

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 Y LA JUNTA DE
COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2.G.1 "EL PELIRÓN".

En Jerez de la Frontera a veintisiete de abril de dos mil dieciocho.



CONVENIO URBANÍSTICO

En la Ciudad de Jerez de la Frontera, a veintisiete de abril de dos mil dieciocho

REUNIDOS

De una parte, **DOÑA MARÍA DEL CARMEN SÁNCHEZ DÍAZ**, Excm. 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] con domicilio a efectos de notificaciones en Jerez de la Frontera (Cádiz), [REDACTED]

INTERVIENEN

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 del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad en sesión celebrada el día 28 de marzo de 2018.

El [REDACTED] en nombre y representación de la **JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2.G.1 "EL PELIRÓN"** (en adelante JUNTA DE COMPENSACIÓN), con domicilio a efectos de notificaciones en Alameda del marqués de Casa Domecq número 15, 2ªA, de Jerez de la Frontera (Cádiz); con C.I.F. número V-11.758.919. Fue constituida por escritura otorgada ante el Notario de esta Ciudad D. Javier Manrique Plaza el día 17 de Diciembre de 2002, bajo el número 5.509 de su protocolo. Inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Provincia de Cádiz, bajo el asiento número 417. Actúa en calidad de Presidente, cargo para el que fue nombrado mediante acuerdo adoptado por la Junta de Compensación reunida en Asamblea General el pasado día 27 de abril de 2017, al Punto 2º de su Orden del Día, y posteriormente aprobado por acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de fecha 13 de julio de 2017.

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 Municipal de Ordenación de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente por Resolución de 22 de marzo de 1.995 del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía (BOJA de 18 de abril de 1.995), delimitaba, en suelo urbano no consolidado, un ámbito de gestión urbanística denominado Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón", para cuya gestión se encontraba establecido el sistema de compensación.
- II. Que en ejecución de las determinaciones del planeamiento general, se constituyó la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón", mediante escritura otorgada ante el Notario de Jerez de la Frontera, D. Javier Manrique Plaza,

el día 17 de Diciembre de 2002, bajo el número 5.509 de protocolo, siendo aprobada mediante acuerdo del Consejo de Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en sesión celebrada el día 28 de abril de 2.003, al Punto 11 de su Orden del Día, e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la provincia de Cádiz al número 417.

III. Que en fecha 13 de junio de 2006 fue suscrito un convenio urbanístico entre la extinta Gerencia Municipal de Urbanismo y la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón", en virtud del cual la Junta de Compensación se comprometía a asumir la gestión urbanística para el desarrollo del ámbito de actuación y la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización. Asimismo se acordó la sustitución de parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por su equivalente económico y la adjudicación de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación a favor de la Administración, libre de cargas urbanísticas.

IV. Que mediante acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de abril de 2007 fue aprobado con carácter definitivo el reformado del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón".

V. Que mediante Resolución adoptada por la Excma. Sra. Alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en fecha de 16 de julio de 2008 fue ratificado el Proyecto de Reparcelación de la U.E. 2.G.1 "El Pelirón", siendo trasladado al Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción. Por diversas cuestiones el documento equidistributivo no pudo ser inscrito, realizándose una rectificación del mismo que fue aprobada mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de julio de 2013, e inscribiéndose finalmente en fecha 10 de octubre de 2013.

VI. Que mediante Resolución de Alcaldía- Presidencia del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de fecha 6 de mayo de 2009 fue aprobado con carácter definitivo el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón". En el mismo se recoge un presupuesto de contrata para la ejecución de las obras de urbanización ascendente a 719.852,75 € que incrementado con el 21% de IVA asciende a un total de 871.021,83 €.

VII. Que por Resolución de 17 de abril de 2009 adoptada por el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio (publicada en el BOJA núm. 127 de 2 de julio de 2009), fue aprobado con carácter definitivo el documento de Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera.

VIII. 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 29 de octubre de 2014, relativa a la aprobación definitiva de la declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas asumidas por la Junta de Compensación sobre la ejecución de la urbanización de la Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón", y aprobación definitiva de la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización por parte del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad para la culminación del desarrollo urbanístico del ámbito referenciado.



- IX. Que en virtud de dicha Resolución se acordó reclamar a la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón", 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, y que se concretaba en: ejecución de la demolición de las edificaciones existentes, limpieza previa por acumulación de basuras e indemnizaciones a satisfacer a los miembros de la Junta de Compensación, cuyo presupuesto ascendía a la cuantía de 246.400,98 €, IVA no incluido, concediéndole improrrogable plazo de un mes para el abono.

La primera partida se lleva a cabo de acuerdo con el siguiente desglose:

Indemnizaciones.....	137.528,63 €
Importe demolición edificaciones	81.834,72 €
Importe limpieza por acumulación de basuras	12.396,70 €
Honorarios:	
Elaboración Proyecto de demolición y dirección técnica	13.260,93 €
Seguridad y Salud, y Coordinación	1.380,00 €
Suma Importe demolición y limpieza.....	108.872,35 €

Presupuesto estimado (IVA no incluido)	246.400,98 €
IVA 21% s/ 108.872,35€	22.863,19 €

PRESUPUESTO TOTAL.....269.264,17 €

Giradas las correspondientes liquidaciones a los miembros de la Junta de Compensación fueron abonadas las mismas de acuerdo con las cuotas de participación de cada uno de ellos en la unidad de ejecución, a excepción de la cuantía reclamada a la entidad INSTALACIONES CATALANAS DE ELECTRICIDAD S.L. ascendente a la cantidad de 33.426,03 € (Incluido IVA), no abonada por ésta.

- X. Que la entidad mercantil FOMENTO DE ACTIVIDADES INMOBILIARIAS DEL SUR, S.L. ha adquirido recientemente, por compra a la entidad mercantil Tenedora de Inversiones y Participaciones S.L., las parcelas 1 y 4.1., resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón", manifestando a la Junta de Compensación su voluntad expresa de reactivar el desarrollo urbanístico del ámbito de actuación de manos de la Junta de Compensación. A tal efecto, y tras los acuerdos adoptados en la Asamblea General de la referida entidad urbanística, celebrada el pasado día 27 de abril de 2017, es intención de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón", reanudar la gestión y desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón" e impulsar todas las actuaciones necesarias y que sean precisas para la culminación del ámbito de actuación referenciado, retomando la ejecución de las obras de urbanización del ámbito.
- XI. Que el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera considera de interés la propuesta formulada por la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón", 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, previa tramitación de un instrumento de gestión urbanística que

adecue el planeamiento urbanístico actualmente en vigor tras la aprobación del documento de Revisión Adaptación del PGOU de fecha 17 de abril de 2009.

- XII. 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 de la Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón", 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 y la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón" acuerdan que el desarrollo urbanístico, así como la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón" hasta la total culminación de la misma y recepción por la Delegación de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad, se lleve a efecto por parte de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón".

Segunda.- La Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón", con la suscripción del presente documento, se compromete a:

1º.- Abonar en el plazo de un mes a contar desde la suscripción del presente documento, la cuantía correspondiente a la primera liquidación por las obras ejecutadas, reclamada a la entidad INSTALACIONES CATALANAS DE ELECTRICIDAD S.L. ascendente a la cantidad de 33.426,03 € (Incluido IVA).

2º.- Elaborar y presentar para su tramitación por la Administración, un documento de operaciones jurídicas complementarias, que recoja las modificaciones introducidas como consecuencia del PGOU que se precise incluir en el instrumento de gestión urbanística. Este documento deberá ser elaborado y presentado ante la Delegación de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en el plazo máximo de UN MES, a contar desde la suscripción del presente convenio.

3º.- Iniciar las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón" en el plazo de DOS MESES, a contar desde la ratificación del Documento de Operaciones Jurídicas Complementarias de la Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón".

Las obras de urbanización se llevarán a cabo de conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.

4º.- Ejecutar las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón" en el plazo de DOS AÑOS (2 AÑOS) a contar desde la ratificación del Documento de Operaciones Jurídicas Complementarias de la Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón".



Tercera.- Con anterioridad a la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 2.G.1 “El Pelirón” se deberán tramitar y obtener los permisos y autorizaciones pertinentes de la Delegación de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, siendo obligación de la Junta de Compensación presentar cuantos documentos se precisaren al efecto por parte de la Administración.

La no ejecución o culminación de las obras de urbanización en el plazo reseñado, determinará la activación por parte de la Administración del expediente de ejecución subsidiaria de las obras de urbanización, que queda suspendido como consecuencia de la suscripción del presente convenio, ejecutando ésta directamente las garantías que se depositen y que correspondan a la ejecución de tales obras.

Cuarta.- La Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2.G.1 “El Pelirón”, con la suscripción del presente documento garantiza ante el Excmo. Ayuntamiento la ejecución de las obras correspondientes a todo el ámbito de actuación, de conformidad con los datos recogidos en el Proyecto de Urbanización y que resultó aprobado mediante Resolución de Alcaldía- Presidencia del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, de fecha 6 de mayo de 2009.

La Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2.G.1 “El Pelirón” garantiza ante el Excmo. Ayuntamiento la ejecución de las obras correspondientes a todo el ámbito de actuación, mediante la presentación de dos avales o certificados de seguro de caución por importe global de 871.021,83 € (IVA incluido al tipo vigente) que se desglosan en:

- a) 653.266,37 €.- En concepto de garantía del exacto cumplimiento de la obligación con el Excmo. Ayuntamiento para garantizar la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 2.G.1 “El Pelirón” de Jerez de la Frontera.
- b) 217.755,46 €.- En concepto de garantía del exacto cumplimiento de la obligación con el Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad para garantizar la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 2.G.1 “El Pelirón” de Jerez de la Frontera, así como garantizar la reparación y subsanación de los defectos y vicios constructivos que aparezcan en las citadas obras de urbanización, durante el plazo de un año a contar desde la fecha de su recepción municipal.

El primero de los avales o certificados de seguro de caución, en garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización se devolverá tras la recepción de conformidad de las obras, no procediéndose a la devolución del segundo, correspondiente al 25% de las obras de urbanización ejecutadas, hasta el transcurso del plazo de un año desde la recepción de las obras, por los posibles vicios que pudieren resultar de conformidad con lo previsto en el apartado 4 del artículo 8.2.7. de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de esta Ciudad.

Quinta.- Como consecuencia de la suscripción del presente convenio, en virtud del cual se acuerda la reanudación de la gestión urbanística y la ejecución y culminación de las obras de urbanización por la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2.G.1 “El Pelirón”, se suspende por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera la aplicación de la resolución de ejecución subsidiaria de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 2.G.1. “El Pelirón”, asumiendo desde este momento la Junta de Compensación la ejecución de las mismas.

La suspensión del expediente de ejecución subsidiaria se mantendrá hasta la acreditación del cumplimiento íntegro del convenio y la finalización de las obras de conformidad con el

proyecto de urbanización.

Sexta.- De conformidad con el documento equidistributivo de beneficios y cargas que resultó aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera, se adeuda por la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón" al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera las siguientes cantidades derivadas de los siguientes conceptos:

Finca aportada nº 22. (77,57% Propiedad del Excmo. Ayuntamiento):

Indemnización por construcciones afectadas:	132.984,45 €
Sustitución en metálico de los derechos de aprovechamientos:	54.271,09 €
IMPORTE TOTAL A ABONAR.	187.255,54 €

La cuantía correspondiente a la sustitución en metálico de los derechos de aprovechamientos (54.271,09 €) deberá ser íntegramente abonada a favor de la Administración con carácter previo a la concesión de licencia de obras en cualquiera de las parcelas resultantes de la Unidad de Ejecución 2.G.1 "El Pelirón", si bien se permite su pago aplazado siempre y cuando se presente aval que lo garantice, con carácter previo a la concesión de licencia de obras. En tal caso se establece un cronograma de pagos ajustado al siguiente, a razón de un 33,33%, esto es 18.090,36 €, en cada plazo de pago.

La cuantía correspondiente a la indemnización por construcciones afectadas (132.984,45 €) deberá ser abonada atendiendo al siguiente cronograma de pagos:

1º.- La cuantía correspondiente al 33,33%, esto es, 44.328,15 €, será abonada en el plazo de SEIS MESES (6 MESES) a contar desde la suscripción del presente documento.

Si se optara por el pago aplazado de la cuantía correspondiente a la sustitución en metálico de los derechos de aprovechamientos (54.271,09 €), en ese momento, esto es, en el plazo de SEIS MESES (6 MESES) a contar desde la suscripción del presente documento se habrá de abonar la cuantía correspondiente al 33,33%, 18.090,36 €.

2º.- La cuantía correspondiente al 33,33%, esto es, 44.328,15 €, será abonada en el plazo de DOCE MESES (12 MESES) a contar desde la suscripción del presente documento.

Si se optara por el pago aplazado de la cuantía correspondiente a la sustitución en metálico de los derechos de aprovechamientos (54.271,09 €), en ese momento, esto es, en el plazo de DOCE MESES (12 MESES) a contar desde la suscripción del presente documento, se habrá de abonar la cuantía correspondiente al 33,33%, 18.090,36 €.

3º.- La cuantía correspondiente al 33,33%, esto es, 44.328,15 € será abonada en el plazo de DIECIOCHO MESES (18 MESES) a contar desde la suscripción del presente documento, y siempre con carácter previo a la recepción de las obras de urbanización.

Si se optara por el pago aplazado de la cuantía correspondiente a la sustitución en metálico de los derechos de aprovechamientos (54.271,09 €), en ese momento, esto es, en el plazo de DIECIOCHO MESES (18 MESES) a contar desde la suscripción del presente documento, se habrá de abonar la cuantía correspondiente al 33,33%, 18.090,37 €.

Séptima.- 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.



Octava.- 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 presente documento 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 28 de marzo de 2018, al Asunto Urgente 3 de su Orden del Día.

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

LA ALCALDESA



Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo

María del Carmen Sánchez Díaz

JUNTA DE COMPENSACIÓN
I.L.E. 2 G. 1 "EL PELIRÓN"



