



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE PURULLENA

Administración

INFORMACIÓN PÚBLICA Y APERTURA DE CONCURRENCIA PARA LA PRESENTACIÓN DE INICIATIVAS DE DESARROLLO DE VIVIENDA PROTEGIDA EN RÉGIMEN COOPERATIVO SOBRE BIEN MUNICIPAL

INFORMACIÓN PÚBLICA Y APERTURA DE CONCURRENCIA PARA LA PRESENTACIÓN DE INICIATIVAS DE DESARROLLO DE VIVIENDA PROTEGIDA EN RÉGIMEN COOPERATIVO SOBRE BIEN MUNICIPAL — REFERENCIA CATASTRAL 3004301VG8330C0001SE

El Ayuntamiento de Purullena hace saber que ha tenido entrada iniciativa privada para el desarrollo de TREINTA Y DOS (32) viviendas protegidas en régimen cooperativo sobre la superficie no edificada del bien municipal con referencia catastral 3004301VG8330C0001SE (calle Cañada Pajares número 3, antiguas naves de Envases Pleguezuelos), conforme a las siguientes condiciones esenciales:

- Cesión onerosa al promotor cooperativo de la subparcela no edificada del ámbito ($\approx 4.992 \text{ m}^2$ catastrales).
- Reserva al Ayuntamiento de la subparcela en la que se ubican las naves industriales, destinada a equipamientos públicos y/o vivienda pública.
- Precio mínimo de la cesión: 100.000,00 €.
- Asunción exclusiva por el promotor de la urbanización integral del sector, incluida la que afecte a la subparcela municipal, por un mínimo de 628.963,00 € sin impuestos.
- Cesiones gratuitas obligatorias por ley (viales, zonas verdes, equipamientos y aprovechamiento medio).
- Garantías reforzadas y régimen pleno de vivienda protegida.

De conformidad con los principios de publicidad, concurrencia y transparencia, se abre un PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y DE CONCURRENCIA DE INICIATIVAS de TREINTA (30) DÍAS HÁBILES, a contar desde el siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada, durante el cual:

- a) Cualquier persona podrá examinar el expediente y presentar alegaciones.
- b) Las sociedades cooperativas de viviendas y demás entidades legitimadas podrán presentar iniciativas concurrentes para los mismos fines, en condiciones equivalentes o más ventajosas.

Las iniciativas y alegaciones se presentarán preferentemente a través de la Sede Electrónica (<https://purullena.sedelectronica.es>) o en el Registro General del Ayuntamiento. La documentación íntegra del expediente y el modelo de convenio urbanístico están disponibles en la Sede Electrónica municipal.

D. José Luis Martínez Alcalde, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de la Villa Real de Purullena (Granada), en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en ejecución del acuerdo plenario adoptado al efecto, hace público lo siguiente:

PRIMERO. ANTECEDENTES

1.1. Titularidad municipal del bien. El Ayuntamiento de la Villa Real de Purullena es titular dominical del bien inmueble identificado con la referencia catastral 3004301VG8330C0001SE, sito en calle Cañada Pajares número 3 de Purullena, con superficie gráfica catastral de 8.670 m^2 y registral de $9.291,32 \text{ m}^2$, sobre el que se levantan unas naves

industriales de 3.782 m² construidos. La finca se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Guadix al Tomo 1.724, Libro 52, Folio 31, Finca número 3.517. La adquisición fue acordada por el Pleno municipal en sesión extraordinaria de 13 de diciembre de 2024 y se materializó en escritura pública de 16 de enero de 2025, ratificada en escritura de 17 de enero de 2025, en el seno del concurso de acreedores 321/2008 seguido contra ENVASES PLEGUEZUELOS, S.L. ante el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Granada.

1.2. Clasificación y destino municipal. El suelo está clasificado en las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Purullena como SUELO URBANO RESIDENCIAL — “Manzana Densa” y “Residencial Nuevos Ensanches” —, sujeto a un proceso de transformación urbana para su reordenación y dotación de servicios. La memoria justificativa de la adquisición y el informe técnico municipal número 2024-0133 fijaron como destino municipal del bien la implantación de equipamientos públicos en la zona Norte del municipio, la generación de viviendas públicas, la definición de zonas verdes que protejan el Barrio de Cuevas y la ejecución urgente de los trabajos de seguridad y demoliciones.

1.3. Iniciativa privada presentada. Con fecha 26 de marzo de 2026 (registro de entrada 2026-E-RE-312) tuvo entrada en este Ayuntamiento iniciativa privada presentada por la Asociación ADIMURD — Acción para el Desarrollo Inmobiliario en Municipios con Riesgo de Despoblación —, CIF G-16382186, en la que, actuando como entidad gestora promotora, se propone el desarrollo de la actuación denominada “Residencial Colinas del Fardes”, consistente en una promoción de TREINTA Y DOS (32) viviendas unifamiliares en régimen de vivienda protegida y gestión cooperativa, sobre la superficie no edificada del bien municipal. La condición de promotor de la actuación correspondería a una sociedad cooperativa andaluza de viviendas que se constituiría a tal efecto.

1.4. Contenido económico de la iniciativa presentada. La iniciativa contempla los siguientes compromisos económicos:

1. La cesión onerosa al promotor de la superficie no edificada del bien municipal por importe de CIENTO MIL EUROS (100.000,00 €).
2. La asunción exclusiva por el promotor de la urbanización integral del sector —incluida la que afecte a la subparcela que el Ayuntamiento se reserva— por un cuadro mínimo de SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS (628.963,00 €) sin impuestos.
3. La realización de cuantas cesiones gratuitas obligatorias por ley resulten exigibles (viales, espacios libres, equipamientos y aprovechamiento medio).

1.5. Necesidad de concurrencia y publicidad. De conformidad con los principios de publicidad, concurrencia, transparencia y libre concurrencia que rigen la disposición de bienes públicos y la formalización de convenios urbanísticos (artículos 9.3 y 103 de la Constitución Española; legislación básica de régimen local; Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y su Reglamento; Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y Decreto 550/2022, de 29 de noviembre; legislación de transparencia), se acuerda la apertura de un periodo de información pública y de concurrencia, durante el cual cualquier sociedad cooperativa de viviendas o entidad legitimada podrá presentar iniciativas alternativas o concurrentes que tengan por objeto los mismos fines que la inicialmente formulada, en los términos y condiciones que se indican a continuación.

SEGUNDO. OBJETO DEL ANUNCIO

El presente anuncio tiene por objeto:

- a) Hacer pública la iniciativa privada presentada por la Asociación ADIMURD para el desarrollo residencial de 32 viviendas protegidas en régimen cooperativo sobre la superficie no edificada del bien municipal con referencia catastral 3004301VG8330C0001SE.
- b) Abrir el periodo de información pública para que cualquier persona física o jurídica pueda examinar el expediente y formular las alegaciones y observaciones que estime oportunas.
- c) Convocar a las sociedades cooperativas de viviendas y demás entidades interesadas a presentar iniciativas

alternativas o concurrentes para los mismos fines de interés social, en condiciones equivalentes o más ventajosas que la inicialmente presentada.

d) Garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad, transparencia, concurrencia y libre concurrencia, así como la mejor satisfacción del interés público.

TERCERO. CARACTERIZACIÓN DEL BIEN Y DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

3.1. Identificación del bien

- Referencia catastral: 3004301VG8330C0001SE.
- Localización: Calle Cañada Pajares número 3, 18519 Purullena (Granada).
- Datos registrales: Finca número 3.517, Tomo 1.724, Libro 52, Folio 31 del Registro de la Propiedad de Guadix.
- Superficie gráfica catastral: 8.670 m². Superficie registral: 9.291,32 m².
- Superficie construida (Catastro): 3.782 m² (industrial 891 + 730 + almacén 2.057 + oficina 104 m²).
- Huella ocupada en planta por las edificaciones existentes: 3.678 m² aproximadamente.
- Superficie no edificada disponible para la actuación residencial: aproximadamente 4.992 m² (sobre superficie catastral) o 5.613,32 m² (sobre superficie registral), pendiente de levantamiento topográfico definitivo.
- Clasificación urbanística: Suelo Urbano Residencial — Manzana Densa y Residencial Nuevos Ensanches — sujeto a transformación urbana.

3.2. Configuración de la actuación

La actuación se desdobra en dos subparcelas:

Subparcela A — RESERVADA AL AYUNTAMIENTO: comprende la huella de las naves y oficina existentes y una corona perimetral funcional, destinada al desarrollo de equipamientos públicos, viviendas públicas y/o espacios libres conforme al planeamiento de desarrollo.

Subparcela B — OBJETO DE CESIÓN ONEROSA: comprende la totalidad de la superficie no edificada del ámbito y se destina íntegramente a la promoción de TREINTA Y DOS (32) viviendas unifamiliares en régimen de vivienda protegida, mediante gestión cooperativa, sin ánimo de lucro especulativo.

3.3. Contenido económico mínimo exigido

Toda iniciativa que se presente deberá comprometer, como mínimo, las siguientes prestaciones:

- a) Pago al Ayuntamiento de un precio por la cesión onerosa de la Subparcela B no inferior a 100.000,00 €, susceptible de mejora al alza.
- b) Asunción íntegra y exclusiva de los costes de urbanización del sector, incluyendo expresamente la urbanización que afecte a la Subparcela A reservada al Ayuntamiento, por un importe mínimo de 628.963,00 € sin impuestos, susceptible de mejora al alza si los proyectos técnicos así lo requieren.
- c) Realización de cuantas cesiones gratuitas obligatorias por ley resulten exigibles (viales, espacios libres, zonas verdes, equipamientos y porcentaje de aprovechamiento al Ayuntamiento), libres de cargas y totalmente urbanizadas.
- d) Calificación de las viviendas como protegidas y su adjudicación a los socios cooperativistas conforme al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- e) Constitución de garantías reforzadas (aval bancario por el coste de urbanización incrementado en un 20%, condición resolutoria explícita inscrita y seguro de responsabilidad civil).
- f) Sometimiento al régimen jurídico que se concrete en el convenio urbanístico, conforme al modelo aprobado por el Ayuntamiento.

CUARTO. LEGITIMACIÓN PARA PRESENTAR INICIATIVAS

Podrán presentar iniciativas concurrentes:

- a) Las sociedades cooperativas de viviendas, regidas por la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, debidamente constituidas e inscritas, o las cooperativas en proceso de constitución que acrediten su calendario de inscripción.
- b) Las entidades sin ánimo de lucro y entidades gestoras promotoras de cooperativas, que actúen en representación o como gestoras de cooperativas existentes o en formación, debiendo en todo caso identificar al promotor cooperativo final.
- c) Las personas jurídicas que, sin ser cooperativas, ofrezcan un esquema funcionalmente equivalente de vivienda protegida sin ánimo de lucro y cuya iniciativa cumpla idénticos fines de interés social.

La iniciativa que finalmente resulte seleccionada deberá adoptar la forma de sociedad cooperativa andaluza de viviendas constituida e inscrita antes de la firma del convenio urbanístico y de la escritura pública de cesión.

QUINTO. PLAZO DE PRESENTACIÓN DE INICIATIVAS Y DE ALEGACIONES

El plazo será de TREINTA (30) DÍAS HÁBILES, contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada. La publicación se reproducirá, asimismo, en el tablón de anuncios de la Casa Consistorial y Sede Electrónica del Ayuntamiento (<https://purullena.sedelectronica.es>), a efectos de difusión, sin que dicha publicación adicional altere el cómputo del plazo legal.

SEXTO. LUGAR Y FORMA DE PRESENTACIÓN

Las iniciativas y, en su caso, las alegaciones se presentarán por los siguientes cauces:

- a) Preferentemente, a través de la Sede Electrónica del Ayuntamiento (<https://purullena.sedelectronica.es>), mediante instancia general dirigida al Sr. Alcalde-Presidente, identificando expresamente el expediente en el asunto: "Iniciativa concurrente — Expte. 374/2024 — RC 3004301VG8330C0001SE".
- b) Subsidiariamente, mediante presentación en el Registro General del Ayuntamiento (calle Poeta Antonio Praena, s/n, 18519 Purullena, en horario de oficina) o en cualquiera de los registros previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Las personas jurídicas y, en general, los sujetos obligados conforme al artículo 14.2 de la Ley 39/2015 deberán relacionarse exclusivamente por medios electrónicos.

SÉPTIMO. DOCUMENTACIÓN A APORTAR POR QUIENES PRESENTEN INICIATIVAS

Quienes formulen iniciativa concurrente deberán acompañarla con la siguiente documentación, en sobre único o expediente electrónico debidamente ordenado:

7.1. Documentación acreditativa de la entidad solicitante

- a) Datos identificativos de la entidad o de la cooperativa promotora (denominación, CIF, domicilio social, datos de contacto).
- b) Escritura de constitución y, en su caso, certificado de inscripción en el Registro de Cooperativas Andaluzas o documento equivalente; o, alternativamente, calendario y compromiso firme de constitución.
- c) Acreditación de la representación de quien suscribe la iniciativa.
- d) Estatutos sociales, en lo relativo al objeto y régimen económico.
- e) Declaración responsable de no estar incurso en prohibición legal de contratar con las Administraciones Públicas o de adquirir bienes públicos.
- f) Declaración relativa al cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

7.2. Memoria técnica de la actuación

- a) Memoria descriptiva de la actuación residencial propuesta, indicando expresamente que se mantiene el destino

a 32 viviendas protegidas en régimen cooperativo (las iniciativas con número distinto de viviendas se valorarán siempre que el destino global sea equivalente).

b) Anteproyecto o estudio previo arquitectónico que ilustre la solución urbanística propuesta sobre la Subparcela B.

c) Cuadro de superficies y régimen de usos.

d) Cronograma de actuación, identificando hitos esenciales.

7.3. Memoria económico-financiera

a) Oferta económica por el suelo (precio total, calendario y forma de pago), no inferior a 100.000,00 €.

b) Cuadro de costes de urbanización del sector, no inferior a 628.963,00 € (sin impuestos), comprensivo de las obras que afecten a la Subparcela A.

c) Plan de viabilidad económico-financiero de la promoción, incluyendo escenarios de captación de socios cooperativistas y financiación bancaria.

d) Compromiso de constitución de garantías (aval bancario, condición resolutoria, seguro de responsabilidad civil).

7.4. Memoria jurídica

a) Compromiso expreso de aceptación del modelo de convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento, o propuesta motivada de modificaciones que no alteren los elementos esenciales (precio mínimo, urbanización integral, cesiones obligatorias, garantías, régimen de VPO).

b) Declaración de sometimiento expreso a los principios de publicidad y concurrencia, al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, al régimen legal de la vivienda protegida y al control técnico y de disciplina urbanística municipal.

OCTAVO. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS INICIATIVAS

Si concurrieran varias iniciativas para los mismos fines de interés social, la elección entre ellas se efectuará por el órgano competente del Ayuntamiento mediante acuerdo motivado, atendiendo a los siguientes criterios, ordenados de mayor a menor relevancia:

a) Mayor precio ofertado por la cesión onerosa del suelo (Subparcela B).

b) Mayor alcance, calidad técnica y exhaustividad del proyecto de urbanización del sector, incluyendo las obras que afecten a la Subparcela A reservada al Ayuntamiento.

c) Solvencia económica y técnica del promotor cooperativo y de su entidad gestora, así como las garantías ofrecidas (aval, seguros, condición resolutoria).

d) Calidad arquitectónica del anteproyecto, eficiencia energética y sostenibilidad ambiental de la promoción residencial.

e) Ajuste a los plazos máximos previstos y compromiso de cumplimiento del cronograma.

f) Mejoras voluntarias en la dotación social del proyecto (número de viviendas adicionales en régimen protegido, accesibilidad universal, integración con el entorno del Barrio de Cuevas, espacios comunitarios).

g) Adhesión sin reservas al modelo de convenio urbanístico municipal.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de declarar desierto el procedimiento si ninguna de las iniciativas presentadas — incluida la inicial — resultara, a su juicio razonado y previo informe técnico, jurídico y económico, suficientemente ventajosa para el interés público.

NOVENO. EXAMEN DEL EXPEDIENTE Y CONSULTAS

El expediente Gestiona 374/2024 y la documentación obrante en el procedimiento podrán examinarse durante el plazo de información pública en las dependencias municipales sitas en calle Poeta Antonio Praena, s/n, 18519 Purullena, en

horario de 9:00 a 14:00 de lunes a viernes, así como en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento. Las consultas podrán dirigirse al teléfono 958 690 137 o a la dirección aytopurullena@gmail.com.

DÉCIMO. NATURALEZA Y EFECTOS DEL PRESENTE ANUNCIO

El presente anuncio tiene naturaleza informativa y de convocatoria pública, sin que su publicación implique asunción por parte del Ayuntamiento de obligación contractual o patrimonial alguna respecto de los proponentes. Los gastos de elaboración, presentación y eventual mejora de las iniciativas serán de cuenta exclusiva de quienes las formulen.

La presentación de iniciativas tampoco genera, por sí sola, derecho a indemnización o compensación. La selección de la iniciativa más ventajosa se reserva al Pleno del Ayuntamiento, mediante acuerdo motivado, previa la tramitación que en cada caso resulte preceptiva, incluida la información pública del propio convenio urbanístico que se vaya a suscribir y, en su caso, del expediente patrimonial separado de disposición del bien.

UNDÉCIMO. RECURSOS

El presente anuncio no agota la vía administrativa por tratarse de un acto de trámite. Los interesados podrán formular durante el periodo de información pública cuantas alegaciones y observaciones estimen oportunas, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, procedan contra los actos definitivos que se adopten en el procedimiento.

Lo que se hace público a los efectos legales oportunos

En Purullena a fecha de la firma electrónica. Firmado por: El Alcalde-Presidente D. José Luis Martínez Alcalde