



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



**DON RUYMAN FRANCISCO LEDESMA PALOMINO, TENIENTE DE ALCALDE Y CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

**CERTIFICA:** Que la **Junta de Gobierno Local**, en su sesión ordinaria celebrada el día **veintiséis de septiembre de dos mil trece**, entre otros acuerdos, adoptó el que con el **núm. 1.361**, literalmente dice:

REG.MPAL.Nº

37

“Examinado el expediente **núm. 4.630/2013**, relativo a la **aprobación de Convenio Urbanístico en el ámbito de las parcelas 1 y 2 del Área de Reforma A-17 “calle Solares” del PEPRI Centro**, cuyo objeto es la tramitación de un Plan Especial para la patrimonialización y enajenación del Subsuelo.

REG. AUT. N.º

Aprobado inicialmente el Convenio por Decreto de la Concejala Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias, con fecha 8 de Julio de 2013, se sometió al trámite de información pública, durante el plazo de 20 días, mediante su publicación en el BOP núm. 134 de fecha 17 de julio de 2013; exposición en el Tablón de Anuncios Municipal desde el día 22 de julio de 2013 hasta el 13 de agosto de 2013, además de notificación personal a los interesados. No habiéndose presentado alegaciones durante el citado periodo de exposición pública.

Por todo ello, de conformidad con los informes favorables del Ingeniero de Caminos, Técnico Superior Urbanista, de fecha 3 de junio de 2013; del Interventor Municipal de 3 de junio de 2013, así como del Ingeniero de Caminos, Técnico Superior Urbanista de 16-08-2012, así como Informe Jurídico de 15 de mayo de 2013; aceptando propuesta del Subdirector de Planeamiento, según lo establecido en el artículo 30 de la Ley 7/02, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en virtud de las competencias conferidas en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local, y en los mismos términos el artículo 18.1.d) del Reglamento Orgánico Municipal (BOP nº 150 de fecha 06/08/2012), a propuesta del Coordinador General con el conforme de la Teniente de Alcalde Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias, la Junta de Gobierno Local por unanimidad, **acuerda:**

**Primero.-** Aprobar el Convenio Urbanístico en las parcelas 1 y 2 del A.R. A-17, de calle Solares, del PEPRI del Área Centro, cuyo objeto es la tramitación de un Plan Especial para la patrimonialización y enajenación del Subsuelo.

Los otorgantes del convenio son, por una parte, Realejo, 24 y CAIXABANK, S.A., y de otra D<sup>a</sup>. Isabel María Nieto Pérez, Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Granada y Concejala Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias, constando en el expediente el texto completo del convenio, que está compuesto de seis exponendos, y cinco estipulaciones.

- Ámbito territorial de aplicación del Convenio:

\* Parcelas 1 y 2 del Área de Reforma A-17 “Calle Solares” del PEPRI del Área Centro.



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**  
**JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**



- Objeto del Convenio:

\* Compromiso municipal de proceder a la tramitación de un Plan Especial para la patrimonialización y enajenación del Subsuelo.

- Plazo de vigencia del Convenio:

\* Hasta su total cumplimiento.

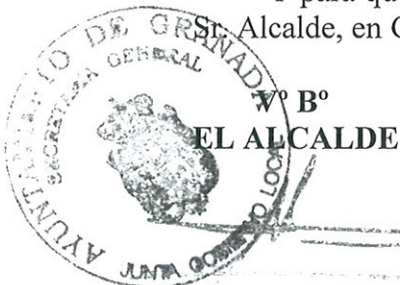
**Segundo.-** Inscribir, tras su firma, el presente Convenio en el Registro público de Convenios Urbanísticos de este Ayuntamiento, publicándose posteriormente en el Boletín Oficial de la Provincia, con los requisitos establecidos en el apartado 3 del artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**Tercero.-** Facultar a la Concejala Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias para la firma de cuanta documentación sea precisa para cumplimentar este acuerdo.

**Cuarto.-** Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente.”

Se certifica con la salvedad a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente.

Y para que así conste, expide la presente de orden y con el Visto Bueno del Excmo. Sr. Alcalde, en Granada **dos de octubre de dos mil trece.**





Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha



26 SET. 2013

44

Granada

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

*[Handwritten signature]*

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA PATRIMONIALIZAR Y ENAJENAR EL  
SUBSUELO DE LA PARCELA 529 M2 DE SUPERFICIE Y USO DE ESPACIO  
PÚBLICO EXISTENTE ENTRE LA PARCELA 1 Y 2 DEL ÁREA DE  
REFORMA A-17 "CALLE SOLARES" DEL PEPRI AREA CENTRO DE  
GRANADA.**

En Granada, a                      de 2013.

**REUNIDOS**

De una parte, Doña Isabel Nieto Pérez, mayor de edad, con DNI/NIF núm. 24.151.285-C, con domicilio a efectos del presente, en Calle Gran Capitán núm. 20-22.

De otra, Don..... Realejo 24

Y D..... por CAIXABANK S.A

**INTERVIENEN**

La Sra. Nieto Pérez, en su calidad de Concejal-Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias del Excmo. Ayuntamiento de Granada, debidamente facultada para este acto por acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha ..... La Sra. Nieto Pérez se encuentra asistida en este Acto por Don Agustín Belda Busca, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Granada por Delegación.

EL Sr. .... en nombre y representación de la sociedad  
".....", domiciliada en calle ....., con CIF núm. .;  
constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en .....,  
ante ..... Notario

Por                      CAIXABANK                      S.A                      .....

El Sr. Belda Busca, en su condición de Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Granada por delegación, considera suficientes y bastantes las facultades de las partes intervinientes para la firma del presente convenio, al haber tenido a la vista los documentos que facultan a ambos intervinientes.



Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO, a cuyos efectos;

## EXPONEN

### -I-

**PRIMERO.** En la estipulación séptima del Convenio urbanístico que desarrolla la Gestión de la Unidad de Ejecución de la AI-17 (tramitado en expediente 144/2006 que fue aprobado por el Pleno municipal en acuerdo de fecha 23 de marzo de 2.007 y suscrito con la empresa propietaria del ámbito el 24 de abril de 2.007), se establece expresamente: *“SÉPTIMO: Respecto Al subsuelo de dominio público, se hace constar que dicha superficie se concreta en 39 plazas de aparcamiento, divididas en 3 plantas de garaje. El Excmo. Ayuntamiento de Granada se compromete a tramitar el oportuno expediente administrativo de transmisión de la propiedad o concesión administrativa de esas 39 plazas de aparcamiento, si la legislación urbanística lo permite, a favor de la empresa Realejo 24, S.L. en caso de que la tramitación sea a través de concesión administrativa por 50 años, y posteriormente se diera la posibilidad de la transmisión de la propiedad de ese subsuelo de dominio público por parte del ayuntamiento y así lo permite la legislación urbanística aplicable, éste se compromete a realizar el expediente administrativo de cambio de concesión administrativa a transmisión de la propiedad a favor de la empresa promotora realejo 24 s.l., o en su defecto, a favor de las personas físicas o jurídicas que dicha empresa promotora venda esa concesión, y en su liquidación se descontará la parte proporcional ya abonada por la empresa realejo 24 s.l. en concepto de pago de la concesión administrativa. ...”*

**SEGUNDO.** Mediante Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras, n ° 1.625, de fecha 29 de abril de 2008, se aprobó el pliego de condiciones así como el inicio del expediente de contratación para adjudicar mediante procedimiento negociado sin publicidad para la financiación de la obra pública consistente en la construcción de aparcamiento subterráneo, de tres plantas de sótano, en el subsuelo de 529,00 metros cuadrados de superficie en planta y concesión del dominio público del mismo, en el ámbito del suelo de dominio público municipal resultante del desarrollo de la Unidad de Ejecución única del Área de Reforma A-17 “Calle Solares”, del PEPRI del Área Centro de Granada.

La Comisión Ejecutiva de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras, de 18 de julio de 2008, a la vista de la oferta presentada y de los informes técnicos, dispuso la adjudicación del contrato, a favor de la mercantil REALEJO 24, S.L, de conformidad con la oferta suscrita.





46



La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día treinta de diciembre de dos mil once acordó modificar la concesión adjudicada a la mercantil Realejo 24 SL, ampliando en una planta más las inicialmente previstas hasta llegar a cuatro plantas de acuerdo con las condiciones establecidas en la adjudicación. Con fecha 26 de enero de 2012 se ha solicitado autorización para gravar el derecho de concesión, autorizándose con fecha 10 de febrero de 2012 el préstamo hipotecario número 9620.31185600712 suscrito entre la mercantil REALEJO 24 S.L. y la entidad financiera CAIXABANK S.A, hipoteca que recae sobre la la concesión administrativa de dominio publico del subsuelo de la parcela 529 m2 de superficie y uso de espacio público existente entre la parcela 1 y 2 del área de reforma a-17 "calle solares" del PEPRI Área Centro de Granada.

**TERCERO.** Tras la entrada en vigor de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, así como la adaptación del PGOU de Granada a la LOUA, y conforme al acuerdo del Pleno Municipal de fecha 24 de septiembre de 2010, BOP 228 de 29 de noviembre de 2010 (expte. 4.630/2005) se contempla, mediante la aprobación de un Plan Especial, la posibilidad de estratificar las fincas de dominio público y privado, destinando superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, constituyéndose complejo inmobiliario. Existe pues la posibilidad de que, tras la aprobación de los instrumentos de planeamiento y previa desafectación del subsuelo, se proceda a la patrimonialización del mismo y venta a los interesados, con nueva valoración de las diferencias existentes entre el valor en venta de los inmuebles y el canon concesional. Esta diferencia se cifra en 155.816,37 €, según informe de valoración realizado por los servicios técnicos del Área.

**CUARTO.** Una vez aprobado el Plan Especial y patrimonializado, se contempla la posibilidad de la enajenación del subsuelo bajo la parcela municipal de dominio público a través del procedimiento negociado previsto en la legislación de Régimen local y sobre contratación de las Administraciones Públicas.

**QUINTO .** El ámbito del presente convenio se circunscribe a la parcela cuya descripción registral es la siguiente: "URBANA: Espacio libre de superficie irregular, del Área de Reforma A-17 "Calle Solares" del PEPRI del Área Centro de Granada. Tiene una superficie de quinientos veintinueve metros cuadrados, con destino a calles de nueva creación y plazas. Linda: Norte, con parcela número 1, con calle perpendicular a calle Santiago y parcelas catastrales número 7641077 y 7641079; Sur, con calle Solares y parcela catastral número 7641050; Este, con calle Huerta de las Vistillas de los Ángeles, parcela adjudicada número 2 y parcela catastral 7641050; y Oeste, con parcela adjudicada número 1."



42



Esta parcela está inscrita a favor del Ayuntamiento de Granada en el Registro de la Propiedad nº 1 al Tomo 2165, Libro 1500, folio 191, finca 96271, inscripción 1ª y en el Inventario de Bienes Municipales con el nº de Ficha 1592.

Sobre la misma hay constituida una concesión administrativa y gravada por hipoteca de CAIXABANK.....

**SEXTO.** La sociedad concesionaria del subsuelo de esta parcela ha mostrado al Excmo. Ayuntamiento de Granada su intención de adquirir de acuerdo con los antecedentes citados la propiedad del subsuelo objeto de concesión, previa tramitación del plan especial correspondiente y posterior licitación de acuerdo con el valor de la diferencia de valor en venta de los inmuebles y el canon concesional.

Por su parte, el Ayuntamiento de Granada, en aras del interés general, y dada la ubicación de la parcela que determina su uso de aparcamiento para residentes, y de conformidad con lo dispuesto en la cláusula del Convenio firmado el 24-4-2007, antes citado, se considera conveniente y oportuno acceder a la solución propuesta.

Las partes, de conformidad con lo manifestado, acuerdan suscribir el presente convenio de planeamiento, con arreglo a las siguientes,

#### ESTIPULACIONES

**PRIMERA:** Constituye el objeto del presente convenio urbanístico la tramitación y en su caso aprobación de un Plan Especial, para estratificar las fincas de dominio público y privado, destinando superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo, al dominio público y al uso privado respectivamente, constituyéndose complejo inmobiliario, sobre la parcela de 529,00 metros cuadrados de superficie de dominio público municipal resultante del desarrollo de la Unidad de Ejecución única del Área de Reforma A-17 "Calle Solares", del PEPRI del Área Centro de Granada.

**SEGUNDA:** Tras la aprobación del instrumento de planeamiento necesario y previa desafectación del subsuelo, se procederá a la patrimonialización y enajenación del mismo conforme a los procedimientos administrativos que correspondan, con nueva valoración de las diferencias existentes entre el valor en venta de los inmuebles y el canon concesional, en los términos previstos en el expositivo tercero, con posibilidad de pago en especie o permuta de cosa futura de acuerdo con la normativa en vigor.





48



TERCERA: La sociedad "REALEJO 24" titular de una concesión de dominio público sobre el subsuelo de la parcela, se compromete a la presentación del documento técnico correspondiente para la tramitación del Plan Especial necesario, en el plazo máximo de dos meses tras la firma del presente Convenio.

Transcurrido dicho plazo sin que se presente el citado documento, el presente Convenio quedara resuelto automáticamente, sin necesidad de requerimiento alguno en tal sentido.

CUARTA: El Excmo. Ayuntamiento de Granada, se compromete a la tramitación del referido Plan especial, de la forma más rápida posible de acuerdo con la normativa que resulte de aplicación. Así mismo, una vez aprobado el Plan se compromete a enajenar el subsuelo patrimonial de acuerdo con la normativa vigente según los antecedentes expuestos.

QUINTA: La sociedad "REALEJO 24" se compromete a concurrir al procedimiento de enajenación del subsuelo, como titular de la concesión demanial renunciando en su momento a ésta, para la posterior adquisición de la finca patrimonial renunciando expresamente a cualquier reclamación derivada de esta renuncia.

Y en prueba de conformidad de cuanto antecede, las partes firman por triplicado ejemplar y en un solo efecto, en el lugar y fecha señalados al principio.

POR EL AYUNTAMIENTO DE GRANADA,

La Concejal Delegada de Urbanismo,

Obras y Licencias.

Por REALEJO 24 SL

Por CAIXABANK

LA SECRETARIA GENERAL POR DELEGACIÓN

Fdo. Agustín Belda Busca



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**



**DON RUYMAN FRANCISCO LEDESMA PALOMINO, TENIENTE DE ALCALDE Y CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

**CERTIFICA:** Que la **Junta de Gobierno Local**, en su sesión ordinaria celebrada el día **veintiuno de marzo de dos mil catorce**, entre otros acuerdos, adoptó el que con el **núm. 292**, literalmente dice:

“Visto expediente **núm. 4.630/2013** de Urbanismo relativo a **rectificación de acuerdo de la Junta de Gobierno Local relativo a convenio urbanístico para patrimonialización y enajenación del subsuelo en la parcela 1 y 2 del AR A-17 “Calle Solares” del Pepri Centro de Granada.**

Se somete a la consideración de la Junta de Gobierno Local la rectificación del acuerdo número expediente 4.630/2013, incoado para la aprobación de convenio urbanístico para patrimonializar y enajenar el subsuelo de la parcela 1 y 2 del A.R. A-17 Calle Solares del PEPRI Área Centro de Granada.

Consta en el expediente informe favorable de la Asesoría Jurídica de Planeamiento y Gestión, así como informe emitido por la Adjunta a la Subdirección de Gestión integrado en el anterior cuyo tenor literal es el siguiente:

“Con relación al expediente de referencia, se emite el siguiente informe en respuesta a la pregunta formulada por el Coordinador relativo a la posibilidad de que el convenio a firmar entre la propiedad y el Ayuntamiento no tenga que ser forzosamente firmado por la entidad acreedora del préstamo hipotecario que grava la concesión administrativa otorgada sobre el aparcamiento situado en el subsuelo municipal en la edificación de referencia.

**1.- Antecedentes.-**

Los que constan en el informe de fecha 15 de mayo de 2013 y además los siguientes:

Primero.- Consta informe aportado por la propiedad y firmado por el Notario D. Álvaro E. Rodríguez Espinosa por el que con relación al derecho real de hipoteca que grava la concesión y la relación con la entidad financiera que concedió el préstamo hipotecario y del que se extrae como conclusiones que “Trasladada al Registro de la Propiedad número uno de Granada la inquietud del acreedor hipotecario, su titular nos ha manifestado que el hecho de tomar razón de este expediente, como requiere el Ayuntamiento, e incluso consentir expresamente la patrimonialización de esta concesión en el mismo, por sí sola, no afecta a la hipoteca concedida sobre la misma. Sería necesario para introducir cualquier modificación en la inscripción de la misma, consentimiento expreso del acreedor hipotecario, prestado en escritura pública, bien de cancelación de hipoteca, bien de novación objetiva de la misma.

La patrimonialización produce una alteración registral que afecta solo al título del propietario. El dominio sobre la misma ya no sería en base a la concesión administrativa



sino al título de propiedad. La hipoteca se extendería al pleno dominio de la finca hipotecada... La hipoteca no se puede extinguir sin consentimiento expreso del acreedor prestado mediante escritura pública. La mera comparecencia en documento administrativo no es título suficiente para la cancelación registral.”

De ese modo, ab initio, la garantía que avala el crédito hipotecario se mantiene, con lo que parece no verse afectada la posición jurídica de la entidad acreedora, de modo que la falta de firma en el convenio no le perjudicaría.

Segundo.- Entendiendo que las posibles dudas a objetar por la entidad financiera pudiesen venir por la posible adjudicación a un tercero que nada tuviese que ver con la hipoteca de la concesión, se requiere informe a la Adjunta a la Subdirección de Gestión, a fin de concretar el posible expediente contractual de enajenación. En fecha 7 de marzo de 2014, se emite el mismo por parte de la Adjunta a la Subdirección, que textualmente incorporado a este informe dice:

*PROCEDIMIENTO NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD PARA LA FINANCIACIÓN DE LA OBRA PÚBLICA CONSISTENTE EN LA CONSTRUCCIÓN DE APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO EN EL SUBSUELO DE DOMINIO PÚBLICO RESULTADO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL AREA DE REFORMA AI-17 “CALLE SOLARES” DEL PLAN ESPECIAL CENTRO Y CONCESIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO DEL MISMO, PARA CONSTRUCCIÓN DE UN SÓTANO DE APARCAMIENTO CONJUNTO CON LAS PARCELAS PRIVADAS RESULTANTES DE ESTA ACTUACIÓN*

*En expediente n° 4630/2013, relativo a Convenio urbanístico para patrimonializar y enajenar el subsuelo de la parcela municipal de viales y espacios libres públicos del Área de Reforma AR-17 “Calle Solares” del PEPRI Centro de Granada, se ha formulado por el Vicesecretario General con fecha de hoy, petición a esta Subdirección relativa a emisión de “informe técnico acerca de la posibilidad o no de explotación económica independiente de las cocheras sujetas a concesión administrativa de las del edificio construido que alberga el resto de los aparcamientos del área de reforma y que se encuentran fuera del ámbito de la concesión”. En contestación a esa petición se informa lo siguiente:*

*En la estipulación primera del Pliego de cláusulas administrativas que reguló la concesión administrativa de referencia, elaborado por la funcionaria que suscribe, ya se indicaba textualmente: “...Dada la superficie de suelo ocupada, 529,00 m2 del subsuelo de viario público, distribuidos en una franja de terreno de forma irregular, que en algunas zonas presenta una anchura de 5,00 metros, que lógicamente no es susceptible de explotación independiente, la viabilidad técnica de la intervención de construcción y explotación del aparcamiento, obligan a que confluyan en una única instalación, el subsuelo de propiedad particular y el subsuelo correspondiente al dominio público municipal, siendo por tanto necesario que la concesión de dominio público para el uso privativo del subsuelo del espacio de dominio público deba hacerse necesariamente al propietario del subsuelo de titularidad privada. Como consecuencia de lo anterior, y dada la vinculación funcional y técnica entre el aparcamiento ubicado en el subsuelo de la parcela de titularidad privada y el ubicado en el subsuelo de espacio demanial, la concesión del subsuelo del dominio público municipal sólo es posible otorgarla al mismo propietario titular del suelo privado ...”.*





**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**  
**JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

*Debe tenerse en cuenta como antecedente que en el PEPRI Centro de Granada ya se establecía que el Ayuntamiento autorizaría la implantación de un aparcamiento para residentes bajo la edificación, el viario y los espacios libres, y que la figura de desarrollo de esta Área de Reforma (Estudio de Detalle para ordenación de la Unidad de ejecución 121 del PGOU de Granada de 1.985 y de la Unidad de Ejecución A-17 del PEPRI del Área Centro de Granada, tramitado en expediente nº 4.132/03 y definitivamente aprobado por acuerdo plenario de fecha 30 de enero de 2.004), prevé en sus determinaciones la ejecución de un aparcamiento único conjunto integrado por las parcelas privadas y públicas resultantes de la actuación.*

*Indicar asimismo que en el Proyecto de Reparcelación Voluntaria de esta Área de Reforma, aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 19 de enero de 2.007, se indica:*

**"C.4) APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE.**

*En virtud de lo establecido en el estudio de Detalle de la citada Unidad de Actuación se prevé una ocupación en la totalidad de la superficie de la misma (1.341 m<sup>2</sup>) bajo rasante en cuatro plantas del 100%. La finalidad de la misma será la implantación de aparcamientos bajo la edificación, viario y espacios libres. La parte de esos aparcamientos correspondientes al Ayuntamiento de Granada se tramitarán mediante su correspondiente expediente de transmisión de la propiedad o concesión administrativa de suelo bajo el dominio público. La transmisión o concesión será para la empresa promotora Realejo 24 SL."*

*Por último señalar que la descripción registral de la parcela de viales y espacios libres de titulariza municipal es la siguiente:*

*DESCRIPCIÓN: "URBANA: Espacio libre de superficie irregular, del Área de Reforma A-17 "Calle Solares" del PEPRI del Área Centro de Granada. Tiene una superficie de quinientos veintinueve metros cuadrados, con destino a calles de nueva creación y plazas. Linda: Norte, con parcela número 1, con calle perpendicular a calle Santiago y parcelas catastrales número 7641077 y 7641079; Sur, con calle Solares y parcela catastral número 7641050; Este, con calle Huerta de las Vistillas de los Ángeles, parcela adjudicada número 2 y parcela catastral 7641050; y Oeste, con parcela adjudicada número 1."*

*Esta parcela está inscrita a favor del Ayuntamiento de Granada en el Registro de la Propiedad nº 1 al Tomo 2165, Libro 1500, folio 191, finca 96271, inscripción 1ª y en el Inventario de Bienes Municipales con el nº de Ficha 1592.*

*Lo que se informa a los efectos solicitados.*

*De tal modo, parece no verse afectada la posición jurídica de la entidad financiera en la medida en que, hilado este argumento con el anterior, solo es posible adjudicar al titular de la edificación, Realejo, 24, S.L. la patrimonialización del subsuelo, tal y como ya se previó tanto en el proyecto de reparcelación como en el de cláusulas administrativas de la concesión.*



También es de reseñar la ausencia de alegaciones durante el periodo de información pública, que acredita supuestamente un cierto beneplácito por la entidad financiera que pudo perfectamente hacer valer su derecho y argumentar tanto a favor como en contra de la alteración contractual objeto del expediente. Además posteriormente, se la ha dado traslado de nuevo a efectos de conocer su opinión, sin que hasta la fecha haya existido pronunciamiento escrito a favor o en contra.

## 2.- Fundamentos jurídicos.-

Tras los antecedentes y de cara a la aprobación del convenio, éste en la medida en que tiene como efectos la regulación de las relaciones entre la propiedad y el Ayuntamiento para la modificación del Plan Especial, y por lo tanto, per se no supone patrimonialización alguna, es posible su firma sin que sea necesaria la de la entidad acreedora que tiene sus derechos garantizados en la medida de la tramitación del planeamiento, así como en el expediente de posterior contratación administrativa.

Además, tal y como señala el informe de la Adjunta a la Subdirección de Gestión, *Debe tenerse en cuenta como antecedente que en el PEPRI Centro de Granada ya se establecía que el Ayuntamiento autorizaría la implantación de un aparcamiento para residentes bajo la edificación, el viario y los espacios libres, y que la figura de desarrollo de esta Área de Reforma (Estudio de Detalle para ordenación de la Unidad de ejecución 121 del PGOU de Granada de 1.985 y de la Unidad de Ejecución A-17 del PEPRI del Área Centro de Granada, tramitado en expediente nº 4.132/03 y definitivamente aprobado por acuerdo plenario de fecha 30 de enero de 2.004), prevé en sus determinaciones la ejecución de un aparcamiento único conjunto integrado por las parcelas privadas y publicas resultantes de la actuación.* “

No obstante y de cara a la mayor garantía e interconexión entre el convenio anterior de fecha 24 de abril de 2007 y el actual y para clarificación a la hora de garantizar la posición jurídica del acreedor hipotecario, cohonestado y conectando esa circunstancia con los sistemas de contratación y dado que ya los propios pliegos de la concesión y el título jurídico concretado en el expediente de reparcelación determinaban la patrimonialización a favor del propietario o del concesionario, procede introducir una modificación de la cláusula segunda en el convenio del siguiente tenor que aseverase la imposibilidad de adjudicación a tercero no vinculado por el crédito hipotecario, a la luz del argumentario y documental que está incorporado al expediente, de modo que la modificación fuese del siguiente tenor :

### Cláusula segunda.-

Donde dice: ..., se procederá a la patrimonialización y enajenación del mismo conforme a los procedimientos administrativos que correspondan...”

Debe decir”...se procederá a la patrimonialización y enajenación del mismo conforme al procedimiento negociados sin publicidad, regulado en el artículo 170, 1, d), dado que esa circunstancia de encontraba recogida en el Proyecto de Reparcelación y en el pliego de cláusulas administrativas, a favor de Realejo 24, S.L.....”

Igualmente es posible la eliminación de la referencia a la entidad financiera en el texto del convenio.



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**  
**JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**



En esos términos, es posible su aprobación.

Por lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, 127, 1, d) de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal, vista la propuesta formulada por el Coordinador General con el Conforme de la Teniente de Alcalde Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias, la Junta de Gobierno Local por unanimidad **acuerda:**

**Primero.-** Rectificar el acuerdo número 1.361 adoptado por la Junta de Gobierno Local de 26 de septiembre de 2013 en el sentido de modificar el contenido de la cláusula segunda del convenio, en el siguiente sentido:

Donde dice: "... se procederá a la patrimonialización y enajenación del mismo conforme a los procedimientos administrativos que correspondan..."

Debe decir "...se procederá a la patrimonialización y enajenación del mismo conforme al procedimiento negociado sin publicidad, regulado en el artículo 170, 1, d), del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, dado que esa circunstancia de encontraba recogida en el Proyecto de Reparcelación y en el pliego de cláusulas administrativas, a favor de Realejo 24, S.L....."

**Segundo.-** Proceder a la firma del convenio y a su inscripción en el Registro Municipal de Convenios

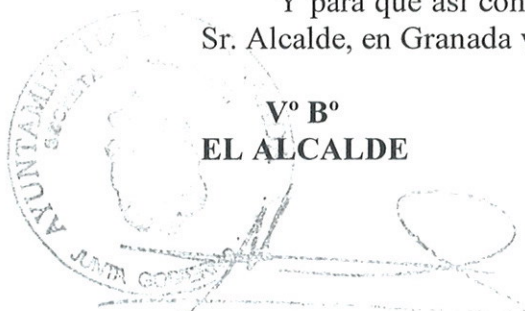
**Tercero.-** Convocar al acreedor hipotecario para la firma del convenio o, en su caso manifieste su conformidad y no oposición al contenido del mismo.

**Cuarto.-** Notificar este acuerdo a los interesados."

Se certifica con la salvedad a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente.

Y para que así conste, expide la presente de orden y con el Visto Bueno del Excmo. Sr. Alcalde, en Granada **veinticinco de marzo de dos mil catorce.**

**Vº Bº**  
**EL ALCALDE**







**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

**CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS**

**COORDINACIÓN GENERAL**

CONVENIO URBANÍSTICO PARA PATRIMONIALIZAR Y ENAJENAR EL  
SUBSUELO DE LA PARCELA 529 M2 DE SUPERFICIE Y USO DE ESPACIO  
PÚBLICO EXISTENTE ENTRE LA PARCELA 1 Y 2 DEL ÁREA DE REFORMA  
A-17 "CALLE SOLARES" DEL PEPRI AREA CENTRO DE GRANADA.

En Granada, a 3 de abril de 2014.

**REUNIDOS**

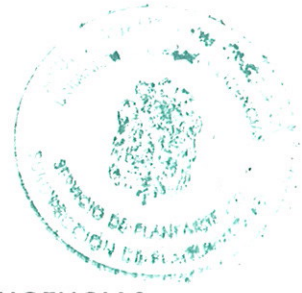
De una parte, Doña Isabel María Nieto Pérez, mayor de edad, con DNI/NIF núm. 24.151.285-C, con domicilio a efectos del presente, en Calle Gran Capitán núm. 20-22. Asistida por Don Agustín M. Belda Busca, Secretario por delegación de la Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Granada.

De otra, Don Jorge González Guijosa, y Don Jenaro Rodríguez  
Espinosa, en calidad de Administradores Mancomunados de  
Realejo 24, S.L.

**INTERVIENEN**

La Sra. Nieto Pérez, en su calidad de Concejala-Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias del Excmo. Ayuntamiento de Granada, debidamente facultada para este acto por acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de septiembre de 2013. La sra. Nieto Pérez se encuentra asistida en este Acto por Don Agustín Belda Busca, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Granada por Delegación.

---



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

### CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS

#### COORDINACIÓN GENERAL

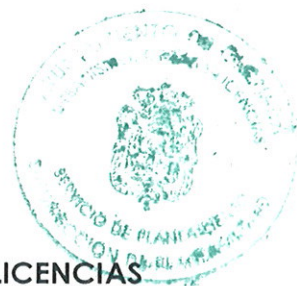
Los señores González Guijosa y Rodríguez Espinosa, en nombre y representación de la sociedad "REALEJO 24 S.L.", domiciliada en Granada, en calle Carrera del Genil nº 33, 2º izquierda, con CIF núm. B-18608612; constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública, otorgada en Granada el día 9 de abril de 2012, ante Notario.

El Sr. Belda Busca, en su condición de Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Granada por delegación, considera suficientes y bastantes las facultades de las partes intervinientes para la firma del presente convenio, al haber tenido a la vista los documentos que facultan a ambos intervinientes.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO, a cuyos efectos;  
**EXPONEN:**

**PRIMERO.** En la estipulación séptima del Convenio urbanístico que desarrolla la Gestión de la Unidad de Ejecución de la AI-17 (tramitado en expediente 144/2006 que fue aprobado por el Pleno municipal en acuerdo de fecha 23 de marzo de 2.007 y suscrito con la empresa propietaria del ámbito el 24 de abril de 2.007), se establece expresamente: "*SÉPTIMO: Respecto Al subsuelo de dominio público, se hace constar que dicha superficie se concreta en 39 plazas de aparcamiento, divididas en 3 plantas de garaje. El Excmo. Ayuntamiento de Granada se compromete a tramitar el oportuno expediente administrativo de transmisión de la propiedad o concesión administrativa de esas 39 plazas de aparcamiento, si la legislación urbanística lo permite, a favor de la empresa Realejo 24, S.L. en caso de que la tramitación sea a través de concesión administrativa por 50 años, y posteriormente se diera la posibilidad de la transmisión de la propiedad de ese subsuelo de dominio público por parte del ayuntamiento y así lo permite la legislación urbanística aplicable, éste se compromete a realizar el expediente administrativo de cambio de concesión administrativa a transmisión de la propiedad a favor de la empresa promotora realejo 24 s.l., o en su defecto, a favor de las personas físicas o jurídicas que dicha empresa promotora venda esa concesión, y en su liquidación se descontará la parte proporcional ya abonada por la empresa realejo 24 s.l. en concepto de pago de la concesión administrativa.*"





## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

### CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS

#### COORDINACIÓN GENERAL

**SEGUNDO:** Mediante Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras, n.º 1.625, de fecha 29 de abril de 2008, se aprobó el pliego de condiciones así como el inicio del expediente de contratación para adjudicar mediante procedimiento negociado sin publicidad para la financiación de la obra pública consistente en la construcción de aparcamiento subterráneo, de tres plantas de sótano, en el subsuelo de 529,00 metros cuadrados de superficie en planta y concesión del dominio público del mismo, en el ámbito del suelo de dominio público municipal resultante del desarrollo de la Unidad de Ejecución única del Área de Reforma A-17 "Calle Solares", del PEPRI del Área Centro de Granada.

La Comisión Ejecutiva de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras, de 18 de julio de 2008, a la vista de la oferta presentada y de los informes técnicos, dispuso la adjudicación del contrato, a favor de la mercantil REALEJO 24, S.L., de conformidad con la oferta suscrita.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día treinta de diciembre de dos mil once acordó modificar la concesión adjudicada a la mercantil Realejo 24 SL, ampliando en una planta más las inicialmente previstas hasta llegar a cuatro plantas de acuerdo con las condiciones establecidas en la adjudicación.

Con fecha 26 de enero de 2012 se ha solicitado autorización para gravar el derecho de concesión, autorizándose con fecha 10 de febrero de 2012 el préstamo hipotecario número 9620.31185600712 suscrito entre la mercantil REALEJO 24 S.L. y la entidad financiera CAIXABANK S.A, hipoteca que recae sobre la concesión administrativa de dominio público del subsuelo de la parcela 529 m2 de superficie y uso de espacio público existente entre la parcela 1 y 2 del área de reforma a-17 "calle solares" del PEPRI Área Centro de Granada.

**TERCERO:** Tras la entrada en vigor de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, así como la adaptación del PGOU de Granada a la LOUA, y conforme al acuerdo del Pleno Municipal de fecha 24 de septiembre de 2010, BOP 228 de 29 de noviembre de 2010 (expte. 4.630/2005) se contempla, mediante la aprobación de un Plan Especial, la posibilidad de estratificar las fincas de dominio público y privado, destinando superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, constituyéndose complejo inmobiliario. Existe pues la posibilidad de que, tras la aprobación de



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

### CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS

#### COORDINACIÓN GENERAL

los instrumentos de planeamiento y previa desafectación del subsuelo, se proceda a la patrimonialización del mismo y venta a los interesados, con nueva valoración de las diferencias existentes entre el valor en venta de los inmuebles y el canon concesional. Esta diferencia se cifra en 155.816,37 €, según informe de valoración realizado por los servicios técnicos del Área.

**CUARTO:** Una vez aprobado el Plan Especial y patrimonializado, se contempla la posibilidad de la enajenación del subsuelo bajo la parcela municipal de dominio público a través del procedimiento negociado previsto en la legislación de Régimen local y sobre contratación de las Administraciones Públicas.

**QUINTO:** El ámbito del presente convenio se circunscribe a la parcela cuya descripción registral es la siguiente: "URBANA: Espacio libre de superficie irregular, del Área de Reforma A-17 "Calle Solares" del PEPRI del Área Centro de Granada. Tiene una superficie de quinientos veintinueve metros cuadrados, con destino a calles de nueva creación y plazas. Linda: Norte, con parcela número 1, con calle perpendicular a calle Santiago y parcelas catastrales número 7641077 y 7641079; Sur, con calle Solares y parcela catastral número 7641050; Este, con calle Huerta de las Vistillas de los Ángeles, parcela adjudicada número 2 y parcela catastral 7641050; y Oeste, con parcela adjudicada número 1."

Esta parcela está inscrita a favor del Ayuntamiento de Granada en el Registro de la Propiedad nº 4 al Tomo 2165, Libro 1500, folio 191, finca 96271, inscripción 1ª y en el Inventario de Bienes Municipales con el nº de Ficha 1592.

Sobre la misma hay constituida una concesión administrativa y gravada por hipoteca de CAIXABANK

**SEXTO:** La sociedad concesionaria del subsuelo de esta parcela ha mostrado al Excmo. Ayuntamiento de Granada su intención de adquirir de acuerdo con los antecedentes citados la propiedad del subsuelo objeto de concesión, previa tramitación del plan especial correspondiente y posterior licitación de acuerdo con el valor de la diferencia de valor en venta de los inmuebles y el canon concesional.





## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

### CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS

#### COORDINACIÓN GENERAL

Por su parte, el Ayuntamiento de Granada, en aras del interés general, y dada la ubicación de la parcela que determina su uso de aparcamiento para residentes, y de conformidad con lo dispuesto en la cláusula del Convenio firmado el 24-4-2007, antes citado, se considera conveniente y oportuno acceder a la solución propuesta.

Las partes, de conformidad con lo manifestado, acuerdan suscribir el presente convenio de planeamiento, con arreglo a las siguientes,

#### ESTIPULACIONES

**PRIMERA:** Constituye el objeto del presente convenio urbanístico la tramitación y en su caso aprobación de un Plan Especial, para estratificar las fincas de dominio público y privado, destinando superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo, al dominio público y al uso privado respectivamente, constituyéndose complejo inmobiliario, sobre la parcela de 529,00 metros cuadrados de superficie de dominio público municipal resultante del desarrollo de la Unidad de Ejecución única del Área de Reforma A-17 "Calle Solares", del PEPRI del Área Centro de Granada.

**SEGUNDA:** Tras la aprobación del instrumento de planeamiento necesario y previa desafectación del subsuelo, se procederá a la patrimonialización y enajenación del mismo conforme al procedimiento negociado sin publicidad, regulado en el artículo 170, 1, d), dado que esa circunstancia se encontraba recogida en el pliego de cláusulas administrativas, a favor de Realejo 24, S.L., con nueva valoración de las diferencias existentes entre el valor en venta de los inmuebles y el canon concesional, en los términos previstos en el expositivo tercero, con posibilidad de pago en especie o permuta de cosa futura de acuerdo con la normativa en vigor.

**TERCERA:** La sociedad "REALEJO 24" titular de una concesión de dominio público sobre el subsuelo de la parcela, se compromete a la presentación del documento técnico correspondiente para la tramitación del Plan Especial necesario, en el plazo máximo de dos meses tras la firma del presente Convenio.

Transcurrido dicho plazo sin que se presente el citado documento, el presente Convenio quedara resuelto automáticamente, sin necesidad de requerimiento alguno en tal sentido.

**CUARTA:** El Excmo. Ayuntamiento de Granada, se compromete a la tramitación del referido



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**  
**CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS**  
**COORDINACIÓN GENERAL**

Plan especial, de la forma más rápida posible de acuerdo con la normativa que resulte de aplicación. Así mismo, una vez aprobado el Plan se compromete a enajenar el subsuelo patrimonial de acuerdo con la normativa vigente según los antecedentes expuestos.

**QUINTA:** La sociedad "REALEJO 24" se compromete a concurrir al procedimiento de enajenación del subsuelo, como titular de la concesión demanial renunciando en su momento a ésta, para la posterior adquisición de la finca patrimonial renunciando expresamente a cualquier reclamación derivada de esta renuncia.

Y en prueba de conformidad de cuanto antecede, las partes firman por triplicado ejemplar y en un solo efecto, en el lugar y fecha señalados al principio.

**POR EL AYUNTAMIENTO DE GRANADA:**

La Concejala Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias.

Fdo.: Isabel María Nieto Pérez

**Por REALEJO 24 SL**

Fdo.: Jorge González Guijosa      Fdo.: Jenaro Rodríguez Espinosa

**EL SECRETARIO POR DELEGACIÓN**

Fdo.: Agustín M. Belda Busca

