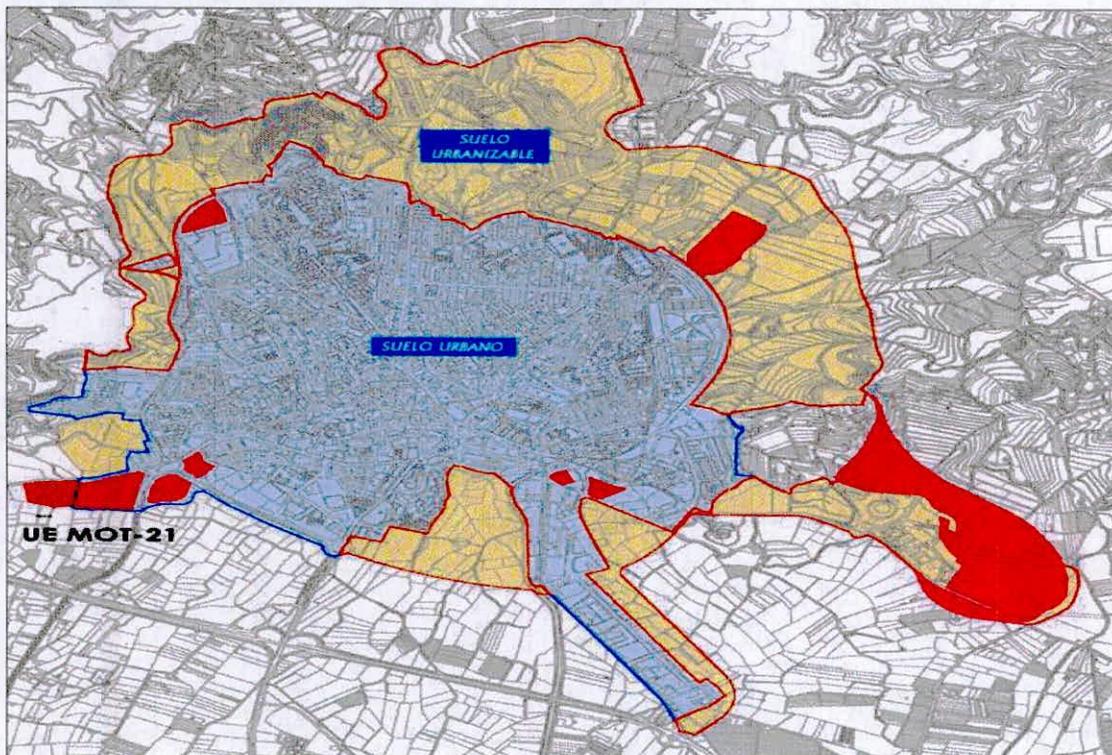


# CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN

S.U.O U.E MOT-21



PROPIETARIO: INMOBILIARIA GODOY Y DURAN S.L

## **CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO U.E MOT-21 DEL PGOU DE MOTRIL.-**

En la ciudad de Motril, a 27 de Junio de dos mil diecisiete

### **COMPARECE**

**DOÑA ÁNGELES DURAN CALLEJÓN**, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en El Ejido (Almería), Ctra. de Málaga 146, y provista de D.N.I con número 27.185.054-C.

### **INTERVIENE**

La Sra. Duran Callejón, interviene en nombre y representación como Administradora Única, de la entidad mercantil denominada **"INMOBILIARIA GODOY Y DURAN, S.L"** domiciliada en El Ejido (Almería), Carretera de Málaga nº 34, y provista de C.I.F. con número B-04025755, e inscrita en el Registro Mercantil de Almería, al Tomo 115AL, Folio 126, Hoja 2,879-AL, propietaria del 100% de los terrenos incluidos en el ámbito objeto del presente convenio, asegurando la compareciente que sus facultades no han variado y resultan bastantes para realizar el presente otorgamiento.

La aquí compareciente, en el carácter en que interviene, se reconoce la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse, y de forma libre

### **EXPONE**

I.- Que la entidad mercantil compareciente, es propietaria del 100% de los terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable Ordenado U.E MOT-21 del Plan General de Ordenación Urbanista (P.G.O.U 2003) de Motril en adelante (SUO U.E MOT-21) <<tras aprobación de la innovación del PGOU para el cambio de clasificación de suelo no urbanizable de protección agrícola, cultivo tradicional (SNU-PA-CT) a Suelo Urbanizable Ordenado con uso terciario comercia (TC), aprobada definitivamente mediante Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía de fecha 5 de Junio de 2017>>, que se encuentra ubicado en la zona Sur de la ciudad de Motril, en colindancia con los usos comerciales ya existentes, con referencias catastrales 18142A019000980000YT, 18142A019000930000YY y 18142A019000920000YB procedentes de suelo no urbanizable que tienen una superficie total de 21.830,56 m<sup>2</sup>, que registralmente se describirán como seguidamente se transcribe y que cuentan con las siguientes características:

**PROPIEDADES DE INMOBILIARIA GODOY Y DURAN S.L.:**

1.- Parcela sita en pago "La Puchilla", también conocido, como Vallejo, Fuente de la Rata o Puente de Salobreña, con una superficie de 4.722 m<sup>2</sup>, que se identifica con la referencia catastral 18142A019000980000YT, que linda: Norte, con la Carretera nacional 340, hoy Avenida de Salobreña; Sur, con la parcela nº 96 del polígono 19 Encarnación Asunción Lozano Correa; Este, la parcela 97 del polígono 19 de D<sup>a</sup> Ángeles Durán Callejón y por el Oeste, la parcela 99 del polígono 19, de Heriberto Jesús Lozano Correa.

**REGISTRALMENTE** se describe como sigue:

"RUSTICA: Suerte de tierra de riego, situada en la vega y término de Motril, pago de la Rata, también llamado Algaidas, con una superficie de diez marjales, equivalentes a cincuenta y dos áreas, ochenta y dos centiáreas y cuarenta decímetros cuadrados, que linda: Norte con la carretera; Sur y Oeste con finca de Antonio Lozano Maldonado; y Este finca matriz. Indivisible sin respetar la unidad mínima de cultivo".

**REGISTRO:** Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Motril, al Tomo 1.150, Libro 113, Folio 218, Finca Registral nº 10.832.

**TITULAR:** INMOBILIARIA GODOY DURAN S.L

**CARGAS Y GRAVAMENES:** HIPOTECA A FAVOR DE CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA. Novada la hipoteca de la inscripción 3<sup>a</sup>, por la inscripción 4<sup>a</sup>, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Motril, Don Javier Oyarzun Landeras, el veinticinco de junio de dos mil diez, protocolo nº 1149/2010.

C.I.F. Nº: G58899998

CAPITAL PRINCIPAL: 67500 EUROS

INTER. ORDINAR. ANUAL: 2.700 EUROS TIPO: 6,95% MAX: 8%

INTER. DEMORA ANUAL: 17.161,88 EUROS MAX: 16,95%

COSTAS/GASTOS: 9.812 EUROS

VALOR SUBASTA: 140.821 EUROS

PLAZO DE AMORTIZACIÓN: 180 MESES DESDE: 30 DE MARZO DE 2009

PARTICIPACIÓN HIPOTECA: La totalidad de esta finca.

Asimismo, esta finca se encuentra gravada con las afecciones que se relacionan en la nota simple del Registro de la Propiedad de Motril que se acompaña en el Anexo I. Al correspondiente proyecto de reparcelación que ha de presentar la mercantil compareciente se acompañará certificación registral de esta finca..

**SUPERFICIE SEGÚN REGISTRO: 5282,40 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE REAL:** Esta finca, no obstante la descripción registral del título, según las comprobaciones realizadas en este convenio, la superficie real es de **4.971,83 m<sup>2</sup>**, es decir, una superficie de 310,57 m<sup>2</sup> inferior a la que constan en su descripción registral existiendo, por tanto, un **defecto de cabida** del título inscrito. En el proyecto de reparcelación que presentará la mercantil compareciente prevalecerá la superficie real al amparo de lo establecido en el artículo 103.3 del RGU y el 7.3 del RD 1093/97 de 4 de Julio (en adelante RHU).

2.- Parcela sita en pago "La Puchilla", también conocido, como Vallejo, Fuente de la Rata o Puente de Salobreña, con una superficie según catastro de 6.629,89 m<sup>2</sup>, que se identifica con la referencia catastral 18142A019000970000YL, que linda: Norte, con la Carretera nacional 340, hoy Avenida de Salobreña; Sur, con la parcela nº 96 y 94 del polígono 19 Encarnación Asunción Lozano Correa y la de Rosa María Labrador Español; Este, la parcela 92 y 93 del polígono 19 de Esther María Aragón Rodríguez y hermanos; y por el Oeste, la parcela 99 del polígono 19, Encarnación Asunción Lozano Correa.

**REGISTRALMENTE** se describe como sigue:

"RUSTICA: Trance de tierra de riego situada en la vega y término de Motril, pago de la Rata, con una superficie de sesenta y tres áreas, cuarenta y dos centiáreas y sesenta decímetros cuadrados, linda: Norte, con el Camino del Río; Sur tierras de la viuda de Soler y la Señora Condesa de Bornos, hoy sus herederos; Este, tierras de don Antonio Consuegra y otras de doña Trinidad Fernández Castanys; y Oeste, tierras de los herederos de soler. Indivisible sin respetar la unidad mínima de cultivo"

**REGISTRO:** Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Motril, al Tomo 1.682, Libro 385, Folio 137, Finca Registral nº 21.783.

**TITULAR:** INMOBILIARIA GODOY DURAN S.L

**CARGAS Y GRAVAMENES:** HIPOTECA A FAVOR DE CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA. Novada la hipoteca de la inscripción 5ª, por la inscripción 6ª, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Motril, DON JAVIER OYARZUN LANDERAS, el veinticinco de junio de dos mil diez, protocolo nº 1149/2010.

C.I.F. Nº: G58899998

CAPITAL PRINCIPAL: 81750 EUROS

INTER. ORDINAR. ANUAL: 3.270 EUROS TIPO: 6,95% MAX: 8%

INTER. DEMORA ANUAL: 20.784,94 EUROS MAX: 16,95%

COSTAS/GASTOS: 10.881,25 EUROS

VALOR SUBASTA: 170.460 EUROS

PLAZO DE AMORTIZACIÓN: 180 MESES DESDE: 30 DE MARZO DE 2009

PARTICIPACIÓN HIPOTECA: La totalidad de esta finca.

Asimismo, esta finca se encuentra gravada con las afecciones que se relacionan en la nota simple del Registro de la Propiedad de Motril que se acompaña en el Anexo I. Al correspondiente proyecto de reparcelación que ha de presentar la mercantil compareciente se acompañará certificación registral de esta finca.

**SUPERFICIE SEGÚN REGISTRO: 6.342,60 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE REAL:** Esta finca, no obstante la descripción registral del título, según las comprobaciones realizadas en este convenio, la superficie real es de **6.392,93 m<sup>2</sup>**, existiendo, por tanto, un **exceso de cabida** del título inscrito de **50,33 m<sup>2</sup>**. En el proyecto de reparcelación que presentará la mercantil compareciente prevalecerá la superficie real al amparo de lo establecido en el artículo 103.3 del RGU y el 7.3 del RHU.

3.- Parcela sita en pago "La Puchilla", también conocido, como Vallejo, Fuente de la Rata o Puente de Salobreña, con una superficie según catastro de 1.601,66 m<sup>2</sup>, que se identifica con la referencia catastral 18142A019000930000YY, que linda: Norte y Este, con la parcela 93 del polígono 19 de Esther María Aragón Rodríguez y hermanos; Sur, con el camino del pago de Vallejo y por el Oeste con la parcela 97 del polígono 19 de Dª Ángeles.

**REGISTRALMENTE** se describe como sigue:

“RUSTICA: Un trance de tierra de riego situado en término de Motril y pago de la Puchilla o Morea, de cabida de tres marjales, sesenta y cinco estadales, equivalentes a dieciocho áreas, veinticinco centiáreas, y linda: al Este y Norte, tierras de los herederos de Don José Cuevas; Oeste, tierras de Don Alonso Moreno; y Sur, con las de los herederos de Doña Carmen Esteva, vereda en medio. Indivisible sin respetar la unidad mínima de cultivo.”

**REGISTRO:** Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Motril, al Tomo 1.567, Libro 322, Folio 133, Finca Registral 21.868.

**TITULAR:** INMOBILIARIA GODOY DURAN S.L en pleno dominio mediante compraventa a la familia ARAGÓN RODRÍGUEZ en virtud de escritura otorgada ante Notario de Granada, Don Salvador Torres Ruiz, el día 1 de Junio de 2017, bajo el número 827 de su protocolo, se acompaña copia de la misma.

**CARGAS Y GRAVAMENES:** Esta finca se encuentra gravada a las afecciones que se relacionan las afecciones que se relacionan en la nota simple del Registro de la Propiedad de Motril que se acompaña en el Anexo I. Al correspondiente proyecto de reparcelación que ha de presentar la mercantil compareciente se acompañará certificación registral de esta finca.

**SUPERFICIE SEGÚN REGISTRO:** 1.825 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE REAL:** Esta finca, no obstante la descripción registral del título, según las comprobaciones realizadas en este convenio, la superficie real es **1.955,40 m<sup>2</sup>**, existiendo, por tanto, un **exceso de cabida** del título inscrito de **130,40 m<sup>2</sup>**. En el proyecto de reparcelación que presentará la mercantil compareciente prevalecerá la superficie real al amparo de lo establecido en el artículo 103.3 del RGU y el 7.3 del RHU.

4.- Parcela sita en pago “La Puchilla”, también conocido, como Vallejo, Fuente de la Rata o Puente de Salobreña, con una superficie según catastro de 8.877 m<sup>2</sup>, que se identifica con la referencia catastral 18142A019000920000YB, que linda: Norte con la Carretera nacional 340, hoy Avenida de Salobreña; Sur, con el camino del pago de Vallejo; Este, con el Suelo Comercial desarrollado; y por el Oeste, la parcela nº 97 y 93 de D<sup>a</sup> Ángeles Durán Callejón y la de Esther María Aragón Rodríguez y hermanos

Dicha finca catastral esta compuesta por las **dos fincas que REGISTRALMENTE** se describen como siguen:

**4.1** “RUSTICA: Suerte de tierra de riego en esta vega y término de Motril, Granada sita en el pago del Cercado de Vallejo, conocida por la Morea. Su cabida es de ocho marjales equivalentes a cuarenta y dos áreas, veintisiete centiáreas, cuarenta y un decímetros y cincuenta centímetros cuadrados, que linda: Norte, Carretera de Málaga a Almería; Sur, tierras de herederos de don Julián Martínez Puig, camino de por medio; Este, herederos de don Eduardo Cazorla y don Francisco Antúnez Martín; y oeste, Doña Estrella Rodríguez Sabio. Indivisible sin respetar la unidad mínima de cultivo. ”

**REGISTRO:** Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Motril, al Tomo 1.135, Libro 102, Folio 183, Finca Registral 9.998.

**TITULAR:** INMOBILIARIA GODOY DURAN S.L en pleno dominio mediante compraventa a la familia ARAGÓN RODRÍGUEZ en virtud de escritura otorgada ante Notario de Granada, Don Salvador Torres Ruiz, el día 1 de Junio de 2017, bajo el número 827 de su protocolo, se acompaña copia de la misma.

**CARGAS Y GRAVAMENES:** Esta finca se encuentra gravada a las afecciones que se relacionan las afecciones que se relacionan en la nota simple del Registro de la Propiedad de Motril que se acompaña en el Anexo I. Al correspondiente proyecto de reparcelación que ha de presentar la mercantil compareciente se acompañará certificación registral de esta finca.

**SUPERFICIE SEGÚN REGISTRO: 4.227,41 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE REAL:** Esta finca, no obstante la descripción registral del título, según las comprobaciones realizadas en este convenio, la superficie real es **4.255,20 m<sup>2</sup>**, existiendo, por tanto, un **exceso de cabida** del título inscrito de **27,79 m<sup>2</sup>**. En el proyecto de reparcelación que presentará la mercantil compareciente prevalecerá la superficie real al amparo de lo establecido en el artículo 103.3 del RGU y el 7.3 del RHU.

**4.2 "RUSTICA** Suerte de tierra de riego en esta vega y término, pago del Cercado Vallejo, su cabida ocho marjal es equivalentes a cuarenta y dos áreas, veintisiete centiáreas, cuarenta y un decímetros y cincuenta centímetros cuadrados, conocida por la Morea, que linda: Norte, Carretera de Málaga a Almería; Sur, tierras de herederos de Don Julián Martínez Puig, camino de por medio; Este, finca de Doña María Rodríguez Sabio; y oeste, las de Doña Trinidad Fernández Castanys. Indivisible sin respetar la unidad mínima de cultivo".

**REGISTRO:** Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Motril, al Tomo 1.931, Libro 510, Folio 208, Finca Registral 26.503.

**TITULAR:** INMOBILIARIA GODOY DURAN S.L. *en pleno dominio mediante compraventa a la familia ARAGÓN RODRÍGUEZ en virtud de escritura otorgada ante Notario de Granada, Don Salvador Torres Ruiz, el día 1 de Junio de 2017, bajo el número 827 de su protocolo, se acompaña copia de la misma.*

**CARGAS Y GRAVAMENES:** *Esta finca se encuentra gravada a las afecciones que se relacionan las afecciones que se relacionan en la nota simple del Registro de la Propiedad de Motril que se acompaña en el Anexo I. Al correspondiente proyecto de reparcelación que ha de presentar la mercantil compareciente se acompañará certificación registral de esta finca.*

**SUPERFICIE SEGÚN REGISTRO: 4.227,41 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE REAL:** Esta finca, no obstante la descripción registral del título, según las comprobaciones realizadas en este convenio, la superficie real es **4.255,20 m<sup>2</sup>**, existiendo, por tanto, un **exceso** de cabida del título inscrito de **27,79 m<sup>2</sup>**. En el proyecto de reparcelación que presentará la mercantil compareciente prevalecerá la superficie real al amparo de lo establecido en el artículo 103.3 del RGU y el 7.3 del RHU.

En el **Anexo I** se incorporan Notas Simples Informativas expedidas por el Registro de la Propiedad nº 1 de Motril, que acreditan la titularidad de los inmuebles antes descritos. En la reparcelación que ha de presentar por la mercantil compareciente se aportarán certificaciones Registrales de las fincas aportadas.

Asimismo las fincas anteriormente descritas, aparecen grafiadas en el **Levantamiento planimétrico** que se incorpora como **Anexo II**.

II.- La descripción del ámbito y las determinaciones del planeamiento que se ejecuta son las siguientes:

**1.-** El ámbito de suelo objeto del presente convenio delimita un único Sector Urbanizable y Ordenado de Uso Terciario Comercial (SUO UE MOT-21), dicho ámbito cuenta con una superficie de 21.830,56 m<sup>2</sup> (2,1 Ha). Al Norte, linda con la Avd. de Europa –antigua carretera- en un frente de 187 metros de longitud; al Este con Centro Comercial –nave AKI- en una longitud de 140 m.; al Oeste con fincas en Suelo no

Urbanizable de Protección Agrícola en 96m.; y, al Sur camino existente con salida a la Rambla de las Brujas en una longitud de 145 m.

2.- Según la Ficha de Condiciones Urbanísticas del P.G.O.U el SUO U.E MOT-21 presenta, entre otras, las siguientes determinaciones:

**Suelo Urbanizable Ordenado SUO UE MOT-21**

. Uso Característico:	Terciario Comercial
. Uso Pormenorizado:	Gran Superficie Minorista
. Superficie Sector:	21.830,56 m <sup>2</sup>
. Edificabilidad:	0,33 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
. Superficie techo total:	7.204,08 m <sup>2</sup> TC

Cesión reserva para dotaciones (Art. 17.2.b. LOUA):

. Cesión Suelo Público:	4.889,58 m <sup>2</sup>
. Cesión Dotacional (4%):	873,22 m <sup>2</sup>
. Parques y jardines (10,16%):	2.220,12 m <sup>2</sup>
. Viario Público:	1.940,84 m <sup>2</sup>
. Mejora de viales y accesibilidad:	728,62 m <sup>2</sup>
. Cesión Ayuntamiento (10%):	360,20 m <sup>2</sup> de suelo / 720,40 m <sup>2</sup> TC
. 90% Aprovechamiento medio:	6.483,68 m <sup>2</sup> TC
. Superficie Neta (exceptuando Cesiones):	15.707,56m <sup>2</sup>
. Plazas de Aparcamiento (Total):	325 plazas (36+289 plazas)
. Plazas de Aparcamiento Público (exterior):	36 plazas
. Plazas de Aparcamiento Actividad:	289 plazas (206+83 plazas)
. Plazas Exteriores:	206 plazas
. Plazas Interior Edificios:	83 plazas
. De las cuales, plazas accesibles (1/40 plazas):	9 plazas (6+3 plazas)
. Plazas Exteriores:	6 plazas
. Plazas Interior Edificios:	3 plazas
. Plazas Aparcamiento LOUA (0,5-1/100 m2 techo):	36 plazas públicas
. Plazas Aparcamiento PGOU (4/100 m2 techo):	289 plazas actividad
. Total:	325 plazas

3.- Asimismo, La SUO UE MOT-21, contiene las siguientes condiciones particulares de ordenación:

- Localización de las cesiones de suelo preceptivo al Norte del sector, en continuidad con las existentes al Este y colindantes con la Avd. Europa
- Se delimitará ámbito para la constitución de Entidad de Conservación.
- Se garantizará la accesibilidad para todo tipo de vehículos a través de la Avd. de Europa; se cederán los terrenos necesarios para el cumplimiento de este objetivo y, las obras necesarias para ello, están incluidas en las obligaciones de urbanización propias del sector.
- En la colindancia Sur y Oeste con suelos no urbanizables, se dispondrá línea de jardinería o arbolado para favorecer la transición.
- Se cumplirá lo establecido en la Ley del Comercio Interior de Andalucía, para Grandes superficies minoristas.
- Se cumplirá con la dotación mínima de aparcamientos privados exigidos en LOUA, Reglamentos y Ordenanzas, pudiendo ubicarse en la zona libre de edificación o en el interior de los edificios.

4.- Independientemente de lo anterior, la SUO UE MOT-21 tiene también impuesta una carga de urbanización adicional, como consecuencia de las medidas correctoras establecidas en la Evaluación Ambiental Estratégica, consistente en la Ejecución de la Rotonda de acceso y la ampliación de la sección de la Avenida de Europa incorporando un tercer carril de tráfico, acerados laterales y carril bici hasta su conexión con los existentes en Ronda Sur y Ronda de Poniente. Dicha actuación será sufragada íntegramente por la mercantil compareciente Inmobiliaria Godoy y Durán S.L., como propietaria única de los terrenos que configuran el ámbito de actuación, con independencia de que dichas obras se ejecuten sobre terrenos de titularidad pública fuera de dicho ámbito.

La entidad aquí compareciente, asume dicha carga como una obligación de ejecutar determinada desde el planeamiento y se compromete a reflejar dicha carga en el proyecto de reparcelación gravando las fincas de resultado con esta afección, en su correspondiente proporción, y descrita de forma separada de la Cuenta de Liquidación provisional. Dicha anotación se cancelará con la presentación en el registro de la propiedad del certificado acreditativo de que el promotor ha ejecutado las referidas obras, acompañando certificación del órgano actuante expresivas de haber sido recibidas las mismas.

Asimismo y si así lo estima necesario la Administración actuante dicha obligación se valorada con carácter previo a la aprobación del Proyecto de reparcelación donde se incorporará dicho valor.

III.- Que la mercantil propietaria está dispuesta a asumir como propietario ÚNICO la entera actividad de ejecución del SUO U.E MOT-21 conforme a las condiciones que libremente se pacten en el presente convenio con conformidad del Ayuntamiento y según lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) el presente Convenio lo regulará, teniendo como fin reglamentar la ejecución de la urbanización, la cesión de terrenos dotacionales y el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta con las correspondientes adjudicaciones.

IV.- Que teniendo en cuenta que el referido Sector está ordenado por el propio P.G.O.U de Motril, únicamente deberá presentarse PROYECTO DE REPARCELACION y PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El propietario asume la ejecución de las obras de urbanización, incluidas las definidas como suplementarias, conforme al Proyecto de Urbanización que se presentará para su aprobación en el Excmo. Ayuntamiento de Motril de acuerdo con las directrices municipales.

V.- La compensación en el ámbito del PGOU se registrá por lo dispuesto en las presentes estipulaciones y, en lo no previsto en las mismas, por los preceptos contenidos en la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), así como en lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Expuesto todo lo anterior y estando interesada la compareciente en desarrollar la SUO U.E MOT-21 de manera coordinada, asumiendo como propietario único la entera actividad de ejecución, en aplicación a la regulación contenida en la LOUA para propietario único, es por lo que se viene a suscribir el presente **CONVENIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA**, que deberá regir en las relaciones de la aquí compareciente con el Excmo. Ayuntamiento de Motril, en base y consideración a las siguientes;

## CLÁUSULAS

### **PRIMERA.- RÉGIMEN JURÍDICO.-**

El régimen jurídico aplicable para los supuestos de propietario único viene establecido en la Sección 4ª, Capítulo II, Título IV de la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), artículos 130, 131.b, 132 y 138

De conformidad con dispuesto en los referidos artículos, el establecimiento del sistema de compensación podrá corresponder a propietario único afectado, mediante convenio urbanístico, siendo de aplicación la regulación contenida en la LOUA para el supuesto de propietario único y, en consecuencia, siendo innecesaria la constitución de una Junta de Compensación.-

No obstante lo anterior, como quiera que sólo se ha promulgado hasta la fecha el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía ( Decreto nº 60/2.010, de fecha 16 de Marzo), de conformidad con la Disposición Transitoria Novena del mismo texto legal, el régimen legal aplicable al tratarse de supuesto de propietario único debe completarse con las disposiciones del Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante, RGU), como legislación de carácter supletorio, y, en especial, con sus artículos 173 y concordantes.-

*“Artículo 173 RGU: En los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezcan en el plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el 10% del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.”*

El presente Convenio de Gestión Urbanística lo suscribe y lo presenta el propietario de todos los terrenos incluidos en el ámbito del SUO UE MOT-21, quien voluntariamente y con la sujeción a lo pactado en el presente libremente, ha decidido desarrollar el indicado Suelo Ordenado coordinando sus esfuerzos para ello con el Exc. Ayuntamiento, por lo que resulta de aplicación el régimen jurídico establecido para el supuesto de propietario ÚNICO.-

### **SEGUNDA.- NORMA DISTRIBUTIVA.-**

La función del presente convenio es establecer las reglas que permita al firmante obligarse al desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado UE MOT- 21.

Así el propietario firmante SE OBLIGA A:

1. La justa distribución de beneficios y cargas.
2. Localizar los terrenos de cesión obligatoria así como en su caso y si los hubiere de las reservas que establezcan en el plan.
3. Localización de las parcelas edificables con señalamiento de aquellas en que se sitúe el 10% que le corresponda a la administración.

### **TERCERA.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN.-**

La mercantil compareciente acuerda que en el Proyecto de reparcelación que se presente en su día al Excmo. Ayuntamiento de Motril se respetarán las adjudicaciones pactadas y contenidas en el **Anexo III** ( cuadro de adjudicaciones) y en el **Anexo IV** (documentación gráfica), de este Convenio, sin perjuicio de aquellas posibles modificaciones que pudieran devenir necesarias y que deberán quedar debidamente documentadas en el Proyecto de Reparcelación.

### **CUARTA.- COMPROMISOS DEL PROPIETARIO.-**

De conformidad con el artículo 138.3 LOUA, la mercantil compareciente se compromete a presentar ante el Excmo. Ayuntamiento de Motril el Proyecto de Reparcelación en el Plazo máximo de **quince días** desde la aprobación del presente Convenio Urbanístico. No obstante, la aquí compareciente podrá como propietaria única presentar el proyecto de reparcelación para su tramitación en cualquier momento anterior al antedicho dicho plazo si necesidad de esperar a la aprobación definitiva del presente convenio urbanístico.

Asimismo, la entidad compareciente se compromete a presentar el Proyecto de Urbanización en el plazo máximo de **2 meses** desde la presentación ante el ayuntamiento del proyecto de reparcelación.

La mercantil compareciente sufragará como propietaria única, los gastos de urbanización que se devenguen durante el desarrollo urbanístico del Sector.

Dichos gastos de urbanización incluyen, sin ánimo exhaustivo, tanto la urbanización material del ámbito, como la urbanización de la glorieta de acceso al sector y la ampliación de la sección de la Avenida de Europa incorporando un tercer carril de tráfico, Acerados laterales y carril bici hasta su conexión con los existentes en Ronda Sur y Ronda de Poniente, esto último tal y como viene detallado en el Plan de Movilidad aprobado como anexos en el documento de Innovación de la SUO U.E MOT-21 aprobada definitivamente.

Por tanto, teniendo en cuenta las propuestas aprobadas en el referido plan de movilidad tendentes a la ordenación de la movilidad urbana del ámbito afectado, priorizando el acceso peatonal, el transporte no motorizado y el transporte público, la mercantil compareciente sufragará los gastos de urbanización que devenguen le ejecución de dichas propuestas aprobadas:

#### **- Movilidad Peatonal:**

- Creación de infraestructura peatonal: Se constituirá un bulevar de aproximadamente 2.000 m2 de superficie con arbolado y jardinería. Esta zona estará dotada de pasos de peatones correctamente ubicados y ejecutados con rebajes en bordillos y continuidad en los itinerarios peatonales. Además se instalará el mobiliario urbano necesario para las necesidades de los usuarios, con especial cuidado en la ubicación de los mismos para que los itinerarios peatonales generados sean accesibles y estén libres de obstáculos. La iluminación es un factor fundamental a tener en cuenta, ya que genera sensación de seguridad, por lo que se prestará especial atención en dotar las zonas peatonales generadas de una adecuada iluminación.

- Conexión de la zona peatonal de nueva creación con las zonas contiguas: Esta zona peatonal se conectará con las zonas peatonales de la superficie comercial contigua dándole continuidad a la misma, a través de un paso peatonal que cruzará un vial de salida de la superficie comercial. Este paso estará situado de forma que cuenta con una amplia visibilidad tanto para los peatones como para los conductores, además deberá contar con la señalización correspondiente, dotándolo de prioridad de paso del peatón respecto al tráfico rodado. Para generar la continuidad necesaria en el itinerario peatonal, será necesario actuar sobre una parte de la parcela colindante, generando un espacio para el peatón que no existe actualmente.
- Conexiones con itinerarios peatonales existentes: Con las medidas anteriormente propuestas, se crea un itinerario peatonal totalmente conectado con la red de itinerarios peatonales principales descritos anteriormente, de alta capacidad confortabilidad peatonal, y que conecta esta zona comercial generadora y atractora de movilidad, con el municipio. se tratará de potenciar el itinerario peatonal con una señalización peatonal e informativa adecuada en todos los itinerarios.

- **Movilidad Ciclista:**

- Ampliar el itinerario ciclista: Conectando los equipamientos de nueva creación con la red de carriles bici existente, para hacer de este modo de transporte una alternativa real. La conexión se realizaría a través de la creación de un carril bici segregado en la Avenida de Europa, dada la posibilidad de disponer de espacio, que se extendería hasta la rotonda de Alcampo, donde conectaría al carril bici existente en Ronda de Poniente, Ronda Sur y C/ Rambla de las Brujas, de forma paralela a los itinerarios peatonales. De este modo se crean aproximadamente 660 metros nuevos de carril bici que se sumarían a red existente actualmente.
- Itinerario Seguro: Se proyectará un carril bici segregado de la circulación motorizada, principal factor para generar seguridad en los usuarios.
- Instalación de aparcamiento para bicicletas: Se instalarán en la zona peatonal de nueva creación junto al carril bici. Dichos aparcamientos han de ser seguros contra el robo, ya que de esta forma se aumenta en gran medida la seguridad, que es el principal punto que los usuarios consideran a la hora de utilizar este servicio. Estos puntos se deben señalizarse como aparcamientos para bicicletas, mediante señalización vertical, poste indicador y señal informativa.

- **En cuanto al Transporte Público Colectivo** se compromete a colaborar con la administración actuante en todo aquello en lo que se estime preciso para el buen funcionamiento del mismo:

- Señalización, información, protección e iluminación del itinerario ciclista

- **Transporte Motorizado**: la propuesta para el transporte motorizado, consiste en la ejecución de una intersección de glorieta circular en el acceso al aparcamiento generado en la zona estudiada.

En consecuencia, en el supuesto de cualquier responsabilidad inherente al desarrollo y gestión urbanístico del Sector SUO UE MOT-21, podrá el Excmo. Ayuntamiento de Motril dirigirse, por la total responsabilidad, frente a la mercantil **INMOBILIARIA GODOY Y DURAN, S.L.**, que asume la integra responsabilidad, como propietario único de los terrenos, respecto de la completa y total gestión urbanística y urbanización material de los terrenos, hasta transcurrido el periodo de garantía una vez que se reciban las obras de urbanización.

#### **QUINTA.- REPRESENTANTE DEL PROPIETARIO ÚNICO.-**

Se designa como representante frente a la Administración Local a **DOÑA ANGELES DURÁN CALLEJÓN**, Administradora Única de la Entidad Mercantil, INMOBILIARIA GODOY Y DURAN S.L., que ejercerá la representación de la mercantil compareciente en cualquier asunto referente al desarrollo urbanístico del SUO U.E MOT-21.

Igualmente se hace designación de persona y domicilio a efectos de notificaciones:

D<sup>a</sup>. Ángeles Duran Callejón  
Ctra. de Málaga 146  
El Ejido (Almería)

Asimismo la mercantil compareciente ha acordado contratar, para el desarrollo urbanístico de la SUO U.E MOT-21, al Arquitecto Superior Don Ángel Gijón Díaz, quien ha venido prestando sus servicios profesionales hasta la fecha a la mercantil como propietaria de los terrenos afectados.

#### **SEXTA.- CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-**

La contratación de las obras de urbanización se realizará por la mercantil propietaria de la totalidad de los terrenos del sector mediante el sistema de adjudicación directa, sin necesidad de acudir previamente a ningún tipo de concurso o subasta.

No obstante lo anterior, la propietaria compareciente se compromete, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, a solicitar, al menos, a tres empresas urbanizadoras presupuesto para la ejecución de las obras de urbanización.

Se ejecutará la urbanización en **18 meses** desde la aprobación del proyecto de urbanización, aunque las obras de edificación podrán simultanearse con las de urbanización en los términos previstos en la LOUA, el promotor se compromete a solicitar licencia de obras en un plazo no superior a **1 mes** desde la recepción de las obras de urbanización.

#### **SÉPTIMA.- CESIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES.-**

1.- La cesión de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviese prevista en la SUO UE MOT-21 y Proyecto de Urbanización correspondientes, la efectuará el propietario a favor del Ayuntamiento de Motril, cuando estén terminadas.

2.- La cesión a que alude el número anterior podrá referirse a una parte del ámbito de Ejecución, aun cuando no se haya completado la urbanización de todo su ámbito, siempre que la parte ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable sin ninguna dependencia del resto.

3.- Las cesiones de obra, instalaciones y dotaciones a que se refiere esta estipulación serán formalizadas en actas que suscriban la Administración actuante (Ayuntamiento de Motril) y el propietario firmante del presente convenio.

#### **OCTAVA.- ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.-**

En las condiciones urbanísticas particulares de ordenación del SUO U.E MOT-21 se dispone que se delimitará el ámbito a conservar y mantener mediante la constitución de la debida Entidad Urbanística de Conservación, por tanto es obligatoria desde planeamiento la constitución de Entidad de Conservación.

La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto, si el planeamiento urbanístico así lo dispone, como es el caso que nos ocupa. (art. 153.3 b) LOUA).

El ámbito a conservar y mantener por la futura Entidad de Conservación tal y como viene delimitado desde el propio planeamiento es el que en planimetría adjunta se delimita y que incluye todos los espacios libres públicos de cesión, los viales públicos incluidos en el sector y la Glorieta de acceso al ámbito.

Una vez ejecutada la actuación, el propietario compareciente se compromete a la conservación y al mantenimiento de la misma.

Deberá quedar debidamente detallada dicha obligación en el Proyecto de Reparcelación así como en la Entidad de Conservación que en su caso se constituya al efecto.

La pertenencia a la Entidad de Conservación será obligatoria para todos los propietarios incluidos en el ámbito territorial y así se deberá reflejar en las fincas de resultado.

Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídica propias para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Están sujetas a la tutela del municipio.

La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:

- a) *Con arreglo a la que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.*

- b) *En su defecto, a tenor de la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente.*
- c) *En último término, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.*

La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a la Entidad de Conservación llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión.

#### **NOVENA.- OBLIGATORIEDAD Y MODIFICACIÓN.-**

La aprobación de este convenio por parte del Ayuntamiento de Motril, supone que el propietario firmante acepta como normas de obligada observancia todas las contenidas en el presente CONVENIO URBANISTICO, en los términos en las que fueren aprobados.

Y de la misma forma vinculará al Ayuntamiento de Motril en lo aquí especificado y que a él conciernes.

Podrá ser modificado el presente convenio, tras acuerdo entre las partes y la legislación en vigor.

#### **DÉCIMA.- CARGAS Y GRAVÁMENES COMPATIBLES O INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO.-**

Expresamente se deja constancia de que no existen cargas o gravámenes incompatibles con el planeamiento que se ejecuta.

- Si las fincas aportadas estuviesen gravadas con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida; y en el supuesto de no declararse alguna carga, o de que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la compensación serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de las parcelas que le correspondan lo que resulte de las cargas omitidas.

- Por otro lado como ha quedado claro anteriormente, si existen cargas o gravámenes compatibles con el planeamiento que deberán trasladarse, por subrogación real y por procedencia, sobre las de resultado. Así, expresamente se deja constancia de que las HIPOTECAS que gravan las dos fincas aportadas como números 1 y 2 propiedad de la compareciente a favor de la entidad **CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA**, son compatibles con las determinaciones del planeamiento, de forma que se interesara del Sr. Registrador de la Propiedad que se trasladen estas cargas hipotecarias, ya sea por subrogación real y por razón de su procedencia en los términos previstos en el artículo 11.2 RHU, o en su caso, en los términos que resultará de la comparecencia que al efecto pudiera realizarse ante el Sr. Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Motril, con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación por la entidad local, por los titulares activo y pasivo de dicho préstamo hipotecario al amparo de lo previsto en el Artículo 11.8 del RHU " *Cuando mediante acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas de origen de orden a su subsistencia, distribución, concreción en determinadas fincas de resultado o especificación de su rango, el registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado. Dicho acuerdo podrá formalizarse mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria.*"

#### **DÉCIMO-PRIMERA.- CESIONES AL AYUNTAMIENTO.-**

Las cesiones obligatorias y gratuitas se harán a favor del municipio y consistirán en las superficies que correspondan preceptivamente con arreglo a la clase de suelo.

La aprobación del Proyecto de Reparcelación producirá la transmisión a la Administración actuante en pleno dominio y libre de cargas de todas las superficies de cesión obligatoria y gratuita, para su afección a los usos previstos en el Plan. No obstante, la propietaria firmante del presente convenio y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrá ocupar a este fin las superficies objeto de cesión hasta que finalizadas las obras sean recibidas por la Administración actuante (Ayuntamiento de Motril).

- **Los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, libres de cargas y gravámenes resultantes de esta actuación son los siguientes:**

De acuerdo con los estándares de la LOUA, la administración actuante obtendrá en el ámbito de la SUO U.E MOT-21 una parcela con destino a equipamiento como cesión gratuita y que se fija en la correspondiente ficha de gestión en una superficie de **873,22m2**.

También corresponde de acuerdo con los estándares de la LOUA y tal y como se refleja en la ficha de condiciones, las siguientes cesiones a favor del municipio:

. Espacios Libres Públicos:	2.220,12 m <sup>2</sup>
. Viario Público:	1.940,84 m <sup>2</sup>
. Cesión para mejora de viales y accesibilidad:	728,62 m <sup>2</sup>

- **Cesión Aprovechamiento urbanístico libre de cargas, a favor del Ayuntamiento (Cesión 10%):**

De conformidad con lo previsto en el artículo 54.1.c) LOUA, en relación con el artículo 51 LOUA, el propietario tiene derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio, debiendo ceder al Excmo. Ayuntamiento de Motril los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice el diez por ciento del aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Corporación Local en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.-

Tal y como establece el artículo 95.2.1ª de la LOUA, el destino de la cesión del aprovechamiento urbanístico de conformidad a lo estipulado en el artículo 30.2 del mismo texto legal; se integrará en el patrimonio público de suelo.

El aprovechamiento urbanístico libre de cargas, a favor del Ayuntamiento, se concreta de la siguiente manera: La Administración actuante, recibirá parcela edificable urbanizada para soportar el 10% del aprovechamiento medio. Según condiciones urbanísticas de la SUO U.E MOT-21 el 10% del aprovechamiento medio se corresponde con una parcela de **720,40 m2** de techo edificable de uso comercial, que se localiza sobre parcela de **360,20 m2 de superficie de parcela**.

Una vez dicho esto, la entidad aquí compareciente manifiesta su compromiso y voluntad de adquirir el 10% que le corresponde al Ayuntamiento de Motril en concepto de cesión, mediante el abono a la Corporación Local de la cantidad sustitutoria en metálico de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS (259.344,00 €)** según valoración efectuada en

fecha 11 de Enero de 2016 por los Servicios Técnicos Municipales, cantidad que será ingresada en la Caja Municipal, previa la aprobación del Proyecto de Reparcelación, si procediere.

No obstante y para el caso de la administración decida no sustituir la cesión del 10% a favor del Ayuntamiento y proceda posteriormente tras la aprobación del proyecto la reparcelación a la Enajenación de la parcela municipal, la aquí compareciente manifiesta su compromiso de que presentará oferta en el expediente de enajenación que se tramite al efecto. Será en dicho momento, cuando se formalice el precio, corriendo a cargo del adquirente cuantos gastos se originen por dicha operación.

**DÉCIMO-SEGUNDA.- TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD.-**

Si el compareciente transmitiera la propiedad de sus fincas y/o derechos urbanísticos en la SUO UE MOT-21, ya sea en todo o en parte, se acuerda que el futuro adquirente y titular registral quedará subrogado en las obligaciones y derecho dimanantes del presente Convenio Urbanístico de Gestión.-

**DÉCIMO-TERCERA.- NATURALEZA JURÍDICA.-**

El presente acuerdo 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 les sea de aplicación.

**DÉCIMO-CUARTA.- NORMAS SUPLETORIAS.-**

Para lo no previsto expresamente en este documento, resultará de aplicación supletoria lo previsto en la legislación del suelo, específicamente, en el Reglamento de Gestión Urbanística y LOUA.

Y en prueba de conformidad con el íntegro contenido del presente Convenio de Gestión Urbanística, lo suscribe la compareciente, en el carácter con que intervienen, por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha en el encabezamiento expresados, a los efectos de establecimiento del sistema de actuación por compensación como propietario único.

Fdo.: D<sup>a</sup> Ángeles Durán Callejón

(En repr. INMOBILIARIA GODOY Y DURAN S.L)

**INMOBILIARIA  
GODOY Y DURAN S.L.**  
B04025755  
Bulevar de El Ejido, 146  
04700 El Ejido (Almería)

