

ANEXO III

ACTA DEL PLENO DEL EXCMO. AYO. DE LA UNION DE FECHA 18-03-08

A.R. 14/04/08



Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(Murcia)

	EXCMO. AYUNTAMIENTO LA UNIÓN (Murcia)
	- 2 ABR. 2008
REGISTRO GENERAL SALIDA Nº 3069	

CEDULA DE NOTIFICACIÓN

PEINSA '97
C/ EMILIO CASTELAR, Nº 86
SAN PEDRO DEL PINATAR

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión extraordinaria celebrada el día 18 de marzo de 2008, en primera convocatoria, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"6º.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL CONVENIO SUSCRITO ENTRE LA MERCANTIL PEINSA 97, S.L. Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA UNIÓN, RELATIVO A LA CASA DEL PIÑÓN.

Se da lectura a la siguiente propuesta de acuerdo, que transcrita literalmente dice así:

"El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 9 de noviembre de 2007, adoptó, entre otros el acuerdo de aprobar inicialmente la modificación del Convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de La Unión y la mercantil Peinsa '97, S.L. relativo a la Casa del Piñón, modificación propuesta a iniciativa de la mercantil Peinsa 97, S.L. según escrito de fecha 29 de octubre de 2007.

Atendido que durante el plazo de exposición al público se ha presentado en tiempo y forma, alegación por parte del Portavoz del Grupo Municipal Socialista, que transcrita literalmente dice así:

"MARIANO OLIVER SÁNCHEZ, con DNI nº 22.976.937-E, Portavoz del Grupo Municipal Socialista en el Excmo. Ayuntamiento de La Unión y con domicilio a efectos de notificación en la Plaza Enrique Viviente, nº 1, de 30360 La Unión (Murcia), ante el Ayuntamiento en Pleno comparezco y como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Que en tiempo y forma de conformidad con las prescripciones del anuncio del BORM nº 266 de 17 de noviembre de 2007, sobre Aprobación inicial de modificación de Convenio Urbanístico, por medio del presente escrito vengo a formular las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA.- Como consideración general previa, debemos poner de manifiesto la inexistencia en el expediente de modificación de convenio urbanístico que nos ocupa de un informe técnico de valoración que fije la correlación de valor entre las contraprestaciones de las partes establecidas en la citada modificación, y por ende, la justificación de tal actuación en términos económicos. Dicho informe de valoración si existía en el supuesto del convenio originario que pretende ahora modificarse, al constar informe del Sr. Arquitecto municipal de fecha, en el que se valoraban tanto lo que entregaría en su día al Excmo. Ayuntamiento de La Unión como lo que recibiría a cambio.

Existe, por cambio, un informe redactado por el Sr. Arquitecto Municipal, en el que se limita a realizar, con importantes imprecisiones tal y como éste reconoció en Comisión de Urbanismo a preguntas del Portavoz del Grupo Municipal Socialista, una comparación entre el valor de comercialización del suelo del sector entre los escenarios contemplados en el convenio urbanístico originario y el texto de modificación cuya aprobación se pretende. Sin embargo, con dicho informe no se



Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(Murcia)

cumplen las exigencias legales del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales que exige una valoración de los bienes que son objeto de entrega y recepción por parte de la entidad local, a fin de determinar la utilidad de la operación.

Por tanto, en la situación actual no se conoce ni se dispone por los miembros de la corporación del informe técnico de valoración que determine si la modificación del convenio urbanístico que se pretende resulta favorable, en términos económicos, para la entidad, por lo que se encuentran imposibilitados de formar su voluntad al no estar completo el expediente iniciado al respecto.

Podemos observar que las valoraciones aprobadas para el sector objeto de la modificación del convenio hacen ahora referencia, con errores evidentes, tan solo al aprovechamiento total del futuro sector, haciendo una comparación de valores con un aprovechamiento del 35% y del 45%.

Por otra parte, se aprecia que en la valoración del aprovechamiento urbanístico del sector con 0,35 m²/m² no se tiene en cuenta la obligación de tasar el aprovechamiento del 10% correspondiente a Vivienda protegida al amparo de la Ley del Suelo de la Región de Murcia ni tampoco el 25% del aprovechamiento destinado a instalaciones hoteleras según las Directrices del Litoral de Murcia. Teniendo en cuenta la corrección de dichos valores, el aprovechamiento en todo caso será inferior a los valores aportados para su aprobación por el Pleno de la Corporación. Esta situación ha sido reconocida en Comisión de Urbanismo por el Sr. Arquitecto Municipal, quien admitió haber valorado todo el sector como si fuera destinado a la construcción de vivienda libre, lo cual supone un evidente error. Hemos de recordar que en el informe elaborado por el Sr. Arquitecto Municipal con ocasión de la suscripción del convenio originario, si se hizo la valoración correspondiente diferenciando el porcentaje de aprovechamiento destinado a vivienda protegida y el destinado a vivienda libre, lo que en este momento no ha tenido lugar.

Por otra parte, también se pueden apreciar valores que no se corresponden con la realidad en la asignación correspondiente de los módulos al aprovechamiento urbanístico de 0,45 m²/m², configurado, según la propia dicción de la propuesta de modificación del convenio, con vivienda de protección oficial según las modalidades: 50% a Plan de Vivienda Joven, 25% a Protección Oficial y 25% a otras Viviendas de protección pública, incluso bajo la modalidad de protegidas para arrendar de renta básica.

Con la aplicación correcta y adecuada de los valores de los módulos publicados por la CARM en el BORM de 30 de septiembre de 2006, tanto para el Plan de Vivienda Joven como para la vivienda protegida al amparo del Decreto nº 192/2006 de 22 de septiembre por el que se regulan las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo en el ámbito de la Región de Murcia para el cuatrienio 2005-2008, se incrementaría de forma importante el valor total aprobado por el Pleno de la Corporación.

Téngase en cuenta que en el informe del Sr. Arquitecto Municipal de fecha 30-10-2007, se establecen aplican tres valores distintos para cada tipo de vivienda: 999,13 euros/m², para vivienda de renta básica o general; 1.133,14 euros/m² para vivienda de tipo concertado y 881,34 euros/m² de renta de VPO, que tras la aplicación de la fórmula aritmética establecida por el mismo dan valores de 1.249,14, 1.416,42 y 1.101,67 euros/m², para cada uno de los tipos de vivienda descritos.

Sin embargo, en dicho cálculo existen claros y evidentes errores, reconocidos expresamente por el técnico informante en la Comisión de Urbanismo celebrada al efecto. Así, el precio de la vivienda del Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia



Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(Murcia)

(ver pagina Web de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, Plan de Vivienda Joven), al cual iría destinado el 50% del aprovechamiento urbanístico del sector, su valor es de 1.586,40 euros/m² de superficie útil y no 1.133,14 euros/m²; el promotor no se obliga expresamente a destinar el restante 50% de viviendas protegidas concretamente a ninguno de los tipos existentes, por lo que puede destinarlo íntegramente al régimen de vivienda protegida de precio concertado, o destinar la mitad de ellas a viviendas de protección de precio concertado y la otra mitad a viviendas protegidas de precio general.

Hay que tener presente que, con la actual regulación, los conceptos vivienda de protección oficial y vivienda protegida son equivalentes, y dentro de éstas puede haber distintos tipos de ellas (de renta general, concertada o especial, o de alquiler de renta básica). Pues bien, al parecer el Sr. Arquitecto Municipal confunde involuntariamente estos conceptos, asimilando vivienda de protección oficial con vivienda de precio básico y vivienda de protección pública con vivienda protegida de precio especial, lo cual es un error. Ver a este efecto el art. 2 de *REAL DECRETO 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda*, y art. 4 del Decreto número 141/2005, de 30 de diciembre, por el que se regulan las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo en el ámbito de la Región de Murcia para el cuatrienio 2005-2008.

En base a estas consideraciones generales aportadas se puede deducir claramente que los valores que se debieran obtener tanto para el aprovechamiento de 0,35 como para el de 0,45 serían muy distintos y con diferencias tan significativas que de por sí son suficientes para anular la aprobación inicial de la modificación del Convenio ya que está basado en datos que no se corresponden con la realidad.

Es más, el informe elaborado por el Sr. Arquitecto Municipal incurre en un error grave que de por sí es suficiente para anular dicha valoración, pues valora un 25% el aprovechamiento para destinarlo a vivienda protegida de régimen especial, lo que es inviable al estar prohibida la coexistencia de este tipo de viviendas con otras viviendas de protección, tal y como se establece en el art. 46.3 del Decreto número 141/2005, de 30 de diciembre, por el que se regulan las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo en el ámbito de la Región de Murcia para el cuatrienio 2005-2008, que expresa: "3. *En una misma promoción no podrán coexistir viviendas declaradas protegidas de precio general o precio concertado y viviendas calificadas de protección oficial de régimen especial.*"

Por tanto, tal y como decíamos anteriormente, la existencia de defectos e incorrecciones de calado importante en el informe de valoración del técnico municipal, hacen que el expediente de modificación de convenio urbanístico que se pretende llevar a cabo, carezca de uno de los documentos imprescindibles a tal fin, como es la existencia de un informe de valoración que sirva de base a la formación de la voluntad de los miembros de la corporación y, por ende, a la toma de la correspondiente decisión al respecto.

SEGUNDA.- En el Convenio aprobado de fecha 31 de agosto de 2005, en el Acuerdo Primero, punto 1º hace referencia a *reservándose la mercantil la titularidad del resto de la planta baja de la misma construida y rehabilitada de 489 m²*. Por el contrario, la modificación propuesta en el punto 1.1 PRIMERO, se refiere inicialmente a la superficie que no se cede ya que estará ocupada por la Farmacia y que es de 105 m². aproximadamente y posteriormente a un incremento de cesión de 423 m².



Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(Murcia)

Como podemos observar la superficie no concuerda con los datos especificados tanto el convenio como en la modificación que se propone ya que realmente quedaría una superficie de incremento de 384 m². Por otro lado, según se desprende del convenio ya aprobado ... planta baja de la misma construida y rehabilitada...

Véase, no existe un testaje documental de los valores para calcular el precio de m² de local comercial, no está bien definida la superficie a valorar ya que la superficie que se valora es de 423 m², cuando en realidad es de 384 m², según se desprende de la interpretación correcta de las superficies y lo que es mas importante, no se especifica si los locales aportados que están sin rehabilitar se entregarán rehabilitados o tendrá que ser el Ayuntamiento el que asuma los costes de construcción y rehabilitación tal y como dispone la aprobación del Convenio inicial.

El propio Sr. Arquitecto Municipal, a preguntas formuladas por el portavoz del Grupo Municipal Socialista, manifestó no existir documentación escrita de las valoraciones de local comercial que se hacían constar en su informe, así como que no había visitado el inmueble a efectos de dejar constancia de su cabida o superficie, así como de su estado de rehabilitación, esto es, si estaban acabados o sin terminar, o si se reciben de una u otra forma, lo que tendría su repercusión en sede de valoración.

Por lo tanto, a nuestro juicio y en base a estas consideraciones existen errores de calado que asimismo invalidaría la aprobación inicial de la modificación en tanto en cuanto no se aclaren y se especifiquen, amén de los errores en la metodología de valoración de la superficie de los referidos bajos.

TERCERA.- La modificación aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación el pasado día 9 de noviembre, incluye asimismo una valoración del mobiliario existente en la Casa del Piñón que asciende a la cantidad de 316.000 euros. En efecto, como no tenemos datos para contrastar, nos surgen una serie de dudas que estimamos es necesario que figuren de forma pormenorizada en la documentación existente que ampara la modificación del convenio. ¿Existe un inventario pormenorizado del mobiliario?. ¿La valoración resultante es la aportada por la mercantil o está contrastada y documentada con la factura correspondiente a la fecha de compra del mobiliario?.

Como bien se observa, también estos valores se tienen en cuenta a la hora de establecer las contraprestaciones oportunas de lo que aporta la mercantil y lo que aporta el Ayuntamiento.

CUARTA.- En los valores aportados para la aprobación inicial de la modificación del mencionado Convenio existen una serie de parámetros complementarios que se han omitido y que sin lugar a dudas son obligados en una valoración reglada y metodológicamente correcta:

En la valoración del precio total de venta de vivienda protegida no se ha incluido el precio añadido por la construcción de garajes y trasteros. Según la normativa vigente, en la valoración se tendrá en cuenta, en su caso, trastero y garaje. A estos efectos, solo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje... Los valores publicados en el área de referencia objeto del convenio son: para vivienda joven de 951,84 euros/m², concertada de 679,88 eur/m² y básico de 599,59 eur/m².

No se ha computado el valor añadido que es necesario incluir como beneficios del promotor las subvenciones a éste para construir viviendas protegidas y ponerlas en el mercado en el régimen de arrendamiento. En efecto, la normativa vigente establece subvención al promotor, tanto estatal como de la CARM (compatibles) para viviendas



Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(Murcia)

protegidas de nueva construcción en arrendamiento. El Ministerio de vivienda en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en su Artículo 39. Subvenciones a promotores, punto 1, establece ... El Ministerio de Vivienda subvencionará a los promotores de viviendas calificadas o declaradas protegidas para arrendar, de renta básica... Subvenciones que oscilan según condiciones del periodo de amortización de un mínimo de 8.000 euros hasta 11.000 euros. Asimismo, la CARM en el Decreto número 141/200, de 30 de diciembre, por el que se regulan las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo en el ámbito de la Región de Murcia para el cuatrienio 2005-2008 establece en su Art. 36 la subvención a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción destinadas a arrendamiento; éstas oscilan desde 4.400 euros a 6.600 euros por vivienda.

No se ha computado como beneficio del promotor el valor añadido de las subvenciones que aporta el Ministerio de Vivienda al promotor para hacer las obras de urbanización del suelo destinado a Vivienda protegida. Véase el art. 47 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 del Ministerio de Vivienda publicado en el BOE núm. 166 de 13 de julio de 2005, en el que se establece una subvención de 2.800 euros por cada vivienda protegida que se construya con adquisición de suelo, destinada directamente al promotor.

En resumen, éstos complementos, de obligada consideración a la hora de establecer las valoraciones oportunas del aprovechamiento urbanístico del sector con un 45% de edificabilidad destinado a la construcción de vivienda protegida suponen claramente un incremento considerable del valor total resultante.

QUINTA.- A pesar de todos los considerandos anteriores, el documento de aprobación inicial de la modificación del Convenio no aporta las valoraciones oportunas de las contraprestaciones tanto las que aporta el Ayuntamiento de La Unión como las de la mercantil PEINSA, 97, S.L.

Tan solo se limita a establecer el aprovechamiento urbanístico total del sector con un 0,35 de edificabilidad (con errores) y el aprovechamiento urbanístico total del sector con una edificabilidad del 0,45 destinada a los distintos tipos de vivienda protegida (con errores) que especifica la modificación del convenio propuesta.

El valor total obtenido en ambos casos omite claramente aquella parte que una vez desarrollados los instrumentos de planeamiento oportunos exigidos por la Ley del Suelo de la Región de Murcia obliga a la mercantil la cesión del aprovechamiento que corresponde de cesión al Ayuntamiento de La Unión. Se observa claramente que no figura en ningún informe aportado para la aprobación de la modificación del Convenio la valoración pertinente de lo que corresponde de aprovechamiento municipal, incumpliendo claramente las estipulaciones del artículo 158.3.c) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Por lo tanto se desconoce, según lo aprobado por el Pleno municipal las cesiones debidamente valoradas de lo que aporta cada una de las partes.

Por lo anteriormente EXPUESTO,

SOLICITO, Al Ayuntamiento en Pleno que tenga por presentadas en tiempo y forma, estas alegaciones y proceda a la no aprobación de la modificación del antedicho Convenio en tanto en cuanto no subsane los errores y las consideraciones legales puestas de manifiesto. En La Unión, a 13 de Diciembre de 2007. Fdo. Mariano Oliver Sánchez. Portavoz Grupo Municipal Socialista."

Atendido que se ha dado traslado de las alegaciones presentadas por el Grupo Municipal Socialista, a los grupos del Partido Popular, Izquierda Unida y a la empresa



Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(Murcia)

Peinsa 97, S.L., los cuales a su vez, han presentado alegaciones, pero que al estar fuera de plazo no han sido informadas por el Sr. Arquitecto Municipal.

Considerando que se ha emitido informe por el Sr. Arquitecto Municipal, D. Antonio Pradera Gámez, de fecha 14 de enero de 2008, que transcrito literalmente dice así:

"INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL

Asunto: Revisión y Modificación del Convenio Urbanístico, PEINSA 97 S.L.

Con fecha 29 de Octubre de 2007 tiene entrada en este Ayuntamiento la Revisión y Modificación del Convenio Urbanístico de PEINSA 97, S.L., por el que se introducen modificaciones al anteriormente suscrito, y que se pasa a continuación a valorar.

El método empleado en la valoración es Método Comparativo, por el que se ha solicitado información a distintas empresas inmobiliarias, entre todas ellas ERA por ser la más significativa, arroja una dispersión de resultados que van desde 1.312,50 €/m2 para un local comercial en la Calle Pablo Iglesias, al máximo encontrado en la Calle Sor Virtudes a razón de 1.633,33 €/m2, valores a juicio del técnico que suscribe que no vienen al caso por no aproximarse a la realidad.

No referenciado es el dato de la empresa inmobiliaria CASÍTAS que indica que un buen local comercial de en torno a 100 m2 en la Calle Mayor no debe ser inferior su valor a 50.000.000 de pesetas, 300.000 €.

Teniendo en cuenta la diferencia comercial entre la Calle Sor Virtudes y la Calle Mayor y dentro de esta última además el edificio de la Casa del Piñón, por su relevancia constructiva, parece oportuno atender el criterio de adopción del valor de 3.000 €/m2, avalado este dato por el criterio sostenido por el Sr. Aparejador funcionario de este Ayuntamiento Sr. Castejón que resulta coincidente con lo expresado en este informe.

En base a dicho valor por metro cuadrado y teniendo en cuenta que se ofrecen los 365,50 m2 de locales comerciales restantes para obtener la totalidad de los bajos del edificio, arrojan el resultado final de: 1.096.500 €, (UN MILLÓN NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS EUROS).

Considerando que se ha emitido informe por el Sr. Arquitecto Municipal, D. Antonio Pradera Gámez, de fecha 12 de febrero de 2008, que transcrito literalmente dice así:

"INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL

Asunto: Escrito de alegaciones presentadas por D. Mariano Oliver Sánchez como portavoz del grupo Municipal Socialista

Vista la Providencia de Alcaldía de fecha 2-01-2008, sobre el escrito presentado por D. Mariano Oliver Sánchez como portavoz del Grupo Municipal Socialista por el que alega al Informe técnico obrante en el expediente incoado al Convenio Urbanístico de la Casa del Piñón, el técnico que suscribe informa:

El técnico que suscribe considera en su obligación aclarar un extremo importante.

En el PRIMER INFORME sobre el Convenio, el técnico que suscribe informaba exclusivamente sobre la comparación del "10% del aprovechamiento medio municipal con la oferta de PEINSA 97, S.L.", llegando a la conclusión de que el Convenio era favorable hasta llegar a dicho límite del 10% municipal. La diferencia de dicho informe con el llegado a la Fiscalía, era que a partir de ese punto en que el informe coincidía con el del perito, este último se extendía hasta obtener los beneficios totales, comparado con la diferencia de calificación urbanística dado al sector en comparación



Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(Murcia)

con lo que el Plan General ofrecía a los terrenos colindantes. Todo ello amparado en el marco de formulación del nuevo Plan General.

En el SEGUNDO INFORME sobre el Convenio, el Plan General se revoca. El Sr. Alcalde se dirige al técnico que suscribe mediante PROVIDENCIA de fecha 29 de octubre de 2007 en el sentido de que éste informe sobre la comparación de los aprovechamientos urbanísticos tanto del sector al 0,35, como de la edificabilidad propuesta para el sector para vivienda protegida al 0,45 cosa que el técnico que suscribe hace, en informe que se acompaña aparte.

En el presente informe tan solo se informa de aspectos suscitados en mi informe, y que no guardan relación alguna con el patrimonio municipal.

A partir de estas consideraciones iniciales se indica en relación al escrito de D. Mariano Oliver Sánchez lo que sigue:

PRIMERA ALEGACIÓN

Resulta admisible y se admite el valor de 1.586,40 €/m² para Vivienda Joven y en consecuencia cambia dicho valor, además de tener que modificar los cuadros de valores informados por el técnico que suscribe por error en los coeficientes 0,8 que deben ser multiplicados y no divididos como evidentemente resulta ser cierto, todo con ello con el siguiente cuadro final de viviendas en venta.

Renta Básica

1.586,40 €/m² x 0,8 sup. const. = 1.269,12 €

Renta Concertada

1.133,14 €/m² x 0,8 sup. const. = 906,51 €

Renta VPO

881,34 €/m² x 0,8 sup. const. = 705,07 €

50% de Vivienda Joven

101.014,42 m² x 1.269,12 €/M² = 128.199.420,70 €

25% de Renta Concertada

50.507,21 m² x 906,51 €/M² = 45.785.290,94 €

20% VPO

50.507,22 m² x 705,07 €/M² = 35.611.125,61 €

SEGUNDA ALEGACIÓN

Respecto a los metros cuadrados de que consta la ampliación de los bajos de la Casa del Piñón, y ante la duda planteada en la alegación, se ha medido en los planos del proyecto la superficie construida de los bajos resultando una superficie útil de 334 m² más muros 35 x 0,9 = 31,50 m², que da finalmente una superficie de 365,50 m².

TERCERA ALEGACIÓN

Respecto a la alegación del valor del mobiliario se indica que la misma no es competencia del técnico que suscribe por resultar realizada por técnico diferente.

CUARTA ALEGACIÓN

Habida cuenta que los garajes y trasteros no computan edificabilidad del sector al estar ejecutados bajo rasante, no deben ser incluidos en ningún análisis de tipo urbanístico.

QUINTA ALEGACIÓN

Tratando las subvenciones sobre el origen en este caso del dinero público, no controlado para nada por el Municipio, nada tiene que ver por tanto con el urbanismo municipal y en consecuencia no procede ser analizado."

Considerando que se ha emitido informe por el Sr. Arquitecto Municipal, D. Antonio Pradera Gámez, de fecha 12 de febrero de 2008, que transcrito literalmente dice así:



Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(Murcia)

"INFORME VALORACIÓN SOBRE EL 10% DEL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL, SOBRE EL DIFERENCIAL ENTRE LA EDIFICABILIDAD DEL 0,35 % Y EL 0,45 % DE LOS TERRENOS PROPIEDAD DE PEINSA 97, S. L, EN LA PEDANÍA DE ROCHE DE ESTE TERMINO MUNICIPAL.

A.- Se me requiere por providencia del Sr. Alcalde-Presidente, se informe sobre la valoración del 10 % del aprovechamiento municipal de la edificabilidad diferencial que se produce entre la edificabilidad de 0.35 % fijada el convenio inicial entre el Ayuntamiento y Peinsa 97, S.L. y la nueva de 0.45 % con el convenio actual para la cesión de La Casa del Piñón rehabilitada y sus bajos, excepto los destinados a Farmacia.

Se parte del informe de valoración realizado por el técnico que suscribe, sobre valoración de la oferta de Peinsa 97, S. L., consistente en la entrega del edificio de la Casa del Piñón rehabilitada, de fecha 3 de marzo de 2005, informe conocido por todas las partes y que se trasladó a la fiscalía de TSJ de Murcia, ante las actuaciones judiciales abiertas por esta causa en dicha fiscalía.

De dicho informe se deduce que el valor unitario de repercusión sobre la edificabilidad para viviendas de Promoción Pública es :

Edificabilidad para viviendas de Promoción Pública = 1.571,33 m2

Valor del citado aprovechamiento = 168.100,92 €

Valor unitario de repercusión Viviendas de Promoción Pública = 168.100,92 €/ 1.571,33 m2 = 106,98 €/m2

Edificabilidad para viviendas de promoción libre según el citado informe:

Edificabilidad para viviendas de promoción libre = 14.142,01 m2

Valor del citado aprovechamiento = 4.249.757,26 €

Valor unitario de repercusión Viv. Libre = 4.249.757,26 €/ 14.142,01 m2 = 300,50 €/m2

B.- Se procede al cálculo de la edificabilidad del 10% correspondiente al Ayuntamiento, del sector al 0,35 %

Superficie del sector = 448.593,00 m2

Aprovechamiento al 0,35 % = 157.134,00 m2

Cesión Ayuntamiento 10% s/ 157.134,00 m2 = 15.713,00 m2

C.- Se procede al cálculo de la edificabilidad del 10 % correspondiente al Ayuntamiento, del sector al 0.45 %

Superficie del Sector = 448.593,00 m2

Aprovechamiento al 0.45 % = 202.029,00 m2

Cesión Ayuntamiento 10 % s/ 202.029,00 m2 = 20.203,00 m2

D.- El diferencial de aprovechamiento entre las edificabilidades descritas es de: 20.203,00 m2 - 15.713,00 m2 = 4.490,00 m2.

E.- Manteniendo los valores de repercusión para viviendas de Promoción Pública señalados y fijados en el informe inicial, se calcula el valor del diferencial entre aprovechamientos de 0.35 % y 0.45 %, teniendo en cuenta que las viviendas a desarrollar son todas de Promoción Pública.

Diferencial entre aprovechamientos = 4.490,00 m2

Valor unitario de repercusión Viviendas de Promoción Pública = 106,98 €/m2

Total valoración del diferencial entre aprovechamientos = 4.490,00 m2 x 106,98 €/m2 = 480.304,20 € (cuatrocientos ochenta mil trescientos cuatro euros con veinte céntimos)

F.- Expuesto lo anteriormente, vamos a valorar el diferencial de edificabilidad, teniendo en cuenta los criterios señalados en el convenio que se modifica, y que



Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(Murcia)

supondrían poder edificar sobre los mismo los tipos de viviendas que mayor rentabilidad pudieran producir sobre los terrenos objetos de la edificabilidad diferencial que se produce como consecuencia del cambio del parámetro de edificabilidad del 0.35 al 0.45.

El convenio establece poder edificar hasta el 50 % de vivienda joven y otro 50% de vivienda de Promoción Pública a precio concertado, posibilidad más favorable en valor para el Ayuntamiento.

50% Vivienda Joven Precio m2 construido = 1.269,12 €

50% Vivienda V.P.O. Precio concertado = 1.133,14 €

50% de edificabilidad diferencial = $4.490/2 = 2.245,00$ m2 Vivienda Joven

50% de Edificabilidad diferencial = $4.490/2 = 2.245,00$ m2

Criterio de valoración seguido en el informe inicial:

Para vivienda Joven:

$2.245,00 \text{ m}^2 / 1,20 \times 15 \times 1.269,12 / 100 = 356.146,80 \text{ €}$

Para Vivienda a precio concertado:

$2.245,00 \text{ m}^2 / 1,20 \times 15 \times 1.133,14 / 100 = 317.987,41 \text{ €}$

Importe total de valoración de la edificabilidad diferencial actualizada a fecha actual:
 $356.146,80 \text{ €} + 317.987,41 \text{ €} = 674.134,21 \text{ €}$.

G.- En informe de fecha 14 de Enero de 2008 se valora teniendo en cuenta la superficie real de los bajos objeto de comparación en 1.096.500,00 euros.

De lo expuesto se deduce la diferencia de valor positivo entre el valor de los bajos de la Casa del Piñón y el diferencial de edificabilidad que se produce como consecuencia del cambio del los parámetros de edificabilidad anteriormente señalados, en las dos posibilidades analizadas."

Considerando que se ha emitido informe por el Ingeniero Técnico Industrial Municipal, D. José Juan González Martínez, de fecha 25 de febrero de 2008, que transcrito literalmente dice así:

"El Ingeniero Técnico Industrial Municipal que suscribe, a petición de la Alcaldía Presidencia, sobre valoración del mobiliario existente en la Casa del Piñón, tiene el deber de informar:

Que me ratifico en el informe de fecha 30 de octubre de 2.007, ya que fue realizado en presencia de dos empleados de la casa de muebles "Muebles Muebles", que venían provistos de catálogos y listas de precios, un empleado de la propiedad y el técnico que suscribe, comprobándose todos los muebles que en aquel momento habían en el edificio en planta baja, planta primera y planta segunda. Es cuanto informo a los efectos oportunos."

Visto el informe emitido por el Sr. Secretario General de la Corporación de fecha 21 de febrero de 2008, que transcrito literalmente dice así:

En relación con el expediente relativo a la aprobación de la modificación del Convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de La Unión y la mercantil PEINSA 97, S.L., se ha de partir del hecho de que en sesión extraordinaria del Pleno de esta Corporación de fecha 9 de noviembre de 2007 se autorizó al Sr. Alcalde-Presidente a suscribir inicialmente la citada modificación en los términos reflejados en el escrito presentado con fecha 29 de octubre de 2007 por la citada mercantil.

Atendido que posteriormente este acuerdo de aprobación inicial se sometió a información pública durante el plazo de veinte días mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de fecha 17 de noviembre de 2007. Durante dicho plazo tan solo se presentó un escrito de



Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(Murcia)

alegaciones firmado por D. Mariano Oliver Sánchez, portavoz del grupo municipal socialista, con fecha de registro de entrada 18 de diciembre de 2007.

Atendido que en el expediente también figuran escritos presentados por D. José Haro Hernández, por D. Carlos J. Martínez Ruiz y por D. Juan Gracia Jiménez, con fechas de registro de entrada de 29 de enero de 2008, 8 de febrero de 2008 y 13 de febrero de 2008. Todos estos escritos han sido presentados fuera del plazo de información pública referido.

Dado que el contenido del único escrito de alegaciones presentado en plazo es de carácter eminentemente técnico el Sr. Alcalde, mediante providencia de 2 de enero de 2008 requirió informe del Sr. Arquitecto Municipal sobre las mismas y sobre la valoración del 10% del aprovechamiento municipal de la edificabilidad diferencial entre el convenio originario y la modificación propuesta para la cesión de la Casa del Piñón rehabilitada y sus bajos, excepto los destinados a Farmacia. Con fecha 12 de febrero de 2008 fueron emitidos por el Arquitecto Municipal dos informes: uno relativo a las alegaciones presentadas por D. Mariano Oliver Sánchez y otro que se titula "Informe valoración sobre el 10% del aprovechamiento municipal, sobre el diferencial entre la edificabilidad del 0,35% y el 0,45% de los terrenos propiedad de Peinsa 97, S.L., en la pedanía de Roche de este término municipal". De este último informe se debe destacar lo señalado en su penúltimo párrafo que literalmente transcrito dice así: *"De lo expuesto se deduce la diferencia de valor positivo entre el valor de los bajos de la Casa del Piñón y el diferencial de edificabilidad que se produce como consecuencia del cambio de los parámetros de edificabilidad anteriormente señalados, en las dos posibilidades analizadas."*

Una vez que los informes mencionados han dado cuenta de los aspectos sustantivos y técnicos de esta modificación, procedo a referirme a la legislación y el procedimiento aplicables a este acto de aprobación definitiva de conformidad con el artículo 3.a) del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, emitiendo el siguiente

INFORME

Primero.- La legislación aplicable viene determinada fundamentalmente por:

- Artículo 158 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio.

- Artículos 22.2.c) y n) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

- Artículos 3.1.d) y 4. del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

- Artículos 3.5 y 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

- Artículo 111 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

Segundo.- Llegados a este punto en la tramitación del expediente se debe decir que la competencia para llevar a cabo la ratificación o aprobación definitiva de la modificación propuesta del Convenio urbanístico mencionado corresponde al Ayuntamiento en Pleno, tal y como establecen los artículos 22.2. c) y n) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.



Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(Murcia)

Una vez ratificada, en su caso, la modificación del Convenio urbanístico se notificará al interesado para que se persone en las dependencias municipales para firmar el texto definitivo referenciado.

El Ayuntamiento publicará la modificación del Convenio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, en el plazo de un mes desde su celebración y lo mantendrá en régimen de consulta pública.

Todo lo cual se pone en conocimiento de la Corporación para que, en su caso, resuelva lo que al efecto proceda. En La Unión, a 21 de febrero de 2008. El Secretario General."

Por todo ello, es por lo que tengo el honor de proponer al Pleno de la Corporación, la adopción de los siguientes acuerdos:

1º.- Estimar las alegaciones números 1 y 2 presentadas por el portavoz del Grupo Municipal Socialista, D. Mariano Oliver Sánchez.

2º.- Desestimar las alegaciones números 3, 4 y 5 presentadas por el portavoz del Grupo Municipal Socialista, D. Mariano Oliver Sánchez.

3º.- Aprobar definitivamente la Modificación del Convenio suscrito entre la mercantil Peinsa 97, S.L. y el Excmo. Ayuntamiento de La Unión, puesto que las alegaciones presentadas por el portavoz del Grupo Municipal Socialista no afectan al texto del convenio, excepto en lo referente a la superficie de los bajos que se entregan en su totalidad (excluida la Farmacia), consistente la modificación en los términos reflejados en el escrito de fecha de entrada 29 de octubre de 2007.

4º.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para la firma del mismo, que se formalizará mediante documento administrativo sin perjuicio de la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos y condiciones que lo requieran, conforme a la legislación urbanística e hipotecaria.

5º.- Notificar la presente modificación de Convenio Urbanístico, a los efectos de que se firme el mismo en un plazo máximo de dos meses.

6º.- Ordenar la publicación de la modificación del Convenio en el BORM, por plazo de un mes desde su celebración, y su mantenimiento en régimen de consulta pública.

La Unión, a 28 de febrero de 2008. EL ALCALDE, Fdo.: Francisco M. Bernabé Pérez."

Acto seguido se producen las siguientes intervenciones:

.../...

Tras estas intervenciones, visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Infraestructura y Servicios, acabado el debate, se procede a la votación y la propuesta de acuerdo anteriormente transcrita resulta aprobada por unanimidad de los concejales presentes en número de 9 (8 del grupo municipal popular y 1 de IU) del total de 17 que componen la Corporación."

Así resulta del acta correspondiente, a reserva de su definitiva aprobación.

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos oportunos, haciéndole saber que contra el referido acuerdo podrá interponer Recurso Potestativo de Reposición en el plazo de UN MES, según dispone el art. 116 de la Ley 30/1.992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o bien Recurso Contencioso-Administrativo, en un plazo de dos meses, contados desde la notificación de la presente, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Cartagena o ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 10 de la Ley



Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(Murcia)

29/1.998, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro que estime conveniente.

La Unión, 27 de marzo de 2008
EL SECRETARIO ACCTAL.,

Fdo.: Juan D. Pedrero García.,