Ayuntamiento:

Como consecuencia de la aprobación del presente convenio y el cumplimiento de los plazos en él previstos por las entidades intervinientes, el procedimiento seguido por la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales de incumplimiento de plazos para la presentación del planeamiento de desarrollo del Sector PP-T1 se considerará terminado de forma convencional.

QUINTA.- Subrogación de derechos y obligaciones:

En caso de cesión 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.- 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 Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con lo prevenido en los artículos 30 Y 95 de la LOUA.

SEPTIMA.- Gastos y Tributos:

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

OCTAVA.- Plazo de vigencia:

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



119

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES

NOVENA.- Publicidad:

El presente convenio será sometido a la información pública y se realizarán las publicaciones preceptivas conforme a lo dispuesto en los artículos 30.2.3ª, 41.3 y 95.2.3ª de la LOUA.

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

EL VICEPRESIDENTE DE LA GERENCIA

Fdo.: ~~Luis Gerardo García-Royo Muñoz~~

PROMOCIONES ARCOMAREX, S.L.

Fdo.: ~~Manuel José Rodríguez-Acosta-Marquez~~

J. JULIAN ROMERO Consulting, S.L.

Fdo.: José Julián Romero

CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO

Fdo.: ~~Federico Hita Romero~~

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo. ~~Mercédes López Domech~~

ANEXO I

**GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES
SERVICIO DE GESTIÓN Y PATRIMONIO**

Expte. 3283/03

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA PARA LA EJECUCIÓN DEL SECTOR DE PLAN PARCIAL PP-T1 ENTRE LA GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA Y LAS ENTIDADES "PROMOCIONES ARCOMAREX, S.L.", "J. JULIAN ROMERO CONSULTING, S.L." Y "CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO".

En relación con el expediente de referencia el funcionario que suscribe informa lo siguiente:

El Convenio urbanístico de planeamiento y gestión señalado prevé la transmisión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al 10% de cesión obligatoria y los excesos de titularidad municipal a los propietarios que van a desarrollar el sistema de compensación, tal y como posibilita el artículo 54.2.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La valoración de este aprovechamiento debe seguir los criterios establecidos en el artículo 27.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (según la redacción de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes), que establece que *"el valor del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para lo que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo se obtendrá por aplicación al aprovechamiento que le corresponda del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales (...). De dichos valores se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias"*, además, *"en los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, el valor del suelo se determinará de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria, considerando en todo caso los gastos que establece el artículo 30"*.

Siendo el supuesto al que nos referimos (valoración del aprovechamiento en el Sector de Plan Parcial PP-T1) el de *"inexistencia, pérdida de vigencia" o "inaplicabilidad"* de las Ponencias de Valores Catastrales, procede la aplicación del método residual dinámico descrito en el artículo 39 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, que describe el método como el que permite obtener el valor del inmueble a través de *"la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado"*.

Para el cálculo del valor del aprovechamiento objeto de transmisión según previsión del Convenio, se parten de los siguientes parámetros:

- a) Costes de la operación.

- Aprovechamiento a transmitir 17.467,37 uua.

- Usos en los que se debe materializar en aprovechamiento según las condiciones del Plan Parcial:

- 20% Residencial Renta Libre 3.943,47 m2.
- 20% Residencial Singular 3.943,47 m2.
- 60% Terciario 10.480,42 m2.

- Coste del m2 construido de cada uno de los usos:

- 20% Residencial Renta Libre 600,00 €/m2.
- 20% Residencial Singular 609,00 €/m2.
- 60% Terciario 590,00 €/m2.

- Teniendo en cuenta que el aprovechamiento que se valora es el 13,99% del total del aprovechamiento del Sector (0,703 unidades de aprovechamiento por m2 de suelo bruto), teniendo en cuenta la valoración de los costes de urbanización contemplados en la ficha del sector PP-T1 del PGOU, y la actualización económica en función del IPC de estos costes; los costos de urbanización que corresponden al aprovechamiento urbanístico que se transmite serían los siguientes:

- Viario 704.386,94 €
- Espacios libres 150.073,43 €

Se consideran, además, los siguientes costos y parámetros a tener en cuenta:

- Honorarios profesionales, 8,00% del total de los costos de ejecución material de obras de edificación y urbanización 900.921,55 €
- Gastos de tasa e impuestos, 5,00% del total de costos de ejecución de obras de edificación 520.352,95 €
- Gastos de administración 30.200,00 €
- Gastos de comercialización 15.700,00 €
- Gastos imprevistos 15.700,00 €

- Se considera como costo, para poder determinar el valor del "residuo" suelo el beneficio de promotor, que se estipula como cifra aceptable el 25% del valor en venta de los aprovechamientos edificados según los usos señalados.

La cifra asciende a 29.112.283,33 €

- Tipo de actualización considerado, 12,00% anual, según el contenido de la Disposición transitoria única "primas de riesgo y márgenes de beneficio", de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Se recoge la prima correspondiente a "Edificios comerciales", "Residencia de estudiantes y de la tercera edad" y "Otros".

- Se considera como gasto los costos de prestamos hipotecarios a un 4,00% anual.

- Se establecen periodos de gastos por cada dos meses, por un plazo total de tiempo de 40 meses.

b) Beneficios e la operación.

- Se consideran los siguientes valores de venta en el mercado inmobiliario del m2 construido de uso residencial plurifamiliar en renta libre.

· Venta 1	2.400,00 €/m2
· Venta 2	2.100,00 €/m2.
· Venta 3	1.800,00 €/m2.
· Media	2.100,00 €/m2.
- Total valor en venta del uso residencial plurifamiliar en renta libre	7.336.295,40 €

- Se consideran los siguientes valores de venta en el mercado inmobiliario del m2 construido de uso residencial singular.

· Venta 1	2.100,00 €/m2.
· Venta 2	2.000,00 €/m2.
· Venta 3	1.700,00 €/m2.
· Media	1.933,33 €/m2.
- Total valor en venta del uso residencial singular	6.754.049,73 €

- Se consideran los siguientes valores de venta en el mercado inmobiliario del m2 construido de uso terciario.

· Venta 1	1.600,00 €/m2.
· Venta 2	1.500,00 €/m2.
· Venta 3	1.200,00 €/m2.
· Media	1.433,33 €/m2.
- Total valor en venta del uso residencial singular	15.021.938,20 €

Considerados los parámetros señalados y teniendo en cuenta la expresión contenida en el artículo 39 de la Orden ECO/2805/2003, esto es $F = \sum E_j / (1 + i)^j - \sum S_k / (1 + i)^k$, donde:

- F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
- Ej = Importe de los ingresos previstos en el momento j.
- Sk = Importe de los pagos previstos en el momento k.
- tj = Número de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.
- tk = Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.
- i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados

Los flujos actualizados de ingresos menos gastos, teniendo en cuenta el porcentaje de los ingresos totales y gastos estimados por cada uno de los conceptos en cada uno de los periodos considerados se contemplan en el siguiente cuadro:

135
ANEXO II

Distribución mensual de Certificaciones

Mes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Importe Mensual	36.027,67	181.372,25	1.579.438,61	958.318,02	268.746,40	191.608,35	248.177,94	576.894,88	1.071.242,39	438.102,29	98.240,44	140.679,20	705.608,77	6.494.457,21



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

En relación al Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión Urbanística para la ejecución del sector de Plan Parcial PP-T1 entre la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Granada y las entidades "Promociones Arcomarex, S. L.", "J. Julián Romero Consulting, S. L." y "Caja Rural de Granada, Sociedad Cooperativa de Crédito", el Interventor que suscribe emite el presente informe.

1º.- Este informe se considera preceptivo por derivarse de a aprobación del expediente el reconocimiento de obligaciones y/o derechos a cargo y a favor de la Gerencia de Urbanismo (Ayuntamiento de Granada), y ello en aplicación de lo dispuesto en el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2005 de 5 de marzo (en adelante Ley de Haciendas Locales).

2º. La documentación examinada por el funcionario que suscribe consiste en el Borrador del Convenio, el cual en principio se considera, y en tanto se acompañen los informes que en el mismo se citan, ajustado a derecho si bien, en el acuerdos y/o acuerdos que deban de adoptarse (por el Ayuntamiento y por las Gerencia) se deberán tener en cuenta, a juicio del que suscribe, las observaciones recogidas más adelante.

3º.- Desde el punto de vista del Ayuntamiento los derechos que se generan a favor del mismo derivan de:

- La cesión del 10% del aprovechamiento medio valorado en 7.294.477,20 -€ (SIETE MILLONES DOSCIENTAS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS Y VEINTE CÉNTIMOS) y que en el texto del Convenio se justifica de la siguiente forma:

Al Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico y de los excesos correspondientes al Ayuntamiento.

1 Dado que los usos previstos en el ámbito del Sector de suelo urbanizable PP-T1 no cumplen con el destino del Patrimonio Público del Suelo Municipal señalado en el artículo 75 I a) y b) de la LOUA, es decir, no pueden ser destinados a usos residenciales para la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública (ya que no está previsto este uso por el PGOU), ni usos declarados de interés público, y dado que, conforme a lo establecido en el artículo 54.2.b de la LOUA, es posible el "abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas pertinentes", el Ayuntamiento adjudicará a los miembros de la Junta de Compensación, mediante el correspondiente proyecto de Reparcelación, tanto su 10% del aprovechamiento medio, como el aprovechamiento excedentario correspondiente a la titularidad municipal proveniente de los terrenos propiedad del Ayuntamiento en los sistemas generales adscritos al sector PP-T1, así como los excesos de aprovechamiento no atribuibles a otros propietarios. Se estima que el aprovechamiento correspondiente a estos tres conceptos asciende a 17.467,37 U.U.A. (según estudio realizado por el Servicio de Planeamiento)

El importe del aprovechamiento que se adjudica asciende a 7.294.477,20 -€ (SIETE MILLONES DOSCIENTAS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS Y VEINTE CÉNTIMOS) Dicha valoración es el resultado del correspondiente informe de los servicios técnicos municipales que se adjunta al presente convenio como Anexo I (417,61 Euros por unidad de aprovechamiento).

Igualmente el Ayuntamiento se compromete a transmitir a la Junta de Compensación otros excesos de aprovechamiento que se concreten como de titularidad municipal en la fase ejecutoria del Plan Parcial



127

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

La materialización de este aprovechamiento deberá integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo, Art. 30-2, 2ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante L.O.U.A.), y su aplicación deberá cumplir con lo establecido en el artículo 75.2 de la misma

- La enajenación de una parcela de equipamiento deportivo valorada en 625.583,40.- € (SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS Y CUARENTA CÉNTIMOS) y que en el texto del Convenio se justifica de la siguiente forma:

El Ayuntamiento cederá en permuta a las entidades promotoras, en la proporción que más adelante se detalla, libre de todo tipo de cargas y gravámenes, la titularidad dominical de la parcela de equipamiento deportivo que fija el Plan Parcial, con un uso pormenorizado de "Palacio de Hielo", a cambio de la entrega al Ayuntamiento de las siguientes obras de edificación de equipamiento:

Construcción del Centro Cívico de "Quinta Alegre", hasta un importe máximo del coste de ejecución de 625.583,40.-€ (SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS Y CUARENTA CÉNTIMOS)

Todo ello al amparo de lo establecido en el artículo 24 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, acreditando su necesidad en los términos señalados en los artículos referidos.

- La cesión de una parcela de equipamiento socio cultural valorada en 494.108,86, € (CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHO EUROS Y OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS) y que en el texto del Convenio se justifica de la siguiente forma:

El Ayuntamiento cederá en permuta a la Caja Rural de Granada, S.C.C., la titularidad dominical de la parcela de equipamiento deportivo que fija el Plan Parcial, la parcela de equipamiento social-cultural que fije el Plan Parcial, con un uso pormenorizado de "Auditorio", a cambio de la entrega al Ayuntamiento de las siguientes obras de edificación de equipamiento:

Construcción del Centro Cívico de "Bobadilla" Centro multi-uso de "Lancha del Genil" El importe máximo de ejecución de dichas obras sumará un total de 494.108,86 -€ (CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHO EUROS Y OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS)

Todo ello al amparo de lo establecido en el artículo 24 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, acreditando su necesidad en los términos señalados en los artículos referidos.

El valor de dicha parcela, completada su urbanización, asciende a la cantidad de 494.108,86 euros (139,00 € por m² construido), tal y como se acredita con el informe de valoración de los servicios técnicos municipales que se acompaña como Anexo I. Dicho importe no excede del veinticinco por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto del Ayuntamiento. A estos efectos se adjunta como Anexo III informe de intervención.

4º.- Las obligaciones que contrae el Ayuntamiento han de ser las propias que resultan admisibles en los Convenios Urbanísticos de Planeamiento y de Gestión, categoría en la que



178

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

se ha de incardinar al que este informe se refiere y que por tanto precisará para su vigencia de la tramitación establecida en la L.O.U.A., artículos 30 y s.s. y 95 y s.s., además del cumplimiento de las obligaciones que exija la naturaleza de las contraprestaciones que se recogen en el mismo y especialmente las de naturaleza económica y presupuestaria.

5º.- La materialización de los derechos a favor del Ayuntamiento, además de quedar condicionada al cumplimiento de cuantos requisitos establezca la normativa que sea de aplicación, tiene establecido en el propio Convenio los siguientes plazos y efectos:

1. *El pago de dicho aprovechamiento se hará efectivo al Ayuntamiento en quince días desde la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. Con la firma del presente convenio se garantizará la obligación mediante garantía personal mancomunada. El Ayuntamiento financiará con cargo a esta cantidad las obras del Paso Inferior Avenida Andalucía-Camino de Ronda-Avenida del Sur, que se contratarán por una cantidad total de licitación de 6.500.000,00 €. con un calendario de pagos de certificaciones que responderán al calendario que se acompaña en el Anexo II al convenio. El Ayuntamiento podrá requerir mediante la emisión de certificaciones de obras el pago de esta cantidad en el plazo de sesenta días desde la emisión de las mismas. Dicho pago podrá anticiparse al plazo de quince días citado a través de crédito concedido al Ayuntamiento por la CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO, que cubrirá el pago de cada una de las certificaciones emitidas. En caso de que el referido crédito genere intereses estos serán asumidos por los propietarios firmantes del presente convenio en la proporción fijada en el apartado B de la presente Estipulación.*

Quiere decir ello que, por una parte, se generan del cumplimiento del Convenio unos derechos a favor del Ayuntamiento, algunos materializables en dinero y otros mediante permuta, y que en garantía del cumplimiento de los primeros se establece una operación de crédito a favor del Ayuntamiento, otorgado por uno de los intervinientes en el Convenio, la Caja Rural de Granada, y asumiendo sus intereses y gastos financieros los demás firmantes del Convenio.

Como quiera que la permuta se formalizará una vez que la parcela de equipamiento sea de titularidad municipal con la aprobación del Proyecto de Reparcelación y se hayan ejecutado las obras de edificación señaladas, deberán ser en el seno de los respectivos expedientes donde se acredite el cumplimiento de cuantos requisitos exige la legislación vigente, tanto en lo referente a la enajenación de las parcelas a través de la permuta como respecto de la ejecución de las obras.

6º.- Dada la diferente naturaleza del cumplimiento de las obligaciones a favor del Ayuntamiento es necesario poner de manifiesto:

1º.- La venta del aprovechamiento significa la venta de un bien patrimonial del Ayuntamiento, de la cual se puede derivar bien la financiación de una actuación prevista en el Presupuesto (de conformidad con las Bases de Ejecución del Presupuesto) o bien una generación de crédito, si el importe de la misma excede a dichas previsiones. En cualquier caso se quiere recordar lo ya señalado de la obligatoriedad de destinar el importe de la venta de ese aprovechamiento a alguna de las finalidades previstas en el artículo 75.2 de la LOUA.

Respecto del aprovechamiento enajenado, el crédito a conceder por la Caja Rural de Granada tendrá la consideración de anticipo de ingresos, y se convertirá en una operación de tesorería para la Gerencia, si bien desnaturalizada en el sentido de que los gastos financieros derivados de la misma serán asumidos, no por el Ayuntamiento, sino por los firmantes del Convenio que aceptan que los mismos, caso de producirse, se convertirán en un coste más del mismo.



179

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

El anticipo del importe citado, se establece en el Convenio, que se podrá requerir mediante la presentación de certificaciones de las obra a las cuales se han de entender afectado ese ingreso.

La materialización de estas operaciones viene prevista en el artículo 51 de la Ley de Haciendas Locales, cuyo tenor literal es

Para atender necesidades transitorias de tesorería, las Entidades Locales podrán concertar operaciones de crédito a corto plazo, que no exceda de un año, siempre que en su conjunto no superen el 30 por ciento de sus ingresos liquidados por operaciones corrientes en el ejercicio anterior, salvo que la operación haya de realizarse en el primer semestre del año sin que se haya producido la liquidación del presupuesto de tal ejercicio, en cuyo caso se tomará en consideración la liquidación del ejercicio anterior a este último. A estos efectos tendrán la consideración de operaciones de crédito a corto plazo, entre otras las siguientes:

- a) Los anticipos que se perciban de entidades financieras, con o sin intermediación de los órganos de gestión recaudatoria, a cuenta de los productos recaudatorios de los impuestos devengados en cada ejercicio económico y liquidados a través de un padrón o matrícula.
- b) Los préstamos y créditos concedidos por entidades financieras para cubrir desfase transitorios de Tesorería.

A pesar de su carácter de operación de crédito o a corto plazo, desnaturalizada por el hecho de no devengarse ni intereses ni gastos financieros para el Ayuntamiento se estima que a la misma, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 54 de la Ley de Haciendas Locales debe ser autorizada por el Ayuntamiento, entendiéndose tal autorización conferida al aprobar el Ayuntamiento el Convenio.

A los efectos que correspondan, la mencionada operación de crédito que se suscriba se deberá formalizar en documento administrativo suscrito ante la Secretaría General y deberá ser firmada, en los términos antes dichos, es decir sin derivación de gastos financieros para el Ayuntamiento o la asunción de estos por los demás firmantes del Convenio, además de por la Caja Rural y por el Ayuntamiento por las otras dos entidades que participan en el Convenio. Pudiéndose incluso establecer que para la devolución del préstamo por el importe anticipado, la Caja Rural se dirija en primer lugar a dos otros intervinientes en el Convenio distintos del Ayuntamiento.

A juicio del que suscribe, con esta operación se está anticipando un ingreso a favor del Ayuntamiento, recuérdese que el aprovechamiento enajenado a las entidades firmantes del Convenio solo será de titularidad municipal una vez que se apruebe el instrumento o trámite urbanístico correspondiente (Proyecto de Reparcelación), y según se deduce del texto del Convenio, podrá ser percibido con anterioridad.

Los ingresos que anticipe la Caja Rural a través de la mencionada operación de crédito deberán ser objeto de regularización en el momento del ingreso efectivo de la enajenación de los mismos (cuando estos sean de titularidad municipal) en atención a la participación en el Convenio de cada uno de los firmantes.

Granada 18 de julio de 2005
EL INTERVENIOR



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

3
130

ANEXO IV

GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES SERVICIO DE GESTIÓN Y PATRIMONIO

Expte. 3283/03

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA PARA LA EJECUCIÓN DEL SECTOR DE PLAN PARCIAL PP-T1 ENTRE LA GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA Y LAS ENTIDADES "PROMOCIONES ARCOMAREX, S.L.", "J. JULIAN ROMERO CONSULTING, S.L." Y "CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO".

En relación con el expediente de referencia el funcionario que suscribe informa:

El Convenio urbanístico de referencia prevé la permuta de una parcela de titularidad municipal con calificación de "equipamiento deportivo".

La valoración de esta parcela debe de partir de su consideración como solar, y por lo tanto incluida dentro de suelo ya transformado (urbanizado y reparcelado) que permita su cesión en permuta. Por tanto le sería de aplicación los criterios de valoración contenidos en el artículo 28 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, en la redacción dada por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, que en su apartado 4 señala que *"en los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual (estático)"*.

Si tenemos en cuenta la fórmula del método residual contenida en el Real Decreto 1.020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, contenida en la Norma 16 de su Anexo, que responde a la siguiente expresión

$$Vv = 1,40 * (Vc + Vr) * FI$$

Donde Vv es el valor en venta del inmueble expresado en €/m2 construido; Vc es el coste de construcción en €/m2 construido; y Vr es el valor de repercusión del suelo expresado en €/m2 construido. Se considera FI (factor de localización) como 1,00.

Se considera que Vv asciende a la cantidad de 993,95 €, y Vc se sitúa en la cantidad 570,96 € por lo que el valor de repercusión a considerar sería en 139,00 €

Granada a 22 de julio de 2005
EL JEFE DEL SERVICIO DE
GESTIÓN Y PATRIMONIO

Fdo. Emilio Martín Herrera



131

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

ANEXO V

PALACIO DE HIELO

El Palacio de Hielo que se ejecutará dispondrá como mínimo de las siguientes características técnicas:

Pista de Hielo de 60 x 30 m2. (1.800 m2)

Espacio total de pista, incluyendo pasillos perimetrales : (2.366,50 m2

Número de asientos fijos = 2.035