



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

CONVENIO URBANÍSTICO DE SUSTITUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN RESULTANTE DE LA II MODIFICACIÓN DEL PGOU DE BERJA.

De una parte, José Carlos Lupión Carreño, como Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Berja (Almería), asistido por la Secretaria de la Corporación,

Y de otra, M.J.G.S. con DNI *****, actuando en su propio nombre y representación, con domicilio a efecto de notificaciones en).

Ambas partes, reconociéndose capacidad legal suficiente para este acto de formalización del presente convenio urbanístico y

EXPONEN:

Primero. La Adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias del Municipio de Berja fue objeto de una II modificación aprobada definitivamente con fecha 4 de julio de 2020 y publicada en BOJA nº 131, de 9 de julio de 2020.

Su desarrollo está previsto que se lleve a cabo mediante el sistema de actuación por compensación de acuerdo con el punto 2.5 del instrumento de planeamiento de la modificación. A tal efecto se presentará proyecto de reparcelación con la finalidad de localizar el aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación y adjudicar al municipio los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, incluidos aquellos de aprovechamiento lucrativo municipal. En el punto 2.7 del instrumento de planeamiento se contempla la sustitución del aprovechamiento municipal por su valor en metálico.

Segundo. Dado el interés de la propiedad en orden a llevar a cabo la cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento (parcela de 60 m² con una edificabilidad de 72,48 m²t identificada como parcela 4 en el documento técnico presentado por los promotores) a través de permuta y pago de cantidad sustitutoria en metálico conforme a lo previsto en el artículo 30.2.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los promotores han propuesto, la sustitución de ese aprovechamiento de la siguiente forma:

- Pago de 3.000,00 € en metálico.
- Permuta con la parcela de titularidad privada identificada en el documento técnico presentado por los promotores como parcela 1, parcela que queda fuera de la unidad de ejecución y que después de la modificación sigue clasificada como suelo no urbanizable con una superficie de 134,16 m² que se segregará de la finca registral 9586 de Berja.

Tercero. Se ha emitido informe técnico de valoración del aprovechamiento municipal de fecha 5 de abril de 2021 según el cual:

“(…)

3.- Valoración de la PAL. por el Método Residual Estático.

3.1.- Datos para el cálculo del valor.

- Superficie máxima construida en aprovechamiento municipal: 72,48 m² techo.
- Superficie del solar para hacer efectivo el 20% del aprovechamiento municipal 60,00m²s, lo que supondría un solar edificable con una edificabilidad de 1,20 m²t/m²s.
- Se considera que se va a proyectar un edificio de almacén para almacenamiento general.

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado 27/05/2021 13:53:31
Observaciones	MJGS Firmado	27/05/2021 12:22:47
Uri De Verificación		Página 1/4
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

El almacén se situará a nivel de calle ocupando en planta baja en su totalidad (60,00m²) y un trastero en una pequeña entreplanta (12,48m²).

- Se consideran unas calidades normales en construcción del edificio, los valores para el almacén y trastero serán de 302,40 €/m².
- De la investigación realizada en el sondeo de Mercado de unidades construidas, se estima un valor de venta de 510,00 €/m² almacén-trastero.
- Gastos de promoción, comercialización, financiera, de gestión, etc. Se estima un 13% sobre el coste de la obra lo que supone 302,40 x 0,13 = 39,31 €/m².
- Gastos de Proyectos Técnicos (Proyecto, dirección, Proyecto eléctrico, Relacionado con seguridad y salud en el Trabajo, etc.) se estima un 12% sobre el coste de la obra, lo que supone 302,40 x 0,12 = 36,29 €/m².

- Coeficiente de beneficios: le considera un 15% de beneficios por parte del promotor, sobre el valor medio de venta de 510,00 €/m² lo que supone 76,50 €/m².

3.2.- Cálculo del valor por el método residual.

Almacén/trastero:

$$F = Um \times (1-b) - \sum C1$$

En donde:

F = Valor del Terreno.

Um = Valor del inmueble bajo la hipótesis de edificio terminado

b = Margen de beneficio del promotor en tanto por uno.

C1 = Costes y gastos necesarios para la realización de la promoción determinada, gastos de comercialización y financieros.

De todo esto resulta lo siguiente:

$$M2 \text{ Aprovechamiento} = 510,00€/m^2 - (302,40€/m^2 + 39,31€/m^2 + 36,29€/m^2 + 76,50€/m^2) = 510,00€/m^2 - 454,50,00€/m^2 = 55,50 €/m^2$$

Asciende la valoración del Aprovechamiento Municipal a la cantidad resultante de 72,48m² x 55,50€/m² = 4.022,64€. (Cuatro mil veintidós euros con sesenta y cuatro céntimos).

4.- Análisis de propuesta.

Por el propietario único de la unidad de actuación MJGJ con D.N.I.- *****
(DESCRIPCION REGISTRAL Y DATOS DE LA FINCA. - FINCA DE BERJA N^o: 9586
RUSTICA: Un bananal situado en le Brazal de Los Corrales, riego de la fuente del Oro y sus remanentes, termino de Berja. Tiene de cabida actual mil setecientos ochenta y siete metros y treinta y seis decímetros cuadrados. Plantado de parras. Linda; sur, acequia brazalera de los Baños; Poniente, camino que va a

2

Código Seguro De Verificación	Estado		Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	27/05/2021 13:53:31
Observaciones	MJGS	Firmado	27/05/2021 12:22:47
Uri De Verificación		Página	2/4
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

dicha acequia; Norte, calle del Rey; y Levante, hoy I L R. Solo puede ser susceptible de división o segregación respetando la unidad mínima de cultivo.

TITULAR: 100% DEL PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO. Adquirida por DISOLUCION DE COMUNIDAD en virtud de escritura Pública, autorizada por el Notario D. José Luis Merlos López de Berja el 23/10/17, protocolo nº 581; inscrita el 15/02/18, al TOMO 1749 LIBRO 394 FOLIO 5 ALTA 10).

Se propone cambiar la cesión del aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Ejecución que se integraría en el patrimonio municipal del suelo, y que le correspondería al Ayuntamiento de Berja, por el pago de una cantidad sustitutoria en metálico y permuta con una finca que quedaría fuera del ámbito de la modificación en suelo no urbanizable.

4.1 Parcela, edificaciones e instalaciones de titularidad privada que formarían parte de la permuta.

Parcela. - Porción de suelo SNUC-1 DE REGADÍO denominado como Parcela 1 de superficie 134,16m² que actualmente es parte de la finca registral de Berja nº 9586.

Edificación. - Dentro del perímetro existe una nave de superficie construida 10,80m².

Instalaciones. - Pozo para riego de dimensiones 14,80 m de profundidad y diámetro 0,40m. Incluyendo instalaciones complementarias existentes.

5.-Conclusion. -

Se considera que la MONETARIZACION DE LA PARCELA DE APROVECHAMIENTO MUNICIPAL (PAL), procedente de la II modificación del PGOU de Berja que afecta a la calle Rey del Barrio de Alcaudique de Berja, es necesaria y conveniente resultando beneficiosa para el Patrimonio Municipal del suelo. Justificado tal menester al tratarse de una cantidad de aprovechamiento mínima cuya reserva de suelo no resolvería las necesidades sociales existentes en el entorno. En las proximidades existen equipamientos suficientes (Parque de la Fuente de Alcaudique, salón social en calle Juan Ramos Vallecillos, casa- escuela en calle Altozano).

Se considera la monetarización mediante pago de una cantidad sustitutoria en metálico, según valoración de Cuatro mil veintidós euros con sesenta y cuatro céntimos (4.022,64€). La forma óptima de realizar la cesión del aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Ejecución. La permuta de parte de este aprovechamiento por la finca descrita en el apartado 4, se considera que no es viable ni mejora el Patrimonio Municipal del Suelo.”

Es por ello que, ambas partes, a los efectos de sustituir el aprovechamiento municipal en los términos expuestos, formalizan el presente Convenio Urbanístico de Gestión, de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

1ª) El presente Convenio Urbanístico tiene por objeto la sustitución del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Berja en la Unidad de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado resultante de la II modificación del PGOU de Berja.

2ª) Como consecuencia del cumplimiento del deber legal de cesión del 10% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución resultante de la II modificación del PGOU de Berja, corresponde al Ayuntamiento 72,48 m², susceptibles de materialización en una parcela de 60 m² identificada en el documento técnico adjunto como parcela 4.

Código Seguro De Verificación-		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	27/05/2021 13:53:31
Observaciones	MJSG	Firmado	27/05/2021 12:22:47
Uri De Verificación -		Página	3/4
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

3ª) De la propuesta presentada por los promotores y la valoración realizada por los técnicos municipales, resulta que el valor del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Berja es equivalente a cuatro mil veintidós euros con sesenta y cuatro céntimos (4.022,64€).

4ª) La promotora procederán al pago de la cantidad de cuatro mil veintidós euros con sesenta y cuatro céntimos (4.022,64€) a la firma del Convenio.

5ª) El Ayuntamiento de Berja se obliga a respetar lo dispuesto en los arts. 30.2.2ª, y 95.2.1ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en cuanto a destino y transmisión del patrimonio público del suelo.

6ª) La validez y vinculación del presente Convenio queda supeditada a su firma por las partes intervinientes, previa exposición pública y aprobación por el Ayuntamiento de Berja.

7ª) Una vez suscrito el presente Convenio, se publicará el correspondiente anuncio en el «Boletín Oficial de la Provincia de Almería», procediéndose con anterioridad a dicha publicación a la inscripción del mismo en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

8ª) Los gastos de publicación de los anuncios relativos al presente convenio serán abonados por los promotores de la Unidad de Ejecución, y el resto de gastos e impuestos que se originen como consecuencia de este convenio, serán abonados por cada parte según Ley.

9ª) Vigencia del Convenio: El presente Convenio entrará en vigor tras la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del anuncio relativo a su firma. Desde su entrada en vigor tendrá una duración de un año plazo en el que deberá aprobarse definitivamente el proyecto de reparcelación. Este plazo es prorrogable por un plazo no superior a seis meses, pudiendo solicitarse la prórroga en los tres últimos meses del plazo inicial de vigencia. Si pasado el plazo de un año o un año y seis meses en caso de haberse solicitado la prórroga, no se hubiese aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación el presente convenio quedará sin vigencia. No obstante, este hecho no impedirá que la propiedad pueda solicitar al Excmo. Ayuntamiento de Berja la firma de un nuevo Convenio Urbanístico de sustitución del Aprovechamiento Urbanístico de la Unidad de Ejecución, con la consiguiente actualización del informe de valoración.

10ª) Seguimiento del convenio: corresponderá al departamento municipal de urbanismo hacer un control del cumplimiento de lo dispuesto en este convenio, y en caso de detectar incumplimientos de su clausulado lo pondrá en conocimiento de la otra parte para su subsanación o extinción.

11ª) Protección de datos: Los datos personales contenidos en este documento son tratados bajo la responsabilidad de AYUNTAMIENTO DE BERJA con la finalidad de GESTIÓN URBANISMO Y CONTROL DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO, en base a la legitimación otorgada por una OBLIGACIÓN LEGAL. Mas información sobre protección de datos personales en el apartado de privacidad de www.berja.es o bien presencialmente en soporte papel en la oficina de información o dependencia donde realice su gestión. Puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad acreditando su identidad, siguiendo las indicaciones facilitadas, previa acreditación de su identidad.

Y para que así conste y en prueba de conformidad firman el presente convenio en Berja a fecha de la firma.

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado 27/05/2021 13:53:31
Observaciones	MJGS	Firmado 27/05/2021 12:22:47
Uri De Verificación=		Página 4/4
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	

