

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN

En la ciudad de Motril (Granada), a **26 de Julio de 2.019.-**

REUNIDOS:

De una parte, **Doña Luisa M^a García Chamorro**, actuando como Alcaldesa-Presidenta del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOTRIL**, según la representación legal que ostenta.-

Y de otra parte, **Don Jesús Francisco García Puertas**, mayor de edad y con N.I.F. n^o [redacted] actuando en nombre y representación, como administrador solidario, de la entidad **PROMOCIONES HACIENDA LAS NUBES, S.L., Unipersonal**, con domicilio en Motril (Granada), Calle Santo Tomás de Aquino, n^o 4, y con N.I.F. n^o B-19.649.771. Fue constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura pública otorgada con fecha 10 de Octubre de 2.017 ante el Notario de Motril D. Javier Oyarzun Landeras, Protocolo n^o 1.185; se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Granada al Tomo 1.642, Folio 31, Hoja n^o GR-50.744, Inscripción 1^a; y su unipersonalidad ha sido declarada en virtud de escritura pública otorgada con fecha 15 de Marzo de 2.019 ante el Notario de Motril D. Javier Oyarzun Landeras, Protocolo n^o 331 e inscrita en el Registro Mercantil de Granada al Tomo 1.642, Folio 33, Hoja n^o GR-50.744, Inscripción 2^a.-

Ambas las partes, en el carácter en que intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal suficiente para suscribir la presente **Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión** que se detallará, relativo a la **Carga Urbanística Suplementaria** que recae sobre la **Unidad de Ejecución A.R.I. MOT-4** del P.G.O.U. vigente, 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 (en adelante, LOUA), y a tal fin;

EXPONEN:

I) Que la Unidad de Ejecución **A.R.I. MOT-4**, clasificada hoy como Suelo Urbano No Consolidado, con la consideración de Área de Reforma Interior, perteneciente al Área de Reparto NC-15 y con una real extensión de 17.523,57 m², se encuentra gravada, desde el planeamiento general (en adelante, PGOU), con una **carga urbanística suplementaria** por un importe total de **trescientos sesenta mil ciento veintiséis euros (360.126,00 €)**.-

En concreto y según el tenor literal de su Ficha de Condiciones Urbanísticas, dicha carga urbanística suplementaria de urbanización estaría destinada, inicialmente, a la urbanización parcial de la Ronda de Poniente, colindante al oeste con el ámbito de actuación; y el abono en metálico de dicha total cantidad debería realizarse por el promotor del ámbito de actuación, según los vigentes "criterios de gestión urbanística" relativos las cargas urbanísticas suplementarias que gravan los distintos ámbitos de actuación previstos en el P.G.O.U. vigente, con anterioridad a la recepción de las obras de urbanización del ámbito de actuación.-

II) Que la entidad "**Promociones Hacienda Las Nubes, S.L.**" es la propietaria mayoritaria de dicha Unidad de Ejecución **A.R.I. MOT-4**, siendo titular de más del **90%** de los terrenos afectados por la actuación.-

III) Que, a instancia de la entidad “**Promociones Hacienda Las Nubes, S.L.**”, como propietaria mayoritaria, se viene actualmente promoviendo:

A) La innovación del PGOU vigente en el ámbito de dicha A.R.I. MOT-4, para el establecimiento de su ordenación pormenorizada, y, en concreto, para la delimitación del ámbito de actuación a la superficie real del mismo, y la fijación de la tipología residencial y de una parcela exclusiva de terciario comercial; encontrándose actualmente dicha innovación pendiente de su aprobación inicial, una vez obtenido con fecha 16 de Julio de 2.019 el oportuno **Informe Ambiental Estratégico**, en sentido favorable, de la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, bajo el Expediente de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada nº EAE/2072/2019.-

Tras la aprobación, en su día, de esa innovación, el ámbito A.R.I. MOT-4 resultante tendrá la clasificación de suelo urbano ordenado, sin necesidad de ulteriores figuras de planeamiento de desarrollo.-

B) Y la constitución de la correspondiente **Junta de Compensación**, para el supuesto de que la entidad “**Promociones Hacienda Las Nubes, S.L.**” no alcanzara finalmente la condición de propietaria única del ámbito de actuación; habiéndose aprobado la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación e inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación del A.R.I. MOT-4 mediante Decreto de Alcaldía de 11 de Marzo de 2.019.-

Por tanto, a la fecha en que se realiza esta Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión no está aún constituida dicha Junta de Compensación, realizándose esta Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión por la propietaria mayoritaria, titular actualmente de más del 90% del ámbito de actuación.-

En adelante, las referencias hechas al “**promotor de la actuación**” se entenderán realizadas bien a la futura Junta de Compensación que en su día se constituya, o bien al propietario único, si es que finalmente la entidad “Promociones Hacienda Las Nubes, S.L.” alcanzara esa condición.-

IV) Que, en relación con estos antecedentes, no sobra aclarar que, a esta fecha, y por no estar aprobada la precitada innovación, ni constituida su Junta de Compensación, no se ha aprobado ni el Proyecto de Reparcelación, ni el Proyecto de Urbanización, de esa Unidad de Ejecución A.R.I. MOT-4.-

V) Que según los vigentes “criterios de gestión urbanística” relativos las cargas urbanísticas suplementarias que gravan los distintos ámbitos de actuación previstos en el P.G.O.U. vigente, el abono en metálico de dichas cargas urbanística suplementarias no resulta exigible hasta la recepción de las obras de urbanización del ámbito de actuación, si bien es también posible dar cumplimiento a la carga urbanística suplementaria mediante su ejecución de **forma mixta**, es decir, en parte en metálico y en parte mediante la ejecución material por la entidad urbanística colaboradora y de forma consensuada con los Servicios Técnicos Municipales, de determinadas obras de urbanización exteriores al ámbito de actuación. Tales “criterios de gestión urbanística” resultan del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 01 de Marzo de 2.011, que modifica los “criterios de gestión urbanística” previamente establecidos por acuerdos de la Junta de Gobierno Local de fechas 24 de Marzo de 2.008 y 21 de Diciembre de 2.009.-

VI) Que, encontrándose aún pendiente de pago la totalidad de esa carga urbanística suplementaria, ascendente a **360.126,00 €**, sobre la base de la oportunidad y conveniencia,

teniendo también en consideración los acuerdos similares adoptados otras Unidades de Ejecución del PGOU (por ejemplo, U.E. MOT-14, U.E. MOT-12 o U.E. MOT-11), interesa a las partes aquí intervinientes la formalización de este **Convenio Urbanístico de Gestión**, por un lado, en el sentido de establecer en parte el cumplimiento en especie de esa carga urbanística suplementaria, mediante la ejecución por el “promotor de la actuación” de determinadas actuaciones de ornamentación exterior u obras de urbanización exteriores al ámbito de actuación, y, por otro lado, en el sentido de fijar y establecer la forma y plazo para el pago en metálico por el “promotor de la actuación” del restante importe de dicha carga urbanística suplementaria, y ello conforme a esta **Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión**, que tendrá carácter jurídico administrativo, y conforme a las siguientes;

ESTIPULACIONES:

PRIMERA: El “promotor de la actuación” dará cumplimiento a la carga urbanística suplementaria, ascendente a **360.126,00 €**, de **forma mixta**, es decir:

A) En cuanto a la cantidad alzada de **cuarenta mil euros (40.000,00 €)**, se dará cumplimiento en especie, mediante la ejecución directamente por el “promotor de la actuación” de las actuaciones de urbanización exteriores al ámbito de actuación que se describen y definen en la Estipulación Segunda, Apartado A), consistentes en actuaciones de urbanización exterior aún pendientes de concreción por los Servicios Técnicos Municipales, o bien en actuaciones de mejora de ornamentación o mobiliario urbano de espacios públicos.-

B) En cuanto a la cantidad alzada de **doscientos veinte mil euros (220.000,00 €)**, se dará cumplimiento en especie, mediante la ejecución directamente por el “promotor de la actuación” de las obras y actuaciones de urbanización exteriores al ámbito de actuación que también se describen y definen en la Estipulación Segunda, Apartado B), consistentes en actuaciones de urbanización parcial de la Ronda de Poniente.-

C) Y, en cuanto a la restante cantidad de **cien mil ciento veintiséis euros (100.126,00 €)**, se dará cumplimiento mediante su abono en metálico en las arcas municipales, en la forma y plazos que se establecen en la Estipulación Tercera.-

SEGUNDA: Las actuaciones u obras de urbanización exteriores al ámbito de actuación y cuya ejecución corresponderá, por razón de esta Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión, al “promotor de la actuación”, serán las siguientes:

A) Actuaciones de urbanización u ornamentación exterior:	Valoración:
Actuaciones de urbanización exterior al ámbito de actuación o, en su caso, de mejora de ornamentación de espacios públicos, mediante la adquisición y colocación de los elementos de ornamentación o de mobiliario urbano, según se defina en su momento por los Servicios Técnicos Municipales, y hasta la cantidad máxima, I.V.A. incluido, que se asigna a esta partida, etc.....	40.000,00 €
VALORACIÓN TOTAL ACTUACIONES ORNAMENTACIÓN EXTERIOR.....	40.000,00 €

Esta actuación de urbanización exterior u ornamentación exterior, hasta la cantidad máxima indicada, está pendiente aún de definición por los Servicios Técnicos Municipales y podrá concretarse en cualquier emplazamiento del término municipal, comprometiéndose el “promotor de la actuación”, una vez aprobada esta Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión, a ejecutar esta actuación en cuanto fuera definida y solicitada su ejecución por los

Servicios Técnicos Municipales.-

B) Actuaciones de urbanización exterior:	Valoración:
Ejecución de rotonda/glorieta en Ronda de Poniente, en la parte sur-oeste de la Unidad de Ejecución A.R.I. MOT-4, para mejorar accesos a A.R.I. MOT-4 y para posibilitar cambios de dirección, mejorando la circulación en dicha Ronda de Poniente, según criterios técnicos que se fijen en su momento por los Servicios Técnicos Municipales, etc.....	220.000,00 €
VALORACIÓN TOTAL ACTUACIONES URBANIZACIÓN EXTERIOR.....	220.000,00 €

Una vez se proceda en su día a la aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución A.R.I. MOT-4, por los Servicios Técnicos Municipales y el “promotor de la actuación” se valorará consensuadamente la ejecución de dicha rotonda/glorieta, y si la valoración de ésta resultara inferior a la anterior cantidad consignada para esta partida, el resto o sobrante se destinaría por el “promotor de la actuación” a la ejecución de aquellas otras actuaciones de urbanización exterior que se definieran por los Servicios Técnicos Municipales en la colindancia del ámbito de actuación A.R.I. MOT-4.-

Una vez fijada en su día la concreta valoración de esa rotonda/glorieta, así como, en su caso, de cualquiera otra actuación de urbanización exterior en la colindancia del ámbito de actuación, el “promotor de la actuación” asumirá la ejecución de esas actuaciones exteriores a su riesgo y ventura, por lo que no podrá imputar mayor coste de ejecución a la carga urbanística suplementaria aunque el coste total final de ejecución de aquéllas pudiera resultar superior, como tampoco tendrá que abonar mayor cantidad al Excmo. Ayuntamiento de Motril, si es que finalmente el coste total final de ejecución de aquéllas pudiera resultar inferior. Las valoraciones cerradas que se realicen en su día incluirán también la redacción de los proyectos técnicos que resulten necesarios, así como la dirección de obra, y el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.); y todo ello será, en su caso, de cuenta del “promotor de la actuación”.-

El “promotor de la actuación” se compromete a ejecutar esas actuaciones exteriores de urbanización de forma paralela las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución A.R.I. MOT-4. Todas las actuaciones se realizarán de forma coordinada con los Servicios Técnicos Municipales, estableciéndose expresamente que para la recepción de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución A.R.I. MOT-4 será requisito imprescindible que se haya procedido a la terminación y recepción de esas obras y actuaciones de urbanización exteriores.-

TERCERA: En cuanto a la restante cantidad, una vez decaído ese cumplimiento parcial en especie, de dicha carga urbanística suplementaria, ascendente a **100.126,00 €**, el “promotor de la actuación” dará cumplimiento mediante su abono en metálico. El abono en metálico deberá realizarse, en todo caso, con carácter previo a la recepción de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución A.R.I. MOT-4, sin perjuicio de que, en ejecución de este Convenio Urbanístico de Gestión, puedan realizarse con anterioridad pagos parciales o entregas a cuenta por parte del “promotor de la actuación”.-

CUARTA: La entidad “Promociones Hacienda Las Nubes, S.L.”, para el supuesto de que finalmente no alcanzara la condición de propietaria única del ámbito de actuación y se procediera a la constitución formal de la correspondiente **Junta de Compensación**, se compromete a ratificar en el seno de esa Junta de Compensación esta Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión, subrogándose expresamente dicha Junta de Compensación en las obligaciones aquí asumidas por la propietaria mayoritaria del ámbito de actuación.-

De igual, la entidad “Promociones Hacienda Las Nubes, S.L.”, para el supuesto de transmisión de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, se compromete expresamente a poner en conocimiento de cualquier posible adquirente el contenido de esta Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión, subrogándose en la misma cualquier hipotético adquirente.-

QUINTA: Si, como consecuencia de la innovación del PGOU a la que se ha hecho referencia en el Expositivo III), Letra A), se viera modificada en su día, al alza o a la baja, la actual carga urbanística suplementaria, que por importe de trescientos sesenta mil ciento veintiséis euros (360.126,00 €) grava el ámbito de actuación A.R.I. MOT-4, se deja constancia de que este Convenio de Urbanístico de Gestión tendría que ser modificado y adecuado, en los términos que procedieran, al importe a que finalmente ascendiera dicha carga urbanística suplementaria.-

SEXTA: Esta 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 que le sea de aplicación, procediéndose a su depósito en el registro público correspondiente al efecto una vez aprobada.-

SÉPTIMA: Todos los gastos e impuestos que puedan ser consecuencia de la presente Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión, así como los derivados de los acuerdos contenidos en el mismo o que pudieran generarse por éste, que no tengan regulación específica en las estipulaciones anteriores, serán de cuenta del “promotor de la actuación”.-

Y en prueba de conformidad de lo acordado, se suscribe la presente **Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión**, por cuadruplicado, en el lugar y fecha al principio indicados.-

LA ALCALDESA

PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN

Fdo.: D^a. Luisa M^a García Chamorro

Fdo.: D. Jesús Francisco García Puertas
Promociones Hacienda Las Nubes, S.L.