



**CONVENIO URBANÍSTICO
DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN
DE LA ATU-ACA-01 DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL
N.º 72 DEL PGOU DE
ALMERÍA, EN CAMINO DE
LA GOLETA**



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 16120027424230431410 en <https://sede.aytoalmeria.es>
Estado Elaboración: Copia electrónica auténtica de documento papel · CSV: 16121764414407711104

Nº de registro: · Fecha:

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ATU-ACA-01 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº72 DEL PGOU DE ALMERÍA EN CAMINO DE LA GOLETA

JUNIO 2025



CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ATU-ACA-03 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº72 DEL PGOU DE ALMERÍA EN CAMINO DE LA GOLETA

COMPARECEN:

De una parte,

Dña. María del Mar Vázquez Agüero, en virtud del cargo que ostenta, como alcaldesa-presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Almería, de conformidad con las facultades que le otorga el artículo 124.1.a) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, conjuntamente con el secretario de la corporación que da fe del acto.

De otra,

D. Juan Martínez Úbeda, con D.N.I. 27.217.651-A, con domicilio en Almería, Calle Calvario 89.

D. Juan Murcia Puertas, con D.N.I. 27.205.576-A, con domicilio en Almería, Avda. Pablo Iglesias, 14.

D. Cristóbal Martínez Leiva, con NIF 27.233.664-P, con domicilio en Roquetas de Mar, Calle Isla de Terreros, 8.

INTERVIENEN:

Dña. María del Mar Vázquez Agüero, en virtud del cargo que ostenta, como alcaldesa-presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Almería, de conformidad con las facultades que le otorga el artículo 21.1.j de la ley 7-1985 de 2 de abril Reguladora de las bases de Régimen Local, conjuntamente con el secretario de la corporación que da fe del acto.

D. Juan Martínez Úbeda como administrador solidario en representación de la entidad mercantil "GOLETAIN 2016 S.L.", con domicilio en Almería, Calle Calvario 89, 3ª planta, con CIF B04838645; constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Almería Dña. Marta Arrieta Navarro, el día 12 de abril de dos mil dieciséis, inscrita en el Registro Mercantil de Almería, en el tomo 1774, folio 171, inscripción 1 con hoja AL-45804.

D. Juan Murcia Puertas y Don Cristobal Martínez Leiva, como administradores solidarios en representación de la entidad mercantil "TECOVIAL SOCIEDAD LIMITADA", con domicilio en Almería (ALMERIA) en calle Guzmán nº 1 1º, con C.I.F. B-04.235.529; constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Almería D. Alberto Agüero de Juan, el día 11 de Julio de 1.995, inscrita en el Registro Mercantil de Almería, al folio 150, Tomo 246 general 17 sección 8ª de Sociedades, Hoja 7.842-AL.



Los aquí comparecientes, en el carácter en que intervienen, se reconocen la capacidad legal necesaria para otorgar la presente **PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN**, y en consecuencia libremente,

EXPONEN:

- I. El instrumento de Planeamiento general del municipio de Almería, Plan General de Ordenación Urbana 1998, aprobado definitivamente por resolución de 24 de junio de 1998, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (Boja núm. 81, de 21/07/1998), y el texto refundido aprobado definitivamente por resolución de 17 de mayo de 1999, de cumplimiento de la anterior (BOJA núm. 67, de 12/06/1999) y posteriores modificaciones.

Posteriormente y con fecha 05/09/2022 se aprueba provisionalmente por el Ayuntamiento de Almería la Modificación Puntual nº 72 del PGOU de Almería y se aprueba definitivamente mediante Orden de 1/12/2023 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía y publicado en el BOJA nº 190 de 30/09/2024.

- II. El ámbito de actuación del presente convenio es la ATU-ACA-01 de la Modificación Puntual nº 72 del PGOU de Almería, aprobada definitivamente y publicada en el BOJA nº 190 el 30/09/2024.

Las condiciones de aprovechamiento y desarrollo son las siguientes:

ATU – ACA – 01

SUPERFICIE DEL SUELO: 8.498,60 M2S

USO CARACTERISTICO: Residencial plurifamiliar

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 102 (densidad 120 viviendas por hectárea)

EDIFICABILIDAD: 1,275 M2T/M2S (sobre parcela bruta)

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA: 2,827 M2T/M2S

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL: 8.498,60 X 1,275 = 10.835,72 M2T

30% VPO = 10.835,72 X 30% X 1,00 = 3.250,71 UA

70% VL = 10.835,72 X 70% x 1,10 = 8.343,50 UA

APROVECHAMIENTO OBJETIVO = 11.594,21 UA

APROVACHAMIENTO SUBJETIVO = 8.498,60 X 1,3642 X 0,9 = 10.434,41 UA

10% APROVECHAMIENTO OBJETIVO = 11.594,21 X 10% = 1.159,42 UA

APROVECHAMIENTO MEDIO = aprovechamiento objetivo / sup. Suelo = 1,3642 UA

CESIÓN SISTEMA GENERALES: 1.965,74 M2S.

(8,03m2s por habitante/102 viviendas cada 100 m2t y 2,4 habitantes vivienda = 245 habitantes)

CESION SISTEMAS LOCALES: 2.181,08 M2S

(20,13 ms por cada 100 m2t)



30% DE LA EDIFICABILIDAD SERÁ DE VPO: 3.250,71 M2T (30% de 10.835,72 m2t)
70% DE LA EDIFICABILIDAD SERÁ LIBRE: 7.585,00 M2T (70% de 10.835,72 m2t)

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO (según medición real)

- Tecovial, S.L.: 4.296,25 m2s (50,55%)
- Goletain 2016, SL.: 2.217,47 m2s (26,09%)
- Ayuntamiento de Almería: 1.984,88 m2s (23,36%)

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

FIGURA DE PLANEAMIENTO: No necesita planeamiento de desarrollo.

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: Ordenanza OAM de la Normas Particulares de la Innovación (artículo 4.1).

III. La mercantil TECOVIAL, S.L., GOLETAIN 2016 y AYUNTAMIENTO DE ALMERIA, son propietarios de la totalidad de los terrenos que componen la ATU-ACA-01 y están interesados en que la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación del referido ámbito se realice de acuerdo con lo previsto en el artículo 102.1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, a cuyo fin suscriben el presente Convenio, en su calidad de propietarios de los terrenos de todo el ámbito.

IV. Descripción de las fincas iniciales que constituyen la ATU-ACA-01

-Finca Registral propiedad de Tecovial S.L.:

Terreno situado en Camino de la Goleta, antigua Alhondiga, en Almería con una superficie de cuatro mil cuatrocientos ocho metros con ochenta decímetros cuadrados (4.408,80 m2). Linda: Norte, calle Alcalde Santiago Martínez Cabrejas y finca segregada como urbana 2 – registral 37.319 sección 1ª- ; Sur, Camino de la Goleta; Este, finca segregada como urbana 1 – registral 37.317 sección 1ª- y finca segregada como urbana 2 – registral 37.319 sección 1ª- ; y Oeste, Ayuntamiento de Almería.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la propiedad de Almería número 2, Finca 3.192, Tomo 1.686, libro 70, folio 136 (Código Registral Único: 04013000718963)



-Finca Registral propiedad de Goletain 2016 S.L.

Terreno situado en Camino de la Goleta, antigua Alhóndiga, en Almería con una superficie de dos mil trescientos setenta metros con ochenta decímetros cuadrados (2.370,80 m²). Linda: Norte, Calle Alcalde Santiago Martínez Cabrejas, Sur finca segregada como urbana 1 –registral 37317 sección 1ª- y resto de finca matriz, Este Comunidad de propietarios compuesta por Juan Martínez Úbeda y José Martínez Úbeda, y Oeste resto de finca matriz.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la propiedad de Almería número 2, Finca 37.319, Tomo 2.281, libro 665, folio 153 (Código Registral Único: 04013001117154)

-Finca Registral propiedad del Ayuntamiento de Almería

Finca sita en el Camino de la Goleta, con una superficie total de diez mil cuatrocientos ochenta y cinco metros, cincuenta y cinco decímetros cuadrados; con los siguientes linderos, Norte; Boquera de la ciudad, hoy red viaria del sector codificado en el vigente PGOU de Almería SUP-ACA-06/801; Sur, con el Camino de la Goleta, finca segregada anteriormente propiedad de la Unión de Minoristas de Almería, finca propiedad de los señores Quesada Segura y finca segregada y adquirida por Don José López Úbeda y Don Juan Martínez Úbeda y que es la registral 3.192; Este, con finca segregada anteriormente perteneciente al sector SUP-ACA-06/801 y finca segregada y adquirida por Don José López Úbeda y D. Juan Martínez Úbeda y que es registral 3.192; Oeste, finca propiedad de la Sociedad Siderometalúrgica SA procedente de una segregación anterior.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la propiedad de Almería número 2, finca 12.901, tomo 908, libro 300, folio 23.

De esta finca se encuentran incluidos dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución:

Parcela B de superficie mil ochocientos noventa y dos metros y siete decímetros cuadrados (1.892,07 m²) cuyos linderos actuales son; Norte, Calle alcalde Santiago Martínez Cabrejas, finca propiedad de Tecovial; Sur, Camino de la Goleta; Este, finca propiedad de Tecovial; Oeste, circunvalación rotonda y encuentro de las calles Santiago Martínez Cabrejas, Camino de la Goleta y finca matriz de la que se segrega.

Parcela C1 de superficie noventa y dos metros con ochenta y un decímetro cuadrados (92,81 m²) cuyos linderos actuales son; Norte Calle alcalde Santiago Martínez Cabrejas; Sur, finca 37319 propiedad de GOLETAIN 2016, S.L. y Este parcela finca matriz de la que se segrega.

RESTO DE FINCA MATRIZ DEL AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA

URBANA: Finca sita en el camino de La Goleta, con una superficie de ocho mil quinientos metros y sesenta y siete decímetros cuadrados (8.500,67 m²); con los siguientes linderos, Norte, Boquera d de la ciudad, hoy red viaria del sector codificado en el vigente PGOU de Almería SUP-ACA-06/801; Sur, con el camino de la Goleta; Este,

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 16120027424230431410 en <https://sede.aytoalmeria.es>
Estado Elaboración: Copia electrónica auténtica de documento papel · CSV: 16121764414407711104

Nº de registro: · Fecha:

5/26



parcela B segregada, propiedad del ayuntamiento, finca 3192 propiedad de Tecovial S.L., finca 37319 propiedad de GOLETAIN 2016, S.L. y parcela C1 segregada; y Oeste, finca propiedad de la Sociedad Siderometalúrgica SA procedente de una segregación anterior.

Se aportan las certificaciones registrales de las fincas en Anexo I
Las fincas descritas constituyen íntegramente la ATU-ACA-01 de Almería.

V. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 9.2 de la LISTA, las administraciones con competencias en la ordenación territorial urbanística, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, podrán suscribir con cualquiera personas públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad, o de cualquier otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística.

VI.

Definiendo los diversos tipos de convenios, el que nos ocupa se encuadra como convenio urbanístico de ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio. (artículo 17.2b del Reglamento de la LISTA)

VII. Que estando los propietarios interesados en colaborar con el Ayuntamiento para agilizar el desarrollo de la ATU-ACA-01, los titulares del suelo están dispuestos a acometer el desarrollo urbanístico de forma inmediata.

VIII. Así mismo proponen el presente convenio para el establecimiento del sistema de compensación en la modalidad suscrita por la totalidad de los propietarios, iniciando el expediente de reparcelación.

IX. Atendiendo a todo lo anterior, las partes intervinientes han acordado la firma del presente convenio urbanístico, el cual tendrá a todos los efectos carácter jurídico administrativo rigiéndose en todo caso por los principios de transparencia y publicidad para la sustitución del sistema de actuación de compensación mediante convenio urbanístico con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA: Objeto y finalidad del convenio

Constituye el objeto del presente convenio urbanístico el establecimiento del sistema de compensación en la modalidad suscrita por todos los propietarios y, la tramitación del Proyecto de Reparcelación de la ATU-ACA-01 de Almería, presentado junto a este convenio y conforme a lo dispuesto en el artículo



103.7.a de la LISTA, sin que sea necesaria la constitución de Junta de Compensación.

Asimismo, es objeto del presente convenio la fijación de las bases y condiciones para la redacción del proyecto de reparcelación definiendo las propiedades de las que son titulares los firmantes dentro del ámbito de actuación (parcelas iniciales) y la adjudicación de las fincas y/o Aprovechamientos resultantes, siguiendo el criterio de evitar en la medida de lo posible los proindivisos a fin de no dificultar la ejecución del planeamiento y el desarrollo del ámbito de actuación.

Conforme a lo previsto en el artículo 102.2, a) el sistema de compensación quedará establecido con la aprobación del presente convenio urbanístico suscrito por la totalidad de las personas propietarias del ámbito de actuación.

SEGUNDA: Formalización del sistema (artículo 212.2.a) del Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Los propietarios de los terrenos se comprometen a los siguientes plazos de ejecución:

-Presentación del proyecto de reparcelación al mes siguiente de la aprobación del presente convenio.

-Presentación del proyecto de urbanización: un mes desde la publicación de la aprobación definitiva del presente convenio, firma del mismo y aprobación del proyecto de reparcelación.

-Ejecución de las obras de urbanización: Simultáneamente con la edificación, de acuerdo con el artículo 203 del Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

TERCERA: Formalización del sistema (artículo 212.2.b) del Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

La solvencia económica está acreditada en el punto 2.9 (Viabilidad Económica) del documento de innovación.

CUARTA: Formalización del sistema (artículo 212.2.d) del Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Dado que la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación corresponde a la modalidad de la totalidad de los propietarios, se aporta de conformidad con el artículo 212.2.d), la propuesta de convenio urbanístico de

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 16120027424230431410 en <https://sede.aytoalmeria.es>
Estado Elaboración: Copia electrónica auténtica de documento papel · CSV: 16121764414407711104
Nº de registro: · Fecha:



gestión y ejecución, y en el plazo de un mes la propuesta del proyecto de reparcelación.

QUINTA: Formalización del sistema (artículo 212.2.e) del Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Los solicitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 212.2.e) del Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad de Andalucía, aportarán un aval como garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195 del citado Reglamento, por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización, con anterioridad a la aprobación definitiva del establecimiento del sistema. En el aval estará exento el ayuntamiento.

SEXTA: Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios por medio del siguiente convenio, asumen las siguientes obligaciones:

-Presentar, para su tramitación hasta su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Almería, el proyecto de reparcelación para la justa distribución de beneficios y cargas conforme a lo previsto en la estipulación 2ª de los artículos 3, 92 y 93 de la LISTA.

-Realizar al Ayuntamiento de Almería las cesiones para dotaciones públicas descritas en la ficha reguladora de la ATU-ACA-01.

-Presentar para su tramitación, hasta la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Almería, el proyecto de urbanización.

-Ejecutar a su costa la urbanización de la ATU-ACA-01 y mantener la misma hasta su recepción.

-Monetizar el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la administración actuante (Ayuntamiento de Almería) dado que el mismo no alcanza la unidad mínima de parcela.

SEPTIMA: Obligaciones del Ayuntamiento de Almería

El Ayuntamiento de Almería, como administración actuante se compromete a:

-Llevar a cabo la tramitación y aprobación del presente convenio y los documentos que se presenten por los propietarios, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización, con la mayor celeridad posible.

-Recibir las obras de urbanización finalizadas de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado.



OCTAVA: Naturaleza del convenio

-Esta propuesta de convenio tiene, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo de conformidad con la normativa básica del Estado. Su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción, se regirán por los principios de transparencia y publicidad y por las reglas previstas en el artículo 17.5 del Reglamento de la LISTA.

-El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración Pública competente en materia de urbanismo conforme al artículo 83.2 de la LISTA.

-Tiene naturaleza exclusivamente urbanística sujeta al artículo 102 de la LISTA.

NOVENA: Inscripción

-Dicho acuerdo se incluirá en un registro público de carácter administrativo, en cumplimiento del artículo 17.5.e del Reglamento de la LISTA y artículos 3 y 9 del decreto 2/2004 de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados y se crea el registro autonómico.

DECIMA: Gastos

-Los gastos originados como consecuencia de las publicaciones que el presente convenio deba someterse y cualquier otro que su formalización y cumplimiento conlleven, serán por cuenta de los propietarios, exceptuando de los mismos al Ayuntamiento.

UNDECIMA: Vigencia

-El presente convenio tendrá una duración máxima de cuatro años. No obstante conforme a lo previsto en el artículo 49.h).2 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del sector público, en cualquier momento antes de la finalización del plazo señalado, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga por un nuevo periodo de hasta cuatro años adicionales para su extinción.

DECIMOSEGUNDA: Consecuencias aplicables en caso de incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por cada una de las partes.



-Las incidencias que pudieran sobrevenir con motivo del cumplimiento del presente convenio, deberán ser resueltas de mutuo acuerdo entre las partes, con plena sumisión a la normativa de aplicación. En caso de no llegar a un acuerdo se levantará Acta de Desacuerdo quedando expedita la vía jurisdiccional Contencioso-Administrativa.

-La transmisión de las fincas no modificará la situación del titular respecto de los deberes del propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

-Asimismo, los propietarios se obligan en todo caso a la inscripción del convenio en el correspondiente Registro de la Propiedad como nota marginal de las fincas afectadas y a poner en conocimiento, antes de la enajenación de la parcela descrita en el punto IV de este convenio, a cualesquiera terceros adquirentes, las obligaciones y cargas que asumen por el presente convenio, así como condicionar la enajenación a su tramitación a los futuros titulares de dicho suelo.

DECIMOTERCERA: Régimen de modificación del convenio.

En relación al régimen de modificación del presente convenio, las modificaciones del contenido del mismo que pudieran sobrevenir requerirán el acuerdo unánime de los firmantes.

DECIMOCUARTA: Bases o condiciones pactadas entre las partes para la redacción del Proyecto de Reparcelación.

El aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento de Almería por la aportación de la finca de su propiedad, así como por el 10% le corresponde como administración actuante por su participación en las plusvalías, se sustituye por el abono en metálico de su valor; según establece el artículo 17.5.b) del Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad de Andalucía, en los casos en los que la entrega sea sustituida por otras formas del cumplimiento del deber, conforme a lo previsto en los artículos 49.3, el convenio incluirá la valoración de las sustituciones y requerirá informe de los servicios técnicos de la Administración.

Se adopta por monetarizar la compra de suelo y cesión porque no le corresponde al Ayuntamiento una superficie de parcela mínima como propietario único para poder materializar el aprovechamiento correspondiente tanto, por la superficie del suelo del que es propietario, como por el que le corresponde de cesión gratuita. Evitando así el proindiviso.



DECIMOQUINTA: Mecanismos de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y de los compromisos adquiridos por los firmantes.

No será necesario establecer mecanismos de seguimiento o vigilancia, distintos de los que ya dispone el Excmo. Ayuntamiento de Almería como Administración actuante en la actividad de ejecución a desarrollar mediante el sistema de compensación en el ámbito de la ATU-ACA-01, en virtud de la cual la Administración Municipal debe aprobar los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

-En cumplimiento de lo anterior se propone una valoración de acuerdo con el informe técnico de los Servicios Municipales de la Gerencia de Urbanismo:

M2T 10% cesión ámbito ATU-ACA-01: 1.159,42m2T = 257.217,33 €

M2T destinados a VPO: 488,53 M2T = 64.412,68 €

M2T destinados a VL: 1.771,86 M2T = 565.737,18 €

El abono del importe total de 887.367,19 € (ochocientos ochenta y siete mil trescientos sesenta y siete euros con diecinueve céntimos de euro) se realizará previo a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación por el Ayuntamiento de Almería.

En cualquier caso, el Proyecto de Reparcelación cumplirá con lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y en su Reglamento General, para los Proyectos de Reparcelación.

Y en prueba de conformidad con el íntegro contenido del presente Convenio de Ejecución Urbanística, los suscriben los comparecientes, en el carácter que intervienen, por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha en el encabezamiento expresados

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante

Libro:

el CSV: 16120027424230431410 en <https://sede.aytoalmeria.es>

Estado Elaboración: Copia electrónica auténtica de documento papel · CSV: 16121764414407711104

Nº de registro: · Fecha:

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante

el CSV: 16120027424230431410 en <https://sede.aytoalmeria.es>

Estado Elaboración: Copia electrónica auténtica de documento papel · CSV: 16121764414407711104

Nº de registro: · Fecha:



ANEXO I



REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2
CALLE ANTONIO GONZALEZ EGEA, 8, 1º
04001 ALMERÍA
TELEFONO: 950-242688

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Municipio: ALMERIA SEC. 1ª

FINCA NÚMERO 3192 DE ALMERIA SEC. 1ª

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 04013000718963

URBANA. TERRENO situado en el Camino de La Goleta, antigua Alhóndiga, en Almería, con una superficie de CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHO METROS CON OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS -4.408,80 m²-. Linda: Norte, calle Alcalde Santiago Martínez Cabrejas y finca segregada como urbana 2 -registral 37.319 sección 1ª-; Sur, Camino de la Goleta; Este, finca segregada como urbana 1 -registral 37.317 sección 1ª- y finca segregada como urbana 2 -registral 37.319 sección 1ª-; y Oeste, Ayuntamiento de Almería. Clasificación urbanística: Suelo Urbano. Calificación urbanística: Ordenanza Industrial según PGOU vigente. **Referencia catastral: 0371001WF5707S0001YG.**

Descrita finca es SEGREGACION de la Registral número 12.901, al tomo 908, libro 300, folio 23; inscripción 1ª.

ES RESTO QUE QUEDA DESPUÉS DE SEGREGAR UN TROZO DE 3.218,40 METROS CUADRADOS Y OTRO TROZO DE 2.370,80 METROS CUADRADOS.

TITULARIDADES

Titular	NIF	Tomo	Libro	Folio	Alta
TECOVIAL SL	B04235529	1686	70	136	4

100,000000% del pleno dominio, por título de COMPRAVENTA, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de ALMERÍA DON FRANCISCO BALCAZAR LINARES, el día 10 de marzo de 2006, con número de protocolo 597.

Con posterioridad, mediante ACTA autorizada por el Notario de Almería, Don Juan Pérez de la Blanca Fernández, el siete de junio de dos mil diecisiete, protocolo número 1179, que motivó la inscripción 7ª, se hizo constar la representación gráfica de la finca con nueva cabida.

Y finalmente, mediante ESCRITURA otorgada ante el Notario de Almería, Don Joaquín No Sánchez de León, el veinticuatro de julio de dos mil diecisiete, protocolo número 1458, se practicaron dos segregaciones de esta finca y se describió el nuevo resto de la misma en su inscripción 8ª, con sus respectivas representaciones gráficas georreferenciadas.

CARGAS

Nº de Registro: Fecha:

HIPOTECA a favor de **MONTES DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CADIZ, ALMERIA, MALAGA Y ANTEQUERA, -UNICAJA-**, constituida sobre el pleno dominio, para responder de la devolución del saldo deudor máximo que presente la cuenta de crédito el día de su vencimiento, hasta la cantidad máxima de **UN MILLÓN SETECIENTOS DIEZ MIL EUROS** -correspondiente a la suma del importe del límite del crédito y una anualidad de intereses al tipo del **14,00** por ciento-, el pago de



C.S.V. : 204013107FA6E721

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 16120027424230431410 en https://sede.aytoalmeria.es
 Estado Elaboración: Copia electrónica auténtica de documento papel · CSV: 16121764414407711104

Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page.



figura en la inscripción 9ª, en SETECIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS, si bien ese límite se irá reduciendo trimestralmente en la cantidad de DIECIOCHO MIL CIENTO VEINTICINCO EUROS, teniendo lugar la primera reducción el día veinte de enero de dos mil dieciocho y la última el veinte de octubre de dos mil veintisiete que es la fecha de VENCIMIENTO FINAL de la operación. A efectos del procedimiento de ejecución judicial sobre bienes hipotecados previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes tasan esta finca para que sirva de tipo en la subasta en UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUATRO EUROS. Así se hizo constar en escritura otorgada en Almería, el treinta de noviembre de dos mil diecisiete, ante el Notario Don Juan Pérez de la Blanca Fernández, protocolo número 2855, que fue objeto de la inscripción 10ª con fecha de ocho de enero de dos mil dieciocho.

Inscripción 10ª de fecha 08 de enero de 2018

Afección fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 08/01/18.
Inscripción 10 de fecha 08 de enero de 2018

Afección fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 08/01/18.
Inscripción 10 de fecha 08 de enero de 2018

La hipoteca de la Inscripción 5ª, modificada por la 6ª, distribuida por la 9ª, modificada por la 10ª, queda modificada nuevamente por la inscripción 11ª de 26 de Noviembre de 2020, en virtud de escritura otorgada en ALMERÍA ante DON MIGUEL EDUARDO DE ALMANSA MORENO-BARREDA, el 14 de Octubre de 2020, entre otros en los siguientes términos: Se amplía el plazo del crédito en 12 MESES desde su actual vencimiento, esto es, su nuevo vencimiento final queda establecido el día **20 de octubre de 2028**. El límite del crédito, actualmente fijado en la cantidad de 525.625,00 EUROS, continuará reduciéndose, siendo la próxima reducción del límite del crédito tendrá lugar el día **20 de Octubre de 2.021**, por un importe de **18.125,00 Euros**, continuando las reducciones con periodicidad trimestral, a razón de **18.125,00 EUROS** trimestrales. La última reducción del límite del crédito coincidirá necesariamente con la fecha de vencimiento final del crédito anteriormente referida. Durante el periodo comprendido entre el día **20 de julio de 2020** y el día **20 de julio de 2021** la cuenta de crédito devengará, intereses al tipo fijo del **2,25** por ciento nominal anual. Finalizado este primer periodo de interés, se le aplicará resultante de agregar **2,75** puntos a la **referencia interbancaria a un año (EURIBOR)**.

Inscripción 11ª de fecha 26 de noviembre de 2020

Afección fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 26/11/20.
Inscripción 11 de fecha 26 de noviembre de 2020

DOCUMENTOS PENDIENTES

Nº de registro: NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se expiden en Almería a fecha



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 16120027424230431410 en https://sede.aytoalmeria.es
Estado Elaboración: Copia electrónica auténtica de documento papel · CSV: 16121764414407711104



de la firma electrónica, antes de la apertura del Diario.

ADVERTENCIA: La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), y no da fe del contenido de los asientos (artículo 332.5 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes y derechos inscritos sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL. Responsable del Tratamiento: Registradora/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. **Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo en su caso la práctica de notificaciones asociadas y facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. **Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado. **Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politicadeprivacidadserviciosregistrales> en función del tipo de servicio registral solicitado

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALMERIA 2 a día veinticinco de febrero del dos mil veinticinco.



C.S.V. : 204013107FA6E721

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente y otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 16120027424230431410 en <https://sede.aytoalmeria.es>

Estado Elaboración: Copia electrónica

Nº de registro: . Fecha:



C.S.V. : 204013107FA6E721



REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 2
CALLE ANTONIO GONZALEZ EGEA, 8, 1°
04001 ALMERÍA
TELEFONO: 950-242688



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Municipio: ALMERIA SEC. 1ª

FINCA NÚMERO 37319 DE ALMERIA SEC. 1ª

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 04013001117154

URBANA 2. TERRENO situado en el Camino de La Goleta, antigua Alhóndiga, en Almería, con una superficie de DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA METROS CON OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS -2.370,80 m2-. Linda: Norte, calle Alcalde Santiago Martínez Cabrejas; Sur, finca segregada como urbana 1 -registral 37.317 sección 1ª- y resto de finca matriz; Este, Comunidad de Propietarios compuesta por Juan Martínez Úbeda y José Martínez Úbeda; y Oeste, resto de finca matriz. Clasificación urbanística: Suelo Urbano. Calificación urbanística: Ordenanza Industrial según PGOU vigente.

TITULARIDADES

Titular	NIF	Tomo	Libro	Folio	Alta
GOLETAIN 2016 SL	B04838645	2281	665	153	5

100,000000% del pleno dominio, por título de DACIÓN EN PAGO DE DEUDA, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de ALMERÍA DON JUAN PÉREZ DE LA BLANCA FERNÁNDEZ, el día 30 de noviembre de 2017, con número de protocolo 2857.

CARGAS

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 3192 DE ALMERIA SEC. 1ª, ASIENTO DE NOTA AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN 7 CON FECHA 05/07/2017, TOMO: 2094, LIBRO: 478, FOLIO: 69, TITULO AFECCION FISCAL ASIENTO 1571 Y DIARIO 100, DEL NOTARIO DON JUAN PÉREZ DE LA BLANCA FERNÁNDEZ, N° DE PROTOCOLO 189/2017, FECHA DE DOCUMENTO 07/06/2017- Afección fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 05/07/17.

Afección fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 12/09/17. Inscripción 1 de fecha 12 de septiembre de 2017

Afección fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 08/01/18. Inscripción 2 de fecha 08 de enero de 2018

Afección fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 08/01/18. Inscripción 3 de fecha 08 de enero de 2018

Afección fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 08/01/18. Inscripción 4 de fecha 08 de enero de 2018

Afección fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 08/01/18. Inscripción 5 de fecha 08 de enero de 2018

Afección fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 22/06/18. Cancelación 6 de fecha 22 de junio de 2018



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 16120027424230431410 en <https://sede.aytoalmeria.es>
Estado Elaboración: Copia electrónica auténtica de documento papel · CSV: 16121764414407711104

Nº de registro: · Fecha:



DOCUMENTOS PENDIENTES

Número 2856 del Diario 2024 de fecha 04/12/2024, ANOTACIÓN DE PROHIBICIÓN DE DISPONER Y SECUESTRO AEAT- DIRECCION GENERAL DE LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA.

A las once horas y dos minutos de hoy, se presenta, a solicitud de AGENCIA ESTATAL TRIBUTARIA ALMERIA, copia electrónica del mandamiento expedido el cuatro de diciembre del año dos mil veinticuatro por la Técnica Jefa de la Dependencia Regional de Recaudación de la Agencia Tributaria, vía telemática, dando la razón de la prohibición de disponer sobre inmuebles, de los que responde como titular registral la mercantil GOLETAIN 2016, siendo el obligado tributario JOSE LOPEZ ÚBEDA con DNI 27200638X, siendo los bienes objeto, la finca registral 37319 de Almería, sobre los que se solicita la anotación de prohibición de disponer, acompañando la certificación de cargas y gravámenes de la finca reseñada, con indicación de las que sen preferentes al débito.

Número 2857 del Diario 2024 de fecha 04/12/2024, ANOTACIÓN DE PROHIBICIÓN DE DISPONER Y SECUESTRO AEAT- DIRECCION GENERAL DE LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA.

A las once horas y cinco minutos de hoy, se presenta, se presenta, a solicitud de AGENCIA ESTATAL TRIBUTARIA ALMERIA, copia electrónica del mandamiento expedido el cuatro de diciembre del año dos mil veinticuatro por la Técnica Jefa de la Dependencia Regional de Recaudación de la Agencia Tributaria, vía telemática, dando la razón de la prohibición de disponer sobre inmuebles, de los que responde como titular registral la mercantil GOLETAIN 2016, siendo el obligado tributario JUAN MARTINEZ ÚBEDA con DNI 27217651A, siendo los bienes objeto, la finca registral 37319 de Almería, sobre los que se solicita la anotación de prohibición de disponer, acompañando la certificación de cargas y gravámenes de la finca reseñada, con indicación de las que sen preferentes al débito.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se expiden en Almería a fecha de la firma electrónica, antes de la apertura del Diario.

ADVERTENCIA: La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), y no da fe del contenido de los asientos (artículo 332.5 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL. Responsable del Tratamiento: Registradora/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo en su caso la práctica de notificaciones asociadas y facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado. Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante

el CSV: 16120027424230431410 en <https://sede.aytoalmeria.es>

Estado Elaboración: Copia electrónica auténtica de documento papel · CSV: 16121764414407711104

Nº de registro: · Fecha:



a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politicadeprivacidadserviciosregistrales> en función del tipo de servicio registral solicitado

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALMERIA 2 a día diecisiete de diciembre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 204013109D572A4A

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante

Libro:

el CSV: 16120027424230431410 en <https://sede.aytoalmeria.es>

Estado Elaboración: Copia electrónica auténtica de documento papel · CSV: 16121764414407711104

Nº de registro: · Fecha:



C.S.V. : 204013109D572A4A

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante

el CSV: 16120027424230431410 en <https://sede.aytoalmeria.es>

Estado Elaboración: Copia electrónica auténtica de documento papel · CSV: 16121764414407711104

Nº de registro: · Fecha:





REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 2
CALLE ANTONIO GONZALEZ EGEA, 8, 1º
04001 ALMERÍA
TELEFONO: 950-242688

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Municipio: ALMERIA
FINCA DE ALMERIA N°: 21656/A

FINCA NÚMERO 12901 DE ALMERIA trasladada de

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: **04013001071647**

URBANA: Finca sita en el Camino de La Goleta, con una superficie total de diez mil cuatrocientos ochenta y cinco metros, cincuenta y cinco decímetros cuadrados; con los siguientes linderos, Norte, Boquera de la ciudad, hoy red viaria del sector codificado en el vigente PGOU de Almería SUP-ACA-06/801; Sur, con el Camino de La Goleta, finca segregada anteriormente propiedad de la Unión de Minoristas de Almería, finca propiedad de los señores Quesada Segura y finca segregada y adquirida por Don José López Úbeda y Don Juan Martínez Úbeda y que es la registral 3192; Este, con finca segregada anteriormente perteneciente al sector SUP-ACA-06/801 y finca segregada y adquirida por Don José López Úbeda y Don Juan Martínez Úbeda y que es la registral 3192; y Oeste, finca propiedad de la Sociedad Siderometalúrgica SA procedente de una segregación anterior.

TITULARIDADES			
Titular	NIF	Tomo	Libro Folio Alta
AYUNTAMIENTO DE ALMERIA	P04013001	908	300 23 1
100,000000% del pleno dominio, por título de AGRUPACIÓN, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de ALMERIA DON ROGELIO DEL VALLE GONZALEZ, el día 30 de mayo de 1970.			

CARGAS

NO hay cargas registradas

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se expiden en Almería a fecha de la firma electrónica, antes de la apertura del Diario.

ADVERTENCIA: La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), y no da fe del contenido de los asientos (artículo 332.5 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL. Responsable del Tratamiento: Registradora/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. **Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo en su caso la práctica de notificaciones asociadas y facturación del



C.S.V. : 2040131083FF4D05



mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. **Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado. **Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politicadeprivacidadserviciosregistrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALMERIA 2 a día veinticinco de febrero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 2040131083FF4D05

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.)

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante

el CSV: 16120027424230431410 en <https://sede.aytoalmeria.es>

Estado Elaboración: Copia electrónica auténtica de documento papel · CSV: 16120027424230431410

Nº de registro: · Fecha:



C.S.V. : 2040131083FF4D05

Four blue ink signatures are present at the bottom of the page.



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CONVENIO URBANISTICO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ATU-ACA-01 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 72 DEL PGOU DE ALMERÍA EN CAMINO DE LA GOLETA.

Partes firmantes

AYUNTAMIENTO DE ALMERIA
GOLETAIN 2016, S.L.
TECOVIAL, S.L.

El Convenio Urbanístico de Gestión ha sido presentado al Excmo. Ayuntamiento de Almería para su aprobación, emitiéndose la presente Memoria Justificativa para la celebración de dicho Convenio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 50.1 de la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

1.- Objeto del Convenio

Es objeto del presente Convenio, establecer las condiciones de desarrollo y ejecución de los terrenos en la unidad de Ejecución ATU-ACA-01 de la Modificación Puntual nº 72 del PGOU de Almería, aprobada definitivamente y publicada en el BOJA nº 190 el 30/09/2024.

El convenio urbanístico, de acuerdo con el artículo 103.7.a de la LISTA, establece el sistema de compensación en la modalidad suscrita por todos los propietarios y la tramitación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.

2.- Necesidad y Oportunidad

El Convenio Urbanístico que se pretende firmar responde a la necesidad de dar impulso al desarrollo de la Unidad de Ejecución afectada, fijando con TECOVIAL, S.L. y GOLETAIN 2016, S.L. y el propio AYUNTAMIENTO DE ALMERIA, que son propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución las condiciones para la urbanización y la tramitación de los documentos de gestión urbanística, como son el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización, siendo el recurso a esta figura jurídica el idóneo para ello, de conformidad con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Los terrenos propiedad del Ayuntamiento de Almería participan con el 23,36% en la Unidad de Ejecución y por tanto tienen un aprovechamiento de:

10% Aprovechamiento Objetivo

10% de 11.594,21 UA = 1.159,42 M2T

M2 de Construcción destinados a V.P.O (3.250,71 M2T)

23,36% de 2.091,29 M2T (3.250,71 – 1.159,42) = 488,53 M2T

M2 de construcción destinados a VIVIENDA LIBRE 7.585,01 M2T

23,36 % de 7.585,01 M2C = 1.771,86 M2T



Ante estas circunstancias de no poder materializar el aprovechamiento urbanístico en parcela propia al no alcanzar la unidad mínima de parcela, es necesario la aplicación del artículo 142 del Reglamento de la LISTA que establece *“cuando es difícil la realización de distribución de terrenos, se podrá establecer para dichos terrenos las correspondientes indemnizaciones económicas sustitutorias. Podrá establecerse de igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito de la unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos”*.

3.- Impacto Económico

El presente convenio no tiene impacto económico negativo en el Ayuntamiento de Almería dado que se trata de agilizar con él la gestión urbanística de unos suelos sobre los cuales tanto el promotor, con la Administración actuante tienen la obligación legal de desarrollarlos. Es decir, la no existencia del convenio no favorecería a ninguna de las dos partes, particulares y la administración, sino que ralentizaría la tramitación administrativa. El convenio, permite simplificar el trámite haciendo innecesaria la Junta de Compensación.

Evidentemente el desarrollo de los suelos significará la adquisición de parcelas dotacionales y nuevas zonas verdes para Almería y permitirá que la tesorería municipal ingrese, los impuestos de construcciones y las tasas urbanísticas que correspondan, por las viviendas y edificaciones a ejecutar en la zona.

El abono de la suma de 887.367,19 € (ochocientos ochenta y siete mil trescientos sesenta y siete euros con diecinueve céntimos de euro) por parte de la propiedad mayoritaria TECOVIAL, S.L., es una obligación adquirida por el presente convenio, de acuerdo con la propuesta de Valoración realizada mediante informe técnico por los Servicios Municipales de la Gerencia de Urbanismo.

M2T 10% aprovechamiento medio a VPO: 1.159,42 M2T = 257.217,33 €
 M2T destinados a VPO: 488,53 M2T = 64.412,68 €
 M2T destinados a VL: 1.771,86 M2T = 565.737,18 €

4.- Justificación del carácter no contractual de la actividad a desarrollar mediante el convenio

La actividad a realizar no tiene carácter contractual que se cumple con lo previsto en la normativa aplicable, especialmente en la legislación urbanística de aplicación.

5.- Justificación del cumplimiento de las disposiciones de los artículos 47 a 53 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público.

-El convenio a suscribir tiene naturaleza administrativa, en la que figura como firmante la Administración y los sujetos privados y su objeto no contiene prestaciones propias de los contratos, quedando excluida la aplicación de la legislación de contratos administrativos, de

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante

el CSV: 16120027424230431410 en <https://sede.aytoalmeria.es>

Estado Elaboración: Copia electrónica auténtica de documento papel · CSV: 16121764340637402024

Nº de registro: · Fecha:



conformidad con el artículo 6.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

-El amparo legal del convenio se encuentra en los artículos 9.2.b) y 102.2 de la LISTA.

-El convenio no supone para el Ayuntamiento compromisos financieros de ninguna clase, por lo que no es necesario la justificación del cumplimiento de la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

-El contenido del convenio se ajusta a las determinaciones de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP) en razón a la naturaleza del mismo como convenio de gestión urbanística y las finalidades que persigue.

-El convenio tendrá una duración máxima de cuatro años conforme al artículo 49.h.2 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

-La extinción y los efectos de su resolución, en lo no previsto en el convenio se ajustarán a las determinaciones de los artículos 51 y 52 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público.

Almería junio de 2025

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante

Libro:

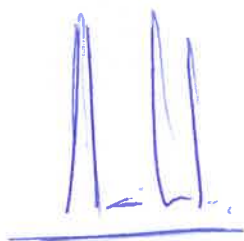
el CSV: 16120027424230431410 en <https://sede.aytoalmeria.es>

Estado Elaboración: Copia electrónica auténtica de documento papel · CSV: 16121764340637402024

Nº de registro: · Fecha:

En Almería, a día 30 de septiembre de 2025.

**LA VICEPRESIDENTE DE LA
GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO**



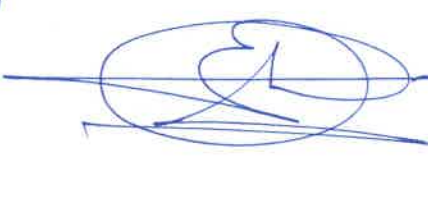

D.ª Eloísa María Cabrera Carmona

**EL SECRETARIO ACCTAL. DE LA
GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO**



D. Manuel Ricardo Vallecillos Siles

TECOVIAL, S.L.



D. Juan Murcia Puertas D. Cristóbal Martínez Leiva

GOLETAIN 2016, S.L.



D. Juan Martínez Úbeda

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante

el CSV: 16120027424230431410 en <https://sede.aytoalmeria.es>

