

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, DINAMIZACIÓN CULTURAL,
PATRIMONIO Y SEGURIDAD

AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA

CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE EL EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA, LA JUNTA DE
COMPENSACIÓN SECTOR 14 "EL CARRASCAL" Y LA ENTIDAD NUEVO
IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015 S.A.U.

En Jerez de la Frontera a cuatro de abril de dos mil diecisiete.



CONVENIO URBANÍSTICO

En la Ciudad de Jerez de la Frontera, a cuatro de abril de dos mil diecisiete

REUNIDOS

De una parte, **DOÑA MARÍA DEL CARMEN SÁNCHEZ DÍAZ**, Excma. Sra. Alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, cuyas circunstancias personales no se reseñan por actuar en el ejercicio de su cargo.

De otra, [REDACTED], mayor de edad, con domicilio a efectos de notificación en [REDACTED] y titular del documento nacional de identidad y número de identificación fiscal [REDACTED]

De otra, [REDACTED], mayor de edad, con domicilio a efectos de notificación en [REDACTED] y titular del documento nacional de identidad número [REDACTED]



INTERVIENEN

Ayuntamiento de Jerez

La Sra. Sánchez Díaz en representación del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA**, con C.I.F. P-1102000-E, en virtud del artículo 124 de la Ley 7/ 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y una vez aprobado el presente convenio mediante acuerdo adoptado por Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 17 de marzo de 2017.

El [REDACTED] en nombre y representación de la **JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR 14 "EL CARRASCAL"** (en adelante JUNTA DE COMPENSACIÓN), con domicilio a efectos de notificación en calle Armas número 17 de Jerez de la Frontera (Cádiz); con C.I.F. número V-11879665. Fue constituida por escritura otorgada ante el notario de esta Ciudad D. Juan Marín Cabrera el día 29 de octubre de 2009, bajo el número 1420 de su protocolo. Inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Provincia de Cádiz, bajo el asiento número 590. Actúa en su calidad de Presidente, nombrado en la escritura fundacional. Sus facultades para este acto dimanar del acuerdo adoptado por la Junta de Compensación reunida en Asamblea general de fecha 3 de marzo de 2017, al Punto 1.bis de su Orden del Día.

El [REDACTED] actúa en nombre y representación de **NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015 S.A.U.**, (En adelante NIIM), con domicilio social en Jerez de la Frontera, C/ Lancería 7, Ático 47, 11402 de esa ciudad, constituida por tiempo indefinido mediante Escritura otorgada el 10 de Julio de 2015, ante el Sr. Notario de Jerez, D. Javier Manrique Plaza, al nº 1563 de su protocolo, rectificadora por otra de fecha 07 de septiembre de 2015 ante el mismo Notario, con nº de protocolo 1980. Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2170, Libro 83, Folio 83, Inscripción 1, Hoja CA-48633 y tiene C.I.F. nº B-11929635. Actúa como Administrador único, nombrado en la misma escritura fundacional.

Las partes se reconocen entre sí y en la representación en la que intervienen, la capacidad jurídica y de obrar necesaria para contratar y obligarse en los términos del presente

documento y a tal efecto,

EXPONEN

- I. Que el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente por Resolución de 17 de abril de 2009, del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, y publicado mediante la inserción de anuncio en el BOJA número 127 de 2 de julio de 2009, delimitaba un ámbito de gestión urbanística denominado Sector 14 "El Carrascal".

En ejecución de las determinaciones del planeamiento general, se constituyó la Junta de Compensación del Sector 14 "El Carrascal", mediante escritura otorgada ante el Notario de Jerez de la Frontera, Don Juan Marín Cabrera, el día 29 de octubre de 2009, bajo el número 1.420 de protocolo, siendo aprobada mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión celebrada el día 11 de diciembre de 2009 e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la provincia de Cádiz al número 590.

Que mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión celebrada el día 23 de abril de 2010, al Asunto Urgente 6 del Orden del Día fue ratificado el Proyecto de Regeneración del Sector 14 "El Carrascal" siendo posteriormente trasladado al Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción.

- III. Que mediante Resolución de Alcaldía- Presidencia del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de fecha 17 de diciembre de 2009 fue aprobado con carácter definitivo el Proyecto de Urbanización del Sector 14 "El Carrascal", aprobándose con posterioridad un reformado del Proyecto de Urbanización, en virtud de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de enero de 2011 al punto 7 de su Orden del Día, que establecía 4 fases de ejecución.

Que habiendo transcurrido el plazo otorgado para la consolidación de la urbanización del ámbito, las obras no fueron culminadas, lo que llevo a que por parte de la Administración se iniciara un expediente para la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización que concluyó en la Resolución emitida por el Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda, Suelo y Movilidad, en fecha 15 de abril de 2014, por la que se acordó la aprobación con carácter definitivo de la declaración de incumplimiento de la obligación urbanística asumida por la Junta de Compensación sobre la ejecución de la urbanización del Sector 14 "El Carrascal" y la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización por parte de este Excmo. Ayuntamiento.

- V. Que mediante Resolución emitida por el Segundo Teniente de Alcaldesa Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Dinamización Cultural, Patrimonio y Seguridad de fecha 4 de diciembre de 2015, se acordó reclamar a la Junta de Compensación del Sector 14 "El Carrascal", y para el caso de que ésta no respondiera, a cada uno de los titulares de fincas resultantes que integran el ámbito de actuación, y en función de sus cuotas de participación, la liquidación correspondiente a la primera partida relativa a la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización, correspondiendo a los miembros de la Junta de Compensación las siguientes



cantidades relativas a esa primera liquidación:

1ª PARTIDA	IMPORTE A ABONAR (IVA no incluido)
ROSCHDALE S.L.	387.158,52 €
INVERHAUS XXI S.L.	142.374,42 €
	529.532,94 €

Siendo el importe de las obras de urbanización para la culminación de las mismas:

CARGAS URBANÍSTICAS A RECLAMAR	IMPORTE (IVA no incluido)
ROSCHDALE S.L.	1.003.132,15 €
INVERHAUS XXI S.L.	368.892,45 €
TOTAL	1.372.024,60 €

VI. Que ROCHDALE S.L. fue declarada en Concurso voluntario de acreedores por Auto del Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Cádiz de fecha 23 de septiembre de 2013 y posteriormente fue declarada en Liquidación por Auto del mismo Juzgado de fecha 7 de marzo de 2014. De acuerdo con el plan de liquidación aprobado judicialmente, dicha entidad procedió a subastar públicamente la parcela 3.A del Sector 14 El Carrascal, finca registral nº 41.191 del Registro de la Propiedad nº 2 de Jerez de la Frontera, resultando adjudicataria de la misma la mercantil NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015 S.A.U, según certificación de la Administración Concursal que se acompaña como documento nº 1.

VII. Que INVERHAUS S.L. fue declarada en Concurso voluntario de acreedores por Auto del Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Cádiz de fecha 5 de febrero de 2014.

VIII. Dicha entidad ostenta la titularidad de la parcela resultante 1, sobre la que actualmente se sigue procedimiento de enajenación a favor de la mercantil SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT S.L.

Que es intención de la entidad mercantil NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015 S.A.U, una vez sea miembro de la Junta de Compensación del Sector 14 "El Carrascal", reactivar la gestión y desarrollo urbanístico del Sector 14 "El Carrascal" e impulsar todas las actuaciones necesarias y que sean precisas para la culminación del ámbito de actuación referenciado, retomando, de manos de la Junta de Compensación del Sector 14 "El Carrascal", la ejecución de las obras de urbanización del ámbito.

Que el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera considera de interés la propuesta formulada por la entidad mercantil NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015 S.A.U y ratificada por la Junta de Compensación del Sector 14 "El Carrascal"; propuesta que viene a resolver los problemas relativos al desarrollo urbanístico del ámbito de actuación y propicia la inmediata ejecución de las obras de urbanización.

XI. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 95 de la Ley 7/2.002, de 17 de

diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Administración actuante podrá suscribir en el ámbito de sus competencias, convenios con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio. Los convenios a que se refiere el párrafo anterior tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo. Su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

Por lo anterior, las partes comparecientes acuerdan suscribir un convenio al objeto de posibilitar la reanudación inmediata y la culminación de las obras de urbanización del Sector 14 "El Carrascal", y todo el proceso de desarrollo urbanístico del ámbito referenciado, lo que llevan a efecto de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- El Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, la Junta de Compensación del Sector 14 "El Carrascal" y NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015 S.A.U acuerdan la reanudación de la ejecución de las obras de urbanización pendientes hasta la total culminación de la misma y recepción por parte de la Delegación de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad.

Segunda.- La Junta de Compensación del Sector 14 "El Carrascal" y NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015 S.A.U, miembro de la misma, con la suscripción del presente documento, se comprometen a ejecutar las obras de urbanización del Sector 14 "El Carrascal".

Para llevar a cabo la ejecución de las mismas proponen el siguiente faseado según plano que se adjunta como **Documento número 2**:

- Fase 1ª.- En esta fase se llevará a cabo la ejecución de la zona verde situada en el frente de la Carretera Nacional IV, y grafiada en el plano adjunto, en el plazo máximo de un año a contar desde la suscripción del presente documento.

- Fase 2ª.- En esta fase se llevará a cabo la ejecución de los viales que constituyen el frente de la Manzana 3, grafiados en el plano adjunto, así como el pago del 30,592% de las cantidades pendientes de pago a Endesa derivadas del cumplimiento del convenio eléctrico relativo a este sector. Su ejecución se llevará a cabo en el plazo máximo de dos años a contar desde la suscripción del presente documento.

- Fase 3ª.- En esta fase se llevará a cabo la ejecución del vial que constituye el frente norte de la Manzana 1, grafiado en el plano adjunto, en el plazo máximo de dos años a contar desde la suscripción del presente documento.

- Fase 4ª.- En esta fase se llevará a cabo la ejecución de los viales que constituyen el frente oeste de la Manzana 1, grafiados en el plano adjunto así como el pago del 69,408% de las cantidades pendientes de pago a Endesa derivadas del cumplimiento del convenio eléctrico relativo a este sector. Su ejecución se llevará a cabo en el plazo máximo de dos años a contar desde la suscripción del presente documento.

Con anterioridad a la ejecución de las citadas obras se deberán tramitar y obtener los



permisos y autorizaciones pertinentes por parte de la Delegación de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, siendo obligación de la Junta de Compensación presentar el correspondiente documento complementario al Proyecto de Urbanización cuya aprobación permita la ejecución de las fases interesadas.

La no ejecución o culminación de las obras de urbanización que conforman cada fase en los plazos anteriormente reseñados determinará la inmediata intervención de la Administración para la ejecución de las mismas pudiendo ejecutar directamente los avales que se depositen y que correspondan a la ejecución de cada una de ellas.

Tercera. - La entidad mercantil NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015 S.A.U., - o sociedad participada por ésta que finalmente obtenga la titularidad de la finca-, adjudicataria de la parcela resultante 3.A, que ostenta una cuota de participación 56,110 % en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación se compromete a abonar el pago de las derramas urbanísticas que proporcionalmente le corresponde como titular de dicha parcela, y que según certificado expedido por el Sr. Secretario Municipal en fecha 31 de mayo de 2016, se cifra en la cuantía de 1.003.132,15 € (que habrá de ser incrementada, en su caso, con el IVA al tipo vigente), de conformidad con los siguientes hitos :

- Al tiempo de ejecución de la 1ª fase abonará el importe de 380.100,00 € correspondiente a la misma (incrementada, en su caso, con el IVA al tipo vigente).

- Al tiempo de ejecución de la 2ª fase abonará el importe de 463.127,69 € correspondiente a la misma (incrementada, en su caso, con el IVA al tipo vigente)

- Al tiempo de ejecución de la 3ª fase abonará el importe de 159.904,46 € correspondiente a la misma (incrementada, en su caso, con el IVA al tipo vigente)

Cuarta. - Con la ejecución por parte de la Junta de Compensación de las obras de urbanización correspondientes a las fases 1ª, 2ª y 3ª, cuyo importe se cifra en la cuantía global de 1.003.132,15 € (IVA no incluido), cuantía coincidente con las cargas urbanísticas que corresponden a la parcela 3.A., y tras el pago de la misma por su titular, quedarán cumplidas las obligaciones que le corresponden como propietario de la parcela 3.A del Sector 14 "El Carrascal", no alcanzando al mismo responsabilidad alguna por los incumplimientos y obligaciones de la Junta de Compensación del Sector 14 "El Carrascal", ni de cualquier otro miembro de la misma, ni de cualquier otro propietario de finca en dicho Sector, derivada del expediente de incumplimiento de ejecución de obras de urbanización por parte de la Junta de Compensación.

Lo anterior no le exime de la responsabilidad que ostenta como titular de la parcela 3.A, atendiendo a la cuota de participación que le corresponde, esta es 56,110 %, tanto en la cuenta de liquidación provisional de la Junta de Compensación, como con respecto a la elevación a definitiva de la cuenta de liquidación provisional y con respecto a la posterior disolución y liquidación de la misma.

Quinta. - Para la ejecución de la 4ª Fase, cuyo importe se estima en la cuantía de 368.892,45 €, (incrementada, en su caso, con el IVA al tipo vigente) se requerirá por parte de la Junta de Compensación del Sector 14 "El Carrascal" al titular de la parcela resultante 1, que ostenta una cuota de participación 20,634 % en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación del Sector 14 "El Carrascal", el pago de dicha cuantía, la cual es coincidente con las cargas urbanísticas que corresponden a la referenciada parcela 1, pudiendo exigir esta cantidad desde el momento en que se determine el levantamiento del procedimiento de ejecución subsidiaria de las obras de urbanización por parte de la Administración y se traslade la ejecución de las mismas a la

Junta de Compensación, momento éste que se producirá con la entrega de los avales correspondientes a las Fases 1ª, 2ª y 3ª por parte de la Junta de Compensación del Sector 14 "El Carrascal".

Para el caso de que reclamada en vía voluntaria el pago de la carga urbanística correspondiente a la parcela resultante 1, ésta no fuera abonada se procederá de inmediato a iniciar contra el titular de la parcela el procedimiento administrativo correspondiente que posibilite su exacción por la correspondiente vía de apremio, previa petición de inicio por la Junta de Compensación al Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad.

La exigencia de pago de la carga urbanística correspondiente a la parcela 1 podrá quedar pospuesta por parte de la Junta de Compensación del Sector 14 "El Carrascal" al tiempo de dar comienzo la ejecución de la 4ª Fase, siempre y cuando se deposite aval bancario suficiente que garantice la carga urbanística correspondiente a dicha parcela 1 y la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a esa fase 4ª en el mismo momento en que se presenten los avales correspondientes a las Fases 1ª, 2ª y 3ª.

Sexta. - La Junta de Compensación del Sector 14 "El Carrascal" garantizará ante el Excmo. Ayuntamiento la ejecución de las obras correspondientes a las fases 1ª, 2ª y 3ª, mediante avales por importe global de 1.213.789,91 €, (incluido IVA al tipo vigente) comprensivo de la totalidad de las cargas urbanísticas de la parcela 3.A, que presentará en el plazo máximo de DOS MESES (2 MESES) desde la firma del presente convenio. Dichos avales, en garantía de las cargas urbanísticas y correcta ejecución de las obras de urbanización relativas a cada una de las fases, se irán devolviendo tras la recepción de cada una de ellas, debiendo quedar un aval depositado correspondiente al 7% de las obras de urbanización ejecutadas por los posibles vicios que pudieren resultar.

Urbanismo

La no ejecución o culminación de las obras de urbanización que conforman cada fase en los plazos anteriormente reseñados determinará la inmediata intervención de la Administración para la ejecución directa de los avales que se depositen, y que correspondan a la ejecución de cada una de ellas.

Séptima. - Como consecuencia de la suscripción del presente convenio en virtud del cual se acuerda la reanudación y culminación de las obras de urbanización por la Junta de Compensación del Sector 14 "El Carrascal", y una vez se depositen los avales correspondientes a las fases 1ª, 2ª y 3ª, se levantará por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización del Sector 14 "El Carrascal" asumiendo desde dicho momento la Junta de Compensación la ejecución de las mismas.

Octava. - Para el supuesto de que transcurrido el plazo de DOS MESES desde la suscripción del presente documento no se hubieren depositado por la Junta de Compensación del Sector 14 "El Carrascal" los avales relativos a la ejecución de las Fases 1ª, 2ª y 3ª, antes reseñadas, el presente documento quedará resuelto de forma inmediata, teniéndose por no realizado y sin que nada pudieran reclamarse las partes como consecuencia del mismo, continuando el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera con el procedimiento relativo a la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización.

Novena. - De conformidad con lo dispuesto por el artículo 95 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la naturaleza jurídica del presente convenio es de carácter administrativo y su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se rige por los principios de transparencia y publicidad. El presente convenio urbanístico será incluido en el Registro de Convenios Urbanísticos.




Décima.- En caso de que el presente documento sea elevado a escritura pública todos los gastos tanto notariales, como registrales y fiscales, serán satisfechos íntegramente por la parte interesada.

La suscripción del mismo se produce de conformidad con lo dispuesto en acuerdo adoptado al efecto por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en sesión celebrada el día 17 de marzo de 2017 al Particular 30 de su Orden del Día.

Y en prueba de conformidad, las partes en la representación con que intervienen, firman el presente documento en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.


Y en prueba de conformidad, las partes en la representación con que intervienen, firman el presente documento por cuádruplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.


Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo
María de los Angeles Díaz

JUNTA DE COMPENSACIÓN
SECTOR 14 "EL CARRASCAL"

NUEVA
Y UR
ARIO
.U


Administración Concursal
ROCHDALE S.L.
Avda. Ramón de Carranza, 10, 1º, 11006 (Cádiz)
Telf.: 956226311/ fax.:956227781
ac@concursochdale.es

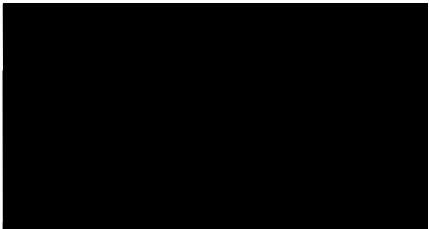
 Administrador Concursal de **ROCHDALE S.L.**, en liquidación, designado en el Procedimiento Concursal Ordinario 739/2013 del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Cádiz,

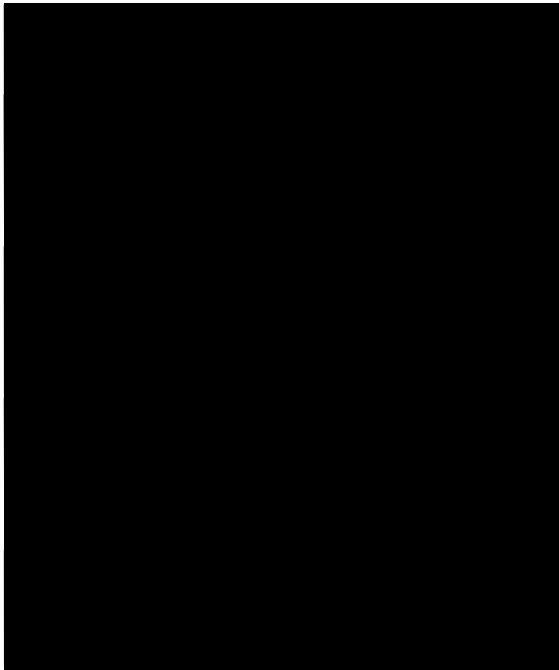
CERTIFICA:

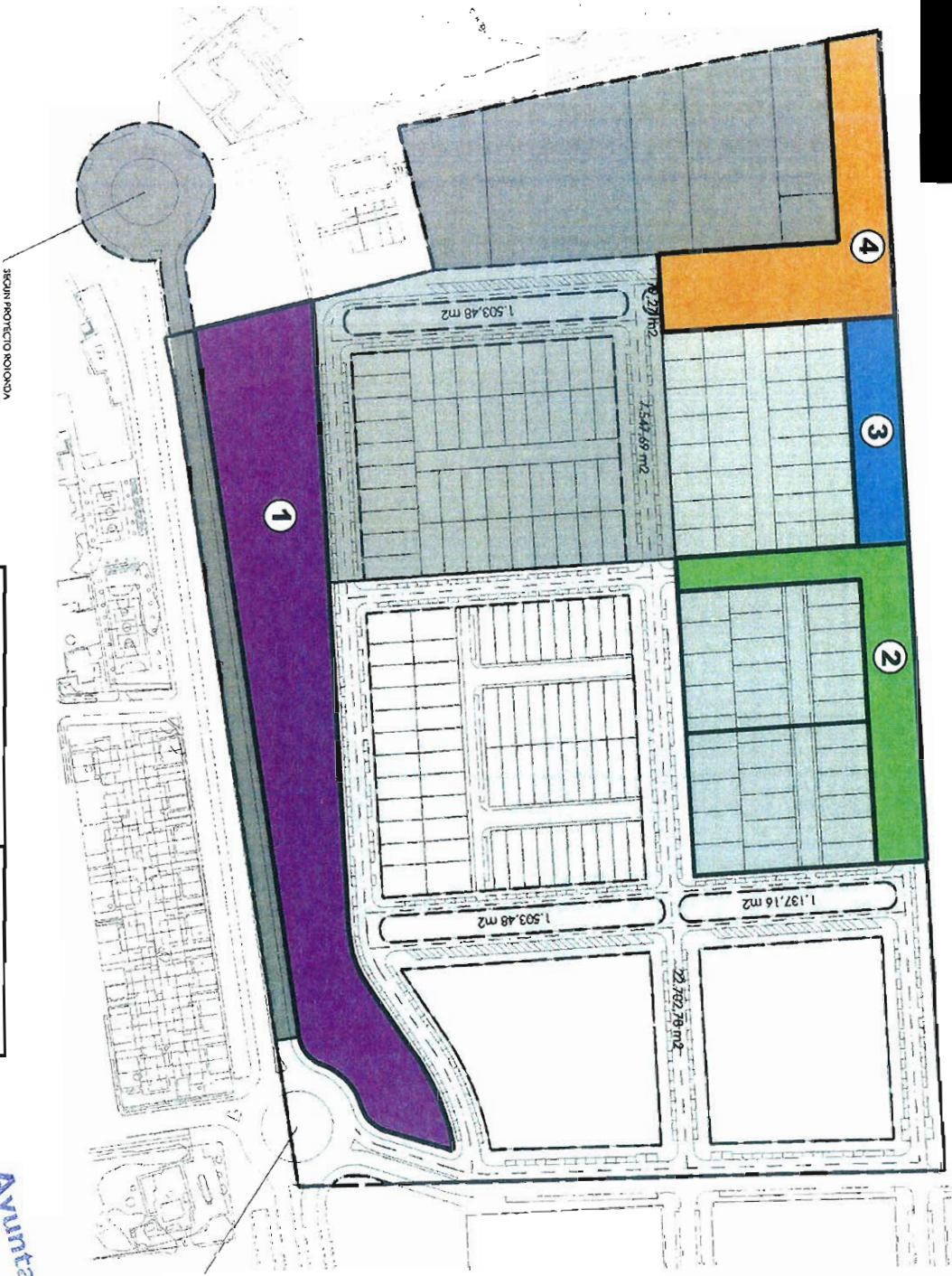
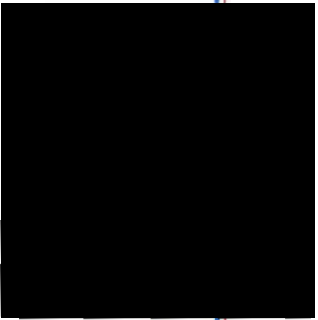
Que ha sido aprobado el remate de la liquidación del Solar Parcela 3ª sita en Jerez de la Frontera (Cádiz), finca registral 41.191, con Ref. Catastral 6066101QA5666E0001PT a favor de NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015, S.L.U con CIF B-11.929.635, siendo la oferta presentada de QUINCE MIL DOSCIENTOS EUROS (15.200 €), estando pendiente a fecha de la presente el otorgamiento de la escritura pública de adjudicación.

Y para que conste, a petición del interesado, se expide el presente certificado en Cádiz, a 14 de febrero de 2017.


Administrador concursal de ROCHDALE, S.L.







FASE 1 + FASE 2 + FASE 3 +
CONVENIO ROCHDALE 1.003.132,15 € + IVA

Ayuntamiento de

PRESUPUESTO ESTIMADO	
1	FASE 1 PARQUE. ZONA VERDE
2	FASE 2 OBRA - CONVENIO ELECTRICO PENDIENTE DE ROCHDALE + PERMISO + LEGALIZACION
3	FASE 3
4	FASE 4 OBRA - CONVENIO ELECTRICO PENDIENTE INVERHAUS

PROPUESTA 3A	
1	FASE 1 PRIMER AÑO. 12 MESES
2	FASE 2 A LOS 24 MESES SIEMPRE ANTES DE LICENCIA 1ª UTILIZACION
3	FASE 3 ANTES DE 36 MESES O 12 MESES DESDE LICENCIA 1ª UTILIZACION
TOTAL 1.003.132,15 € + IVA	

nir

