



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES
SERVICIO DE GESTIÓN Y PATRIMONIO

Expte. 13.238/04

REG.MPAL.Nº	7
REG.AUT.Nº	—

CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO DEL AREA DE REFORMA 4.03 "CIRCUNVALACIÓN" DEL P.G.O.U. DE GRANADA DE 2.001, ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE GRANADA Y LAS ENTIDADES MERCANTILES "INMOBILIARIA LA VEGA S.L." Y "URBI PROGRESO CB."



Granada, 12 de Julio de 2005



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES SERVICIO DE GESTIÓN Y PATRIMONIO

Expte. 13.238/04

CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA DE REFORMA 4.03 "CIRCUNVALACIÓN" DEL P.G.O.U. DE GRANADA DE 2.001, ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE GRANADA Y LAS ENTIDADES MERCANTILES "INMOBILIARIA LA VEGA S.L." Y "URBI PROGRESO CB."

En Granada, siendo las 10,30 horas del día 12 de julio de 2005, en el Sala de Reuniones de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Ayuntamiento de Granada, sita en Calle Gran Capitán números 22-24.

REUNIDOS

DON LUIS GERARDO GARCÍA-ROYO MUÑOZ, Teniente de Alcalde, Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Ayuntamiento de Granada, asistido por **DOÑA MERCEDES LÓPEZ DOMECH**, Secretaria del Excmo. Ayuntamiento de Granada.

DON SANTIAGO GONZÁLEZ ROCA, mayor de edad, (

DON FELIPE GARCÍA RUIZ, mayor de edad, vecino de Granada (

DON EMILIO GARCÍA GALINDO, mayor de edad, vecino de Granada (

INTERVIENEN

DON LUIS GERARDO GARCÍA-ROYO MUÑOZ, en virtud de su cargo y en la representación que ostenta, debidamente facultado para ello por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 6 de mayo de 2005.

DON SANTIAGO GONZÁLEZ ROCA que interviene en representación de la mercantil "INMOBILIARIA LA VEGA S.L." (C.I.F. B-18204925), con domicilio Granada, en calle Acera del Darro número 80, 1º. Inscrita en el Registro Mercantil de Granada al Tomo 451, folio 219, hoja número Gr-2.730, inscripción 1ª. Su representación deriva de Escritura de poder de fecha 4 de julio de 2005, otorgada ante el Notario de Granada Don Juan Antonio López Frías, con el número 1.319 de su protocolo.

DON FELIPE GARCÍA RUIZ que interviene como consejero delegado de la mercantil "INVERSIONES HOTELERAS MAYORAL, S.A." (C.I.F. número A83386474), con domicilio en Madrid, calle Capitán Haya, número 23, Escalera 1, 4º, 6. Inscrita en el Registro Mercantil de



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Madrid al Tomo 18143, folio 7, hoja número M-313918, inscripción 1ª. Su representación la ostenta como Consejero Delegado de carácter solidario, según consta en Escritura Constitución de Sociedad Anónima otorgada el 3 de julio de 2002 ante el Notario de Granada Don Mariano Párrizas Torres con el número 1.680 de su protocolo.

DON EMILIO GARCÍA GALINDO que interviene como administrador general de la mercantil "GARCIA GALINDO HERMANOS, S.A." (C.I.F. A-18209411), con domicilio en Granada, calle Acera del Darro, número 30. Inscrita en el Registro Mercantil de Granada al Tomo 526, folio 213, hoja número GR-4.232. Su representación la ostenta como Administrador de carácter solidario, según consta en Escritura Renovación de Cargos otorgada el 10 de marzo de 2004 ante el Notario de Granada Don Mariano Párrizas Torres con el número 692 de su protocolo.

Los dos últimos manifiestan que las sociedades que representan "INVERSIONES HOTELERAS MAYORAL, S.A." y "GARCIA GALINDO HERMANOS, S.A." integran la Comunidad de Bienes denominada "URBI PROGRESO CB" que desarrolla como propietario la actuación urbanística objeto del presente Convenio.

Los intervinientes, sobre la base de su representación

EXPONEN

I.- OBJETO DE ESTE CONVENIO.

El objeto del presente Convenio es el establecimiento del sistema de compensación y de la valoración del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Granada que va a ser adquirido por los propietarios del ámbito para la ejecución del Área de Reforma 4.03 "Circunvalación" del P.G.O.U. de Granada 2.001, respecto de la cual se ha aprobado definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior AR-4.03 "A. Circunvalación", con fecha 30 de abril de 2004, y ello al amparo del artículo 138 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada de 2001, establecía el desarrollo de un Área de Reforma, con la denominación de AR-4.03 "A. Circunvalación", sobre terrenos libres situados entre la Carretera de Huétor Vega y la Carretera de La Zubia. El objeto de dicha Área de Reforma consiste en la ordenación de la zona para la continuación de la calle Circunvalación y obtención de un gran espacio libre, equipamiento sociocultural y ampliación del equipamiento docente en el barrio del Zaidín.

II.-AMBITO DE LA UNIDAD REPARCELABLE Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanística del Área de Reforma AR-4.03, el Plan General de Ordenación de Granada, establece el sistema de compensación.

El ámbito del Área de Reforma, queda determinado en la planimetría y ficha de planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, así como en las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior AR-4.03 "A. Circunvalación".



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

La extensión superficial del ámbito del Área de Reforma AR-4.03 "A. Circunvalación", según el planeamiento de desarrollo aprobado es de 62.911,83 m².

Abarca una banda de terrenos comprendida entre la Carretera de la Zubia y la Carretera de Huétor Vega. Dicha franja limita Norte con edificación de la calle Palencia, prolongación de dicho vial, prolongación de la Avenida de América y Circunvalación y monjas de la Congregación de San Vicente de Paul; Sur, con la calle Profesor Manuel Garzón Pareja y calle Pianista Pepita Bustamante, monjas de la Divina Infantita, viviendas de la Inmobiliaria Granadamay y calle existente, guardería y colegio García Lorca. Incluye, además, la parcela del actual Colegio Progreso y todas las parcelas no construidas limítrofes con los terrenos de la prevista prolongación de la calle Circunvalación; Oeste, carretera de La Zubia y parque del Zaidín y Este, Avenida de Cervantes y Calle Maestro Faus.

III.- ACUERDO DE CONVENIO DE GESTIÓN.

Que la totalidad de los afectados por el sistema de compensación urbanística han llegado al acuerdo de gestionar a través de un Convenio de gestión de los previstos en el artículo 138 de la LOUA, comprometiéndose a presentar la reparcelación voluntaria de los terrenos.

IV.- PROPIEDADES DE ORIGEN

A) La Comunidad de Bienes "URBI PROGRESO CB" es propietaria de una superficie de 6.338,28 m² (catastral 7331029) una vez disminuida su cabida en virtud del acta de ocupación suscrita por el Ayuntamiento el 1 de marzo del 2005 que ha pasado a ser titular de 1.479,33 m² de la finca primitiva.

B) "INMOBILIARIA LA VEGA S.L." es dueña de las siguientes parcelas:

- Catastral 7932701, con una superficie, según reciente medición de 240,00 m².
- Catastral 7932702, con una superficie, según reciente medición de 9.639,00 m².
- Catastral 7929101, con una superficie, según reciente medición de 1.302,22 m².
- Catastral 7929102, con una superficie, según reciente medición de 2.316,00 m².

C) Terrenos que corresponden al Excmo. Ayuntamiento de Granada:

Las indicadas fincas del Ayuntamiento, se agrupan entre sí englobando tanto los viales existentes como el suelo sin urbanizar dentro del Área de Reforma AR-4.03, correspondiente a suelo público. Entre los viales incluidos en el ámbito de actuación tenemos (en sentido suroeste-noreste): calle Profesor Manuel Garzón Pareja, el final de la calle Palencia, final de la calle Avenida América, parte del Camino Bajo de Huétor, la calle Pianista Pepita Bustamante y parte de la calle Maestro Faus. Entre los viales y las zonas libres sin urbanizar, poseen una extensión superficial de cuarenta y un mil, quinientos noventa y siete metros cuadrados (41.597,00 m²). Además se incorpora la superficie de 1.479,33 m² resultado del acta de ocupación suscrita el 1 de marzo de 2005. Por lo tanto el Ayuntamiento de Granada es titular de una superficie total de 43.076,33 m².

V.- PORCENTAJE DE PROPIEDAD DE LAS PARCELAS ANTERIORES.

En la actualidad, el Excmo. Ayuntamiento de Granada, "URBI PROGRESO CB" e "INMOBILIARIA LA VEGA S.L.", son los titulares registrales o propietarios por contratos



AYUNTAMIENTO DE GRANADA



privados (cuyas copias se adjuntan a este documento) de la totalidad del suelo incluido dentro del ámbito de actuación objeto del presente Convenio.

VI.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS.

Las determinaciones urbanísticas de aplicación al ámbito en que se incluyen las parcelas antes referidas son las siguientes:

- CLASIFICACION: Suelo urbano incluido en áreas de reforma. Área de Reparto IX,
- CALIFICACION: Residencial y Terciario.
- APROVECHAMIENTO TIPO AREA DE REPARTO: 0,83 Uas/m²
- EDIFICABILIDAD: 22.188,98 unidades de aprovechamiento.
- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE: PGOU-01
- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PERI "AR-4.03 "Circunvalación", aprobado definitivamente el 30/04/04.
- SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.
- DESCRIPCIÓN DE LAS DISTINTAS UNIDADES DE CARÁCTER LUCRATIVO:

C1 TERCIARIO COMERCIAL

Superficie de Suelo	7.441,00
Edificabilidad	1,53
Superficie Construida	11.374,00
Ocupación	40%
Nº Plantas	5

C2 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA

Superficie de Suelo	789,00
Edificabilidad	4,40
Superficie Construida	3.472,00
Ocupación	80%
Nº Plantas	5

C3 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO

Superficie de Suelo	1.280,00
Edificabilidad	3,00
Superficie Construida	3.840,00
Ocupación	50%
Nº Plantas	6

C4 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES

Superficie de Suelo	1.358,00
Edificabilidad	1,80



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Superficie Construida	2.444,00
Ocupación	60%
Nº Plantas	3

Por lo se refiere a la propiedad municipal se deja aclarado lo que sigue:

1.- Excesos de aprovechamiento: Corresponden al Ayuntamiento 5.152,96 UU.A. de exceso de aprovechamiento.

2.- Cesión gratuita del 10 % de aprovechamiento lucrativo: Como consecuencia de la cesión prevista en la LOUA, le corresponden por cesión gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Granada, 2.218,90 UU.A.



VII.- PARCELAS RESULTANTES Y ACUERDO DE REPARTO DE PARCELAS.

Las partes están interesadas en la ejecución urbanística del planeamiento que afecta a las parcelas propiedad de los intervinientes y de acuerdo con el espíritu del sistema de compensación de desarrollar la actuación mediante la participación de la iniciativa privada titular de suelos en el proceso urbanizador, garantizando la financiación de las cargas urbanísticas que gravitan sobre dichos suelos.

Entre otros medios arbitrados para la efectividad de los principios expuestos anteriormente, las partes intervinientes han consensuado un Convenio respecto a la financiación de los costes de urbanización de la actuación y el reparto de las parcelas resultantes a adjudicar en el proyecto de equidistribución, según las siguientes.

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO.

Constituye el objeto del presente convenio, el establecimiento del sistema de compensación y de la valoración del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Granada que va a ser adquirido por los propietarios del ámbito, al amparo del artículo 138 de la LOUA.

A tal fin las partes acuerdan, asumir por parte de los propietarios privados incluidos en el ámbito el total abono de los costes de urbanización y gestión que se devenguen en el desarrollo de ésta actuación y conforme al contenido del artículo 113 de la LOUA.

SEGUNDA.- ACUERDO DE ASIGNACIÓN DE UNIDADES (PARCELAS RESULTANTES) Y ENEJANACIÓN DE LOS EXCENDETES DE APROVECHAMIENTO.

Se establecen los siguientes criterios de adjudicación de Unidades (parcelas resultantes), según la denominación del Plan Especial:



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

I) Unidad C1:

A la entidad "URBI PROGRESO CB" se le atribuyen las Unidades de Aprovechamiento que no sean susceptibles de apropiación directa por los propietarios del ámbito objeto del presente Convenio, y por tanto, ésta Entidad a través de sus representantes se obliga a abonar en metálico el valor del exceso hasta completar el aprovechamiento objetivo de esta Unidad C1 (esto es, 6.639,30 Unidades de aprovechamiento que corresponden al Ayuntamiento) y según la cantidad que resulte de multiplicar las Unidades Adquiridas a 420,70 euros cada una (IVA incluido), abonables mediante el pago por el adjudicatario de la parcela, de las certificaciones de obra que el Excmo. Ayuntamiento de Granada indique a partir de la firma del presente documento. Una vez aprobada la reparcelación para proceder a la distribución de beneficios y cargas en desarrollo del sistema la entidad referida, pagará en un plazo máximo de 15 días, el resto de la cantidad que aún quede pendiente en metálico, salvo que el Ayuntamiento indique una forma de pago alternativa.

De éste modo, le será atribuida a la Comunidad de Bienes "URBI PROGRESO CB" la totalidad de la Unidad C1 del Plan Especial de Reforma Interior AR-4.03 Circunvalación.

II) Unidad C2, Unidad C3 y Unidad C4:

A Comunidad de Bienes "INMOBILIARIA LA VEGA S.L." se le adjudican las Unidades C2, C3 y C4 de las descritas en el Plan Especial del ámbito objeto de este Convenio, con abono al Ayuntamiento de Granada de 162,39 Unidades de aprovechamiento urbanístico no susceptibles de apropiación directa por los propietarios del ámbito objeto del presente Convenio, y por tanto, ésta Entidad a través de sus representantes se obliga a abonar en metálico el valor de dichas Unidades de Aprovechamiento conforme a la cantidad que resulte de multiplicar las Unidades Adquiridas a 420,70 euros cada una (IVA incluido), abonables mediante el pago por el adjudicatario de la parcela, de las Certificaciones de Obra que el Excmo. Ayuntamiento de Granada indique a partir de la firma del presente documento. Una vez aprobada la reparcelación para proceder a la distribución de beneficios y cargas en desarrollo del sistema la entidad referida, pagará en un plazo máximo de 15 días, el resto de la cantidad que aún quede pendiente en metálico, salvo que el Ayuntamiento indique una forma de pago alternativa.

III) Al Excmo. Ayuntamiento de Granada se le asignan:

PARCELA C5: EQUIPAMIENTO S.I.P.S. SOCIAL, CULTURAL Y ASISTENCIAL;
PARCELA C6: EQUIPAMIENTO DOCENTE;
PARCELA SOBRANTE DE VÍA PÚBLICA S1: EQUIPAMIENTO S.I.P.S. RELIGIOSO;
PARCELA S2: TERCARIO COMERCIAL;
PARCELA S3: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA;
PARCELA S4: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA;
PARCELA S5: EQUIPAMIENTO DOCENTE;
VIALES Y ZONAS LIBRES.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA



TERCERA.-PARTICIPACION EN CARGAS.

Serán proporcionales al aprovechamiento que se adjudique a cada uno de los propietarios incluidos en el ámbito del Convenio, calculándose estas con base en el porcentaje de participación que se indica:

1.- "URBI PROGRESO C.B.":

El 52,61 % de los gastos de urbanización y gestión.

2.- "INMOBILIARIA LA VEGA S.L.":

El 47,39 % de los gastos de urbanización y gestión.

Los gastos de urbanización, incluyendo los de la adquisición de las UU.A., gravarán como carga real las "Unidades" (parcelas) que se adjudiquen a cada uno de los propietarios incluidos en el ámbito de ejecución, cancelándose una vez que se haya producido la recepción definitiva de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Granada.

Las obras de urbanización se harán en dos fases, que se establecerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente:

- Primera Fase: corresponderá prioritariamente a la zona Oeste del ámbito de ejecución.
- Segunda Fase: corresponderá prioritariamente a la zona Este del ámbito de ejecución.

3.- AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Al Excmo. Ayuntamiento de Granada no le corresponde el pago de ningún costo de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.4 de la Ley 6/1998, en relación con el artículo 51 de la Ley de Ordenación Urbanística, por lo que se refiere a los terrenos de cesión obligatoria y gratuita al municipio, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

4.- PAGO DE COSTOS DE URBANIZACIÓN.

El costo total de la urbanización será asumido por los titulares privados incluidos en el ámbito de ejecución, según el porcentaje señalado anteriormente y de acuerdo con lo que se expone a continuación.

Entre los costes de urbanización del ámbito objeto del presente documento, se encuentran los correspondientes a la urbanización de la cubierta del aparcamiento subterráneo construido en el espacio público. De la que se deducirá la aportación de 58.700,00.-€ (CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS EUROS) que efectúa TERRÉS S.A. como concesionaria del aparcamiento



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

subterráneo, en concepto de honorarios de dirección de obras de la plaza. Dichos costos representan el 18,45% del total de los costos de urbanización del ámbito de ejecución.

La cantidad a la que ascienda el coste de las obras mencionadas, será asumido por la entidad "URBI PROGRESO C.B." deduciéndolo de la aportación que dichos propietarios tienen que hacer al Ayuntamiento en concepto de adquisición de excesos de aprovechamiento.

"URBI PROGRESO C.B." financiará las obras de urbanización de la cubierta del aparcamiento subterráneo, a requerimiento del Ayuntamiento, una vez suscrito el presente Convenio, de tal forma que sea posible la ejecución de estas obras con independencia de la ejecución del resto de las necesarias para la urbanización del ámbito de Ejecución.

Por la cantidad a la que asciende el coste de las obras de urbanización de la cubierta del aparcamiento subterráneo, "URBI PROGRESO C.B." deberá depositar un aval que garantice dicha cantidad en el Ayuntamiento/Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales en 15 días desde la firma del presente documento, e ingresar en el mismo momento el IVA correspondiente en metálico, con el fin de posibilitar la contratación de las obras de forma independiente.

Así mismo, las entidades firmantes del convenio, en la proporción que a cada una corresponda deberán asumir los costos correspondientes a los cambios que sean necesarios, siempre conforme a lo previsto en el Proyecto de Urbanización correspondiente, en relación con las instalaciones existentes en los patios y la cerca del Colegio Público "García Lorca", existente en el ámbito del presente Convenio, debiendo realizarse dichas obras durante los meses de periodo vacacional, de tal forma que estén totalmente terminadas antes del comienzo del curso escolar 2005-2006.

CUARTA .- ORDENACIÓN DEL SISTEMA

1.- En relación con el cumplimiento de la LOUA, y en concreto al artículo 138 de la misma, se deja constancia de la conformidad de las partes de asumir la entera actividad de ejecución en las condiciones pactadas en este documento. La aplicación del sistema se hará de acuerdo con la regulación establecida para el supuesto de propietario único.

2.- Según lo expuesto, la entera actividad de ejecución es de cargo exclusivo de los propietarios incluidos en el ámbito de ejecución, por lo que el presente Convenio expresa la conformidad entre dichos propietarios y el municipio, para que de acuerdo con el artículo 138 mencionado, se siga la gestión urbanística por los mismos, sin necesidad de constituir Junta de Compensación.

3.- El Proyecto de Urbanización y el de Reparcelación serán presentados como máximo, en el plazo de tres meses contados desde la firma de éste Convenio, en caso contrario se iniciará el procedimiento previsto en el artículo 109 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El desarrollo urbanístico se regirá por las siguientes **BASES**:



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

A. Criterios para valorar las fincas aportadas.

1. El derecho de los propietarios es proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, situadas dentro de la delimitación de la unidad de ejecución según los criterios establecidos en éste Convenio.
2. A cada una de las fincas se les asigna en consecuencia, un porcentaje en relación con el aprovechamiento total del ámbito de actuación que determina el coeficiente para el reconocimiento de deberes, derechos y adjudicación de las parcelas resultantes.
3. Las superficies computables son las establecidas en éste Convenio, conforme a las titularidades registrales.
4. En cualquier caso, los propietarios deberán entregar en el momento de formular la Reparcelación, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes, que afecten a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, nombres y domicilio de los titulares de los derechos reales o arrendamientos.

B. Participación de la Administración actuante.

El Excmo. Ayuntamiento de Granada efectuará como Administración actuante, la vigilancia del desarrollo de la unidad de ejecución y la de las obras de urbanización de la misma.

C. Contratación de las obras de urbanización.

1. La contratación se hará por contratista idóneo conforme acuerden los propietarios de cada fase, y según el procedimiento que ésta acuerde.
2. En cualquier caso, en el contrato de ejecución de obra se harán constar las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

D. Criterios de valoración de derechos reales y cargas sobre las fincas, servidumbresprediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas.

1. El Proyecto de Reparcelación deberá declarar, de modo justificado, los derechos y cargas, cualquiera que sea su naturaleza, que sean incompatibles con el planeamiento y su ejecución, así como aquellos otros que por no tener lugar la subrogación real deban ser indemnizados, y fijará las correspondientes indemnizaciones de conformidad con los criterios establecidos en la legislación de expropiación forzosa, subsidiariamente, de acuerdo con las normas de Derecho administrativo y Civil y, en su defecto, por las establecidas para los Impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

2. Las indemnizaciones por la extinción de derecho de arrendamiento o por cualquier otra situación jurídica que tenga la consideración de gasto de urbanización, se satisfarán a los propietarios o titulares interesados, con cargo a los titulares del ámbito dentro de los costos del artículo 113.
3. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación conllevará la extinción de estos derechos y cargas sin perjuicio de las demás consecuencias que en derecho procedan.

E. Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.

1. Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto de reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.
2. La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa.
3. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto.

F. Valoración adjudicación de las parcelas resultantes.

1. La valoración de las fincas adjudicadas se fija en función de los criterios establecidos en el planeamiento vigente, de forma que todos los usos quedan afectados por un coeficiente de ponderación "1" que se aplica a cada m2 construido.
2. El total de unidades de aprovechamiento se distribuirá entre los miembros de la actuación en proporción a sus cuotas. A cada miembro se le adjudicarán parcelas que incorporen UU.A. en cuantía equivalente a la que tienen derecho. La adjudicación se hará según los criterios establecidos en el ordenamiento urbanístico.
3. En ningún caso podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
4. En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación en metálico entre los interesados. Estas compensaciones económicas se reflejarán, asimismo, en el Proyecto de Reparcelación. El Ayuntamiento será compensado económicamente en el Proyecto de Reparcelación por las UU.A. de su procedencia. Dicha compensación será por cada parcela resultante y se abonará por el adjudicatario de la misma. Las indemnizaciones que los afectados por el sistema, adeuden por la extinción de los derechos y cargas existentes sobre sus respectivas fincas aportadas podrán disminuir su adjudicación, cuyas unidades de



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

aprovechamiento acrecentarán la adjudicación de cada miembro en función de su cuota.

G. Régimen económico.

1. La participación de las entidades firmantes del presente Convenio en los gastos, pérdidas y beneficios está establecida en el apartado costes de urbanización y cargas.
2. El apoderado de cada fase de ejecución para llevar a cabo la misma podrá instar al Ayuntamiento la vía de apremio para exigir a sus miembros el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por aplicar la reparcelación forzosa o solicitar del Ayuntamiento la expropiación al miembro moroso, tal y como se regula en el artículo 129 de la LOUA y 181.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

H. Edificación.

No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que el respectivo interesado haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal conforme a lo prevenido en el artículo 169 de la LOUA y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística y de la legislación de Régimen Local, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o cuando se asegure, la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 55 de la LOUA.

I. Transmisión de terrenos de cesión obligatoria y gratuita de las obras de urbanización y recepción de las mismas.

1. La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, tendrá lugar, por ministerio de la ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación. No obstante, el apoderado de cada fase y en su nombre la empresa contratista, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.
2. Una vez ejecutadas las obras de urbanización, se procederá a su recepción por el Ayuntamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 154 de la LOUA. Hasta tanto se produzca la referida recepción dicha obligación correrá a cargo de los propietarios del ámbito.

J. Garantías económicas para el desarrollo del ámbito de actuación.

En cumplimiento de lo establecido en la letra g) del número 2 del artículo 130 de la LOUA, se constituirá a favor del Ayuntamiento, y en 15 días contados a partir de la firma del presente Convenio, por la cantidad correspondiente al 7% de los costes de urbanización un Aval, que operará en caso de incumplimiento de la obligación de urbanizar.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

K. Enajenación.

Los firmantes del convenio podrán enajenar terrenos o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

- El transmitente notificará en forma fehaciente a los demás el nombre del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia.
- El adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

QUINTA.- VIGENCIA Y EFICACIA DEL CONVENIO.

El plazo de vigencia del presente convenio será el que precise el cumplimiento de sus Estipulaciones y de la ejecución total del sistema y como máximo el previsto en el Proyecto de Urbanización.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, para que conste y surta los efectos oportunos, las partes firman el presente documento por cuadruplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio indicados.

EL TENIENTE DE ALCALDE
VICEPRESIDENTE DE LA GERENCIA

Fdo.: Luis Gerardo García Royo/Muñoz

"URBI PROGRESO C.B."



INMOBILIARIA LA VEGA S.L.

Fdo.: Felipe García Ruiz
y Emilio García Galindo

Fdo.: Santiago Gonzalez Roca

LA SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO

Fdo.: Mercédes López Domech