



CONVENIO URBANISTICO PARA LA SUSTITUCION DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE CESION OBLIGATORIA POR SU EQUIVALENCIA EN METALICO

En la Casa Consistorial de Avilés, a 23 de octubre del año 2017, ante mí, D^a Alicia González González, Oficial Mayor del Excmo. Ayuntamiento de Avilés, en el ejercicio de las funciones que me asigna el Artículo 2.h) del Real Decreto 1.174/1987, de 18 de Septiembre.

REUNIDOS

De una parte, la Ilustrísima Señora D^a MARIA VIRTUDES MONTESERIAN RODRÍGUEZ, Alcaldesa de esta Ciudad, con DNI 11.389.370-T

Y de otra, DON BRAULIO SUÁREZ SUÁREZ, mayor de edad, vecino de Salinas, con domicilio en Luis Hauzeur Número 17, 6º B, y provisto de D.N.I./N.I.F. 11.362.588-J.

DON ÁNGEL SANCHÍS CIENFUEGOS-JOVELLANOS, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Edificio Obra Nueva, Veriña, Gijón (Asturias), y provisto de D.N.I./N.I.F. 11.411.530-B.

INTERVIENEN

La Ilma. Sra. Alcaldesa D. MARIA VIRTUDES MONTESERIAN RODRÍGUEZ en la representación legal del Concejo de Avilés (CIF P-3300400-C), que le otorga el Artículo 21.1.b) de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Y D. Braulio Suárez Suárez y D. Ángel Sanchís Cienfuegos-Jovellanos, en su propio nombre y derecho, y en representación de ArcelorMittal España, S.A. en virtud de escrituras de poder, autorizadas por el Notario de Madrid Don Rodrigo Tena Arregui, respecto de Don Braulio Suárez Suárez, en fecha 8 de Abril de 2003, Protocolo 1.375; y respecto de Don Ángel Sanchís Cienfuegos-Jovellanos en fecha 17 de Febrero de 2006, Número 424 de protocolo; las cuales figuran debidamente inscritas en el Registro Mercantil, habiendo causado las Inscripciones 54^a y 94^a, respectivamente, de la Hoja registral de la Entidad.

Las partes, en la representación legal que actúan se reconocen mutua y recíproca capacidad legal para obligarse y a tal fin,

EXPONEN

I.- Que ArcelorMittal España, S.A. es propietaria única de la siguiente finca:

URBANA.- PARCELA "4".- Parcela calificada en el Plan General de Ordenación Urbana de Avilés como Suelo Urbano Area de Planeamiento Remitido APR S-11; sita en Llaranes, Avilés; que ocupa una superficie de veinticuatro mil ochocientos un metros cuadrados, con los siguientes linderos: al Norte, con terrenos de la compañía Ferrocarriles Españoles de Vía Estrecha, "FEVE"; al Sur, con carretera AS-19 Avilés-Gijón; al Este, con terrenos del Ayuntamiento de Avilés que los separan del Poblado de Garajes; y al Oeste, con viario de acceso al Parque Empresarial Principado de Asturias, "PEPA".



INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Avilés nº 2, al Tomo 2656, Libro 534, Folio 171, Finca 33.888.

TITULO: Escritura de Parcelación de Finca de fecha 8 de abril de 2015 ante el Notario D. Tomás Domínguez Bautista bajo el nº 587 de su protocolo.

REFERENCIA CATASTRAL: 6366015TP6266N0001SS.

CARGAS: Por razón de la matriz 7041 Servidumbre con el siguiente contenido: 1) Conforme a la séptima nota marginal extendida al margen de la inscripción 1ª con fecha 9 de Mayo de 1990, queda gravada en favor de la empresa "Gas de Asturias, S.A." con la servidumbre de paso subterráneo de tubería de gas de 200 m/m de diámetro en una longitud de unos 117 metros, dicha tubería discurriría de forma sensiblemente paralela a la actual tubería instalada por ENAGAS para suministro de gas natural a una distancia de unos dos metros, orientada en dirección Sur-Norte. 2) Conforme a la octava nota marginal extendida a margen de la inscripción 1ª con fecha 8 de Julio de 1991, a favor del predio dominante, Poblado de Garajes, finca registral 19.362, se constituye una servidumbre de acueducto, el cual está formado por colectores subterráneos de hormigón que partiendo de zona próxima a la fachada Norte del edificio señalado en el plano con D-8, del Poblado de Garajes, discurre a profundidad variable desde el cierre de la finca por su lindero Sur, hacia el Norte, hasta enlazar con el colector de saneamiento de las Oficinas de Estudios y Proyectos, que causó la inscripción 1ª de fecha cinco de febrero de mil novecientos setenta. 3) Por razón de la matriz 7041 Servidumbre a favor de COMUNIDAD AUTONOMA PRINCIPADO DE ASTURIAS con el siguiente contenido: Por medio de Actas de ocupación y de mutuo acuerdo y pago del correspondiente justiprecio suscritas en la sede de la Consejería de Industria, Turismo y Empleo del Principado de Asturias, el día dieciséis de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, referido al expediente de expropiación forzosa incoado con motivo de la instalación del complejo industrial Dupont de Nemours 2ª Fase -conducción de efluentes del Polígono Dupont a la Ría de Avilés-, declarada su urgente ocupación por acuerdo del Consejo de Gobierno en su reunión de día 24 de Enero de 1992, en cuya sede de la Consejería de Economía y en dicha fecha de 16 de Diciembre de 1994, se constituye sobre esta finca y como predio sirviente una servidumbre de paso permanente de conducción y en una franja de dos metros de ancho a lo largo de la longitud de las fincas, lo que supone una servidumbre forzosa de diez mil cuatrocientos diecinueve con nueve metros cuadrados, por donde discurrirá enterrada la conducción, a favor e la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, y en la forma indicada en el expositivo Cuarto. Asimismo, se expropián de dichas fincas sesenta y cuatro con ocho metros cuadrados que pasarán a ser propiedad del Principado de Asturias. Por último, es preciso para la realización de las obras la ocupación temporal de cuarenta y un mil seiscientos setenta y nueve con seis metros cuadrados. CUARTO.- Que la afección derivada de la construcción de la conducción es la siguiente: A.- SERVIDUMBRE PERMANENTE DE PASO en una franja de terreno de dos metros de ancho a lo largo de la longitud de las fincas por donde discurrirá enterrada a conducción. Asimismo, se instalarán en este franja sus elementos accesorios y de señalización, estando sujeta a las siguientes limitaciones: I.- Prohibición de efectuar trabajos de arada, cava u otros análogos a una profundidad superior a los cincuenta centímetros, así como plantar árboles o arbustos de tallo alto en la franja objeto de servidumbre. II.- Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo ni efectuar



acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento de la conducción y sus elementos anejos, a una distancia inferior a un metro del eje trazado, a uno y otro lado del mismo. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que, para cada caso, fije el órgano competente de la Administración. III. Libre acceso del personal y elementos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar y renovar las instalaciones, con pago en su caso, de los daños que se ocasionen m, que causó la inscripción 2ª de fecha nueve de febrero de mil novecientos noventa y nueve.

II.- La finca anterior constituye la mayoría de la Unidad de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado denominada APR S-11, cuya delimitación consta en el Plan General de Ordenación del municipio de Avilés, aprobado por el acuerdo 25 de abril de 2014 (BOPA de 27 de mayo de 2014) con las siguientes determinaciones:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS
ÁMBITOS DE NUEVA ORDENACIÓN EN SUELO URBANO
CONDICIONES GENERALES Y PARÁMETROS

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| CLAVE: | APR – S11 |
| TIPO DE ÁMBITO: | Área de Planeamiento Remitido |
| NOMBRE: | Hospitalillo de ENSIDESA |

Clasificación del suelo: Área de Planeamiento Remitido

Aprovechamiento urbanístico:

- Superficie del ámbito: 25.827 m²
- Edificabilidad bruta: 0,35 m²/m²
- Uso característico: Locales Abiertos al Público

Gestión:

- Iniciativa de planeamiento: Privada
- Sistema de actuación: Compensación
- Planeamiento de desarrollo: Plan Especial

Plazos:

- Primer cuatrienio PGOU

Ordenación pormenorizada:

- Calificación de los suelos públicos

| Código | Calificación | m ² suelo |
|--------|--------------|------------------------------------------------------------------------------|
| V | Viario | Según P.E. |
| ZV | Zona verde | A definir por el P.E., con una superficie mínima del 25% del ámbito del Área |

- Calificación de suelos privados

| Código | Calificación | m ² suelo | m ² construible |
|--------|--------------|----------------------|----------------------------|
| | Según P.E. | - | 9.039 |

Aprovechamiento medio:

$$A_m = \frac{10.692 m^2}{25.827 m^2} = 0,414 m^2 / m^2$$



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS
ÁMBITOS DE NUEVA ORDENACIÓN EN SUELO URBANO**

CLAVE: APR – S11
TIPO DE ÁMBITO: Área de Planeamiento Remitido
NOMBRE: Hospitalillo de ENSIDESA

CRITERIOS Y OBJETIVOS

Se propone la revitalización de la zona del antiguo “Hospitalillo” de ENSIDESA, actualmente con un mínimo uso de consultas externas pendientes de traslado, situada entre dos ámbitos residenciales y desvinculada del uso industrial, mediante la delimitación de una Unidad de Actuación para la reutilización del edificio como uso de alojamientos temporales u otro dentro de la categoría de Locales Abiertos al Público, la creación de una zona comercial, la urbanización de un vial interior de acceso a las parcelas y al apeadero de FEVE y la creación de una zona verde pública vinculada al poblado anexo de Cocheras.

CONDICIONES PARTICULARES

El Plan Especial determinará los usos acordes con la zonificación a definir, estableciendo la zona verde de cesión, anexa al poblado de cocheras, concretando el trazado y sección del vial, así como los adecuados accesos desde la carretera general y el viaducto.

III.- De conformidad con los artículos 171 y 174 del TROTUAS, y por acuerdo entre las partes, puede prescindirse de la constitución de la Junta de Compensación y de la tramitación del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Compensación, siendo, en consecuencia, suficiente la propuesta de una reparcelación voluntaria en escritura pública según dispone el artículo 484 del ROTU.

IV.- Con fecha 26 de junio de 2017 ha sido presentada en el Registro General de este Ayuntamiento, Propuesta de Reparcelación de la referida Unidad de Actuación formalizada en escritura pública otorgada por la Notaria D^a. Carmela Noguera Martín de fecha 21 de junio de 2017 bajo el nº 793 de su protocolo.

De la propuesta de parcelación resultan 3 parcelas con aprovechamiento lucrativo, edificables en tipología comercial y terciaria, con superficie superior a la parcela mínima y una serie de parcelas de cesión al Ayuntamiento para zonas verdes y viales

No se altera la distribución del aprovechamiento prevista en el Plan Especial definitivamente aprobado, y el aprovechamiento lucrativo correspondiente al 10% municipal, asciende a 282,73 m².

V.- De conformidad con el artículo 119.2 TROTUAS “El propietario y la Administración urbanística podrán llegar a un acuerdo para que aquél adquiera, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a ésta exclusivamente en los supuestos en que dicho aprovechamiento no sea susceptible de ejecución individualizada, sustituyéndolo por su equivalente en metálico.”

VI.- De conformidad con el artículo 211.3 del TROTUAS “En los convenios en que se determine el contenido y la forma de cumplimiento de los deberes impuestos a los particulares en el proceso de gestión urbanística, incluida la conversión a metálico de los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a la Administración, en los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 119 de este Texto Refundido, deberá



incluirse como anexo la valoración pertinente, practicada o avalada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función con carácter general en la correspondiente Administración.”

Mediante informe del Arquitecto Jefe del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística se ha cuantificado la valoración de los aprovechamientos objeto de cesión en 63.632,96 €, la cual se incorpora como anexo al presente convenio.

En virtud de todo lo expuesto, los comparecientes, de conformidad con la legislación aplicable,

ACUERDAN

PRIMERO.- ArcelorMittal España, S.A., aquí representada, ofrece al Ayuntamiento de Avilés la posibilidad de que el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria a dicha Corporación local se materialice mediante su monetarización con arreglo al valor en euros que a dicho aprovechamiento le corresponde.

En consecuencia, están dispuestos a satisfacer al Ayuntamiento de Avilés la cantidad de sesenta y tres mil seiscientos treinta y dos euros con noventa y seis céntimos (63.632,96 €), en la forma y condiciones que en este convenio se establezcan.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de Avilés acepta el ofrecimiento que se le efectúa, por lo que en el desarrollo de la unidad de actuación, en lugar de recibir terrenos, recibirá la cantidad señalada de acuerdo con las siguientes condiciones:

1º. Con anterioridad a la aprobación definitiva de la reparcelación, la promotora del desarrollo de la unidad de actuación deberá ingresar el importe de la monetarización del aprovechamiento de cesión obligatoria, mediante cheque bancario a nombre del Ayuntamiento de Avilés.

2º. Una vez se tenga constancia del abono de la cantidad de que se trate se expedirá la carta de pago correspondiente, y se adoptará acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

TERCERO.- La cantidad obtenida por el Ayuntamiento tendrá el régimen y destino establecido para el Patrimonio Público del Suelo en virtud el artículo 216.1.h) del TROTUAS.

CUARTO.- Con la aprobación definitiva del presente convenio se da cumplimiento a la obligación impuesta en el artículo 119 del TROTUAS.

QUINTO.- El presente convenio se tramitará conforme al procedimiento establecido en el artículo 210 y ss. Del TROTUAS concordantes del ROTUAS, y será incorporado al Registro público de Planeamiento y Gestión Urbanística de Asturias.

SEXTO.- La eficacia de este convenio será efectiva una vez se haya producido su aprobación por el órgano competente.



SÉPTIMO.- El presente convenio tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán de competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo. Su régimen jurídico será el previsto en sus estipulaciones y en el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, y en sus disposiciones de desarrollo y, de forma supletoria, por las normas y principios generales del Derecho Administrativo y, en su defecto, del Derecho Civil.

OCTAVO.- En caso de enajenación de la finca a que se refieren los compromisos contenidos en el presente Convenio, los propietarios vendrán obligados a hacer constar estos compromisos en sus actos o contratos con terceros, que se subrogarán en el lugar de aquel, conforme a lo regulado en el art 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana debiendo respetar todos los derechos y obligaciones que se derivan del presente Convenio. Con la finalidad indicada, el Convenio, una vez formalizado, se inscribirá por cuenta de la propiedad en el Registro de la Propiedad, según lo dispuesto en el artículo 212 del TROTUAS.

Y en prueba de conformidad con todo cuanto antecede, los presentes firman el presente documento en el lugar y fecha fijados en el encabezamiento.


La Alcaldesa,
María Virtudes Monteserín Rodríguez


Angel Sanchis Cienfuegos


Braulio Suárez Suárez




La Oficial Mayor
Alicia González González



Negociado
PLANEAMIENTO
 Asunto: **INFORME DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA - PROPUESTA REPARCELACION VOLUNTARIA DE APR S-11 "HOSPITALILLO DE ENSIDESA"**

Documento
 PLA11I06N

Expediente
 AYT/2197/2017

Código de Verificación:



340O192G5T2T0Q6D05MZ

INFORME TÉCNICO (052-17)

1 ANTECEDENTES

Desde nuestro anterior informe, se han producido los siguientes actos y acuerdos de interés para la resolución del expediente:

- Mediante Oficio del Concejal responsable del Área de Urbanismo y Planificación, que salió del Registro General del Ayuntamiento, el 18 de mayo de 2017, se requirió al interesado la subsanación de una serie de aspectos de la propuesta de Reparcelación Voluntaria y de la propuesta de Convenio. Entre las cuestiones que debían ser corregidas en ambos documentos se encontraba el valor del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento.
- Con fecha 24 de mayo de 2017, ARCELORMITTAL, S.A., presenta la documentación requerida y, un escrito en el que, además de solicitar que se continúe la tramitación del expediente, manifiesta no estar conforme con la valoración del aprovechamiento urbanístico, motivo por el cual pide que se revise.

2 ANÁLISIS DE LA NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

2.1 *Análisis de la nueva propuesta de reparcelación voluntaria (contenida en el documento AUPAC RTL11E3T0)*

Se ha podido constatar que se han realizado las siguientes correcciones:

- Se corrige la superficie de la parcela 4, calificada como CT, Comercial/Terciario, que pasa a tener una superficie de 8.873 m², en coherencia con el Plan Especial.
- También se corrige la superficie de la parcela 7, destinada a Viario Público, que adopta una superficie de 2.909 m², también acorde con la definida en el Plan Especial.

Así, las superficies de las parcelas de titularidad privada, adjudicadas a ARCELORMITTAL, S:A., en la nueva propuesta de Escritura de Reparcelación Voluntaria, son las siguientes:

| Nº de finca | Zonificación | Superficie | Edificabilidad |
|-------------|-------------------------|------------|----------------|
| 3 | DP, Dotacional Privado | 4.825 | 3.145,06 |
| 4 | CT, Comercial Terciario | 8.873 | 3.500,00 |
| 5 | T, Terciario | 1.883 | 1.905,19 |
| 6 | I, Infraestructura | 110 | 0,00 |
| | | 15.691 | 8.550,25 |

Y, las superficies de las parcelas, de cesión obligatoria y gratuita, zonificadas de Zona Verde y Viario Público, adjudicadas al Ayuntamiento de Avilés, son las siguientes:



Negociado
PLANEAMIENTO
 Asunto: **INFORME DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA - PROPUESTA REPARCELACION VOLUNTARIA DE APR S-11 "HOSPITALILLO DE ENSIDESA"**

Documento
 PLA11106N

Expediente
 AYT/2197/2017

Código de Verificación:



340O192G5T2T0Q6D05MZ

| Nº de finca | Zonificación | Superficie | Edificabilidad |
|-------------|-----------------|------------|----------------|
| 1 | ZV1, Zona Verde | 2.875 | 0,00 |
| 2 | ZV2, Zona Verde | 3.326 | 0,00 |
| 7 | V, Viario | 2.909 | 0,00 |
| | | 9.110 | 0,00 |

- Se sustituye el Plano de Ordenación O-1, por una copia del obrante en el Plan Especial aprobado definitivamente.
- Se corrige la valoración del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento asciende, figurando ahora un valor de 66.035,77€.

2.2 Análisis de las consideraciones que dan lugar a la falta de conformidad con la valoración municipal (Instancia contenida en el documento AUPAC RTL11E3T0)

2.2.0 Cuestión previa

Antes de nada, recordar que si Arcelor no está conforme con la valoración, no está obligada a adquirir el aprovechamiento municipal. Es decir, se lo puede adjudicar al Ayuntamiento en una parcela independiente, que cumpla las condiciones de parcela mínima definidas en el Plan Especial y que contenga la edificabilidad que le corresponde. Tal y como recogen los artículos 119.2 del TROTU y 316.a) del ROTU, la adquisición del aprovechamiento es potestativa.

2.2.1 Testigos de locales en bruto, sin adecuar:

En primer lugar, pensamos que lo ideal habría sido utilizar testigos de edificios de uso exclusivamente comercial, pero no existen en el mercado muestras de estas características para Avilés. Así lo demuestra el hecho de que la mayor parte de los testigos utilizados por ArcelorMittal en su propuesta de valoración, son también locales de planta baja de edificios de vivienda colectiva. Y, una vez resignados a dicha realidad, consideramos que la única manera de obtener una muestra, más o menos homogénea, tal y como expusimos en la justificación de la valoración, es utilizar testigos de locales en bruto, sin adecuar, o con una adecuación mínima. Lo que, en ningún caso nos parece oportuno es, como hizo Arcelor, mezclar locales sin adecuar, con locales destinados a cafetería, a peluquería, a frutería o tienda de lámparas. El coste de adecuación de los distintos usos de locales, es muy dispar, como para luego, a renglón seguido, aplicarles como hizo Arcelor en su propuesta, un único y homogéneo coste de construcción, además, absolutamente ajeno a la tipología real de los testigos utilizados.

2.2.2 Media aritmética

Efectivamente, la media aritmética de los precios homogeneizados contenidos en la tabla no coincide con el valor que figura al final de dicha columna. Pero repasada la hoja de cálculo que genera dicha tabla se ha podido comprobar lo siguiente:

- El valor resultante de 854,78 €/m² sería el correcto.



Negociado
PLANEAMIENTO
 Asunto: **INFORME DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA - PROPUESTA REPARCELACION VOLUNTARIA DE APR S-11 "HOSPITALILLO DE ENSIDESA"**

Documento
 PLA11106N

Expediente
 AYT/2197/2017

Código de Verificación:



340O192G5T2T0Q6D05MZ

- Los que estarían sin actualizar serían los coeficientes de homogeneización y, en consecuencia, los valores de los precios homogeneizados de cada una de las muestras, resultado de aplicar dichos coeficientes. Recordemos que dichos coeficientes son consecuencia, además de la antigüedad y estado de conservación de los edificios, del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad, expresado en tanto por uno.

En la siguiente tabla, se corrigen los referidos coeficientes y los valores homogeneizados de cada uno de los testigos que hubiera correspondido al valor de construcción entonces considerado. Se puede comprobar que la media es la que figuraba en el anterior informe de 854,78€.

| Ubicación | Sup. const. m ² | Vida útil años | Edad años | Vida útil % | Vv: Precio Oferta € | Precio/S.const €/m ² | Conserv. | h | Vv: Precio Homogeneizado €/m ² |
|------------------------------|----------------------------|----------------|-----------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|------|-------------------------------------------|
| Calle Cristóbal Colón, 55 | 85 | 50 | 17 | 34,00 | 90.000,00 | 1.058,82 | normal | 1,13 | 1.195,85 |
| Calle Toso Muñiz, 5 | 228 | 50 | 14 | 28,00 | 119.000,00 | 521,93 | normal | 1,18 | 615,52 |
| Calle Hernán Cortés, 7 | 42 | 50 | 12 | 24,00 | 32.450,00 | 772,62 | normal | 1,08 | 835,13 |
| Calle Bernardino Guardado, 9 | 188 | 50 | 9 | 18,00 | 105.000,00 | 558,51 | normal | 1,06 | 590,03 |
| Santa Apolonia, 74 | 120 | 50 | 18 | 36,00 | 80.000,00 | 666,67 | normal | 1,14 | 760,28 |
| Calle Luis Núñez Cuervo, 2 | 49 | 50 | 25 | 50,00 | 45.000,00 | 918,37 | normal | 1,23 | 1.131,87 |
| | | | | | | | | | 854,78 |

2.2.3 Coeficiente de tipología a aplicar al módulo colegial, para obtener el coste de ejecución material

En coherencia con la tipología de los locales de los testigos elegidos, se ha utilizado el coeficiente colegial que consideramos más ajustado a los mismos: el del local en planta baja sin adecuar de un edificio con otros usos en el resto de las plantas, si bien incrementado en un 20%.

Lo que en nuestra opinión no tiene ningún sentido es el proceder de Arcelor en su propuesta de valoración. Es decir, utilizar testigos de locales en planta baja de edificios de vivienda colectiva y aplicarles costes de construcción de edificios de locales de una sola planta, exentos y de uso exclusivo comercial.

El valor de construcción del primero tiene que ser necesariamente menor, ya que la repercusión de determinados elementos constructivos como cimentación, estructura, cubierta, se reparte con otros usos albergados en el resto de las plantas, mientras que en el edificio exento y de uso exclusivo comercial, no cabe reparto alguno.

2.2.4 Gastos generales, beneficio industrial, honorarios y resto de gastos a aplicar a la ejecución material.

Se discute el porcentaje a aplicar al presupuesto de ejecución material, para obtener el resto de conceptos que, junto con aquel, dan como resultado el coste total de la construcción. El Ayuntamiento viene aplicando desde hace tiempo un 36%, que responde al siguiente desglose:

Ayuntamiento de Avilés



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **INFORME DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA - PROPUESTA REPARCELACION VOLUNTARIA DE APR S-11 "HOSPITALILLO DE ENSIDESA"**

Documento
PLA11I06N

Expediente
AYT/2197/2017

Código de Verificación:



3400192G5T2T0Q6D05MZ

| CONCEPTO | % s/PEM |
|---------------------------------------------------|---------------|
| B _i = Beneficio industrial | 13,00% |
| G _c = Gastos generales del constructor | 6,00% |
| INR= Impuestos no recuperables | 3,00% |
| HLT= Honorarios, licencias y tasas | 12,00% |
| GA= Gastos de administración | 2,00% |
| | 36,00% |

Arcelor sostiene, sin embargo, que, en recientes resoluciones del Jurado de Expropiación del Principado de Asturias, consideran que dicho porcentaje ha de ser del 40%. Efectuada consulta a los técnicos de dicho Jurado, nos han corroborado que ese es el porcentaje que aplican y que, en este caso, responde al siguiente desglose:

| CONCEPTO | % s/PEM |
|-----------------------------------------------------------|---------------|
| B _i = Beneficio industrial | 13,00% |
| G _c = Gastos generales del constructor | 6,00% |
| H= Honorarios, incluidos los de los Proyectos específicos | 12,00% |
| L= Licencias | 4,00% |
| R y N= Registro y Notaría | 2,00% |
| T, I= Tasas, IAJD y otros | 3,00% |
| | 40,00% |

Comparando y analizando estos conceptos, llegamos a la conclusión de la dificultad de normalizar universalmente los porcentajes de repercusión de alguno de ellos. Así por ejemplo, las tablas de honorarios profesionales de los Colegios Profesionales que aún puedan existir, son meramente orientativas ya que los honorarios profesionales se han liberalizado. Y los porcentajes de aplicación, que constan en ellas varían según el tamaño del Proyecto, tendiendo a disminuir según aumenta la envergadura del mismo. Las licencias, y otras tasas varían según el municipio.

Entendemos, por tanto, que dichos porcentajes a aplicar sobre el presupuesto de ejecución material, serán distintos en función de diversas variables como la localización, el uso, el tamaño del edificio... Es decir, más que un único porcentaje, deberíamos utilizar una horquilla de ellos para llegar al coste total de la construcción de todos y cada uno de los distintos productos inmobiliarios.

En cualquier caso pensamos que los valores de los porcentajes que aplica el Jurado podrían tener la consideración de valores medios y, además consecuencia de una amplia experiencia y fruto del análisis de un elevado número de ejemplos.

Por este motivo, se propone corregir los porcentajes de aplicación al presupuesto de ejecución material para la obtención del coste total de la construcción, pasando a aplicar los porcentajes que habitualmente utiliza el Jurado. Al final de este informe, se adjunta nueva valoración que incluye esta corrección.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **INFORME DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA - PROPUESTA REPARCELACION VOLUNTARIA DE APR S-11 "HOSPITALILLO DE ENSIDESA"**

Documento
PLA11I06N

Expediente
AYT/2197/2017

Código de Verificación:



340O192G5T2T0Q6D05MZ

2.2.5 Hoja de Aprecio emitida por la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, para la misma finca en el Colector Interceptor del Río Alvarés.

Varias consideraciones deben tenerse en cuenta respecto a la Hoja de Aprecio del Principado. En primer lugar, la fecha, la hoja de aprecio se dicta el 17 de enero de 2014, antes de la entrada en vigor de la Modificación del Plan General que transforma el suelo de uso industrial a terciario (el acuerdo de aprobación definitiva se publicó en el BOPA de 27/05/2014). Por tanto, el valor obtenido, entendemos que es el de repercusión del uso industrial y no el de un uso comercial o terciario.

En segundo lugar, que si se trata de una valoración a un particular, de un suelo sin transformar, y a efectos expropiatorios, deben deducirse gastos de urbanización, carga de la que está exento el aprovechamiento municipal.

En tercer lugar que se trata de una valoración de una administración distinta al Ayuntamiento, cuyo criterio respetamos pero que consideramos que no estamos obligados a compartir.

Por último, no nos consta que la valoración sea firme. Es decir, no sabemos si Arcelor y/o el resto de propietarios afectados la han recurrido, si ha fallado el Jurado o si, en definitiva, ya es firme.

2.3 Análisis de la nueva propuesta de Convenio Urbanístico (Documento AUPAC RTL11E3WM).

Examinado dicho documento, se ha podido comprobar que se realizaron las siguientes correcciones:

- En el Exponendo II, al referirse a la finca de ArcelorMittal, se sustituye la expresión:
La finca anterior constituye la totalidad de la Unidad de Actuación,
por:
La finca anterior constituye la mayoría de la Unidad de Actuación,
- En el Exponendo III se sustituye:
De conformidad con el artículo 171 del TROTUAS, al existir un solo propietario en la Unidad e Actuación, puede prescindirse de la constitución de la Junta de Compensación...
por:
De conformidad con los artículos 171 y 174 del TROTUAS, y por acuerdo entre las partes, puede prescindirse de la constitución de la Junta de Compensación...
- Se corrige el Exponendo IV, donde decía:
De la propuesta de parcelación resultan 7 parcelas con aprovechamiento lucrativo..
pasa a decir:
De la propuesta de parcelación resultan 3 parcelas con aprovechamiento lucrativo..



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **INFORME DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA - PROPUESTA REPARCELACION VOLUNTARIA DE APR S-11 "HOSPITALILLO DE ENSIDESA"**

Documento
PLA11106N

Expediente
AYT/2197/2017

Código de Verificación:



340O192G5T2T0Q6D05MZ

- En el Exponendo VI, se corrige el valor del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, haciéndolo coincidir con el que resulta de la valoración municipal, que asciende a 66.035,77€..

3 VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL

A continuación, para una mayor claridad de comprensión, se reitera la valoración corregida, incorporando todo su proceso y justificación.

Según establece la disposición transitoria tercera del 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, las reglas de valoración contenidas en ella serán de aplicación a todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo de suelo.

De conformidad con lo previsto en la disposición final cuarta de la ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, entró en vigor el 1 de julio de 2007. Por tanto, la valoración deberá efectuarse de conformidad con los criterios previstos en la vigente ley del suelo.

En concreto, el supuesto sería asimilable al previsto en el apartado 2 del artículo 40, sobre valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, del Real Decreto Legislativo 7/2015, es decir:

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

La situación descrita de actuación terminada, a la que se refiere ese precepto, cabe equipararla a la de suelo urbanizado no edificado, es decir, a la prevista en el artículo 37. Sus criterios de valoración son los siguientes:

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

- a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler...*
- b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.*
- c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.*

El supuesto concreto que nos ocupa presenta la particularidad de que no cabe deducir los gastos de urbanización, ya que se trata del aprovechamiento municipal obtenido por cesión y, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 119.2 del TROTU y 316.a) del ROTU.

Ayuntamiento de Avilés



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **INFORME DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA - PROPUESTA REPARCELACION VOLUNTARIA DE APR S-11 "HOSPITALILLO DE ENSIDESA"**

Documento
PLA11I06N

Expediente
AYT/2197/2017

Código de Verificación:



340O192G5T2T0Q6D05MZ

La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice ese aprovechamiento, que deberán ser asumidos por los propietarios.

La valoración del suelo en situación de suelo urbanizado no edificado, y el valor de repercusión por el método residual estático, se desarrollan en el artículo 22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en lo sucesivo, RVLS):

Resultando para el valor del suelo la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
- E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

- VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
- K = Coefficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
- Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto



Negociado
PLANEAMIENTO
 Asunto: **INFORME DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA - PROPUESTA REPARCELACION VOLUNTARIA DE APR S-11 "HOSPITALILLO DE ENSIDESA"**

Documento
 PLA11I06N

Expediente
 AYT/2197/2017

Código de Verificación:



340O192G5T2T0Q6D05MZ

de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

3.1 Valor en venta

Para obtener el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, se calcula sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

Para obtener una muestra sin grandes dispersiones de valor derivadas de los muy distintos costes de adecuación de local, en función de su uso, se ha procurado seleccionar testigos de locales en bruto, sin adecuar, o con una adecuación mínima.

El estudio de mercado realizado es el siguiente¹:

| Ubicación | Sup. const. m ² | Vida útil años | Edad años | Vida útil % | Vv: Precio Oferta € | Precio/S.const €/m ² | Conserv. | h | Vv: Precio Homogeneizado €/m ² |
|------------------------------|----------------------------|----------------|-----------|-------------|---------------------|---------------------------------|----------|-------|-------------------------------------------|
| Calle Cristóbal Colón, 55 | 85 | 50 | 17 | 34,00 | 90.000,00 | 1.058,82 | normal | 1,134 | 1.200,42 |
| Calle Toso Muñoz, 5 | 228 | 50 | 14 | 28,00 | 119.000,00 | 521,93 | normal | 1,186 | 618,79 |
| Calle Hernán Cortés, 7 | 42 | 50 | 12 | 24,00 | 32.450,00 | 772,62 | normal | 1,083 | 837,12 |
| Calle Bernardino Guardado, 9 | 188 | 50 | 9 | 18,00 | 105.000,00 | 558,51 | normal | 1,058 | 591,01 |
| Santa Apolonia, 74 | 120 | 50 | 18 | 36,00 | 80.000,00 | 666,67 | normal | 1,145 | 763,44 |
| Calle Luis Núñez Cuervo, 2 | 49 | 50 | 25 | 50,00 | 45.000,00 | 918,37 | normal | 1,241 | 1.139,66 |
| | | | | | | | | | 858,40 |

La homogeneización se lleva a cabo en concepto de antigüedad y estado de conservación conforme al artículo 24 del RVLS, siendo:

$$V_v' = V_v \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta \cdot F}$$

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado edificable.

F: Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresada en tanto por uno.

¹ Nótese que al incrementar el valor total de la construcción, se ve también incrementado el factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresada en tanto por uno. Como consecuencia de ello, se ven alterados, igualmente, los coeficientes de homogeneización y los valores homogeneizados de las muestras.



Negociado
PLANEAMIENTO
 Asunto: **INFORME DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA - PROPUESTA REPARCELACION VOLUNTARIA DE APR S-11 "HOSPITALILLO DE ENSIDESA"**

Documento
 PLA11I06N

Expediente
 AYT/2197/2017

Código de Verificación:



340O192G5T2T0Q6D05MZ

- β: Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración (En este caso, este coeficiente es nulo al referirse la valoración a fecha actual)
- β: Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

3.2 Valor de la construcción

Para la estimación de los costes de construcción del metro cuadrado construido de local comercial, se ha acudido a los baremos orientativos de la hoja CV (Cuota variable) del COAA (Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias). Atendiendo a las características de los testigos utilizados, se ha considerado el precio de construcción de una planta baja sin adecuar en un edificio de vivienda colectiva, si bien teniendo en cuenta el carácter de mínimo de estos baremos, se les aplica un incremento del 20 %.

Con estos criterios, el coste de ejecución material del m² construido de una planta baja sin adecuar en un edificio de vivienda colectiva ascendería a:

$$V_c = M \times C_t = 330 \text{ €/m}^2 \times 0,7 \times 1,2 = 277,20 \text{ €/m}^2$$

M = Módulo vigente

C_t = Coeficiente según tipología

Los Gatos Generales y el Beneficio Industrial del constructor se estiman en un 19% del coste de Ejecución Material, es decir, en 52,67 €/m².

Y, los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y el resto de gastos necesarios para la construcción del inmueble, a los que se refiere el artículo 22.2 del RVLS, se estiman en un 21% del coste de ejecución material, es decir, en 58,21 €/m².

Por lo que el valor de la construcción, considerando todos los conceptos a los que se refiere el artículo 22 del RVLS, asciende a:

$$277,20 \text{ €/m}^2 + 52,67 \text{ €/m}^2 + 58,21 \text{ €/m}^2 = 388,08 \text{ €/m}^2$$

3.3 Valor de repercusión del suelo

Una vez obtenido el valor en venta y el valor de la construcción, para obtener el valor de repercusión del suelo, solamente resta decidir un valor para el coeficiente K, que pondera la totalidad de los gastos generales. Por no apreciarse ninguno de los supuestos de excepcionalidad contemplados en el artículo 22 del RVLS, se adopta la regla general de K=1,4. Sustituyendo en la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Obtendremos el valor de repercusión del suelo:

Ayuntamiento de Avilés



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **INFORME DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA - PROPUESTA REPARCELACION VOLUNTARIA DE APR S-11 "HOSPITALILLO DE ENSIDESA"**

Documento
PLA11106N

Expediente
AYT/2197/2017

Código de Verificación:



340O192G5T2T0Q6D05MZ

$$\text{VRS} = \frac{858,40 \text{ €/m}^2}{1,4} - 388,08 \text{ €/m}^2 = 225,07 \text{ €/m}^2$$

3.4 Valor del aprovechamiento municipal

Como hemos visto el aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento, el 10% del incremento resultante de la Modificación del Plan, asciende a 282,73 m², por lo que su valor en metálico se estima en:

$$225,07 \text{ €/m}^2 \times 282,73 \text{ m}^2 = 63.632,96\text{€}$$

La Administración no participa de los gastos de urbanización de esta cesión de aprovechamiento, por lo que no cabe deducir cantidad alguna en concepto de deber o carga pendiente.

4 CONCLUSIÓN Y PROPUESTA

Una vez corregidas las deficiencias advertidas en nuestro anterior informe, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 484.2 y 532.1 del ROTU se informa favorablemente someter a información pública las propuestas de Reparcelación Voluntaria y de Convenio Urbanístico, si bien, en ambos, ha de sustituirse el valor del aprovechamiento urbanístico por la cantidad obtenida de 63.632,96€..

Previamente a la aprobación definitiva de la Reparcelación, en su caso, sería necesario

- Que, los propietarios y el Ayuntamiento suscriban Convenio, para la adquisición, por los propietarios, del aprovechamiento correspondiente a la Administración, el 10% del incremento resultante de la Modificación del Plan, por un importe de 63.632,96€.

Por último, antes de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de la Reparcelación:

- De conformidad a lo dispuesto en el artículo 174 del TROTU y con el 378.3.a)2º del ROTUAS, los propietarios deberán completar la garantía, hasta alcanzar el total de los costes de urbanización. El coste de ejecución material de las obras definidas en el Proyecto de Urbanización, que se tramita en el expediente municipal 1843/2017, asciende a 593.022,19€. Hasta la fecha ArcelorMittal, ha constituido un aval por importe de 21.240€, por lo que será preciso garantizar la diferencia que asciende a:

$$593.022,19\text{€} - 21.240\text{€} = 571.782,19\text{€}$$

Lo que se informa a los efectos consiguientes.

Firmado Electrónicamente por:
EL JEFE DE SERVICIO DE
PLANEAMIENTO
D. Juan Ramón Escalona
Platero
30-05-2017



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **APROBACION DEFINITIVA DE CONVENIO
URBANISTICO DE MONETARIZACION**

Documento
PLA1110AA

Expediente
AYT/2197/2017

Código de Verificación:



3625335768256J1C0M90

Decreto
Fecha 27-09-2017
Número AYT/DEC/5680/2017

DECRETO

Visto el expediente Nº 2197/2017 relativo a "Proyecto de Reparcelación Voluntaria del APR S-11 "Hospitalillo de ENSIDESA", del que resultan los siguientes

I. ANTECEDENTES

- 1.- Con fecha de 24 de mayo de 2017 se registra de entrada borrador de escritura de Proyecto de Reparcelación voluntaria del APR S- 11 "Hospitalillo de ENSIDESA".
- 2.- Con fecha de 30 de mayo de 2017 se emite informe técnico favorable al borrador de Proyecto de Reparcelación Voluntaria presentado, condicionado a que, previamente a su aprobación definitiva, se suscriba el convenio de monetarización del aprovechamiento de cesión municipal y se garantice el coste total de ejecución material de las obras definidas en el Proyecto de Urbanización.
- 3.- Con fecha 10 de mayo de 2017 se emite informe técnico en el cual se justifica el cumplimiento del Art. 316.2. del ROTU, señalando que el aprovechamiento no es susceptible de ejecución individualizada, por lo que el propietario y la Administración urbanística podrán llegar a un acuerdo para que aquél adquiera, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico sustituyendo la cesión por su equivalente en metálico, y valorándolo en un importe de 63.632,96€
- 4.- Emitidos los correspondientes informes, por Decreto nº 4061/2017, de 10 de julio se dispone lo siguiente:

Primero.- Someter a información pública por plazo de un mes, la Propuesta de Reparcelación Voluntaria (OFM11I08K), mediante edictos a publicar en el BOPA, en uno de los diarios de mayor circulación de la Comunidad Autónoma, en la



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **APROBACION DEFINITIVA DE CONVENIO
URBANISTICO DE MONETARIZACIÓN**

Documento
PLA11I0AA

Expediente
AYT/2197/2017

Código de Verificación:



3625335768256J1C0M90

página "web" del Ayuntamiento y en el Tablón de Anuncios de la Casa Consistorial.

Segundo.- Condicionar la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación al cumplimiento de los siguientes tramites:

- Que, los propietarios y el Ayuntamiento suscriban Convenio, para la adquisición, por los propietarios, del aprovechamiento correspondiente a la Administración, el 10% del incremento resultante de la Modificación del Plan, por un importe de 63.632,96€.
- Que antes de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de la Reparcelación, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 174 del TROTU y con el 378.3.a) 2º del ROTUA, los propietarios completen la garantía, hasta alcanzar el total de los costes de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el informe técnico emitido.

Tercero.- Aprobar inicialmente la propuesta de Convenio Urbanístico (PLA11I070) para la sustitución del aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria municipal, por su equivalente en metálico, siendo este de un total de 63.232,96 €

Cuarto.- Someter la propuesta de Convenio a un periodo de información pública de un mes, mediante anuncios en los medios indicados en el apartado primero.

4.- Durante el periodo de información pública se registró el 31 de agosto de 2017 una alegación presentada, frente a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación, sometido a información pública, por la Asociación Cultural y Medioambiental La Foz del Pielgu. No consta sin embargo ninguna alegación formulada frente al Convenio Urbanístico sometido a información pública



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **APROBACION DEFINITIVA DE CONVENIO
URBANISTICO DE MONETARIZACIÓN**

Documento
PLA1110AA

Expediente
AYT/2197/2017

Código de Verificación:



3625335768256J1C0M90

5.- En el informe emitido por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 19 de septiembre de 2017, se concluye que, en relación al Convenio Urbanístico sometido a información Pública procede *"Aprobar definitivamente la propuesta de Convenio Urbanístico para la monetarización y adquisición, por parte de los propietarios, del 10% del incremento de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por un importe de 63.632,96€"*.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

1.- En relación a la monetarización del aprovechamiento municipal, el artículo 316.2 el ROTU, regula la posibilidad de que el propietario y la Administración urbanística puedan llegar a un acuerdo para que aquél adquiriera, mediante Convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a ésta, exclusivamente en los supuestos en que dicho aprovechamiento no sea susceptible de ejecución individualizada, sustituyéndolo por su equivalente en metálico.

2.- El Convenio sometido a información pública , en su cláusula Segunda, establece que, con anterioridad a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, la promotora deberá ingresar en la Tesorería Municipal el importe de la monetarización del aprovechamiento municipal.

Por lo que antecede **DISPONGO**:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la propuesta de Convenio Urbanístico para la adquisición por "ArcelorMittal España, S.A., de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes al Ayuntamiento, por importe de 63.632,96 €.

Ayuntamiento de Aviles



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **APROBACION DEFINITIVA DE CONVENIO
URBANISTICO DE MONETARIZACION**

Documento
PLA1110AA

Expediente
AYT/2197/2017

Código de Verificación:



3625335768256J1COM90

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de Avilés acepta el ofrecimiento que se le efectúa, por lo que en el desarrollo de la unidad de actuación, en lugar de recibir terrenos, recibirá la cantidad señalada de acuerdo con las siguientes condiciones:

1º. Con anterioridad a la aprobación definitiva de la reparcelación, la promotora del desarrollo de la unidad de actuación deberá ingresar el importe de la monetarización del aprovechamiento de cesión obligatoria, mediante cheque bancario a nombre del Ayuntamiento de Avilés.

2º. Una vez se tenga constancia del abono de la cantidad de que se trate se expedirá la carta de pago correspondiente, y se adoptará acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

TERCERO.—Facultar al Concejal de Urbanismo y Planificación para la firma de cuantos documentos sean necesarios para la ejecución del presente acuerdo.

CUARTO.—Notificar este acuerdo a los promotores y dar traslado del mismo al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.

QUINTO.—Publicar este acuerdo en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, junto con el texto del Convenio aprobado.

Así lo dispuso la persona abajo firmante, en la fecha indicada, todo lo cual, en el exclusivo ejercicio de la fe pública que me es propia, certifico.

Firmado Electrónicamente por:
PRIMER TENIENTE DE
ALCALDE
D. Luis Ramón Fernández
Huerga
27-09-2017

Firmado Electrónicamente por:
LA OFICIAL MAYOR (P.D.
Secretaría de 17-07-2009)
Dª. Alicia González González
27-09-2017



Banco Santander, S.A.

JUSTIFICANTE DE EMISIÓN DE TRASPASOS Y TRANSFERENCIAS

Siguiendo sus instrucciones, le comunicamos que con cargo a la cuenta identificada en el IBAN DEL ORDENANTE se ha procedido a realizar la siguiente operación.

FECHA: 19/10/2017
FECHA VALOR: 19/10/2017
SUCURSAL: 0049 6735
EMITIDA EN: 0049 6735

REFERENCIA:
0049 6735 632 BBCVKCV

ORDENANTE:
NOMBRE: ARCELORMITTAL ESPAÑA SA

IBAN DEL ORDENANTE
ES0400496735122816137702
TITULARES
ARCELORMITTAL ESPAÑA SA

BENEFICIARIO:
NOMBRE: AYUNTAMIENTO DE AVILES

IBAN DEL BENEFICIARIO
ES9220480006163400002672

PARA ABONAR EN
BANCO: LIBERBANK, S.A.
DOMICILIO:
PROVINCIA:
PAIS:

CATEGORIA DEL PAGO

CONCEPTO DEL PAGO
ARCELOR

IMPORTE DEL PAGO : 63632.96 MONEDA EUR

TIPO DE GASTO: COMPARTIDOS

NOMINAL: 63632.96 COMISION: 0.400%
IMPORTE DE COMISION: 254.53 MINIMO: 0.00
CORREO: 0.50 OTROS GASTOS: 0.00
CAMBIO APLICADO: 1.00 IMPORTE TOTAL ADEUDADO: 63639.46 MONEDA EUR

BANCO SANTANDER S.A.

Popular

Grupo Santander

El BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A., sucursal de (0075/0209) Gijón, O.P., con C.I.F. N° A-28000727 y con domicilio, a efectos de notificaciones y requerimientos, en la localidad de Gijón, en Plaza Seis de Agosto 3 (C.P. 33205), y en su nombre Don Mario Rodríguez Crespo, con N.I.F. n° 76.951.551-Z y Don José Hevia Fernández con NIF: 10.840.916-G, con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento,

AVALA

A ARCELORMITTAL ESPAÑA, S.A., con C.I.F. A-81046856 y domicilio en Residencia La Granda 33418 La Granda - Asturias, en virtud de lo dispuesto por la Resolución (AYT/Decreto/4061/2017) del Ayuntamiento de Avilés, y según se menciona en la misma, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 174 del TROTU, y con el 378.3.a) 2° del ROTUAS, para responder de las obligaciones siguientes: coste de ejecución material de las obras definidas en el Proyecto de Urbanización, que se tramita en el expediente municipal 1843/2017,

ante: AYUNTAMIENTO DE AVILÉS, con C.I.F. P3300400C, por y hasta el importe máximo de: //QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS // (571.782,19.- €).

A efectos informativos, se hace constar que este aval es adicional y complementario al otorgado en fecha 2 de Febrero de 2017, inscrito con el número 0209/3885 en el Registro Especial de Avalués, y ambos avalués, conjuntamente, suman el coste total de ejecución material de las obras definidas en el Proyecto de Urbanización, que se tramita en el expediente municipal 1843/2017.

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Avilés, mediante la sola reclamación del mismo declarando producido el incumplimiento, con sujeción a los términos previstos en la legislación de Contratos del Sector Público, en sus normas de desarrollo y en la normativa reguladora de la Caja General de Depósitos.

El presente aval estará en vigor hasta que el AYUNTAMIENTO DE AVILÉS o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

El presente aval ha sido inscrito, en esta misma fecha, en el Registro Especial de Avalués con el número: 0209/3992

En Gijón a 18 de Octubre de 2017



BANCO POPULAR ESPAÑOL
O.P.

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR LA ASESORÍA JURÍDICA DE LA C.G.D. O ABOGACÍA DEL ESTADO

| Nombre | Provincia | Fecha | Número o Código |
|------------------------|-----------|------------|-----------------|
| MARIO RODRIGUEZ CRESPO | ASTURIAS | 28/03/2016 | 21/2016 |
| JOSE HEVIA FERNANDEZ | ASTURIAS | 26/07/2012 | 56/2012 |

Información Registral expedida por

FRANCISCO JAVIER VALLEJO AMO

Registrador de la Propiedad de AVILES 2

Concepcion Arenal, 7 bis - AVILES

tlfno: 0034 98 5563233

correspondiente a la solicitud formulada por

ARCELOR ESPAÑA SA.

con DNI/CIF: A81046856



Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: Z44CQ74P

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:HOSPITALILLO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AVILÉS Nº 2
C/ CONCEPCIÓN ARENAL 7-BIS, 1º
TLF. 985563233
FAX 985567164

NOTA SIMPLE INFORMATIVA número 2017/8621

Solicitante: ARCELOR ESPAÑA, S.A.

DESCRIPCIÓN: Terreno no edificado, Lugar Llaranes, PL ENSIDESA, en el concejo de Avilés. Calificada en el PGOU de Avilés como Suelo Urbano Area APR S-11 Area del terreno: 24.801 m².

Referencia Catastral: 6366015TP6266N0001SS

Finca No Coordinada Gráficamente con Catastro

Tiene a su favor, en virtud del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución 1 del Plan Especial AD-3, presentada por la sociedad mercantil "Parque Empresarial Principado de Asturias, S.A.", y como más extensamente se cita en la inscripción 1ª de la finca matriz 27.834, las servidumbres a favor de la finca matriz 7.041, de la que esta procede, como predio dominantes, por así indicarse en la redacción de dicha inscripción 1ª y relacionadas bajo los números: 1º.- Túneles de agua salada; 2º.- Redes aéreas de canalización, RACK; 3º.- Conducciones de agua bruta y agua potable; 5º.- Canal de agua salada; 6º.- Tendido eléctrico de alta tensión; 7º.- Edificios e instalaciones; 8º.- Ferrocarriles Aceralia; 9º.- Saneamiento y 10º.- Telecomunicaciones Aceralia. Para la descripción de las mismas, y en todo lo demás, me remito a la citada extensa.

INSCRIPCIÓN: Tomo 2656, libro 534, folio 171, finca nº: 33888 .-
Código registral único (CRU): 33021002191792

TITULARES: ARCELORMITTAL ESPAÑA, S.A., con C.I.F.: A81046856, el 100%, en pleno dominio.
Inscripción 1ª, de fecha catorce de mayo de dos mil quince.

CARGAS VIGENTES:

Afecta por plazo de cinco años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto, que causó nota al margen de la inscripción 1ª, de fecha catorce de mayo de dos mil quince.

Afecta por plazo de cinco años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto, que causó nota al margen de la inscripción 3ª, de fecha treinta de junio de dos mil diecisiete.

-----○-----

Aviso: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Avilés, a 20/07/2017.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en la solicitud han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Queda prohibido la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

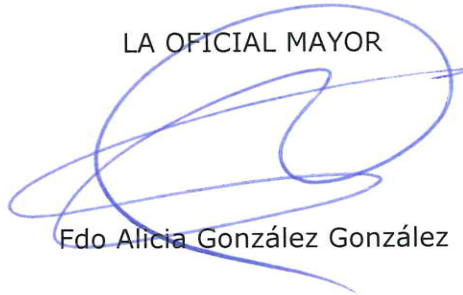
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

DILIGENCIA

Para hacer constar que, conforme obra en la nota simple del Registro de la Propiedad nº 2 de Avilés, que se adjunta como anexo al Convenio de monetarización tramitado, la parcela Registral nº 33888 propiedad de ArcelorMittal España S.A, a fecha de la firma del mismo, únicamente queda afecta al pago de liquidaciones complementarias que puedan girarse por el impuesto que causo nota al margen de la inscripción 1ª y 3ª, resultando con ello modificado el exponendo I del Convenio, sometido a información pública, en el que se describía la parcela propiedad de la entidad y las servidumbres que afectaban a la misma.

En Avilés a 23 de octubre de 2017.

LA OFICIAL MAYOR

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Fdo Alicia González González

