



AYUNTAMIENTO
DE
VALDEAVERUELO

PROVIDENCIA DE ALCALDÍA

Visto el escrito y documentación adjunta presentado por la mercantil **DESARROLLOS JOANJE S.L.**, en calidad de Agente Urbanizador del Sector II del Plan de Ordenación Municipal, con fecha 7 de septiembre de 2012 y número de registro de entrada 1464, que se da por reproducido, y que se solicita la Modificación del Convenio Urbanístico suscrito con este Ayuntamiento el día 3 de septiembre de 2008 sobre el referido Sector II

Visto el informe de Secretaría de fecha 18 de septiembre de 2012.

Visto el informe del Letrado municipal de fecha 20 de septiembre de 2012.

Visto el informe del Técnico Municipal de fecha 20 de septiembre de 2012.

DISPONGO

Que se someta al Ayuntamiento Pleno la propuesta de Modificación de Convenio, junto con la documentación que se acompaña, presentada por **DESARROLLOS JOANJE S.L.**, en calidad de Agente Urbanizador del Sector II del P.O.M. de Valdeaveruelo.

En Valdeaveruelo, a 21 septiembre de 2012.



El Alcalde,

Fdo.: Alberto Cortés Gómez

INFORME TÉCNICO	REGISTRO	
	20 SEP 2012	
Titular solicitante:	SALIDA N.º	ENTRADA N.º
		1531
AYUNTAMIENTO DE VALDEAVERUELO		

Asunto a que este informe se refiere

INFORME SOBRE VALORACIÓN DE GARANTÍAS SEGÚN CONVENIO. SECTOR II. VALDEAVERUELO

TOMÁS NIETO TABERNÉ, arquitecto municipal. INFORMA:

Mediante escrito presentado con fecha 7 de Septiembre de 2012, por parte de la mercantil DESARROLLOS JOANFI S.L., agente urbanizador del Sector II de Suelo Urbanizable Residencial del POM de Valdeaveruelo, se propuso Ayuntamiento de Valdeaveruelo la prestación de la garantía prevista en los artículos 110.3 d) del Texto Refundido de Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (Decreto Legislativo 1/2010, de 1 de mayo) y 75.d del Reglamento de la Actividad de Ejecución mediante la aportación de garantía real constituida sobre la parcela de su titularidad número 30 de vivienda multifamiliar en bloque del propio Sector. Al escrito presentado se acompaña tasación de la parcela en cuestión, realizada por la entidad de tasación Arco Valoraciones, S.A. en fecha 8 de febrero de 2012. *2009? -*

De conformidad con ello, por Providencia de Alcaldía de fecha 10 de Septiembre de 2012, el presente informe tiene por objeto verificar la tasación aportada al objeto de comprobar si el valor asignado por la misma a la parcela en cuestión cubre el importe de la garantía financiera como sustitución de la prevista por otra de carácter real, que el urbanizador debe prestar.

El presupuesto de Contrata de la obra de urbanización interior del Sector II asciende a la suma de 8.271.360,52 €, por lo que la garantía a prestar por el urbanizador ascendería a la suma de 578.995,24 € (7% s/ 8.271.360,52 €).

Además, el Sector II ha de contribuir a los sistemas generales exteriores en un porcentaje del 23,1193%, ascendiendo el presupuesto de Contrata de los mismos a la suma de 4.636.307,31 €, de modo que la participación de este Sector es concreta en la suma de 1.071.881,80 € (23,1193% s/ 4.636.307,31 €); de esta suma, la garantía a prestar por el urbanizador ascendería a la cantidad de 75.031,73 € (7% s/ 1.071.881,80 €).

Por lo expuesto, la cantidad total a garantizar por el urbanizador ascendería a la suma de 654.026,96 € si nos atenemos a los términos del Reglamento de la Actividad de Ejecución (artículo 75.d), mientras que según el Convenio urbanístico la suma a garantizar asciende a la cantidad de 743.300 €.

Además, dado que la garantía que se ofrece es de tipo real (hipoteca) el valor por el que debe responder la finca aportada como tal garantía ha de contemplar un incremento que cubra los gastos que se generen en una eventual subasta de la misma, siendo lo habitual en estos casos contemplar un incremento de valor de un 8%, lo que sitúa la cantidad total a garantizar en 706.349,12 € (108% s/ 654.026,96 €) en el primer caso del párrafo anterior, y a 802.764 € (108% s/743.300 €) en el segundo caso.

Por otro lado, la parcela 30 debe responder de una cuota de afección inscrita en el Registro de la Propiedad respecto de los costes de urbanización del ámbito del 8,6277%, que se traduce en 816.138,42 € en lo que a la urbanización interior se refiere, y en 264.118,38 € en concepto de sistemas exteriores, con un total de 1.180.256,80 €.

Por su parte, la tasación presentada atribuye a la parcela 30 un valor de 3.225.546,01 €, el cual se estima suficiente para cubrir la garantía a prestar por el urbanizador, más las cargas de urbanización de que responde la parcela en virtud de la afección urbanística inscrita, y más el 8% del valor de la parcela que se calcula a efectos de subasta, que supone un total de 1.886.605,92 €.

Valdeaveruelo, a 19 de Septiembre de 2012.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL