



**Administración Local**

**AYUNTAMIENTO DE OGIJARES**

**URBANISMO**

## Texto inicial del Convenio Urbanístico de Ejecución Cargas de Urbanización PERI LA AURORA

*Texto inicial del Convenio Urbanístico de Ejecución Cargas de Urbanización PERI LA AURORA*

### **Texto inicial del Convenio Urbanístico de Ejecución Cargas de Urbanización PERI LA AURORA**

Negociado y suscrito el texto inicial del CONVENIO URBANISTICO DE EJECUCIÓN PARA DISTRIBUCIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR “LA AURORA”, de conformidad con los artículos 9.7.4ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 17.5.d) de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, se somete a información pública por plazo de veinte días a contar desde el siguiente al de publicación del presente anuncio en este Boletín Oficial de la Provincia.

Estará a su vez a disposición de los interesados en el portal de transparencia de este Ayuntamiento y podrá consultarse en las dependencias municipales, para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes.

En Ogíjares a 10 de abril de 2025

Firmado por: Estéfano Polo Segura, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Ogíjares

## CONVENIO URBANISTICO DE EJECUCIÓN PARA DISTRIBUCIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN EN EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR “LA AURORA” DE OGÍJARES

### REUNIDOS

De una parte D. Estéfano Polo Segura, Alcalde del Ayuntamiento de Ogíjares, asistido por el Secretario de la Corporación.

Y de otra parte, D<sup>a</sup> María del Carmen Martínez Ruiz-Andréu, actuando como en representación de la entidad mercantil MARVA INVESTMENTS GROUP, S.L., quien actúa a su vez en representación, como Administradora única, de GENERALIFE GESTIÓN DE INVERSIONES, S.L., con domicilio en Granada, calle Acera del Darro nº 2, 1º, oficina 2 y NIF B18449876.

Reconociéndose mutua y plena capacidad en función de sus respectivos cargos y en el ejercicio de las facultades legalmente conferidas

### EXPONEN

**PRIMERO.-** La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 27 de junio de 2002 adoptó los siguientes acuerdos:

- Aprobación definitiva de la Modificación Puntual del SR-4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ogíjares, promovida por la Diputación Provincial de Granada.

- Aprobación definitiva de la Modificación Puntual relativa al Suelo de Servicios Urbanos propiedad de la Diputación Provincial de Granada.

Los terrenos objeto de ambas modificaciones puntuales pasaron a conformar el ámbito de un Plan Especial de Reforma Interior para desarrollo urbanístico de los suelos descritos propiedad de Diputación de Granada.

**SEGUNDO.-** Como consecuencia de las modificaciones anteriores, el suelo queda clasificado como urbano, sujeto a desarrollo urbanístico.

A tal efecto, se redactó el Plan Especial de Reforma Interior “La Aurora”, aprobado definitivamente por la CPOTU en fecha 27 de junio de 2002, el cual delimita una unidad de ejecución sujeta a equidistribución de cargas, con superficie 293.542 metros cuadrados, estableciendo como sistema de actuación el de compensación.

Sobre dicha unidad de ejecución se aprobó Proyecto de Compensación a instancias de propietario único, redactándose el correspondiente Título Inscribible que tuvo acceso al Registro de la Propiedad.

**TERCERO.-** El proyecto de compensación del PERI La Aurora se tramitó como propietario único por lo que no fue necesaria la constitución de Junta de Compensación. Así, dicho proyecto se limitó a la localización de terrenos de cesión obligatoria y reservas establecidas por el PERI, y localización de las parcelas de aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria y gratuita que correspondían al Ayuntamiento de Ogíjares y a la Diputación Provincial de Granada.

**CUARTO.-** Formalizadas las cesiones e inscritas las parcelas a nombre del Ayuntamiento, y tras la celebración de determinados negocios jurídicos llevados a cabo sobre dichas parcelas, en la actualidad, GENERALIFE GESTIÓN DE INVERSIONES S.L., es titular por adquisición a título oneroso en virtud de adjudicación por ejecución hipotecaria de fecha 11 de octubre de 2016, de las siguientes parcelas ubicadas en el PERI La Aurora:

Parcela Registral 12.875:

**Superficie:** 5.455,28 metros cuadrados

**Descripción:** "URBANA: Parcela número DOS, del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución delimitada por el Plan Especial de Reforma Interior "La Aurora", en término municipal de Ogíjares. Tiene una superficie de CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS Y VEINTIOCHO DECIMETROS CUADRADOS.

**Titular:** Según la inscripción 8ª, única de dominio vigente, aparece inscrita a nombre de la mercantil la entidad GENERALIFE GESTION DE INVERSIONES S.L. , con C.I.F. B-18449876, por título de adjudicación por subasta judicial por ejecución de hipoteca, en virtud de testimonio del decreto de Adjudicación de fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciséis, expedido por doña Isabel Espín Quirante letrada de la administración de justicia del Juzgado de Primera Instancia número dieciocho de Granada.

Practicada la inscripción el veinte de abril de dos mil diecisiete.

No aparecen Cargas Urbanísticas

Parcela Registral 13.527:

**Superficie:** 1.000,00 metros cuadrados

**Descripción:** URBANA: Parcela "A", en término municipal de Ogíjares, sita en la U.E. 49 del PGOU municipal vigente. Tiene una superficie de MIL METROS CUADRADOS.

**Titular:** Titularidad.- Según la inscripción 7ª, única de dominio vigente, aparece inscrita a nombre de la mercantil la entidad GENERALIFE GESTION DE INVERSIONES S.L., con C.I.F. B-18449876, por título de adjudicación por subasta judicial por ejecución de hipoteca, en virtud de testimonio del decreto de Adjudicación de fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciséis, expedido por doña Isabel Espín Quirante letrada de la administración de justicia del Juzgado de Primera Instancia número dieciocho de Granada.

Practicada la inscripción el veinte de abril de dos mil diecisiete.

No aparecen Cargas Urbanísticas

Parcela Registral 13.529:

**Superficie:** 1.884,00 metros cuadrados

**Descripción:** URBANA: Parcela "C", en término municipal de Ogíjares, sita en la U.E. 49 del PGOU municipal vigente. Tiene una superficie de MIL OCHOCIENTOS OCHENTAY CUATRO METROS CUADRADOS.

**Titular:** Titularidad.- Según la inscripción 7ª, única de dominio vigente, aparece inscrita a nombre de la mercantil la entidad GENERALIFE GESTION DE INVERSIONES S.L. , con C.I.F. B-18449876, por título de adjudicación por subasta judicial por ejecución de hipoteca, en virtud de testimonio del decreto de Adjudicación de fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciséis, expedido por doña Isabel Espín Quirante letrada de la administración de justicia del Juzgado de Primera Instancia número dieciocho de Granada.

Practicada la inscripción el veinte de abril de dos mil diecisiete.

No aparecen Cargas Urbanísticas

**CUARTO.-** El propietario de origen, Diputación de Granada, ha asumido la iniciativa de la gestión y ejecución urbanística por el sistema de compensación, bajo la modalidad de propietario único del PERI "La Aurora" en Ogíjares. Según lo acordado entre ambas Administraciones, Diputación de Granada y Ayuntamiento de Ogíjares, la totalidad de los gastos de urbanización serán inicialmente sufragados por la primera, sin perjuicio de su repercusión, mediante cuotas, de lo que en su caso corresponda, al Ayuntamiento de Ogíjares por todas las parcelas lucrativas que le fueron adjudicadas en el proyecto de compensación y, a su vez, de éste a GENERALIFE GESTION DE INVERSIONES S.L., como actual titular de parte de dichas parcelas en función de la cuota que se determina en el presente Convenio.

**QUINTO.-** El tiempo transcurrido desde la aprobación del PERI "La Aurora", la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y la actual tramitación de los instrumentos de planeamiento municipal de Ogíjares, entre otras circunstancias, demandan la aprobación de un Plan de Ordenación Urbana (POU) para el ámbito del actual PERI, con la finalidad de adaptar y mejorar la ordenación detallada vigente -que en buena media resulta desfasada-, y asegurar la idoneidad técnica y viabilidad económica de la actuación urbanística, posibilitando el proceso de gestión y ejecución

urbanística y permitiendo el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

Diputación de Granada ha redactado el proyecto de urbanización de todo el ámbito de actuación del PERI "La Aurora", actualmente en tramitación para su aprobación, que incluye las obras de urbanización de un vial de nueva apertura considerado mediante Estudio de Detalle redactado por el Ayuntamiento de Ogíjares y aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 31/03/2025, circunstancias que implican un incremento de los costes de urbanización que obliga a revisar la previsiones efectuadas en su día y adoptar la medidas pertinentes para garantizar la viabilidad y rentabilidad económica de la actuación.

Ello supone el compromiso por parte del Ayuntamiento de introducir en el Plan de Ordenación Urbana, las modificaciones precisas que permitan compensar los gastos de urbanización que asumirán las parcelas relacionadas en el antecedente tercero, mediante la asignación de unas condiciones de ordenación que garanticen la viabilidad técnica y económica de las mismas.

Por este motivo, la Administración urbanística actuante asumirá todos los gastos de urbanización salvo los que corresponden a Diputación, constando así en la Cuenta de Liquidación de la actuación; sin perjuicio, a su vez, de lo que proceda repercutir por parte del Ayuntamiento de Ogíjares a la mercantil interviniente en este Convenio conforme se estipula en el mismo, previa aprobación de la Cuenta de Liquidación Definitiva y alcanzada la viabilidad y rentabilidad económicas aludidas mediante la correspondiente ordenación urbanística.

**SEXTO.-** Conviniendo ambas partes, y siendo de interés general, establecer equitativamente la distribución de cargas de urbanización como propietarios de las parcelas beneficiadas por dichas obras, han convenido suscribir el presente **CONVENIO URBANISTICO** con objeto de financiar los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de los costes derivados de la ejecución del proyecto de urbanización, actualmente en redacción.

El Alcalde de Ogíjares, con el fin de facilitar la realización de la iniciativa de urbanización anteriormente descrita, por resultar un servicio público que trasciende del beneficio particular al ser de gran interés general tanto municipal como supramunicipal, suscribe con GENERALIFE GESTIÓN DE INVERSIONES S.L. el siguiente convenio urbanístico de ejecución (art. 9.6.b) LISTA), de conformidad con las siguientes

### ESTIPULACIONES

**I.-** Es objeto del presente convenio de ejecución fijar las condiciones y términos, entre las partes firmantes, respecto de las cuales se llevará a cabo el cumplimiento de la obligación de asumir los costes de urbanización por GENERALIFE GESTIÓN DE INVERSIONES S.L. frente al Ayuntamiento de Ogíjares, que serán recaudados por el mismo a través de cuotas de urbanización, con advertencia de su carácter provisional hasta la liquidación definitiva del sistema que concluirá con la correspondiente cuenta de liquidación.

Para ello se procede a la determinación de la cuota que se atribuye a GENERALIFE GESTIÓN DE INVERSIONES S.L. por el concepto de gastos de urbanización del PERI La Aurora, quedando facultado para participar en la actuación urbanizadora y asumiendo por tanto, la obligación de participar en el deber legal de costear los gastos de urbanización que le sean reclamados por el Ayuntamiento de Ogíjares en función de dicha cuota.

La asignación del porcentaje de afección a dichos costes queda establecida del siguiente modo: 4.562,28 metros cuadrados propiedad de GENERALIFE GESTIÓN DE INVERSIONES S.L., con obligación de contribuir a la urbanización general del desarrollo urbanístico "La Aurora", superficie que representa un porcentaje de propiedad del 35,092 / 21.380\* 4.562,28 = 7,488%.

**II.-** El Ayuntamiento de Ogíjares asumirá directamente frente a Diputación el pago de los gastos de urbanización por la cuota citada (7,488%) correspondiente a GENERALIFE GESTIÓN DE INVERSIONES S.L., lo cual quedará recogido en la Cuenta de Liquidación de la actuación, en la que figurará como obligado al efecto.

El Ayuntamiento de Ogíjares repercutirá los gastos citados a GENERALIFE GESTIÓN DE INVERSIONES S.L., previa aprobación de la Cuenta de Liquidación Definitiva y vigencia del instrumento de planeamiento correspondiente que introduzca las condiciones urbanísticas precisas para garantizar la rentabilidad y viabilidad económica de la actuación sobre las parcelas de la misma, de modo que los costes de urbanización resulten asumibles y sus incrementos queden compensados.

**III.-** Es de aplicación a la tramitación del convenio urbanístico de ejecución y con carácter básico la siguiente legislación:

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad de territorio de Andalucía (LISTA).

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento general de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**IV.-** La validez y vinculación del presente Convenio queda supeditada al cumplimiento de las condiciones siguientes:

1ª.- A su exposición pública mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con el art. 9.7.4º LISTA y el art. 83.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2ª.- A la ratificación por el Órgano municipal competente, de lo que oportunamente se expedirá la correspondiente certificación administrativa a favor de los propietarios para que puedan acreditar la validez y el contenido del presente donde proceda. El acuerdo de aprobación del convenio al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, conforme señala el art. 9.7.5ª LISTA.

**V.-** La competencia para la aprobación del CONVENIO URBANISTICO DE EJECUCIÓN recae en el Alcalde, y por delegación de este a la Junta de Gobierno Local. ([art. 21.1 i y s\) LRBRL](#)).

Y en prueba de conformidad firman el presente ambas partes en Ogíjares a .....

EL ALCALDE

LA PROPIEDAD.