

MOCIÓN URGENTE

Que presenta el portavoz del Grupo de Málaga para la gente, Eduardo Zorrilla Díaz, y la portavoz adjunta, Remedios Ramos Sánchez, a la consideración del Excmo. Ayuntamiento Pleno, relativa a la resolución del convenio urbanístico de Hoyo Espartero.

El convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Málaga y la promotora propietaria de los terrenos en febrero de 2008, establecía unas nuevas determinaciones del planeamiento que el Ayuntamiento se comprometía a incluir en la Revisión del PGOU de Málaga mediante la oportuna Modificación de Elementos del PEPRI Centro. En estas nuevas determinaciones se incluían un importante aumento en la edificabilidad máxima lucrativa de la zona que permitiría la construcción de un edificio de 10 plantas.

A cambio, la promotora propietaria de los terrenos se obligaba al pago de las cantidades sustitutorias correspondientes los aprovechamientos urbanísticos que le correspondían como propietaria del suelo, así como en concepto del 10% de cesión obligatoria, y al pago también de los aprovechamientos excedentes de los susceptibles de apropiación, conforme a lo previsto en LOUA. Igualmente, la promotora propietaria de los terrenos se comprometía a aportare aval bancario por 131.757,23 €, más el IPC, en el plazo de 1 mes desde la aprobación definitiva de la Modificación de Elementos.

En abril de 2012 se aprobó definitivamente la Modificación de Elementos del PEPRI-Centro, relativa a la ribera oriental del Guadalmedina, con las nuevas determinaciones urbanísticas pactadas en el Convenio. La promotora incumplió estas obligaciones, por lo que fue requerida para el pago en octubre de 2012.

En Octubre de 2013, se firmó una “Adenda al Convenio”, en realidad una modificación del Convenio, que básicamente venía a señalar nuevos plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, así como a fijar definitivamente las valoraciones de los aprovechamientos. En virtud de esta “Adenda”, la propiedad se comprometía a abonar un aval bancario de 139.208 €, en concepto de 7% de los costes de urbanización, en el plazo de un mes desde la aprobación de la “Adenda” por el Pleno, lo que ocurrió en febrero de 2014. Asimismo se obligaba al pago de 4.923.049 €, en que se valoraban los aprovechamientos, en el plazo de un mes desde la notificación de la aprobación de la “Adenda”.

En Diciembre de 2014, el Consejo Rector de la GMU aprobó el Proyecto de Reparcelación presentado por la promotora, y le requirió a ésta para que hiciera efectivo el aval bancario y otras obligaciones de pago. La promotora volvió a incumplir su obligación de pago, le fue requerido, y solicitó un nuevo aplazamiento que le fue concedido a condición de la aportación del aval bancario. Condición que volvió a incumplir, por vez tercera.

Recientemente hemos conocido que la propietaria de los terrenos no siquiera un plazo del préstamo con el cual compró el suelo, no pagó tampoco a otros acreedores, ni pagó al Ayuntamiento ni uno solo de los pagos a los que resultó obligada por el Convenio y la Adenda. Por no pagar, no ha pagado ni una sola anualidad del IBI que le correspondía desde que es propietaria del suelo.

La existencia de esta deuda con el Ayuntamiento, provocó la gravación con una anotación de embargo sobre las fincas propiedad de Braser, que se suma a una segunda de un particular, a los que la promotora adquirió parte de los terrenos, y a la del banco BBVA, al que acudió para solicitar el préstamo con el que pagó la compra de las fincas.

Los problemas económicos de la empresa Braser y su poca solvencia a la vista de los datos que hemos obtenido aún persisten por lo que se hace difícil pensar en que puedan abonar al banco el crédito que solicitó y los 7,3 millones de euros que adeuda al Ayuntamiento de Málaga. En el caso de que se ejecuten los embargos el Consistorio está en tercer lugar en orden de cola.

Todos estos incumplimientos avalan la resolución del convenio urbanístico de Hoyo de Espartero, sin costes significativos, con la petición de los daños y perjuicios que considere pertinentes, los cuales deberán ser adecuadamente cuantificados y suficientemente motivados y que, en todo caso, deberán incluir todos los gastos ocasionados por la tramitación y desarrollo de la modificación de elementos. La decisión más beneficiosa para los intereses municipales pasa por la inmediata resolución del Convenio urbanístico firmado con Promociones Braser con causa en el claro incumplimiento de la Promotora, reclamándole los perjuicios producidos por dicho incumplimiento.

El Ayuntamiento puede además impulsar una nueva ordenación del ámbito concreto de Hoyo de Espartero, siempre que la misma esté suficientemente motivada y responda al interés general. Tal vez el primer paso para motivar una nueva ordenación consista en analizar la viabilidad de la ordenación aprobada, es decir, si el interés general que dio lugar a la Modificación de Elementos aprobada definitivamente el 27 de abril de 2012 se ha satisfecho o está en condiciones de satisfacerse. Transcurridos ocho años desde que se firmó en convenio y cuatro desde que se aprobó definitivamente el nuevo planeamiento, el ámbito de actuación sigue con el mismo grado de inconcreción que el sufrido en los 20 años anteriores al momento de la firma y que, en cierta medida, la motivaron. Es más el promotor ha incumplido reiterada y flagrantemente sus obligaciones económicas (analizadas anteriormente), lo que conduce indefectiblemente a expresar dudas racionales de su voluntad real de ejecutar la ordenación en concreto de la unidad y de su solvencia profesional y económica para llevarlo a cabo, por lo que proceder a dotar a este espacio de una nueva ordenación urbanística, en el ejercicio del ius variandi, está suficientemente motivado.

Por tanto, resolver el convenio es aconsejable, además, ante una nueva ordenación urbanística de este espacio, ya que, aunque el promotor, que, previamente es incumplidor, tendría serias dificultades para exigir indemnizaciones como consecuencia del incumplimiento de lo acordado", podría utilizar como cobertura para reclamarlas el no haber instado el Ayuntamiento a esa resolución.

En atención a lo anterior, exigimos que se inicien los trámites para resolver el convenio urbanístico de Hoyo de Espartero, y así salvar también La Mundial y la c/ Pasillo de Atocha, ante el incumplimiento de la promotora Braser tanto del convenio como de la adenda posterior, ya que a pesar de que ha expirado el plazo para abonar los 7,3 millones de euros que adeuda al Ayuntamiento de Málaga y de las dos prórrogas que les ha concedido el equipo de gobierno, conocemos la poca solvencia para pagar de la promotora y su incapacidad para seguir con el proyecto.

En atención a todo lo anterior, nuestro grupo plantea para su aprobación los siguientes

ACUERDOS



1º.- Dejar sin efecto la nueva prórroga concedida a Promociones Braser para hacer efectivas las obligaciones derivadas del Convenio suscrito con el Ayuntamiento en 2008, al considerar que la misma contraviene los intereses concretos del Ayuntamiento y los generales del municipio.

2º.- Instar al equipo de gobierno a que inicie los trámites para resolver el convenio urbanístico de Hoyo de Espartero por incumplimiento de las obligaciones recogidas en mismo por parte de la promotora, con la petición de los daños y perjuicios que considere pertinentes, al objeto de preservar los intereses municipales y el interés público general, garantizando la protección del entorno de Hoyo de Espartero.

3º.- Instar al equipo de gobierno a que, una vez que se haya resuelto el convenio, impulse una nueva ordenación del ámbito concreto de Hoyo de Espartero, suficientemente motivada y que responda al interés general, que respete las trazas, estructuras urbanas y arquitectónicas de la zona y garantice la protección del entorno, en concreto el edificio La Mundial y el Pasillo de Atocha, en consonancia con un proyecto viable y consensuado.

Eduardo Zorrilla Díaz
Portavoz Grupo Málaga para la Gente

Remedios Ramos Sánchez
Portavoz Adjunta Grupo Málaga para la Gente