



CONVENIO DE EXPROPIACIÓN POR MUTUO ACUERDO, PARA LA OBTENCIÓN MEDIANTE TÍTULO FORMAL DE PARCELAS CALIFICADAS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS COMO ESPACIO LIBRE PÚBLICO, JARDIN, EN SUELO URBANO, EN EL ENTORNO DE LA PARROQUIA DEL BARRIO DE VILLÍMAR

En Burgos a 5 de Febrero de 2021

R E U N I D O S

De una parte, D. Daniel de la Rosa Villahoz, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad.

Y de otra Jesús Ángel Serrano Rey, en nombre de la mercantil PROSEGÓN, S.L. con CIF B-09218280

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente Convenio, a cuyos efectos

E X P O N E N

PRIMERO.- La mercantil PROSEGÓN, S.L. es propietaria de las siguientes parcelas:

1.- Finca urbana sita en el casco urbano de Burgos identificada como solar ubicado en el número dieciséis de la calle Villayerno, de 314,00 m² de superficie, 309 m² según catastro, con referencia catastral 6312403. No consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

Dicha mercantil es propietaria en pleno dominio por título de compraventa a Jesús M., Abilio y José A. Franco Ruiz, Sergio Izquierdo Franco y M^a Ángeles Ruiz Ibeas, otorgado ante el Notario de Burgos, Sr. Gómez Oliveros, el día 30 de diciembre de 2019, con número de protocolo 3.915. La escritura de compraventa hace

constar, por una parte, que según manifestación de la parte vendedora, la finca transmitida se encuentra vinculada a un procedimiento urbanístico en el que, con fecha 21 de julio de 2006, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Burgos acordó la aprobación de un Convenio que, entre otras medidas, concedía a la parte vendedora el aprovechamiento urbanístico de 220,04 m² edificables de uso característico o predominante en la unidad de actuación 51.01.a) “Camino de la Plata I” y por otra, que la transmisión conlleva a favor de la parte compradora el derecho a referido aprovechamiento urbanístico.

En todo caso, la finca a la que se refiere ese título ha desaparecido físicamente como consecuencia de la ejecución sobre la misma de unas obras de remodelación de infraestructuras realizadas por el Ayuntamiento de Burgos según se referirá más adelante.

2.- Finca urbana sita en el casco urbano de Burgos, en calle Villayerno número 14, Villímar, de 649,72 m² de superficie según escritura pública de compraventa, de 397,00 m² de superficie según catastro, con referencia catastral 6312402. No consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

Dicha mercantil es propietaria en pleno dominio por título de compraventa a José M. y Maria Luisa Castrillo Hortigüela (como herederos de D. Paulino Castrillo Santamaría) otorgado ante el Notario de Burgos, Sr. Gómez Oliveros, el día 10 de agosto de 2020, con número de protocolo 1.397. La escritura de compraventa hace constar, por una parte, que según manifestación de la parte vendedora, la finca transmitida se encuentra vinculada a un procedimiento urbanístico en el que, con fecha 21 de julio de 2006, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Burgos acordó la aprobación de un Convenio que, entre otras medidas, concedía a la parte vendedora el aprovechamiento urbanístico de 455,30 m² edificables de uso característico o predominante en la unidad de actuación 51.01.a) “Camino de la Plata I” y por otra, que la transmisión conlleva a favor de la parte compradora el derecho a referido aprovechamiento urbanístico.

La diferencia de superficie de esta parcela según catastro y según título de compraventa es consecuencia de su acrecimiento en 252,72 m² a costa de la merma, en igual proporción, de la superficie de la parcela colindante por su izquierda, titularidad del Arzobispado de Burgos, según levantamiento topográfico y deslinde amistoso efectuado entre los propietarios de ambos terrenos colindantes, todo ello según declaración realizada por escrito por el representante de la Parroquia y que figura unida al expediente administrativo tramitado con motivo de la aprobación de

aquel Convenio de 2006. Como consecuencia de este ajuste amistoso de lindes entre colindantes, la superficie de la parcela ocupada al Arzobispado con motivo de dicho Convenio se reduce de 4.581,72 m² a 4.329 m² y su efectiva obtención por parte municipal se gestiona a través de una actuación administrativa independiente de esta.

En todo caso, la finca a la que se refiere ese título ha desaparecido físicamente como consecuencia de la ejecución sobre la misma de unas obras de remodelación de infraestructuras realizadas por el Ayuntamiento de Burgos según se referirá más adelante.

SEGUNDO.- El Plan General de Ordenación Urbana de Burgos vigente ordena estas parcelas como urbano consolidado, sistema dotacional público local de espacios libres.

El Plan General de Ordenación Urbana de Burgos de 1999, inmediatamente precedente al actualmente en vigor, ya ordenaba estos suelos como sistema dotacional público local de espacios libres, (JA) en suelo urbano consolidado.

TERCERO.- En el año 2006, estando en vigor el PGOU de Burgos 1999, el Pleno del Ayuntamiento de Burgos aprobó un Convenio para adquirir, junto con otras más, las dos parcelas antes referidas a sus anteriores propietarios, con el fin de ejecutar sobre ellas las obras de "Remodelación de Infraestructuras del Barrio de Villimar".

Mediante dicho Convenio se reconocía a los entonces propietarios un aprovechamiento urbanístico en la unidad de actuación 51.01.a) "Camino de la Plata I", cuantificado en 220,04 m² de aprovechamiento característico a los propietarios de la parcela con referencia catastral 6312403 y en 278,20 m² de aprovechamiento característico a los propietarios de la parcela con referencia catastral 6312402.

El aprovechamiento urbanístico así reconocido resultó del Informe elaborado por el Arquitecto municipal con motivo de aquel convenio, en el que se estableció una relación de 0,5827 entre el valor del metro cuadrado de aprovechamiento a indemnizar en suelo ocupado en Villimar y el valor del metro cuadrado de edificabilidad en la unidad de actuación 51.01.a) "Camino de la Plata I" según la siguiente relación,

- Parcela catastral 6312403:

Superficie 314,00 m²

Edificabilidad indemnizable según coeficiente

1,202563 del polígono fiscal 377,60 m2

Coef. de conversión edificabilidad en la U.A. 51.01.a) 0,5827

Aprovechamiento en U.A. 51.01 a) 220,04 m2

-Parcela catastral 6312402:

Superficie 397,00 m2

Edificabilidad indemnizable según coeficiente

1,202563 del polígono fiscal 477,41 m2

Coef. de conversión edif. en la U.A. 51.01.a) 0,5827

Aprovechamiento en U.A. 51.01 a) 278,20 m2

CUARTO.- Las obras de “Remodelación de Infraestructuras del Barrio de Villímar” se ejecutaron a iniciativa municipal y se recibieron por el Ayuntamiento mediante Acta de 12 de abril de 2007, produciéndose desde entonces una ocupación “de facto”, consentida por sus propietarios, de este suelo por parte del Ayuntamiento, debido a que aquel Convenio aprobado en el año 2006 no se llegó a formalizar en documento administrativo ni a suscribir por las partes entonces implicadas.

En definitiva, estando aún pendiente de formalizar el título que lleve a efecto las operaciones para la adquisición por parte del Ayuntamiento del suelo situado en el entorno de la Iglesia de Villímar afectado en el planeamiento urbanístico a un uso dotacional público, por una parte y para la adjudicación al propietario del suelo ocupado del aprovechamiento urbanístico que le corresponde, por otra, procede aprobar un nuevo Convenio, a suscribir con el actual propietario del suelo, adaptando el aprovechamiento urbanístico a compensar en la unidad de actuación 51.01.a) a la superficie de suelo ocupada como resultado del deslinde amistoso practicado entre propietarios colindantes anteriormente referido.

QUINTO.- El procedimiento para la obtención del suelo que proponía aquel Convenio del año 2006 era el de la ocupación directa, mediante la subrogación de los propietarios ocupados en la posición correspondiente al Ayuntamiento en la gestión de la unidad de actuación 51.01.a) con el consiguiente derecho a participar en la gestión de esa unidad y a recibir los aprovechamientos reconocidos en convenio, todo ello conforme a la regulación contenida en el artículo 93 de la Ley 5/1999, de

Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 190, 228 a 232 y 374 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Finalizada la gestión de esa unidad sin llevarse a efecto dicha subrogación como consecuencia de la ineficacia del Convenio que debía sustentarla, este nuevo Convenio es de expropiación por mutuo acuerdo, mediante pago del justiprecio en aprovechamiento urbanístico en la parcela "G" de dicha unidad de actuación 51.01.a), de titularidad municipal una vez que le fue adjudicada al Ayuntamiento de Burgos con la aprobación del proyecto de actuación, incorporando al mismo los cambios producidos en cuanto al sujeto expropiado y en cuanto a la superficie a expropiar, con el consiguiente efecto en la cuantificación del justiprecio expropiatorio.

SEXTO.- El pago en aprovechamiento urbanístico derivado de los bienes de los patrimonios públicos del suelo se regula en el art. 125.1.c) de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 374 del Reglamento aprobado para su desarrollo. La expropiación como instrumento para la obtención del suelo afectado en el planeamiento urbanístico a la ejecución de dotaciones públicas se regula en los artículos 223 y siguientes del RUCyL. La Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, contempla en su art. 24 la posibilidad de que la Administración y el particular a quien se refiera la expropiación, convengan la adquisición de bienes o derechos que son objeto de aquélla libremente y por mutuo acuerdo, en cuyo caso, una vez convenidos los términos de la adquisición amistosa, se dará por concluido el expediente iniciado.

SÉPTIMO.- Por tanto, en ejecución del interés público, con el objeto de salvaguardar los derechos de propiedad afectados desde el planeamiento urbanístico a la ejecución de dotaciones públicas locales, ambas partes han alcanzado un acuerdo de expropiación mediante las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La mercantil PROSEGÓN, S.L. transmite el pleno dominio de las parcelas identificadas con la referencia catastral 6312403 y 6312402, situadas en Villímar, libres de cargas, gravámenes y con todos los derechos que a las mismas les sean inherentes, al Excmo. Ayuntamiento de Burgos, que las adquiere así mediante

título formal para su destino al uso público de espacios libres previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

SEGUNDA.- El Excmo. Ayuntamiento de Burgos, como contraprestación por la transmisión de estas parcelas, otorga a PROSEGÓN S.L. un aprovechamiento urbanístico de 675,34 m2 edificables de uso característico o predominante en la Parcela “G” de la unidad de actuación 51.01.a) “Camino de la Plata I” del PGOU de Burgos, libre de gastos de urbanización, puesto que en el momento de la ocupación “de facto” de las parcelas para la ejecución de las obras de “Remodelación de Infraestructuras del Barrio de Villímar”, su condición en el planeamiento urbanístico era la de suelo urbano consolidado no incluido en ningún ámbito de gestión.

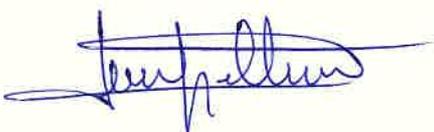
TERCERA.- Los impuestos que se deriven de esta operación se satisfarán por las partes de acuerdo a lo previsto en la legislación aplicable.

CUARTA.- El presente Convenio se perfeccionará con su aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos y su formalización en documento administrativo por ambas partes en el plazo máximo de tres meses a contar desde la notificación de su aprobación a los interesados, teniendo en cuenta que transcurrido dicho plazo sin haberse suscrito el convenio, queda sin efecto el presente acuerdo de voluntades.

QUINTA.- Por el presente convenio la parte expropiada declara estar plenamente conforme con sus términos y se reconoce íntegramente satisfecha, renunciando a todo tipo de reclamación contra el mismo.

Y en prueba de conformidad, lo firman en la ciudad y fechas indicadas en el encabezamiento.

La mercantil PROSEGÓN, S.L.



Fdo. Jesús Ángel Serrano Rey

Alcalde-Presidente
Excmo. Ayuntamiento de Burgos



Fdo. Daniel de la Rosa Villahoz