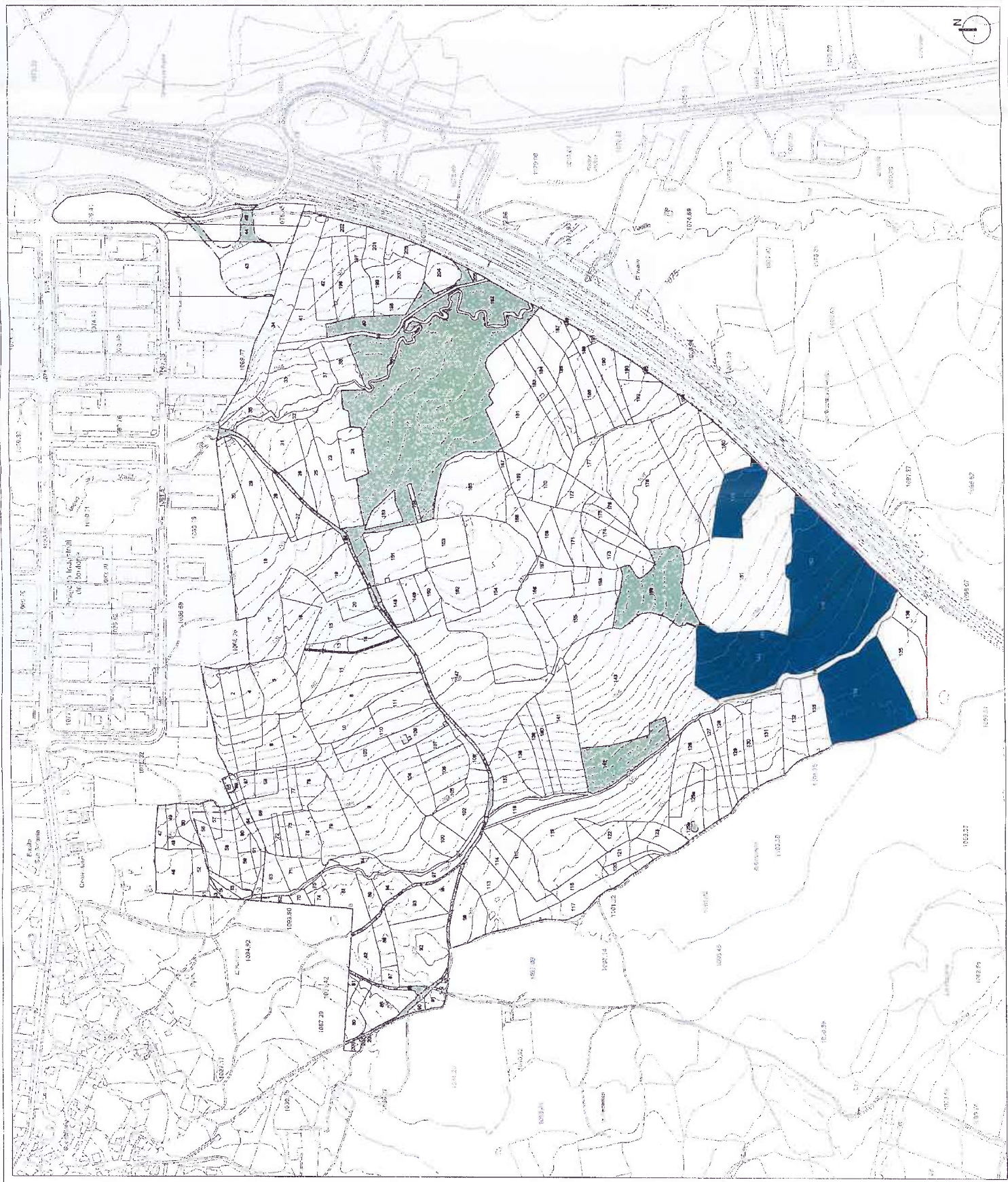


SEGOVIA

ANEXO 1



Handwritten signature: *[Signature]*

[illegible]

PLAN PARCIAL SECTOR UZD-R-16-H - "Prado del Hoyo"
DOCUMENTO PARA RATIFICACIÓN Enero 2022

Intendencia - ESTRUCTURA DE LA "PROPIEDAD
AJUSTADA" DE LA "PROPIEDAD" DE LA "PROPIEDAD"
Ajustado al Estado de la "PROPIEDAD" de la "PROPIEDAD"
Económico, Ajustado al Estado de la "PROPIEDAD"
Oligarquía Técnica Servicio Urbano
Piano

PI 08.2

200
100
0

Promotor:
Equipo Redactor:
Escuela
1/3/2000

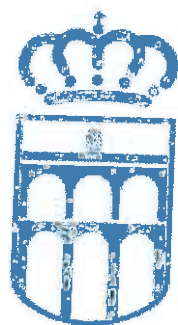


SEGOVIA

ANEXO 2

Nº PARCELA	INFORMACIÓN CATASTRAL					INCLUSIÓN EN EL SECTOR	PLANO TOPOGRÁFICO SUPERFICIE (m2) (incluida sector)	SUPERFICIE POR TITULAR (m2) (incluida sector)	%
	POLÍGONO	PARCELA	REFERENCIA	% propiedad Ayto Revenga	Superficie				
134	20	75	40900E020000750000GY	100%	18.857	Total	19.191	19.191	
144	20	4	40900E020000040000GH	100%	31.077	Total	31.077	31.077	
			40900E020000040001HJ						
146	20	9003	40900E020090030000GY	100%		Parcial			
160	20	5	40900E020000050000GW	100%	4.372	Total	1.913	1.913	
162	20	10007	40900E020100070000GO	100%	880	Total	835	835	
			40900E020100070001HP		16.475	Total	15.821	15.821	
179	20	20007	40900E020200070000GZ	100%	7.427	Total	7.183	7.183	
			40900E020200070001HX						
							76.020	76.020	7,12%
							SUP. BRUTA SECTOR 1.067.499 100,00%		

NOTA: Para el convenio entre Segovia y Revenga vamos a emplear las últimas superficies que se incluyen en el documento para ratificación de la aprobación inicial del Plan Parcial del Sector UZD-R-16-H: Prado del Hoyo, febrero 2022.



SEGOVIA

ANEXO 3

N°
PARCELA

INFORMACIÓN CATASTRAL				
POLIGONO	PARCELA	REFERENCIA	% propiedad Ayto Segovia	Superficie
6	9007	40900C006090070000RF	100,00%	492
6	9006	40900C006090060000RT	100,00%	7.864
6	267	40900C006002670000RP	15,54%	65.295
6	403	40900C006002670001TA	14,30%	5.145
Calle Gremio de los Canteros, 1		40900C006004030000RK	100,00%	6.821
		40900C006004030001TL	100,00%	14.444
Calle Gremios Segovianos, 1		6790016VL0279S0000JX	100,00%	844
		6790016VL0279S0001KM	100,00%	4.919
		6790017VL0279S0000EX	100,00%	3.370
6	9003	6790017VL0279S0001RM	0,00%	136
6	9005	40900C006090030000RQ	100,00%	8.263
6	9002	40900C006090050000RL	100,00%	11.721
6	121	40900C006090020000RG	100,00%	13.511
		40900C006001210000RX	100,00%	
		40900C006004160000RH	100,00%	
6	208	40900C006002080000RO	100,00%	
6	210	40900C006002100000RM	100,00%	
6	268	40900C006002680000RL	14,30%	
		40900C006002680001TB		

INCLUSIÓN EN EL SECTOR

Total	
Parcial	
Total	
Total	
Parcial	
Parcial	
Parcial	
Parcial	
Parcial	
Total	
Total	
Total	
Parcial	

PLANO TOPOGRÁFICO SUPERFICIE (m2) (Incluida sector)

575	
7.143	
64.262	
5.304	
1.184	
629	
872	
2.224	
147	
148	
8.473	
12.052	
11.936	

SUPERFICIE POR TITULAR (m2) (Incluida sector)

575,00	
7.143,00	
9.986,31	
758,47	
1.184,00	
629,00	
872,00	
2.224,00	
147,00	
148,00	
8.473,00	
12.052,00	
1.706,84	

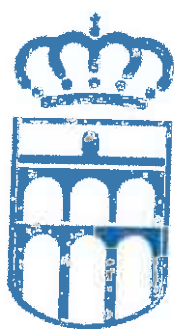
114.949

45.898,62 4,30%

SUP. BRUTA SECTOR 1.067.499,00 100,00%

07/02/2022

SEGOVIA



SEGOVIA

ANEXO 4

MEMORIA ECONÓMICA CONVENIO REVENGA-SEGOVIA.

1. PREVISIÓN DE GASTOS e INGRESOS.

La incorporación de la Entidad Local Menor de Revenga a la Asociación de Propietarios del Sector UZD-R-16-H: Prado del Hoyo o entidad urbanística colaboradora que la sustituya, requerirá el abono de las cantidades que se detallan a continuación, calculadas en base en el número de metros cuadrados de suelo aportados al sector, a los gastos de urbanización detallados en el Plan Parcial y a los plazos previstos para la elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión necesarios para su desarrollo.

Según se recoge en el Plano PI.08 del Documento de Plan Parcial rectificado aprobado por acuerdo de Junta de Gobierno Local de 17 de febrero de 2022 la Entidad Local Menor de Revenga dispone de 76.020 m² de suelo incluidos en el sector, salvo mejor acreditación en el proyecto de actuación.

En el apartado 5.4.2 de la Memoria Vinculante se concreta la superficie del sector computable a efectos del cálculo del aprovechamiento (1.052.320 m²) que resulta al deducir de la superficie bruta del sector (1.067.499 m²) la destinada a dotaciones públicas existentes para las que no se prevé cambio que son: la vía pecuaria "Vereda del Retamar", el arroyo Vadillo y el depósito existente (G-SU-UZ-2).

De este modo, la Entidad Local Menor de Revenga dispone del 7,2240 % de los terrenos del sector susceptibles de generar aprovechamiento y le correspondería el abono de los gastos de urbanización por el mismo porcentaje. (76.020 m²/1.052.320 m² = 7,2240%)

El Estudio Económico del Plan Parcial (apartado 2.2) contiene una estimación del coste total de la actuación que se sintetiza como sigue:

Coste de las obras de urbanización (interior).....	36.564.715,28 €
Costes de las obras de conexión/refuerzo de los SSGG y SSLL.....	5.199.500,00 €
<u>Asistencias técnicas y jurídicas en redacción de proyectos.....</u>	<u>1.252.926,46 €</u>
Dirección de obras de urbanización.....	522.052,69 €
<u>Financiación, Promoción y Gestión.....</u>	<u>2.088.210,76 €</u>
Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios.....	150.000,00 €
Conservación y mantenimiento de la urbanización.....	208.821,08 €
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN.....	45.986.226,27 €
IVA (21% s/Total excepto indemnizaciones).....	9.625.607,52 €
TOTAL FINAL.....	55.611.833,79 €

Además, el Estudio Económico en su apartado 2.4 recoge una estimación del valor unitario del aprovechamiento de 144,64 €/m² edificable, de acuerdo con la valoración realizada por el Ayuntamiento de Segovia en el Convenio para la obtención de los terrenos destinados a

sistema general viario G-V-UZ-28 incluido en el sector, que emplearemos para el cálculo de los ingresos que le corresponderían a la ELM como propietaria de suelo en la actuación.

ESTIMACIÓN de GASTOS DE URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTES A LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE REVENGA.

$55.611.833,79 \text{ €} \times 76.020/1.052.320 = 4.017.420,18 \text{ € (IVA incluido)}$

ESTIMACIÓN de INGRESOS CORRESPONDIENTES A LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE REVENGA DERIVADOS DEL APROVECHAMIENTO COMO PROPIETARIO DE TERRENOS EN LA ACTUACIÓN.

Valor unitario de aprovechamiento: $144,64 \text{ €/m}^2$ edificable
Aprovechamiento lucrativo total del sector: $470.090,47 \text{ m}^2\text{c.u.p}$
Superficie del sector susceptible de aprovechamiento: $1.052.320 \text{ m}^2$
Superficie de la ELM de Revenga: 76.020 m^2

Aprovechamiento correspondiente a la ELM de Revenga: $470.090,47 \text{ m}^2\text{c.u.p} \times 76.020 \text{ m}^2 \times 0,85/1.052.320 \text{ m}^2 = 28.865,59 \text{ m}^2\text{c.u.p}$
Ingresos: $28.865,59 \text{ m}^2\text{c.u.p} \times 144,64 \text{ €/m}^2 \text{ edificable} = 4.175.118,69 \text{ €} + 21\% \text{ IVA}$
Ingresos (IVA incluido) = $5.051.893,62 \text{ €}$ (IVA incluido)

De lo anterior se concluye que, con las premisas enunciadas, la ELM de Revenga obtendría un beneficio de $1.034.473,44 \text{ €}$ (IVA incluido) por participar en el desarrollo de la actuación.

2. FINACIACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.

Según se establece en la Novación del Convenio urbanístico para la adaptación de la ordenación y la ejecución del Sector UZD-R-16-H: "Prado del Hoyo", aprobada inicialmente por acuerdo de Pleno de 10 de enero de 2022 [publicada en el BOCYL de 3 febrero de 2022]:

- El sector se desarrollará por el sistema de cooperación, actuando como urbanizador el Ayuntamiento de Segovia que delegará parte de sus facultades en la Asociación de Propietarios o entidad que la sustituya que será la encargada de financiar y ejecutar la urbanización.
- En el Proyecto de Actuación se realizará una reserva de parcelas edificables para sufragar los gastos de urbanización con su aprovechamiento y hacer frente en la liquidación a los desajustes entre gastos previstos y reales o cambios en las valoraciones en los términos del art. 267 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL).
- La Asociación habrá de constituir la garantía de urbanización en los términos del artículo 268-3º RUCYL.

De estas previsiones se deriva que parte de los gastos de urbanización que le correspondería abonar a la Entidad Local Menor de Revenga como propietaria de los terrenos se van a compensar con cargo al aprovechamiento que le corresponde como titular de los mismos.

3. DETALLE Y DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTES A LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE REVENGA.

1º. CUOTA POR INCORPORACIÓN A LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS.

La Asociación de Propietarios del sector ha estado impulsando su desarrollo desde su constitución en 2006. Los gastos derivados de su funcionamiento, así como los correspondientes a la elaboración de los instrumentos de planeamiento tramitados hasta este momento (tres modificaciones puntuales de plan general, tres versiones de plan parcial, una versión de estatutos de Junta de Compensación, un proyecto de actuación...) son gastos de urbanización, incluidos en los apartados de "asistencia técnica y jurídica en la redacción de los documentos urbanísticos necesarios para la tramitación administrativa" y "gastos de promoción y gestión", según el desglose de gastos contenido en el Estudio Económico del Plan Parcial.

En el punto 6 del orden del día de la Asamblea de la Asociación de Propietarios de Prado del Hoyo celebrada el 1 de julio de 2021 se acuerda que para la entrada de nuevos miembros a la Asociación deberá satisfacerse una cantidad de 1,0899 €/m² de suelo bruto, IVA excluido (1,311883 €/m² de suelo bruto, IVA incluido) para satisfacer las derramas desde que se creó la Asociación hasta la última derrama girada.

Así, la incorporación de la ELM de Revenga a la Asociación supone el siguiente importe:

€/m²suelo bruto	IVA (21%)	TOTAL
1,08994	0,2288874	1,31883

PUNTO 6: INCORPORACIÓN/ATRASOS					
	€/m²suelo bruto	m²	TOTAL	IVA 21%	TOTAL (IVA INCLUIDO)
REVENGA	1,08994	76.020,00	82.857,24 €	17.400,02	100.257,06 €

Esta aportación implica que desde la creación de la Asociación de Propietarios se ha invertido en honorarios de "asistencias técnicas y jurídicas para la redacción de documentos" y en "gastos de promoción y gestión" 1.146.965,66 € de los previstos en el Estudio Económico por estos conceptos. $[1,08994 \text{ €/m}^2 \text{ bruto} \times 1.052.320 \text{ m}^2 = 1.146.965,66 \text{ € (IVA excluido)}]$ $[1.387.828,45 \text{ € (IVA incluido)}]$

2º. DERRAMA PROPUESTA POR LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS PARA EL AÑO 2022.

En el punto 8 del orden del día de la última Asamblea de la Asociación de Propietarios de Prado del Hoyo celebrada el 28 de febrero de 2022 se propone la siguiente cantidad a repercutir como derrama en el 2022, con base en el presupuesto de gastos de 2022 y los distintos cobros previstos:

€/m²suelo bruto	IVA (21%)	TOTAL
0,09000	0,0189	0,10890

PUNTO 8. DERRAMA 2022

	€/m²suelo bruto	m²	TOTAL	IVA 21%	TOTAL (IVA INCLUIDO)
REVENGA	0,09000	76.020,00	6.841,80 €	1.436,78 €	8.278,58 €

Se acuerda además repercutir la derrama en dos partes: 1/2 en el mes de mayo y 1/2 en octubre.

También se indica que la derrama puede alterarse en función de las altas y/o bajas que se produzcan en la Asociación o si el desarrollo de los trabajos avanzara más rápido de lo previsto y de ello se derivara un incremento de los gastos estimados.

3º. PREVISIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL COSTE DE ELABORACIÓN DE DOCUMENTOS Y GASTOS DE FINANCIACIÓN, PROMOCIÓN Y GESTIÓN POR ANUALIDADES HASTA QUE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN SEAN FINANCIADOS POR LA EMPRESA URBANIZADORA CON CARGO AL APROVECHAMIENTO DE LOS PROPIETARIOS DEL SECTOR.

En el apartado 2.2.7 del Estudio Económico del Plan Parcial (EE) se estima un coste por las asistencias técnicas y jurídicas para la redacción de proyectos de 1.252.926,46 € y unos gastos de financiación, promoción y gestión de 2.088.210,76 € lo que hace un total de 3.341.137,22 € (IVA excluido). [4.042.776,04 € IVA incluido]

Este importe debe contener los gastos por los honorarios de las asistencias técnicas contratadas desde la constitución de la Asociación de Propietarios hasta la aprobación definitiva de todos instrumentos de planeamiento y gestión para el desarrollo del sector, así como los "gastos de financiación, promoción y gestión" desde el inicio hasta la finalización de la actuación.

El EE incorpora en el apartado 1.1.2 una previsión de plazos para la ejecución de la actuación de modo que se prevé disponer de la aprobación del proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación y básicas de urbanización 5 meses después de la entrada en vigor del Plan Parcial.

Teniendo en cuenta que se prevé aprobar definitivamente el Plan Parcial en octubre de 2022, deberá disponerse del proyecto de actuación aprobado entorno a marzo de 2023.

Atendiendo a estas previsiones temporales, se estima que en el año 2023 podría ser necesario abonar honorarios técnicos y gastos de gestión análogos a los previstos en 2022, correspondientes a asistencias técnicas y jurídicas encargadas de la elaboración de los Estatutos de la Asociación de Propietarios, finalización del Proyecto de Actuación y estudios complementarios, con carácter previo a disponer de una empresa urbanizadora que financie el resto de gastos pendientes por la elaboración del resto de documentos de forma total o parcial (proyecto de urbanización, Estudio de Impacto Ambiental, estudios complementarios, proyectos de infraestructuras eléctricas, etc...) y financien el resto de gastos de urbanización con cargo al aprovechamiento de los propietarios que así lo decidan.

En consecuencia, en función de los m² de suelo aportados al sector por la ELM de Revenga le correspondería hacer frente en efectivo en 2023 a los siguientes gastos:

GASTOS DE URBANIZACIÓN a abonar en efectivo en 2023 idénticos a los previstos por la Asociación de propietarios para el ejercicio 2022	
Gastos previstos para el ejercicio 2022	155.290,00 €
% suelo ELM Revenga sobre superficie susceptible de aprovechamiento	7,2240 %
TOTAL ELM Revenga en efectivo en 2023	11.218,15 €
IVA (21%)	2.355,81 €
TOTAL ELM Revenga 2023 (IVA incluido)	13.573,96 €

Por otro lado, se considera que las indemnizaciones previstas a los propietarios y arrendatarios también se podrían hacer efectivas en 2023 por lo que en función de dicho concepto le correspondería a la ELM de Revenga hacer efectivo el siguiente importe:

INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS y ARRENDATARIOS	150.000 €
% suelo ELM Revenga sobre superficie susceptible de aprovechamiento	7,2240 %
TOTAL ELM Revenga en efectivo en 2023	10.836,00 €

El resto de gastos de urbanización correspondientes a la ELM de Revenga, estimados en 3.884.453,65 € (IVA incluido), derivados del coste de las obras de urbanización del sector, la conexión y refuerzo de los SSGG y SSLL, asistencias técnicas y jurídicas en redacción de proyectos, direcciones de obra, financiación, promoción y Gestión, conservación y mantenimiento de la urbanización, serán abonados al urbanizador o, en su caso, a la empresa urbanizadora, mediante la adjudicación de una o varias parcelas urbanizadas que se reservarán en el proyecto de actuación, por lo que no supondrían un compromiso económico adicional, que deba ser satisfecho por la ELM de Revenga, ni financiado por el Ayuntamiento de Segovia en virtud de lo dispuesto en la Novación del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Segovia y la Asociación de Propietarios del Sector.

Se incorpora como anexo I la distribución en anualidades de los gastos de urbanización a satisfacer por la ELM de Revenga en función de la programación de desarrollo del sector contenida en el Estudio Económico del Plan Parcial.

4º. SINTESIS DE LAS APORTACIONES ECONÓMICAS A ASUMIR POR LA ELM DE REVENGA como miembro de la Asociación de Propietarios.

Las aportaciones previstas para la ELM de Revenga como miembro de la Asociación de Propietarios del sector UZD-R-16-H: Prado del Hoyo, que serán financiadas por el Ayuntamiento de Segovia, como consecuencia del convenio que se pretende suscribir ascenderán a 132.945,22 € distribuidas del modo que se indica en el cuadro siguiente:

CONCEPTO	€	PLAZO ABONO
1º. Cuota por incorporación a la Asociación de Propietarios	82.856,80 €	2022
2º. Derrama propuesta por la Asociación de Propietarios para el año 2022	6.841,76 €	1/2 mayo y 1/2 octubre de 2022
3º. Previsión de coste de elaboración de documentos y gastos de gestión a abonar en 2023.	11.218,15 €	2023
4º. Indemnización a propietarios.	10.836,00 €	2023
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN a financiar por los propietarios de los terrenos	111.752,71 €	
IVA (21% sobre TOTAL excepto indemnizaciones)	21.192,51 €	
TOTAL (IVA incluido)	132.945,22 €	

El resto de gastos de urbanización, estimados en 3.884.453,65 € (IVA incluido), con base a lo establecido en la Novación del convenio, serán financiados por la empresa o empresas que ejecuten la urbanización del sector con cargo al aprovechamiento de la Entidad Local Menor.

La distribución de los gastos de urbanización correspondientes a la Entidad Local Menor de Revenga en cantidades financiadas en efectivo por el Ayuntamiento de Segovia o las abonadas con cargo al aprovechamiento de la Entidad Local Menor puede variar en función de cómo se desarrolle finalmente el sector y del momento en el que se incorpore la empresa urbanizadora al proceso.

Además, debe tenerse en cuenta que la previsión es una estimación basada en las determinaciones contenidas en el Plan Parcial en cuanto a los plazos para la elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión y la superficie considerada aportada por la ELM de Revenga al sector, que podrá variar con el desarrollo del proyecto y la acreditación de la titularidad de los terrenos.

Segovia, 12 de abril de 2022.

ANEXO I. DISTRIBUCIÓN EN ANUALIDADES DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN A SATISFACER POR LA ELM DE REVENGA.

CONCEPTO	TOTAL SECTOR	REVENGA (7,2240 %)	PLAZO	DISTRIBUCIÓN ANUALIDADES	IMPORTE/ANUALIDAD	IMPORTE/ANUALIDAD (IVA incluido)
1ª cuota por incorporación a Asociación de propietarios	1.146.966,56 €	82.856,80 €	2006-2021	2022	82.856,80 €	100.256,73 €
2ª. Derrama Asociación 2022	94.708,80 €	6.841,76 €		2022	6.841,76 €	8.278,53 €
3ª. Previsión elaboración doc. y gestión para 2023	155.290,00 €	11.218,15 €		2023	11.218,15 €	13.573,96 €
4ª indemnizaciones a propietarios	150.000,00 €	10.836,00 €		2023	10.836,00 €	
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN a financiar por los propietarios de terrenos	1.546.964,46 €	111.752,71 €				
IVA (21%) sobre TOTAL excepto indemnizaciones	293.362,54 €	21.192,51 €				
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN a financiar por los propietarios de terrenos (IVA incluido)	1.840.327,00 €	132.945,22 €				

CONCEPTO	TOTAL SECTOR	REVENGA (7,2240 %)	PLAZO	DISTRIBUCIÓN ANUALIDADES	IMPORTE/ANUALIDAD	IMPORTE/ANUALIDAD (IVA incluido)
RESTO (Elaboración documentos pendientes y financiación, promoción y gestión)	1.944.172,76 €	140.447,0401 €	2023-2032	10 años	14.044,70 €	16.994,09 €
Coste de las obras de urbanización (interior)	36.564.715,28 €	2.641.435,0318 €	2024-2026	3 años	880.478,34 €	1.065.378,80 €
Costes de las obras de conexión/refuerzo de los SSGG y SLL	5.199.500,00 €	375.611,8800 €	2024-2026	3 años	125.203,96 €	151.496,79 €
Dirección de obras de urbanización	522.052,69 €	37.713,0863 €	2024-2026	3 años	12.571,03 €	15.210,94 €
Conservación y mantenimiento de la urbanización	208.821,08 €	15.085,2348 €	2027	1 año	15.085,23 €	18.253,13 €
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN a compensar con aprovechamiento	44.439.261,81 €	3.210.292,2731 €				
IVA (21%)	9.332.244,98 €	674.161,38 €				
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN a compensar con aprovechamiento (IVA incluido)	53.771.506,79 €	3.884.453,65 €				
TOTAL FINAL	55.611.833,79 €	4.017.398,87 €				

Según Estudio Económico del Plan Parcial:
Asistencias técnicas y jurídicas en redacción de proyectos
Financiación, Promoción y Gestión
TOTAL asistencias+gestión