

PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO DE GESTION

En la ciudad de Motril (Granada), a 13 de marzo de 2020.-

REUNIDOS

De una parte, **D^a LUISA M^a GARCIA CHAMORRO**, actuando como Alcaldesa-Presidenta del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOTRIL**, según la representación legal que ostenta.-

Y de otra parte, **D. FRANCISCO FOCHE CRUZ**, mayor de edad, vecino de **ALBOLOTE** (Granada), con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Acera del Darro (GRANADA), número 40, código postal 18.005 y provisto de DNI nº [REDACTED] - [REDACTED], en representación como Administrador Único de la mercantil **INVERSIONES ILIBERRI, S.L.**, provista de NIF. B-19689579, y domiciliada en (GRANADA), Calle Acera del Darro, número 40, Propietaria Única de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución U. E MOT-6 del PGOU de Motril -

Ambas partes, en el carácter en que intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal suficiente para suscribir el presente Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión, al amparo de lo dispuesto, entre otros, en el artículo 95 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a tal fin;

EXPONEN

I.- Que la entidad mercantil **INVERSIONES ILIBERRI, S.L.**, es propietaria única de los terrenos que integran la Unidad de Ejecución **U.E MOT-6**, clasificada como Suelo Urbano No consolidado e incluida en el Área de Reparte NC-3 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Motril (PGOU) con una superficie real de 24.356,22 m² y sobre la que se ha tramitado el correspondiente planeamiento de desarrollo, esto es, el Estudio de Detalle sobre el que se dictó acuerdo de aprobación en la sesión plenaria celebrada el día 27 de Septiembre de 2.019.

II.- Que el aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente al propietario de la Unidad de Ejecución que deba materializarse en el ámbito de actuación, será el resultante de aplicar a la superficie de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes previstos en la LOUA y los derivados del propio P.G.O.U.; siendo en todo caso objeto de cesión obligatoria a favor del municipio la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto; pudiendo sustituirse dicha cesión del 10% del aprovechamiento medio, en los términos previstos en la citada Ley y mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico o cantidad sustitutoria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54.2.b) de la LOUA, supuesto éste en que dicha cantidad sustitutoria se integraría igualmente al Patrimonio Municipal del Suelo.

III.- Que, de acuerdo con las determinaciones establecidas en la correspondiente ficha de gestión del Sector UE MOT6 del PGOU vigente y establecida la ordenación pormenorizada de dicho sector mediante la figura de Estudio de Detalle aprobado definitivamente en fecha 27 de septiembre de 2019, conforme a la medición real del ámbito, se obtiene el siguiente balance de aprovechamientos que a continuación se detallan:

Superficie Ámbito	Coef. Aprovech. Medio	Aprovech. Medio	90% Aprovech. Medio	10% Aprovech. Medio
m2		m2TC	m2TC	m2TC
24.356,22	0,8354	20.347,19	18.312,47	2.034,72

BALANCE APROVECHAMIENTOS	Aprovechamiento m2TC	Edificabilidad m2
Aprovechamiento 10 % Ayuntamiento	2.034,72	16.72,97
Aprovechamiento Medio Correspondiente a Propietarios	18.312,47	15.056,73
Aprovechamiento Total UE	20.275,80	16.671,00
Aprovechamiento Real Correspondiente a Propietarios	18.241,08	14.998,03
Defecto de Aprovechamiento Propietarios	-71,39	-58,69

IV.- Que, en concepto de **cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento medio**, corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Motril un aprovechamiento urbanístico a materializar en la U.E. MOT-6 ascendente a **2.034,72 m2TC**.


V.- Que, igualmente, en la Unidad U.E MOT-6 existe un **Defecto de aprovechamiento urbanístico de -71,39 m2TC**.

VI.- Que conforme se desprende del Estudio de Detalle aprobado definitivamente así como del documento de reparcelación de la U.E MOT-6 presentado ante el Excmo. Ayuntamiento de Motril por el propietario único de los terrenos para su correspondiente tramitación, la reserva destinada a 10% de cesión municipal de 2.034,72 m²TC, no alcanza parcela mínima edificable por lo que se propone mediante la aprobación de la presente propuesta de convenio urbanístico a la sustitución económica de dicho aprovechamiento que le corresponde a la Administración Local por razón de la cesión obligatoria del 10% de aprovechamiento medio para su integración al Patrimonio Municipal de Suelo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72.C LOUA, y asimismo se propone mediante la presente propuesta que sea compensado el Defecto que existe en la Unidad, según valoración técnica emita al efecto tanto para el 10% como para el Defecto.

VII.- Que dicho defecto de aprovechamiento deberá ser compensado, de conformidad con la legislación urbanística, por el Excmo. Ayuntamiento de Motril. Se debe tener en cuenta que tanto los excesos como los defectos de aprovechamiento, a diferencia del 10% que se entrega libre de cargas y gravámenes, están afectos a las cargas necesarias para la completa urbanización del ámbito.

En base a cuanto antecede, y de conformidad con lo previsto en el artículo 95 y concordantes de la LOUA, las partes intervinientes, sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad y conveniencia y al objeto de lograr la satisfacción de sus mutuos intereses, acuerdan formalizar la presente propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión referente a establecer la sustitución económica del 10% y la compensación del defecto de aprovechamiento existente en la Unidad de Ejecución UE MOT-6, con sujeción a las siguientes:

ESTIPULACIONES




PRIMERA.- Que según **Informe Técnico Municipal** emitido al efecto, se ha valorado el 10% del aprovechamiento urbanístico objeto de cesión obligatoria a la Corporación Local y el Defecto existente en la Unidad que debe ser compensado por la Administración, resultando los siguientes valores:

- Valor 10% de cesión Municipal = 642.554,11 €
- Valor Defecto aprovechamiento = 14.823,39 €

SEGUNDA.- Que en virtud de la presente Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión, se acuerda la sustitución económica, mediante el abono de cantidad sustitutoria en metálico, de la totalidad de derechos urbanísticos correspondientes al Excmo. Ayuntamiento de Motril en el ámbito de la U.E. MOT-6, por razón del 10% del aprovechamiento objeto de cesión obligatoria así como la compensación del Defecto en la Unidad, todo ello según Informe Técnico Municipal emitido al efecto.

TERCERA.- Los derechos urbanísticos estimados en el Expositivo que antecede, habrán de quedar supeditados a lo que resulte de la aprobación del preceptivo Proyecto de Reparcelación que se redacte en su día, donde, además de formalizarse la presente sustitución económica, quedarán definitivamente determinados los derechos urbanísticos municipales y, en su caso, con los pertinentes reajustes económicos. Por tanto, las cantidades objeto de esta propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión se entienden como "pagos o entregas a cuenta", procediéndose a su liquidación y determinación definitiva con carácter previo a la ratificación municipal del Proyecto de Reparcelación.



CUARTA.- Como bien se ha dicho ya, en la Unidad existe un Defecto de aprovechamiento que ha de ser compensado a la propiedad, por lo que mediante el presente convenio se propone que el defecto sea compensado con la cantidad fijada para la sustitución económica de los derechos urbanísticos correspondientes al Excmo. Ayuntamiento de Motril por el 10% Municipal, conforme al informe técnico emitido al efecto. Resultando la cuantía total a ingresar como sustitución económica

tras ser compensado el Defecto, la cantidad 627.730,72 €, para su integración al Patrimonio Municipal de Suelo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72 LOUA:

- 642.554,11 € - 14.823,39 € = **627.730,72 €**

QUINTA.- El propietario único de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución UE MOT-6 compareciente, acepta la valoración municipal de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes al Excmo. Ayuntamiento de Motril así como la referente al Defecto, y se compromete en este acto tras la compensación del referido defecto a efectuar el abono en metálico a la Corporación Local la cantidad sustitutoria de **627.730,72 €**.

SEXTA.- Este compromiso, se hará efectivo con el depósito de la cantidad correspondiente, por el propietario único, en la Caja Municipal, en los plazos y formas que más adelante se detallan, integrándose en el Patrimonio Municipal del Suelo con el destino y fines previstos en el artículo 75.2 de la LOUA.

SÉPTIMA.- La cantidad fijada y a la que asciende la sustitución económica de los derechos urbanísticos correspondientes al Excmo. Ayuntamiento de Motril una vez compensado el defecto en la Unidad, será satisfecha al Excmo. Ayuntamiento de Motril con carácter previo a la ratificación del Proyecto de Reparcelación de la U.E. MOT-16 por el Excmo. Ayuntamiento de Motril, y como máximo en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente al de terminación de la preceptiva información pública del referido Proyecto.

OCTAVA.- Los compromisos de pago y plazos contenidos en este documento, son asumidos por el compareciente, como titular que representa el 100% de los terrenos incluidos en la UE MOT-6.

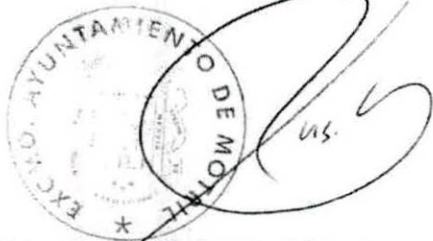
NOVENA.- El impago en las fechas establecidas de las cantidades fijadas en este documento por el compareciente, conllevará la obligación del pago del interés de demora que corresponda, y, si el retraso fuere superior a DOS MESES, facultará al Excmo. Ayuntamiento de Motril para resolver la presente propuesta aprobada como Convenio Urbanístico de Gestión, cuya extinción tendrá lugar, sin más trámites que el de audiencia previa por plazo de diez días, conllevará asimismo la correspondiente liquidación de los intereses que, en su caso se hubieren devengado. Asimismo llevará implícito el desistimiento del Proyecto de Reparcelación presentado.

DÉCIMA.- En caso de transmisión a terceros por el compareciente, con anterioridad a la ratificación del Proyecto de Reparcelación por el Excmo. Ayuntamiento de Motril, el nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del propietario anterior, en todos los derechos y obligaciones urbanísticas de éste y, en especial, en las derivadas de la presente propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión; debiendo dejarse constancia expresa de tal circunstancia en cuantos documentos públicos y privados pudieran formalizarse al efecto.

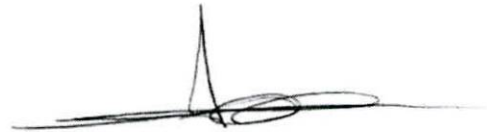
DÉCIMO-PRIMERA.- Los gastos e impuestos que, como consecuencia de la formalización de esta sustitución económica de aprovechamientos urbanísticos, pudieran devengarse serán de cuenta de los propietarios que adquieran los mismos.

DÉCIMO-SEGUNDA.- La presente propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión tiene naturaleza administrativa, estando sujeta su validez y eficacia a las aprobaciones pertinentes, así como a la tramitación exigida en la legislación Urbanística y de Régimen Local de aplicación.

Y en prueba de conformidad de lo acordado, se suscribe la presente propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión, por cuádruplicado y a un sólo efecto, en lugar y fecha al principio indicados.-



Fdo.: Luisa M^a García Chamorro
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOTRIL



Fdo.: Francisco Foché Cruz
INVERSIONES ILIBERRI, S.L