



Anexo a N° 13

AYUNTAMIENTO DE UMBRETE

PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN Nº 10

C.I.F. P-4109400-D

41806 UMBRETE

SEVILLA

TFNOS: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96

FAX: 95 571.57.21

umbrete@dipusevilla.es



ANEXO AL CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO EL 1 DE FEBRERO DE 2.005 ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE UMBRETE Y LA COMPAÑÍA MERCANTIL "PROMOCIONES JIBASU 2003 SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA", PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE DOS PARCELAS RÚSTICAS SEPARADAS POR EL CAMINO DE "ESTEFANÍA" Y AMBAS COLINDANTES CON EL CAMINO DE "SANLUCAR LA MAYOR" CON OBJETO DE PROCEDER A LA VALORACIÓN Y SUSTITUCIÓN POR CANTIDAD EN METÁLICO DE LA CESIÓN OBLIGATORIA DEL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A ESTE AYUNTAMIENTO EN EL SECTOR RESULTANTE.

En Umbrete, a 12 de febrero de 2.007

COMPARECEN

De una parte, **D. JOAQUIN FERNANDEZ GARRO, ALCALDE-PRESIDENTE** del **ILMO. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE** (Sevilla).

De otra, **DON JOSÉ RICARDO BARRAGÁN DEL RÍO**, mayor de edad, casado, vecino de Umbrete, con domicilio en C/ Ruperto Escobar 2, primero F, y D.N.I. 28.390.115-L.

Asiste **D. FRANCISCO J. VALENZUELA MEDINA, Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE**, a los efectos de dar fe de este acto.

ALCALDÍA

INTERVIENEN

D. Joaquín Fernández Garro, en su condición de Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Umbrete, sujetándose su intervención a la posterior ratificación plenaria en los términos que se exponen en el presente Convenio.

D. José Ricardo Barragán del Río, en nombre y representación, como Administrador único de la Compañía Mercantil Promociones Jibasú 2003, Sociedad de Responsabilidad Limitada, con C.I.F. B-91337212, de nacionalidad española y duración indefinida, constituida mediante escritura otorgada ante el Notario de Sanlúcar la Mayor, D. Manuel Santos López, el día 23 de diciembre de 2003, bajo el número 2.952, de su Protocolo.

Mediante la citada escritura notarial también se acredita la designación por la Junta Universal, como órgano de administración de la indicada Sociedad, un administrador único, nombrando para tal cargo, por tiempo indefinido, al socio D. José Barragán del Río.



AYUNTAMIENTO DE UMBRETE

PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN Nº 10

C.I.F. P-4109400-D

41806 UMBRETE

SEVILLA

TFNOS: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96

FAX: 95 571.57.21

umbrete@dipusevilla.es

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

Ambas partes, reconociéndose capacidad legal para suscribir el presente documento

EXPONEN

Primero.- La Ley 7/2002, 17 de diciembre, "de Ordenación Urbanística de Andalucía" (en adelante LOUA), regula la figura de los "Convenios Urbanísticos", que pueden ser suscritos bien entre Administraciones Públicas, bien entre éstas y sujetos privados, y cuya finalidad es tanto la de establecer los términos de colaboración, como la de procurar un más eficaz desarrollo de la gestión urbanística. Los Convenios, no podrán en ningún caso condicionar la función pública de la actividad urbanística, debiendo quedar salvaguardada la integridad de la potestad de planeamiento y quedando sujetos a los principios de transparencia y publicidad.

La citada Ley distingue entre convenios de gestión y convenios de planeamiento, estando catalogado el presente acuerdo como de planeamiento, según se deduce de su contenido y cuya cobertura legal la encontramos en el Art. 30 del citado texto que establece que "la Administración de la Junta de Andalucía y los ayuntamientos, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias y de forma conjunta o separada, podrán también suscribir con cualquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias del suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento."

Segundo.- Que con fecha de 1 de febrero de 2.005, la entidad Compañía Mercantil Promociones Jibasú 2003 Sociedad de Responsabilidad Limitada. y D^a M^a Amparo Amores Baca,, firmaron con el Ilmo. Ayuntamiento de Umbrete, un Convenio Urbanístico que tenía por objeto promover una Modificación Parcial de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, tendente a clasificar como suelo urbanizable de uso residencial la finca que resultara de la agrupación de dos preexistentes, descritas en el exponendo tercero del citado convenio, así como de la descrita en el exponendo cuarto, y de los dos tramos de los Caminos de "Estefanía" y "Sanlúcar la Mayor", que aporta el Ayuntamiento a esta unidad de actuación, descritos en el exponendo quinto, con el fin de posibilitar la construcción de nuevas viviendas.

Tercero.- El citado artículo 30, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, determina en la regla 2^a, en su apartado 2, que la cesión de aprovechamiento urbanístico correspondiente a la administración urbanística, bien en suelo o cantidad sustitutoria en metálico, según las condiciones que se establezcan en el convenio, se integrará en el patrimonio público del suelo correspondiente.



AYUNTAMIENTO DE UMBRETE

PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN Nº 10

C.I.F. P-4109400-D

41806 UMBRETE

SEVILLA

TFNOS: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96

FAX: 95 571.57.21

umbrete@dipusevilla.es



En los casos en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante el pago en cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la administración.

Cuarto.- En virtud de la Estipulación IX del Convenio original, D^a María Amparo Amores Baca no interviene en la firma de este Anexo dado que tiene un acuerdo previo con Promociones JIbasu 2.003, S.L. mediante el que todas las obligaciones económicas que se derivan del citado Convenio original frente al Ayuntamiento de Umbrete serán asumidas por la indicada empresa.

Con base en estas circunstancias y siendo concurrente el interés de las partes, estiman oportuno suscribir este convenio con las siguientes:

ESTIPULACIONES

I. OBJETO DEL CONVENIO.

El presente Convenio Urbanístico tiene por objeto la sustitución por cantidad en metálico y la valoración del aprovechamiento urbanístico objeto de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Umbrete en el ámbito de la Modificación Parcial de las vigentes Normas Subsidiarias promovida por convenio urbanístico que firmaron el 1 de febrero de 2.005, la entidad Compañía Mercantil Promociones Jibasu 2003 Sociedad de Responsabilidad Limitada y D^a M^a Amparo Amores Baca con el Ilmo. Ayuntamiento de Umbrete.

II. CUANTIFICACIÓN Y VALORACIÓN

De la valoración efectuada por los Servicios Técnicos municipales se extrae lo siguiente:

El sector tiene 32.823 m², de los que 29.715,71 m², lo que supone el 90,53% del sector, corresponden a los promotores, y 3.107,29 m², es decir el 9,47% del sector, corresponden al Ayuntamiento.

La edificabilidad bruta prevista para el sector es del 0,40 m²/m² y una densidad de 32 Viv/ha, por lo que en el sector podrán construirse hasta 105 viviendas.



AYUNTAMIENTO DE UMBRETE

PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN Nº 10

C.I.F. P-4109400-D

41806 UMBRETE

SEVILLA

TFNOS: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96

FAX: 95 571.57.21

umbrete@dipusevilla.es



De acuerdo con estos coeficientes, el aprovechamiento lucrativo total del sector es de 13.129,20 m²/t, de los que 11.885,86 m²/t corresponderían a los promotores y 1.243,34 m²/t a este Ayuntamiento,

Atendiendo a estos datos, a los promotores le corresponden en el sector 66 parcelas para viviendas en régimen de venta libre y 29 parcelas para viviendas en régimen de protección oficial. A su vez, a este Ayuntamiento le corresponden en el sector 7 parcelas para viviendas en régimen de venta libre y 3 parcelas para viviendas en régimen de protección oficial.

El aprovechamiento lucrativo total correspondiente al Ayuntamiento en el sector, resultante de la suma del aprovechamiento lucrativo propiedad del mismo más el 10% de aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria por los promotores sería 13,6 parcelas para viviendas en régimen de venta libre y 5,9 parcelas de viviendas en régimen de protección oficial.

La valoración que se hace de las parcelas es la siguiente:

- Parcela para viviendas en régimen de venta libre 42.070,85 €
- Parcelas para viviendas en régimen de protección oficial 15.883,77 €

Por lo que el resultado de la monetarización del aprovechamiento lucrativo total correspondiente al Ayuntamiento en el sector de referencia y cuya adquisición realizan los promotores en virtud del presente convenio es la siguiente:

- 13,6 X 42.070,85 € = 572.163,56 €
- 5,9 X 15.883,77 € = 93.714,24 €

TOTAL : **665.877.80 €**

Estos valores serán corregidos, en su caso, en el oportuno Proyecto de Reparcelación, como instrumento de gestión para el desarrollo del Plan Parcial de Ordenación.

III. PRECIO Y FORMA DE PAGO DE LA MONETARIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO.

La forma y los momentos del pago del importe de la tasación reseñada en la estipulación anterior, será en los porcentajes y en las fechas que seguidamente se determinan siempre que el Plan General de Ordenación Urbanística objeto de aprobación justifique dicha sustitución en metálico, como exige el artículo 30.3.1ª de la Ley 7/2.002, de 13 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, posponiéndose los pagos, en caso contrario, hasta que se produzca la aprobación del instrumento de planeamiento adecuado que contenga dicha justificación:



AYUNTAMIENTO DE UMBRETE

PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN Nº 10

C.I.F. P-4109400-D

41806 UMBRETE

SEVILLA

TFNOS: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96

FAX: 95 571.57.21

umbrete@dipusevilla.es



Primer pago por importe del 30% del valor de tasación: 199.763,34 euros, que se harán efectivos tras la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística, con un plazo de pago de siete días, desde el recibo por el promotor de la notificación de esa aprobación.

Segundo pago por importe del 30% del valor de tasación: 199.763,34 euros, que se harán efectivos tras la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbanística, con un plazo de pago de siete días, desde el recibo por el promotor de la notificación de esa aprobación.

Tercer pago por importe del 40% del valor de tasación: 266.351,12 euros, que se harán efectivos tras la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística, con un plazo de pago de siete días, desde el recibo por el promotor de la notificación de esa aprobación.



El Ayuntamiento de Umbrete, desde que al efecto se le presente el correspondiente proyecto de obras, una vez aprobado el Proyecto de Urbanización y de Reparcelación (o propuesta de reparcelación voluntaria) del ámbito, se compromete a conceder la licencia de obras con la máxima celeridad posible.

De conformidad con lo previsto en los artículos 54.3 y 55.1 de la LOUA en relación con el artículo 40.1 a) y b) del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, la entidad Mercantil Promociones Jibasú 2003 Sociedad de Responsabilidad Limitada y D^a M^a Amparo Amores Baca podrán, si así le interesa, acometer la edificación y urbanización conjuntas y simultáneas, debiendo en este caso prestar fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización. La entidad solicitante se compromete expresamente a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Como sistema de ejecución del planeamiento se fija el de compensación, siendo admisible la ejecución del planeamiento por convenio en los términos previstos en el artículo 138 de la LOUA, lo que haría innecesaria la constitución de la Junta de Compensación.



AYUNTAMIENTO DE UMBRETE

PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN Nº 10

C.I.F. P-4109400-D

41806 UMBRETE

SEVILLA

TFNOS: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96

FAX: 95 571.57.21

umbrete@dipusevilla.es



IV. VIARIO ESTRUCTURANTE

La entidad Mercantil Promociones Jibasú 2003 Sociedad de Responsabilidad Limitada y D^a M^a Amparo Amores Baca, asumen las obligaciones que el PGOU les pudieran imponer respecto a los viarios estructurantes a crear en el sector objeto de este Convenio, que serán ejecutados y en todo caso costeados por la PROPIEDAD, en la parte que discorra dentro del sector.

V. GASTOS.

1. Los gastos que origine la tramitación de este convenio serán de cuenta exclusiva de la Compañía Mercantil Promociones Jibasú 2003 Sociedad de Responsabilidad Limitada.

2. A estos efectos se considerarán, en todo caso, gastos los siguientes: publicaciones en diarios oficiales o en prensa.

VI. DISPOSICIÓN ADICIONAL.

1. El presente Anexo deberá aprobarse, inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento y se expondrá al público por un plazo de 20 días hábiles en el Boletín Oficial de la Provincia y Tablón de Edictos del Ayuntamiento, a efectos de reclamaciones o/y alegaciones.

2. En el supuesto de que la aprobación de este Anexo fuese denegada por el Ayuntamiento Pleno, el mismo quedará sin efecto, sin que las partes tengan nada que reclamarse, salvo el reintegro pertinente de las cantidades de dinero entregadas a cuenta, que serán devueltas por el Ayuntamiento a la promotora del presente convenio en un plazo de 7 días.



AYUNTAMIENTO DE UMBRETE

PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN Nº 10

C.I.F. P-4109400-D

41806 UMBRETE

SEVILLA

TFNOS: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96

FAX: 95 571.57.21

umbrete@dipusevilla.es

VII. DISPOSICIÓN RESOLUTORIA.

El incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones pactadas en este convenio dará derecho a la resolución del mismo por cualquiera de las partes.

Y en prueba de conformidad firmamos el presente por cuadruplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.

POR EL AYUNTAMIENTO,

El Alcalde –Presidente.

Ayuntamiento de Umbrete
ALCALDÍA

Fdo.: Joaquín Fernández Garro.

Por Promociones Jibasu 2003 S.L.

Fdo.: José Ricardo Barragán del Río.

Ante mí, el Secretario

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

Fdo.: Francisco J. Valenzuela Medina.

