



AYUNTAMIENTO DE BARBATE (CADIZ)

Plaza Inmaculada, 1 - Teléfonos: 43 10 00 y 43 10 01 - C.P. 11160 - C.I.F.: P - 1100700 - B
e-mail: barbate@jet.es

INFORME A SOLICITUD DEL ILTMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBATE EN RELACIÓN A LA CONCLUSIÓN CUARTA DEL INFORME DE LA INTERVENCIÓN DE FONDOS, RESPECTO DE LAS VALORACIONES QUE SE INCLUYEN EN EL INFORME ELABORADO POR EL QUE SUSCRIBE, PARA LA TRAMITACIÓN DE LA NOVACIÓN MODIFICATIVA DE UN CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBATE Y LA SOCIEDAD ZAHORA PLAYA S.A. DE FECHA 26.11.2003

Que de acuerdo con la providencia a la que se alude en el encabezamiento, en el informe de la Intervención de Fondos, de 20 de mayo de 2.020, en su conclusión Cuarta, hace constar que el borrador de novación de convenio se informa favorablemente, *“sin perjuicio de considerarse que deben actualizarse los valores fijados en el convenio tanto para el metro cuadrado de edificabilidad como para el resto de las obligaciones económicas a cumplir por la propiedad, puesto que se recogen los mismos valores y fórmulas establecidas en el convenio que trae causa y suscrito en el 2003,.....”*.

1.- Que con fecha 5 de abril de 2.020, al respecto de lo manifestado en su conclusión cuarta, en el informe de la intervención de fondos, por el que suscribe textualmente se informa:

“ El valor que se fija en el nuevo convenio para la compra del Aprovechamiento Municipal se establece en 210,36.-€ por metro cuadrado de edificabilidad, coincidente con el fijado en el convenio del año 2.003, pasando a continuación a analizar la idoneidad de dicho precio. Para ello el que suscribe ha actualizado a la anualidad 2.017 - 2.018 el valor de las unidades de aprovechamiento que estableció el informe aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de diciembre de 2.006 en el que se establecen “valores de referencia actualizados” para la posible transacción de aprovechamientos urbanísticos en el término municipal de Barbate.

Código Seguro De Verificación:	UaWXJ8e+14/yU6B6g4paOQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Antonio Albarrán Bailén	Firmado	04/09/2020 11:16:51
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/UaWXJ8e+14/yU6B6g4paOQ==		





AYUNTAMIENTO DE BARBATE (CADIZ)

Plaza Inmaculada, 1 - Teléfonos: 43 10 00 y 43 10 01 - C.P. 11160 - C.I.F.: P - 1100700 - B
e-mail: barbate@jet.es

En dicha actualización, para las Unidades de Ejecución de Caños de Meca, colindantes con el Sector para el que se propone la Novación, a saber CM-3 "TRAFALGAR" y CM-4 "EL FARO", el valor por unidad de aprovechamiento propuesto es respectivamente de 224,20.-€ y 224,43.-€, que teniendo en cuenta la edificabilidad propuesta por sus fichas para cada uno de las unidades, arrojaría un valor para el metro cuadrado de edificabilidad de 221,76.- €/m2 y 219,57.- €/m2 respectivamente.

Si tenemos en cuenta que el sector para el que se propone el convenio es de Uso Turístico, con un 67% de uso hotelero, mientras que las Unidades de Ejecución del Plan Vigente son exclusivamente de Uso Residencial, a juicio del que suscribe el precio propuesto por la Novación es aceptable, por tanto pudiera informarse favorablemente el precio del metro cuadrado propuesto."

Es decir se utilizan para establecer "por comparación" con los valores por metro cuadrado de techo que se firma en 2.003, la valoración obtenida para el metro cuadrado de techo que resultaría en dos unidades de ejecución del Plan General Vigente, colindantes, con los terrenos afectos a la NOVACIÓN MODIFICATIVA que se informa, tomando como base los valores actualizados a 2.018 para ambas unidades que se derivan del documento aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de diciembre de 2.006 en el que se establecen "valores de referencia actualizados" para la posible transacción de aprovechamientos urbanísticos en el término municipal de Barbate. De acuerdo con esta premisa se concluye que el valor de **210,36.-€ por metro cuadrado de edificabilidad, es adecuado para la fecha actual**, en la que se propone la firma de la NOVACIÓN.

2.- Que respecto de la obligación económica que se deriva del informe del que suscribe, en relación a la "Participación en la adquisición y en la ejecución de los Sistemas Generales Interiores y Exteriores que prevea la Modificación del Plan General de Ordenación urbanística de Barbate para el Área de Oportunidad de Dinamización Turística Trafalgar – San Ambrosio", no tengo más que RATIFICARME en el informe de fecha 5 de abril de 2.020 que obra en el expediente.

No obstante lo expuesto en los puntos 1 y 2 anteriores, creo que es importante aclarar algunos extremos:

Código Seguro De Verificación:	UaWXJ8e+14/yU6B6g4paOQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Antonio Albarrán Bailén	Firmado	04/09/2020 11:16:51
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/UaWXJ8e+14/yU6B6g4paOQ==		





AYUNTAMIENTO DE BARBATE (CADIZ)

Plaza Inmaculada, 1 - Teléfonos: 43 10 00 y 43 10 01 - C.P. 11160 - C.I.F.: P - 1100700 - B
e-mail: barbate@jet.es

1º.- Se trata de la NOVACIÓN MODIFICATIVA, de un Convenio firmado en 2.003. En aquellas fechas, y de acuerdo con la Ley vigente, si era posible valorar las expectativas urbanísticas que sobre un terreno se generaba con dicha firma.

2º.- Dichas expectativas, en relación con las obligaciones de cesión que imponía la Ley a los promotores respecto del Órgano actuante (Ayuntamiento), podían comprometerse en su transacción y por tanto “monetarizarse”, en forma de pago anticipado, a la firma del convenio.

3º.- Que al tratarse de una NOVACIÓN, salvo criterio jurídico en contrario, no cabe más, que la actualización de los valores que en su día se establecieron en el Convenio Primitivo, ya que éstos se basaron en las expectativas de clasificación de los terrenos, cuestión ésta “NO VALORABLE” a fecha actual, ya que sólo podrían valorarse los terrenos como “SUELO NO URBANIZABLE” o RÚSTICOS.

4º.- Que de no tratarse de la Novación de un Convenio firmado con anterioridad, y dándose la circunstancia además de que parte del pago de los Aprovechamientos correspondientes al Ayuntamiento, ya fueron abonados en su fecha (a la firma del Convenio), lo ortodoxo sería proceder a la valoración actualizada de los Aprovechamientos Municipales en el momento de su transacción, que no podría ser otro que en el ámbito de la Reparcelación del Sector una vez clasificado como Urbanizable y con su instrumento de gestión urbanística Aprobado Definitivamente.

Lo que se informa por su traslado al expediente y a los efectos oportunos.

Barbate a 9 de septiembre de 2.020

EL ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación:	UaWXJ8e+14/yU6B6g4paOQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Antonio Albarrán Bailén	Firmado	04/09/2020 11:16:51	
Observaciones		Página	3/3	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/UaWXJ8e+14/yU6B6g4paOQ==			