



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO

Unidad de Planeamiento y Gestión



Andrés

En Benalmádena, a diez de junio de dos mil tres, reunidos,

De una parte D. Enrique Bolín Pérez-Argemí, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena, actuando en nombre y representación del mismo e virtud del art. 21 de la Ley 7/85, Reguladora de Bases de Régimen Local.

Y de otra parte D. Salvador Porras Sánchez, con DNI 24.857.169-B, con domicilio en c/ Firmamento, num. 7 de Benalmádena, como Administrador único de la entidad BELPORSAN, S.L., con igual domicilio.

EXPONEN

PRIMERO.- Que la sociedad BELPORSAN, S.L. es propietaria de la finca registral siguiente:

URBANA.- Casa de una sola planta -casa mata- situada en la Carretera de Cádiz, Km. 22⁷, y fachada también a la Avda. Federico García Lorca, denominado Los Pinos, procedente de la Hacienda de San Fernando, Arroyo de la Miel, término de Benalmádena, con una superficie construida de ciento dieciocho.- linda al frente de su entrada al Este, con la Avda. Federico García Lorca, por la que tiene su acceso; por la derecha entrando, al Norte con camino de servicio abierto en la finca matriz para acceso a las viviendas; por la izquierda, al Sur, con carretera de Málaga a Cádiz; y al fondo, al Oeste, con solar donde se levantan las viviendas adjudicadas a D^a Elvira Lasso de la Vega y Caffarena y al menor D. Ernesto Lasso de la Vega Molina, denominadas Los Rosales y el lagar.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Benalmádena num. 2, al Tomo 640, Libro 70, Folio 52, finca num. 3.703. (UTM 3308706)

SEGUNDO.- Que por el Ayuntamiento de Benalmádena se está tramitando Modificación de Elementos del Plan General destinada a cambiar la calificación de los terrenos sobre los que se asienta dicha vivienda y otros colindantes, en los que se encuentran yacimientos arqueológicos de época romana, que pasarán a ser calificados como zona verde pública, siendo el sistema de aplicación el de expropiación forzosa. La Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, por resolución de 28 de mayo de 2003 del Director General de Bienes Culturales, ha autorizado la realización de actividad arqueológica de urgencia sobre la parcela antes dicha y colindantes, bajo la dirección del Arqueólogo municipal D. Gonzalo Pineda, todo ello conforme al art. 59.1 de la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA - AVDA. JUAN LUIS PÉREZ... 29039 BENALMÁDENA (MÁLAGA) - TEL. 95 257 98 76 - FAX 95 257 98 59



[Firma manuscrita]



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO



TERCERO.- Que así mismo el Sr. Porras, en la representación que ostenta, era titular de una licencia urbanística para construir sobre dicha parcela un edificio destinado a Aparthotel de 3 estrellas, según Resoluciones de 06/11/01 y 14/11/01, exp num. M100561MA, cuya eficacia, a tenor de lo establecido en el art. 42 de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, hay que declarar extinguida en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación, procediendo la indemnización de los perjuicios y retorno de los derechos devengados y abonados (tasas por licencia urbanística, ICIO, aval, etc.), lo que se sustancia en expediente y resolución independiente.

CUARTO.- Que considerando el Ayuntamiento la necesidad de conservar dichos restos arqueológicos como patrimonio histórico local, al amparo de lo previsto en el art. 50 y concordantes de la Ley 1/91 de 3 de Julio de Patrimonio Histórico Artístico de Andalucía, por cuya causa se procedió a la paralización de las obras de construcción del citado hotel, dando cuenta a la Comisión Provincial de Cultura a los efectos correspondientes, todo ello en base al informe de fecha 25/06/02, suscrito por el Arqueólogo municipal D. Gonzalo Pineda de las Infantas Beato, se ha decidido modificar las previsiones urbanísticas municipales de permitir la construcción del citado edificio en parte de la parcela, (primera opción contemplada en la UE-122), optando por permitir la totalidad de la parcela propiedad de la sociedad BELPORSAN, S.L., por otra de titularidad municipal y compensando los gastos y perjuicios ocasionados, bien en metálico o mediante adjudicación de parcela que cubran los mismos.

QUINTO.- De conformidad con lo establecido en el art. 37 de la Ley 6/98, y como solución consensuada y amistosa respecto al procedimiento expropiatorio señalado, se formaliza el presente convenio en base a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- La entidad BELPORSAN, S.L., cederá al Ayuntamiento en pública escritura la parcela descrita en el expositivo primero, libre de cargas y gravámenes y al corriente en el pago de los impuestos. Así mismo cederá la edificación bajo rasante, actualmente en construcción, que se destinará a edificios municipales y cuya construcción continuará bajo la dirección facultativa de los técnicos municipales, siendo de cuenta y cargo del Ayuntamiento el costo de la misma e igualmente los honorarios de proyecto correspondientes a dicho sótano.

Según valoración realizada por el Arquitecto Municipal Sr. Madrid en informe de fecha 16 de mayo pasado, los conceptos y cuantías por los que corresponde abonar a la entidad BELPORSAN, S.L. son los siguientes:





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE

Benalmádena

ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



- Honorarios facultativos (factura 5/03)..... 19.689,63 €
- Trabajos realizados hasta 9/05/03 (fras. 06, 07, 09 y 10/03)..... 85.392,48 €
- Trabajos en ejecución pendientes de facturar 36.757,05 €

Así mismo y tal como se contiene en último párrafo de la página 4 del informe del Arquitecto, existen una serie de unidades de obras y trabajos de alquiler e instalación de maquinaria auxiliar y otros elementos que se justificarán en su momento y que también deben ser objeto de pago.

SEGUNDA.- Tal como se explicita en el expositivo segundo anterior, el importe ya abonado por BEMPORSAN, S.L. de las tasas por licencia urbanística e impuesto de construcciones, correspondientes a dicha construcción (liquidaciones num. 271198, 271199, 423113, 423115 y 290927), será objeto de devolución en expediente independiente, el cual compensará en parte las tasas e impuestos que se devenguen en la licencia urbanística a solicitar para el hotel en nuevo emplazamiento. Así mismo el aval por importe de 4.502,53 €, depositado para garantizar los posibles desperfectos en los servicios públicos quedará sin dicho efecto al haberse hecho cargo el Ayuntamiento de la construcción del sótano tal como se especifica en la cláusula anterior, constituyendo también parte del crédito reconocido a su favor.

TERCERA.- El Ayuntamiento cederá a la entidad BEMPORSAN, S.L., parcela de 1.000 m2 de superficie con 2.000 m2 de techo edificable para la construcción de un hotel conforme a las determinaciones contenidas para la zona P1-A en la UA-50 del Plan General de Ordenación Urbana, que se encuentra en tramitación para su aprobación reglamentaria. Esta unidad de ejecución se ha configurado como unidad discontinua de forma que los aprovechamientos inicialmente previstos en la Avda. García Lorca se trasladan a un nuevo emplazamiento junto a Urb. Torrequebrada.

CUARTA.- Una vez efectuada la valoración por los técnicos municipales de las distintas parcelas que se permutan, e igualmente de los gastos y perjuicios habidos con motivo de la misma, se establecerá la cuantía de la parte a compensar en metálico a favor del Ayuntamiento, debiendo abonarse la citada compensación en los términos y plazos que se fijen con ocasión del otorgamiento de la escritura, y siempre antes de la primera ocupación del edificio.

En principio se acuerda que el justiprecio por los daños y perjuicios, valor del suelo de la propiedad de BEMPORSAN, S.L., sea, por así permitirlo el art. 37 de la Ley 6/98, mediante la adjudicación de parcela de propiedad municipal sita en la UE-50 de nueva creación, considerándose que hasta 1.500 m2 de techo corresponden al justiprecio y que el resto hasta 2.000 m2 de techo deberán ser abonados por la entidad BEMPORSAN, S.L., en las condiciones antes dicha, a un precio de 300,51 €/m2 techo.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA - AVDA. JUAN LUIS PERALTA, 70 - 29639 BENALMÁDENA (MÁLAGA) - TEL. 95 257 98 76 - FAX 95 257 98 59



Firma manuscrita



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO



QUINTA.- El plazo máximo de entrega de la parcela y puesta a disposición del Ayuntamiento para las obras a ejecutar en la zona será con carácter inmediato.

SEXTA.- Igualmente el plazo de entrega máximo de la parcela por el Ayuntamiento y puesta a disposición de BEIPORSAN, S.I., para las obras a ejecutar en la zona será de tres meses, sin perjuicio de que con carácter inmediato se pueda realizar sobre la misma los estudios geotécnicos, mediciones y demás previos a la construcción prevista.

SEPTIMA.- El presente acuerdo tiene el carácter de previo como forma consensuada de finalizar el expediente expropiatorio conforme a lo previsto en la Legislación correspondiente, sin perjuicio de que sea ratificado por los órganos municipales correspondientes.

OCTAVA.- Caso de que por causa imputable al Ayuntamiento, no fuera posible mantener el estatuto urbanístico de la parcela que se entrega como parte del justiprecio, a la que se hace referencia en la cláusula tercera, los comparecientes acuerdan cumplir la parte de este convenio que continúe subsistente, y dejando el resto de su ejecución a los mecanismos jurídicos y compensaciones económicas que correspondan legalmente, mediante la entrega de parcela de propiedad municipal con valor equivalente.

En prueba de conformidad con lo expuesto se firma el presente en el lugar y fecha indicados anteriormente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA • AVDA. JUAN LUIS PERALTA, 20 • 29639 BENALMÁDENA (MÁLAGA) • TEL. 95 237 98 76 • FAX 95 237 98 59