

DELEGACIÓN DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS
Y MEDIO AMBIENTE

AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA

CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE EL EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA Y LA ENTIDAD RENTAS Y
VITALICIOS, S.L.

En Jerez de la Frontera, a once de marzo de dos mil veintidós.



CONVENIO URBANÍSTICO

En la Ciudad de Jerez de la Frontera, a once de marzo de dos mil veintidós

REUNIDOS

De una parte, D. _____ Delegado de Urbanismo, Infraestructuras y Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, cuyas circunstancias personales no se reseñan por actuar en el ejercicio de su cargo.

De otra, D. _____ mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio a éstos efectos en Jerez de la Frontera, provincia de Cádiz, _____, y provisto de DNI número _____

INTERVIENEN

El _____, en representación del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA**, con C.I.F. P-1102000-E, en virtud de la delegación de firma y atribuciones de competencia efectuada mediante Resolución de Alcaldía de fecha 14 de junio de 2021. Mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local el día 9 de marzo de 2022, al Particular 4 del Orden del Día, fue aprobado el convenio urbanístico para la culminación del desarrollo urbanístico del API Croft, pendiente de su sometimiento a información pública.

El Sr. _____, en nombre y representación de **RENTAS Y VITALICIOS S.L.**, española, domiciliada en Jerez de la Frontera, Plaza Hauries n.º 1, 5ºA. Constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de esta Ciudad, D. Félix C. Jos López, el día 30 de mayo de 2000, al número 2067 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia de Cádiz al tomo 1.393, Folio 175, Sección 8ª, hoja número CA-18.797, Inscripción 1ª. Opera con el CIF B-11.733.243. Cambió su domicilio social al que hoy ostenta mediante escritura otorgada ante la Notario de Jerez de la Frontera Dª María Dolores Conesa Lorenzo, el día 5 de febrero de 2020 al número 165 de protocolo. Interviene en calidad de Administrador Único de la sociedad, nombrado por plazo indefinido en la escritura de cese y nombramiento de cargos otorgada ante el Notario Don Oscar Fernández Ayala el día 5 de marzo de 2003, al número 697 de protocolo.

Las partes se reconocen entre sí y en la representación en la que intervienen, la capacidad jurídica y de obrar necesaria para contratar y obligarse en los términos del presente documento y a tal efecto,

EXPONEN

- I. Que en fecha 15 de junio de 2004 la extinta Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad y González Byass, S.A, en su condición de propietaria única de los terrenos afectados y promotora de la innovación, gestión y ejecución del planeamiento urbanístico del ámbito denominado "Complejo Bodeguero Racho Croft", suscribieron un convenio urbanístico de planeamiento y gestión para llevar a cabo la innovación de las condiciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico entonces vigente, a través de una Modificación Puntual del PGOU de manera que se pudiera modificar el uso urbanístico asignado a las parcelas propiedad de González Byass SA en el ámbito "Complejo Bodeguero



Racho Croft". Concretamente se establecieron los parámetros para modificar el uso asignado a las parcelas, propiedad de González Byass, S.A., en aquel momento bodeguero, para destinarlo a uso residencial, así como de actividades económicas.

En virtud del convenio se pactaron las condiciones para llevar a efecto la transformación del uso urbanístico y el establecimiento de los parámetros urbanísticos de aplicación a las fincas propiedad de González Byass, S.A. en el ámbito "Complejo Bodeguero Racho Croft".

La modificación puntual del PGMO que se presentaría por González Byass S.A. delimitaría dos zonas diferenciadas, Zona A, destinada a uso de actividades económicas y Zona B, destinada a uso residencial.

II. Que con posterioridad, la entidad mercantil Rentas y Vitalicios S.L. adquirió, por compra a la mercantil González Byass S.L. las fincas incluidas en el ámbito denominado "Complejo Bodeguero Racho Croft", asumiendo los compromisos y obligaciones establecidos en el convenio urbanístico suscrito.

III. Que mediante Acuerdo adoptado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 26 de marzo de 2008 fue aprobado con carácter definitivo la Modificación Puntual nº 24 del PGMO '95 "Complejo Bodeguero Rancho Croft" siendo publicada mediante la inserción de anuncio en el BOJA nº 144 de 21 julio 2008.

IV. Que mediante Resolución adoptada por la Excmo. Sra. Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en fecha seis de octubre de dos mil nueve, se ratificó el Proyecto de Reparcelación del SECTOR 10 CR-1 "CROFT". Dicha Resolución fue publicada mediante la inserción de anuncio en el BOP de Cádiz, número 207, de fecha 28 de octubre de 2009.

V. Que mediante Resolución de la Alcaldía-Presidentencia de fecha 14 de octubre de 2009, fue aprobado con carácter definitivo el Proyecto de Urbanización del Sector 10 CR-1 "Croft".

VI. Que la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión celebrada el día 30 de octubre de 2009, adoptó acuerdo relativo a la aceptación de la hipoteca unilateral a favor del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad, constituida por la mercantil Rentas y Vitalicios S.L., sobre las fincas de su propiedad, registrales 36.394 y 55.634, por importe de 4.412.596,05 € y 1.873.824,28 €, (principal, más costas y gastos) respectivamente, mediante escrituras otorgadas ante el Notario de esta Ciudad, Don Gonzalo García- Manrique y García Da Silva, el día 28 de octubre de 2009, al número 1.681 de protocolo, subsanada por la de protocolo 1688, y otra escritura de constitución de hipoteca unilateral con número de protocolo 1.689, respectivamente, con el fin de garantizar la correcta ejecución de las obras de urbanización correspondientes al Sector 10 CR-1 "Croft", Modificación Puntual nº 24 del PGOU.

La hipoteca unilateral constituida sobre la finca registral 55.634 mediante escritura otorgada ante el Notario de esta Ciudad D. Gonzalo García Manrique y García da Silva, en fecha 29 de octubre de 2009 al número 1.689 de protocolo, fue posteriormente cancelada mediante escritura otorgada ante el mismo Notario el día 22 de mayo de 2012, al número 666 de protocolo.

VII. Que mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de fecha 4 de marzo de 2011, se aprobó con



carácter definitivo el documento reformado del Proyecto de Urbanización del Sector 10 CR-1 "Croft".

- VIII. Que en fecha 19 de diciembre de 2011 fue suscrita acta de recepción de las obras del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial, Modificación Puntual nº 24, del PGOU de Jerez, Rancho Croft, Zona B, 1ª Fase.
- IX. Que habiendo transcurrido el plazo otorgado para la consolidación de la urbanización del ámbito, las obras no fueron culminadas, lo que llevo a que por parte de la Administración se tramitara un expediente para la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización y así por Resolución del Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda, Suelo y Movilidad de 20 de febrero de 2015 se acordó la aprobación definitiva de la declaración de incumplimiento de la obligación urbanística asumida por la entidad mercantil Rentas y Vitalicios S.L. consistente en la culminación del desarrollo urbanístico del Sector 10 CR-1 "Croft", y la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización. Esta Resolución fue objeto de recurso por la mercantil Rentas y Vitalicios S.L. en vía contencioso administrativa y posteriormente en apelación, que concluyó en sentencia de fecha 10 de julio de 2018 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Recurso de Apelación nº 193/2017, mediante la que se estimó en parte la demanda, anulando y dejando sin efecto la Resolución del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, de 20 de febrero de 2015, manteniéndose el Resuelve Quinto de dicha Resolución, (pago de 804.450,00 € incrementada con los intereses legales que correspondan).
- X. Que a fecha actual no ha sido culminado el proceso de desarrollo urbanístico de los terrenos que integran el ámbito de Croft API CROFT.
- XI. Que es intención de Rentas y Vitalicios S.L. cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del convenio urbanístico suscrito en fecha 15 de junio de 2004 entre la extinta Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad y González Byass, S.A, al que quedó subrogada, así como culminar el desarrollo urbanístico de los terrenos que integran el API "Croft", SECTOR 10 CR-1, delimitado por el PGOU de Jerez de la Frontera, de conformidad con las determinaciones establecidas en el Proyecto de Urbanización aprobado en su día, así como con el Anexo al Proyecto de Urbanización que ha sido presentado en el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en fecha 14 de octubre de 2021, Registro General de Entrada número 161112/2021.
- XII. Que el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera considera de interés la propuesta formulada por Rentas y Vitalicios S.L. al ser una propuesta que viene a resolver los problemas relativos al desarrollo urbanístico del ámbito de actuación y propicia la inmediata ejecución de las obras de urbanización pendientes.
- XIII. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 9 de la Ley 7/2.021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, las Administraciones públicas con competencias en la ordenación territorial urbanística podrán suscribir, con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad, o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios, al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística; así podrán suscribir convenios urbanísticos de ejecución para establecer los términos y condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

Estos convenios tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo. Su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción se registrarán por los



principios de transparencia y publicidad.

- XIV. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.4. regla 4ª de la Ley 7/2.021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el presente convenio ha sido aprobado mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de fecha *** y ha de someterse a un periodo de información pública por un plazo de veinte días (20) mediante la inserción de anuncio en el BOP de Cádiz, por lo que ha de quedar supeditado para su plena eficacia al resultado del sometimiento a información pública y a la posterior ratificación del convenio urbanístico en Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento.
- XV. Que por lo anterior, las partes comparecientes acuerdan suscribir un convenio al objeto de posibilitar la reanudación inmediata y la culminación de las obras de urbanización del Sector 10 CR-1 "Croft", y dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas contraídas en virtud del convenio suscrito en fecha 15 de junio de 2004, de desarrollo urbanístico del ámbito API "Croft", Zona A (Zona Sur- CR2 -Actividades Económicas), y Zona B (Zona Norte-CR1- Residencial), lo que llevan a efecto de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- El Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y Rentas y Vitalicios S.L. acuerdan llevar a efecto el inmediato cumplimiento de las obligaciones asumidas por Rentas y Vitalicios S.L. a resultas de la subrogación en el convenio urbanístico suscrito en fecha 15 de junio de 2004, así como la reanudación de la ejecución de las obras de urbanización pendientes del Sector 10 CR-1 "Croft" hasta la total culminación de la misma y recepción por parte de la Delegación de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad. Tales obras de urbanización serán ejecutadas y recepcionadas de forma faseada, quedando cada fase libre de toda afección urbanística una vez culminada y recepcionada. si bien respondiendo la finca registral 36.394, -sobre la que existe constituida una hipoteca unilateral en garantía de la ejecución de las obras de urbanización-, de la elevación a definitiva de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación del Sector 10 CR-1 "Croft".

Segunda.- Obligaciones contenidas en el convenio urbanístico de 15 de junio de 2004. Estipulación Cuarta, apartado 1.-

Entre las obligaciones contenidas en el convenio urbanístico de 15 de junio de 2004, y más concretamente en su Estipulación Cuarta, apartado 1, se establecía la obligación de abonar a la Administración municipal la cantidad de OCHOCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS (804.450 €), en concepto de contribución adicional en metálico a la recuperación, por parte de la comunidad, de las plusvalías generadas por la ordenación urbanística resultante de la innovación del instrumento de planeamiento. Dicho pago debía abonarse en el plazo de diez días a contar desde el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual y, en cualquier caso, antes de su publicación en el BOP correspondiente.

La cuantía que, por dicho concepto adeuda Rentas y Vitalicios S.L. con este Excmo. Ayuntamiento asciende a la cuantía de UN MILLÓN DOSCIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (1.206.399,51 €), resultado de añadir a la cuantía de OCHOCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS (804.450,00 €), los intereses legales correspondientes, esto es, CUATROCIENTOS UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (401.949,51 €),



calculados a 31 de diciembre de 2021.

Asimismo la entidad Rentas y Vitalicios, S.L. adeuda la cantidad de 9.151,32 €, más IVA resultado de aplicar su cuota de participación, esto es el 83,33%, al importe abonado por el Excmo. Ayuntamiento al Registro de la Propiedad nº 2 de los de Jerez de la Frontera, a resultas de la anotación marginal del expediente de incumplimiento de obligaciones urbanísticas, ascendiendo por tanto la cuantía global adeudada por Rentas y Vitalicios S.L. a la cantidad de 1.215.550,83 €, más 1.921,78 € en concepto de IVA.

El Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera es propietario de terrenos integrados en el ámbito de actuación del Sector CR- 1 Croft,- en concreto de las parcela 5.1 (registral 40.290), parcela 5.2 (registral 40.291), que integran la Manzana 5, y parcela 6.1, (registral 40.292) que forma parte de la Manzana 6-, y participa de los gastos de urbanización del ámbito de actuación con una cuota de participación ascendente al 16,67%. Con motivo de las obras de urbanización ya ejecutadas, y de conformidad con las facturas y documentación aportada por la mercantil Rentas y Vitalicios S.L., adeuda a dicha mercantil una cuantía ascendente a 745.775,34 €, más IVA, más intereses legales aplicables, esto es 239.517,23 €, calculados a 31 de diciembre de 2021, siendo la cuantía total de 985.517,23 €, más 156.612,82 € en concepto de IVA.

De conformidad con la propuesta formulada por Rentas y Vitalicios S.L., las partes acuerdan que dada la existencia de créditos recíprocos, se proceda a la compensación de ambas cantidades, 1.215.550,83 € y 985.517,23 €, procediéndose a la compensación de IVA correspondiente, quedando un remanente a favor del Ayuntamiento que asciende a la cuantía de 230.033,60 €. Esta cantidad incluye ya los intereses calculados a 31 de diciembre de 2021.

La liquidación de esta cuantía, 230.033,60 €, por parte de Rentas y Vitalicios S.L. se lleva a efecto del siguiente modo:

i) La suma de 98.403,94 € es abonada por la mercantil Rentas y Vitalicios S.L. a favor del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera con la suscripción del presente convenio urbanístico de ejecución, sirviendo el mismo como firme y eficaz carta de pago.

ii) El resto, esto es 131.629,66 €, es objeto de compensación con los gastos de urbanización que corresponde abonar al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, como propietario de terrenos integrados en el Sector CR-1- Croft, por su cuota de participación del 16,67% de las cargas urbanísticas del ámbito.

Tercera.- Obligaciones contenidas en el convenio urbanístico de 15 de junio de 2004, Estipulación Cuarta, apartado 3.-

Asimismo entre las obligaciones contenidas en el convenio urbanístico de 15 de junio de 2004, Estipulación Cuarta, apartado 3, se establecía la obligación de ceder de forma anticipada y de manera unilateral y gratuita el suelo necesario para la realización de las obras correspondientes al proyecto de desdoblamiento de la Carretera Nacional IV, en su frente con los terrenos del Complejo Bodeguero Rancho Croft. Dicha cesión se concretaba en una franja de terrenos con frente a la Carretera Nacional IV, con una anchura aproximada de tres metros de longitud, lo que suponía una superficie afectada de mil cien metros, con setenta decímetros cuadrados. Según reciente medición posterior la superficie de terrenos afectada por el Sistema General viario para el desdoble de la antigua Carretera Nacional IV asciende a 1.622 m².

Con la suscripción del presente documento, Rentas y Vitalicios S.L., promotora de los terrenos que integran el ámbito de Croft, Zona A (Zona Sur-CR2-Actividades Económicas), y



Zona B (Zona Norte-CR1-Residencial), se compromete a ejecutar las obras de urbanización del desdoblamiento de la Nacional IV, hoy Avenida Reina Sofía, en todo su frente, de conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado y el Anexo al Proyecto de Urbanización.

La urbanización y cesión de los terrenos por donde dicho desdoblamiento discurre se llevará a efecto con carácter previo a la solicitud y concesión de obras de edificación en todas y cada una de las manzanas integradas en las fases pendientes de urbanización, Manzanas 2, 3 y 6 del Sector CR1 Zona B (Zona Norte-CR1- Residencial), así como con carácter previo a la tramitación y aprobación de cualquier instrumento de ordenación urbanística o complementario, así como de ejecución urbanística y solicitud y concesión de licencia de obras en la Zona A (Zona Sur-CR2-Actividades Económicas).

Cuarta.- En lo que respecta a la culminación del desarrollo urbanístico de Sector CR1 Croft.- Zona B (Zona Norte-CR1- Residencial).-

Según se extrae del Anexo al Proyecto de Urbanización presentado en la Delegación de Urbanismo, las obras de urbanización pendientes de ejecución hasta su total culminación se cuantifican en una cuantía global estimada ascendente a 3.348.441,56 €, IVA no incluido, más 496.839,30 € IVA no incluido, del convenio eléctrico.

De dicha cuantía el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera ha de asumir la cuota de participación ascendente al 16,67%, lo que importa una participación en los costes de urbanización de 558.185,21 €, IVA no incluido, y 82.823,11€ IVA no incluido, de convenio eléctrico; del cual hay que deducir el importe pendiente a compensar, de acuerdo con la Estipulación Segunda de 131.629,66 €, siendo el importe a asumir por el Ayuntamiento de 426.555,55 €, IVA no incluido, en concepto de cargas urbanísticas y 82.823,11€, IVA no incluido, de convenio eléctrico, y correspondiendo el resto a la mercantil Rentas y Vitalicios S.L., esto es una cuota de participación del 83,33%, que importa una cuantía de 2.790.256,33 €, IVA no incluido, de obras de urbanización y 414.016,19 €, IVA no incluido, de convenio eléctrico, que incrementado con la cantidad pendiente de compensar, 131.629,66 €, el importe a asumir por la mercantil Rentas y Vitalicios S.L. asciende a la cantidad de 2.921.886,01 €, IVA no incluido, de obras de urbanización y 414.016,19 €, IVA no incluido, de convenio eléctrico.

El Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y la mercantil Rentas y Vitalicios S.L. acuerdan el siguiente faseado, según plano que se adjunta como Documento número 1, y según se recoge en el Anexo del Proyecto de Urbanización:

- Fase 1ª.- ACTUACIÓN I S/ ANEXO PROYECTO URBANIZACIÓN.- En esta fase se llevará a cabo la ejecución del desdoblamiento de la antigua carretera N-IV hoy Avenida Reina Sofía, grafiada en el plano adjunto. Esta fase, cuya ejecución se cuantifica en 235.344,55 €, (IVA no incluido) será ejecutada con carácter previo a la concesión de licencia de obras y con carácter previo a la aprobación de cualquier instrumento de ordenación urbanística o complementario, así como de ejecución urbanística.

- Fase 2ª.- ACTUACIÓN II S/ ANEXO. PROYECTO URBANIZACIÓN.- En esta fase se llevará a cabo la ejecución de los viales laterales colindantes con la zona de actividad económica, grafiada en el plano adjunto. Esta fase, cuya ejecución se cuantifica en 164.251,51 €, (IVA no incluido) será ejecutada con carácter previo a la concesión de licencia de obras y con carácter previo a la aprobación de cualquier instrumento de ordenación urbanística o complementario, así como de ejecución urbanística.

En la ejecución de esta fase, colindante con la carretera de Lebrija y Avenida Reina Sofía se deberá ejecutar necesariamente las obras de encuentro con dichas avenidas y que se



reflejan en el Plano N°14 Área Efectiva del Proyecto de Urbanización aprobado.

- Fase 3ª.- ACTUACIÓN V S/ ANEXO PROYECTO URBANIZACIÓN.- En esta fase se llevará a cabo la ejecución de los viales pendientes para la total urbanización de la Manzana 2, (registral 40.285) grafiada en el plano adjunto. Esta fase, cuya ejecución se cuantifica en 533.513,05 €, (IVA no incluido) será ejecutada con carácter previo o simultáneo a la ejecución de obras de edificación de la manzana 2 (registral 40.285). Una vez ejecutada esta fase de urbanización, será recepcionada por el Ayuntamiento.

Asimismo se habrá de abonar por el promotor de la actuación, titular de la Manzana 2, finca registral 40.285, la cuantía ascendente a 76.296,48 € más IVA pendiente de pago a Endesa derivado del cumplimiento del convenio eléctrico relativo a este sector.

Con carácter previo a la concesión de licencia de obras en la Manzana 2 (registral 40.285) habrán de ser abonadas las deudas por dicha parcela se mantienen con este Excmo. Ayuntamiento, relativas a pago de IBI, y que a fecha actual asciende a 62.823,75 €.

Al tiempo de solicitud de licencias de obras de la manzana 2 (registral 40.285), y con carácter previo a la concesión, se depositará por el promotor de la actuación, la cuantía ascendente a 200.000,00 €, más IVA, necesaria para la ejecución de las obras de urbanización de la Fase V (Actuación III s/ Anexo Proyecto Urbanización).

Esta cuantía será depositada en una cuenta de la Administración, quedando afecta dicha cuantía a la ejecución de las obras de urbanización de esta Fase 5ª, (Actuación III s/en Anexo al Proyecto de Urbanización), pudiendo disponer la Administración de esa cuantía para el pago de las obras de urbanización de esta fase, previa presentación de las correspondientes certificaciones de obras debidamente visadas por los técnicos competentes.

El incumplimiento de las obligaciones urbanísticas por parte del promotor al 1º requerimiento que se efectúe por la Administración para la ejecución de las obras de urbanización de esta Fase 5ª, (Actuación III en Anexo al Proyecto de Urbanización) habilitará al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera para la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización pudiendo disponer de la cuantía afecta a tal fin.

- Fase 4ª.- ACTUACIÓN VI S/ ANEXO PROY. URBANIZACIÓN.- En esta fase se llevará a cabo la ejecución de los viales pendientes para la total urbanización de la parcela 3.1.1. (registral 40.286 que ha sido dividida en registrales 41.662 a 41.688), parcela 3.1.2. (registral 40.287 que ha sido dividida en registrales 42.533 a 42.539) y parcela 3.2. (registral 40.288) grafiada en el plano adjunto. Esta fase, cuya ejecución se cuantifica en 520.618,08 €, (IVA no incluido) será ejecutada con carácter previo o simultáneo a la ejecución de obras de edificación de cualquiera de las parcelas señaladas (3.1.1., 3.1.2 y 3.2). Una vez ejecutada esta fase de urbanización, será recepcionada por el Ayuntamiento.

Asimismo se habrá de abonar por el promotor de la actuación, titular de las parcelas 3.1.1, 3.1.2 y 3.2., la cuantía ascendente a 118.536,37 € más IVA pendiente de pago a Endesa derivada del cumplimiento del convenio eléctrico relativo a este sector.

Con carácter previo a la concesión de licencia de obras en las parcelas reseñadas, -(parcela 3.1.1. (registral 40.286 que ha sido dividida en registrales 41.662 a 41.688), parcela 3.1.2. (registral 40.287 que ha sido dividida en registrales 42.533 a 42.539) y parcela 3.2. (registral 40.288)) -, habrán de ser abonadas las deudas por dichas parcelas se mantienen con este Excmo. Ayuntamiento, relativas a pago de IBI, y que a fecha actual ascienden a 30.643,92 € (parcela 3.1.1), a 23.106,76 € (parcela 3.1.2), y a 53.330,33 € (parcela 3.2.).

Al tiempo de solicitud de licencias de obras en cualquiera de las parcelas señaladas (3.1.1.,



3.1.2 y 3.2) y con carácter previo a la concesión, se depositará por el promotor de la actuación, la cuantía ascendente a 480.832,05 €, más IVA necesaria para la ejecución de las obras de urbanización de las Fases 5ª y 6ª (Actuación III y IV s/ Anexo Proyecto Urbanización)

Esta cuantía será depositada en una cuenta de la Administración, quedando afecta a la ejecución de las obras de urbanización de esta 5ª y 6ª (Actuación III y IV s/ Anexo Proyecto Urbanización), pudiendo disponer la Administración de dicha cuantía para el pago de las obras de urbanización de esta Fase previa presentación de las correspondientes certificaciones de obras debidamente visadas por los técnicos competentes.

El incumplimiento de las obligaciones urbanísticas por parte del promotor al 1º requerimiento que se efectúe por la Administración para la ejecución de las obras de urbanización de esta 5ª y/o 6ª (Actuación III y/o IV s/ Anexo al Proyecto de Urbanización) habilitará al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera para la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización pudiendo disponer de la cuantía afecta a tal fin.

Fase 5ª.- ACTUACIÓN III S/ MOD. PROY. URBANIZACIÓN En esta fase se llevará a cabo la ejecución de los viales pendientes para la total urbanización de la parcela 5.1. (registral 40.290), parcela 5.2. (registral 40.291), así como la zona verde de uso y dominio público grafiada en el plano adjunto (registral 40.298). Esta fase, cuyo ejecución se cuantifica en 807.387,60 € (IVA no incluido) será ejecutada con carácter previo o simultáneo a la ejecución de obras de edificación de la parcela 5.1 y parcela 5.2. Una vez ejecutada esta fase de urbanización, será recepcionada por el Ayuntamiento.

Asimismo se habrá de abonar por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera la cuantía ascendente a 82.823,11 € más IVA pendiente de pago a Endesa derivada del cumplimiento del convenio eléctrico relativo a este sector.

Al tiempo de solicitud de licencias de obras de las parcelas 5.1 y 5.2., y con carácter previo a la concesión, o al tiempo del comienzo de la ejecución de las obras por parte de la entidad Rentas y Vitalicios, S.L., se abonará por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, la cuantía ascendente a 426.555,55 €, más IVA, necesaria para la ejecución de las obras de urbanización en las que se integra la parcela 5.1, parcela 5.2 y zona verde que forma parte de la Manzana 5.

- **Fase 6ª.- ACTUACIÓN IV S/ MOD. PROY. URBANIZACIÓN** En esta fase se llevará a cabo la ejecución de los viales pendientes para la total urbanización de la parcela 6.1 (registral 40.292), parcela 6.2 (registral 40.293) y las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación destinadas a equipamiento público (registrales 40.294, 40.295, 40.296 y 40.297), así como la demolición de la edificaciones existentes en dichas parcelas y las zonas verdes que forman parte de dichas manzanas (registral 40.299 y registral 40.300), grafiada en el plano adjunto. Esta fase, cuyo ejecución se cuantifica en 1.087.326,77 €, (IVA no incluido) será ejecutada con carácter previo o simultáneo a la ejecución de obras de edificación de la parcela 6.1 y de la parcela 6.2. Una vez ejecutada esta fase de urbanización, será recepcionada por el Ayuntamiento.

Asimismo se habrá de abonar por el promotor de la actuación, la cuantía ascendente a 219.183,34 € más IVA pendiente de pago a Endesa derivada del cumplimiento del convenio eléctrico relativo a este sector.

Con carácter previo a la concesión de licencia de obras en la parcela 6.2 (registral 40.293), habrán de ser abonadas las deudas que por dicha parcela se mantienen con este Excmo. Ayuntamiento, relativas a pago de IBI, 77.985,66 €.



Al tiempo de solicitud de licencias de obras de las parcelas 6.1 y 6.2, y con carácter previo a la concesión, se aportará por el promotor de la actuación, la cuantía ascendente a 787.236,77 € (IVA no incluido) necesaria para la ejecución de las obras de urbanización en las que se integran las parcelas 6.1 y 6.2 y las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación destinadas a equipamiento público (registral 40.294, 40.295, 40.296 y 40.297) , así como las zonas verdes que forman parte de dichas manzanas (registral 40.299 y registral 40.300).

Quinta.- En lo que respecta a la Zona A (Zona Sur-CR2-Actividades Económicas).-

Las partes comparecientes, el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y la mercantil Rentas y Vitalicios S.L. pactan expresamente que con anterioridad a la tramitación y aprobación de cualquier instrumento de ordenación urbanística o complementario, así como de ejecución urbanística y licencias de obras, en la Zona A (Zona Sur-CR2-Actividades Económicas) se acometerá la ejecución de las obras de urbanización del desdoblamiento de la Nacional IV, hoy Avenida Reina Sofía, en todo su frente, de conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado y el Anexo al Proyecto de Urbanización, así como su cesión al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

Así mismo, con anterioridad a la tramitación y aprobación de cualquier instrumento de ordenación urbanística o complementario, así como de ejecución urbanística y licencias de obras en la Zona A (Zona Sur-1ªR2-Actividades Económicas) se realizarán las obras de urbanización descritas en las Fases 1ª y 2ª.

Con carácter previo a la concesión de licencia de obras en la Zona A, (Zona Sur-CR2-Actividades Económicas), habrán de ser abonadas las deudas que por las parcelas en ella integradas (fincas registrales 1.464 y 1.465) se mantienen con este Excmo. Ayuntamiento, relativas al pago de IBI, 502.821,44 €.

Sexta.- Dado que tras la recepción de la urbanización resulta preciso el depósito de una garantía ascendente al VEINTICINCO POR CIENTO (25%) de las obras realizadas, para responder de cuantos vicios pudieren aparecer durante el plazo de un año desde la finalización de las obras, se mantendrá la hipoteca unilateral constituida sobre la finca registral 36.394 , en garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización del "Sector10-CR-1- Croft, Modificación Puntual n.º 24 del PGOU", en virtud de escritura otorgada ante el Notario D. Gonzalo García Manrique y García Da Silva el día 28 de octubre de 2009, al número 1681 de protocolo, hasta el transcurso del periodo de duración de un año desde la finalización y recepción de la totalidad de las obras de urbanización del ámbito.

Dado que las cuantías correspondientes a la ejecución de cada fase de urbanización se definen en el Anexo al Proyecto de Urbanización presentado, como cuantías estimadas a precio de mercado actual, pudiendo éstas variar al tiempo de ejecución de cada una de las Fases, la finca registral 36.394, titularidad de Rentas y Vitalicios S.L. y sobre la que ha sido constituida la hipoteca unilateral en favor de este Excmo. Ayuntamiento, responde asimismo de la elevación a definitiva de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

Séptima.- El Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y Rentas y Vitalicios S.L. , acuerdan de forma expresa, en virtud del presente documento, llevar a efecto, previa realización de los trámites oportunos, la cancelación de los EMBARGOS que gravan las fincas registrales que se reseñan a continuación, por la cuantía de 804.450,00 € de principal, adeudada por Rentas y Vitalicios S.L. al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, incrementada con los intereses legales correspondientes, por lo que se emitirá el oportuno mandamiento a efectos de que se inste por Rentas y Vitalicios S.L. al Registro de



la Propiedad nº 2 de los de Jerez de la Frontera dicha cancelación.

FINCA REGISTRAL N.º	TITULAR
40.285	Rentas y Vitalicios S.L.
41.662 a 41.668	Rentas y Vitalicios S.L.
42.533 a 42.539	Rentas y Vitalicios S.L.
40.288	Rentas y Vitalicios S.L.
40.293	Rentas y Vitalicios S.L.

Octava.- El presente convenio queda supeditado a su sometimiento a información pública por un plazo de veinte días mediante la inserción de anuncio en el BOP de Cádiz, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.4. regla 4ª de la Ley 7/2.021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como en el artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, debiendo ser posteriormente ratificado por acuerdo de Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, transcurrido dicho periodo, por lo que se establece la **CONDICION SUSPENSIVA** de que el mismo adquiera plena eficacia y despliegue sus efectos tras el periodo de información pública y ratificación.

Novena.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 9 de la Ley 7/2.021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la naturaleza jurídica del presente convenio es de carácter administrativo y su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción se rige por los principios de transparencia y publicidad. El presente convenio urbanístico será incluido en el Registro de Convenios Urbanísticos.

Décima.- Las partes comparecientes pactan de forma expresa dar traslado del presente convenio urbanístico al Registro de la Propiedad nº 2 de los de esta Ciudad, al objeto de interesar del Sr. Registrador, se practique anotación o nota marginal a las fincas registrales que se reseñan a continuación, relativa a las obligaciones urbanísticas dimanantes del presente documento, asumiendo las partes el gasto que de ello se derivare con la cuota de participación que ostentan en el desarrollo del Sector, esto es, asumiendo Rentas y Vitalicios S.L. el coste en una cuota de participación ascendente al 83,3% y el Excmo. Ayuntamiento asumiendo el coste en una cuota de participación ascendente al 16,67%:



Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo

F.Registral	Localización	Ref. catastral	
40285	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M2	6566201QA5666F0001BF	
40288	AV BUQUE LIBERTAD Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.2	6338901QA5666G0001GM	
40293	AV BUQUE ESMERALDA Suelo SECTOR 10 CR-1 M 6.2	6670102QA5667B0001XK	
41662	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 1	6338902QA5666G0001QM	
41663	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 2		
41664	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 19		
41665	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 20		
41666	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 21		
41667	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 22		
41669	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 24		
41670	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 25		
41671	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 26		
41672	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 27		
41673	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 28		
41674	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 29		
41675	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 30		
41676	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 31-32		
41677	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 33		
41678	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 34		
41679	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 35		
41680	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 36		
41681	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 51		
41682	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 52		
41683	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 53		
41684	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 54		
41685	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 55		
41686	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 56		
41687	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 69		
41688	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.1. PARCELA 70		
42533	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.2. PARCELA 37		6338903QA5666G0001PM
42534	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.2. PARCELA 38		
42535	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.2. PARCELA 39-40		
42536	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.2. PARCELA 41-42		
42537	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.2. PARCELA 43-50/57-62		
42538	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.2. PARCELA 67		
42539	AV BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCA Suelo SECTOR 10 CR-1 M3.1.2. PARCELA 68		
1464	CR RONDA CIRCUNVALACION. RANCHO DE LOS VILLARES	6567001QA5666E0001JT	
1465	CR RONDA CIRCUNVALACION. RANCHO DE LOS VILLARES		

Y en prueba de conformidad, las partes en la representación con que intervienen, firman el presente documento por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA
FRONTERA

RENTAS Y VITALICIOS S.L.



Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo



ACTUACIONES

MANZANA	SUP. VARIOS	SUP. VERDE	TOTAL
MANZANA 3	7.720,00	0,00	7.720,00
MANZANA 2	1.912,00	0,00	1.912,00
MANZANA 6 - I.C.P.	6.956,00	0,00	6.956,00
MANZANA 5	2.733,00	0,00	2.733,00
ZONA COMERCIAL	1.784,66	0,00	1.784,66
MANZANA IV	2.522,88	0,00	2.522,88
TOTAL	22.328,54	0,00	22.328,54
MANZANA 1	17.785,00	0,00	17.785,00
MANZANA 2	28.914,00	0,00	28.914,00
MANZANA 3	39.738,00	0,00	39.738,00
MANZANA 4	34.639,00	0,00	34.639,00
MANZANA 5	28.978,00	0,00	28.978,00
MANZANA 6	10.661,00	0,00	10.661,00
ZONA VERDE PUBLICA	6.639,00	0,00	6.639,00
ZONA VERDE PUBLICA	7.522,00	0,00	7.522,00
ZONA VERDE PUBLICA	6.973,00	0,00	6.973,00
ZONA VERDE PUBLICA	2.522,00	0,00	2.522,00
SUP. VARIOS	1.008,00	0,00	1.008,00
SUP. VERDE	0,00	0,00	0,00
TOTAL	120.299,54	0,00	120.299,54

EJECUTADO		PENDIENTE	
SUP. VARIOS	26.500,50 M2	SUP. VARIOS	32.297,86 M2
SUP. Z. VERDE	5.639,19 M2	SUP. Z. VERDE	19.958,84 M2
TOTAL	32.139,69 M2	TOTAL	52.256,70 M2
	53,47%		46,53%