



AYUNTAMIENTO DE FUENTE DEL ARCO

ANUNCIO de 25 de septiembre de 2015 sobre aprobación inicial del Convenio Urbanístico de gestión y ejecución de las determinaciones de ordenación de Estudio de Detalle 002. (2015082638)

El Pleno de este Ayuntamiento, en su sesión ordinaria celebrada con fecha 24 de septiembre de 2015, adoptó el siguiente acuerdo que en su parte dispositiva dice:

ASUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA. CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE FUENTE DEL ARCO Y LA PROMOTORA BONVERTI SL PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA INTEGRANTE DE ESTUDIO DE DETALLE 002 DEL PDSU DE FUENTE DEL ARCO. .../...

Primero. Aprobar inicialmente la propuesta de Convenio Urbanístico para la gestión y ejecución de las determinaciones de ordenación del estudio de detalle del solar sito en la calle Manuel Cabrera n.º 8 de Fuente del Arco, a suscribir entre este Ayuntamiento de Fuente del Arco y D. Joaquín Saldaña Ortiz-Repiso, en nombre y representación de la entidad mercantil Técnica de Gestión, Promoción y Desarrollo Urbanístico Bonverti, SL, con CIF B-91606475.

Segundo. De conformidad con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en adelante LSOTEX, según redacción dada por la Ley 9/2010, de 18 de octubre, someter a información pública por plazo de veinte días el presente acuerdo mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de Extremadura en el que se incluya el texto íntegro del Convenio referido, que figura como Anexo I del presente acuerdo.

Tercero. El presente acuerdo se entenderá definitivamente adoptado si durante el periodo de información pública no se presentaren alegaciones u observaciones por quienes se consideren legalmente legitimados.

Cuarto. El referido Convenio deberá ser depositado e inscrito en el Registro de Convenios Urbanísticos dependiente de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística de Extremadura.

Quinto. Facultar a la Sra. Alcaldesa del Ayuntamiento de Fuente del Arco D.ª María del Carmen Domínguez Lozano tan ampliamente como en derecho proceda para la firma de cuantos documentos sean necesarios para ejecución del presente acuerdo.

Fuente del Arco, a 25 de septiembre de 2015. La Alcaldesa, M.ª DEL CARMEN DOMÍNGUEZ LOZANO.

**A N E X O I**

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN LA CALLE MANUEL CABRERA 8, DEL PDSU DE FUENTE DEL ARCO PARA LA CESIÓN DE LOS TERRENOS EXTERIORES A LAS ALINEACIONES INCLUIDOS COMO VÍA PÚBLICA

En Fuente del Arco, a veinticuatro de septiembre de dos mil quince.

REUNIDOS:

De una parte, Doña María del Carmen Domínguez Lozano, que interviene en nombre y representación del Ayuntamiento de Fuente del Arco, con CIF P0605300C, en su condición de Alcadesa-Presidenta, debidamente facultada para este acto por acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 24 de septiembre de 2015 y asistido en este acto por el Secretario de la Corporación, D. Joaquín José Antonio Ledesma Mestre.

De otra parte, D. Joaquín Saldaña Ortiz-Repiso, mayor de edad con DNI 75432778-T, en nombre y representación de la Entidad Mercantil Técnica de Gestión Promoción y Desarrollo Urbanístico Bonverti, SL (en adelante Bonverti, SL) con CIF B91606475, y domicilio en el Edificio Centris sito en la Glorieta Fernando Quiñones, s/n., planta 3.ª, módulo 16, de Tomares (Sevilla), CP 211161. La citada Entidad está inscrita con fecha 26/02/2007 en el Registro Mercantil de Sevilla al Tomo: 4607, Folio: 63, Sección: 8, Hoja Registral: 72298, Inscripción: 1.ª.

Ambas partes, en orden a sus respectivas intervenciones, se reconocen capacidad legal plena para el otorgamiento del presente documento al amparo de lo previsto en el artículo 7 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en adelante LSOTEX, según redacción dada por la Ley 9/2010, de 18 de octubre.

EXPONEN:

PRIMERO. Que la Entidad Mercantil Técnica de Gestión Promoción y Desarrollo Urbanístico Bonverti, SL, es titular en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de la finca descrita a continuación:

“Rústica, hoy urbana: secano, huerto en Fuente del Arco, al sitio Casa Sánchez, que tiene una superficie de treinta áreas, con cuarenta olivos, que linda: por el Sur, con la calle Manuel Cabrera; Oeste, con la calleja de la Rosa; y por el Este y Norte, con fincas de don Fernando Montanero Bueno, doña Maria Bueno Parente, don José Durán Millán, doña Manuel Rubio Azuaga, don Sebastian Herrero Morcillo, don Eduardo Humanes Cuesta, hermanos Cabezas Menea, don Francisco Martín Rodríguez, doña Angela Buiza Caro, doña Ana Gordón Paz, don Celestino Blanco y doña Cristina Muñoz Pablos.

Titulo: Adquirida por compraventa en virtud de Escritura pública autorizada por la Notaria Doña Rosa María Fortuna Campos en Guadalcanal el día 27/06/07.

Inscripción: Finca N.º: 2590; Tomo: 1381; Libro: 35; Folio: 96; Alta: 2.

Referencia Catastral: 61669922TH4266N0001MF.



Cargas: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados por el plazo de cuatro años, a partir del 19 de mayo de 2008”.

La localización se indica en el plano n.º 1 de del Anexo 1 este documento.

SEGUNDO. Que el referido inmueble, de acuerdo con el planeamiento en vigor, se ve afectado por la Actuación urbanística definida en Estudio de detalle 001 del PDSU de Fuente del Arco. El citado estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de fecha 27 de mayo de 2015 y publicado en el DOE n.º 123, de 29 de junio de 2015.

TERCERO. Que la mencionada Actuación Urbanística, prevé nuevas alineaciones en el vial que prolonga la calle la Rosa conectándola con la calle Manuel Cabrera, quedando comunicadas directamente ambos viales desde el inicio de la calle de la Rosa en la calle Constitución y enlazando la misma con la calle Pintor, muy alejadas y desconectadas por no existir dicho enlace.

CUARTO. Que dentro del Estudio de Detalle se fija o grafía el límite de la parcelas edificables con los espacios libres públicos exteriores, en este caso vía pública, en la forma establecida en los Planos de ordenación.

Definida la alineación, resulta que una porción de 230 m² de superficie de la finca urbana descrita en el expositivo primero se encuentran en el exterior de las alineaciones fijadas en el planeamiento y con destino a vía pública, fijándose para su ejecución el sistema de Obra Pública Ordinaria, que se llevará a cabo por el propio Ayuntamiento, dónde quedará delimitada la unidad de actuación que operará simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento para la justa distribución de beneficios y cargas, tal y como establece el artículo 105 de la LSOTEX.

QUINTO. Que por el Ayuntamiento se tiene interés en obtener la pronta disponibilidad de la totalidad de superficies necesarias para la ejecución de las obras de urbanización tendentes a la apertura de la calle, pues con ello resultarían beneficiados los intereses públicos y generales, al generarse con esta actuación pública una descongestión de tráfico por su rápida conexión, y aumentaría la actividad edificatoria en el municipio.

SEXTO. Que conforme a lo establecido en el art. 155 de la LSOTEX, cuando la actividad de ejecución se lleve a cabo mediante el sistema de obras Públicas Ordinarias el suelo destinado a dotaciones públicas de cuya entrega dependa la obtención de la condición de solar edificable se podrá obtener por:

1. Entrega obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria o forzosa.
2. Entrega en virtud de Convenio Urbanístico a suscribir entre la propiedad afectada por la actuación y la Administración actuante.
3. Expropiación por la Administración actuante

SÉPTIMO. Que el Ayuntamiento de Fuente del Arco está interesado en promover, ejecutar y financiar el Proyecto que desarrolle la urbanización de la calle que incluye los terrenos exteriores a las alineaciones de las fincas descritas en el expositivo primero.



OCTAVO. Con el ánimo de facilitar la gestión urbanística, junto a la pretensión municipal de urbanizar con cierta urgencia los espacios libres públicos, obtener los terrenos destinados a vial según el estudio de detalle aprobado ya definitivamente y estando dispuesta la Entidad Mercantil Bonverti, SL, a la cesión anticipada de suelo destinado a viario público al Ayuntamiento, se pretende formalizar el presente Convenio.

NOVENO. Que atendidos los antecedentes por los comparecientes e interesando la formalización de un Convenio Urbanístico a todas las partes otorgantes, Administración Pública actuante y propietarios firmantes, al amparo de lo previsto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el RDL 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, el artículo 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el art. 111 del Real Decreto Legislativo 781/1986 en relación con la celebración de convenios entre la Administración y los administrados, y, de forma más específica, sobre los convenios urbanísticos en el citado artículo 7 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de la LSOTEX, para un mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, con naturaleza contractual y carácter administrativo, se formula la presente Propuesta de Convenio Urbanístico, en base a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. La Entidad Mercantil, Técnica de Gestión Promoción y Desarrollo Urbanístico Bonverti, SL, propietario de la finca descrita en el antecedente primero, se compromete a entregar al Ayuntamiento de Fuente del Arco el pleno dominio, libre de cargas y gravámenes, de una parte de los terrenos de su propiedad, de la cual se segregan, en total una superficie de unos 230 m², identificadas en el Plano n.º 2 Anexo 1 que se integraran en el sistema de viales del Municipio de Fuente del Arco, al estar incluidos en el Estudio de detalle 001 del PDS aprobado ya definitivamente.

Dicha cesión se formalizará en un plazo de 15 días naturales desde la aprobación definitiva del estudio de detalle 001, una vez ratificado el Convenio por el Pleno del Ayuntamiento, mediante la correspondiente Acta de ocupación, que se formalizará mediante Acta Administrativa, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 29 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, o, en su caso, mediante otorgamiento de la correspondiente escritura de cesión al Ayuntamiento de Fuente del Arco correspondiendo todos los gastos e impuestos de cesión por Acta Administrativa o por escritura pública que se generan como consecuencia de dicha cesión a ambas partes según Ley.

Asimismo se compromete la citada Entidad Mercantil al pago en especie, mediante superficie de suelo edificable equivalente al costo de la urbanización, materializado en las parcelas 7 y 8 resultantes de la nueva parcelación, establecida en el del Estudio de Detalle aprobado, de 500 m² y 200 m² de superficie respectivamente, valoradas en 83,55 €/m² según informe emitido por arquitecto técnico de la OGUVAT (Anexo 1 Plano 2) en sustitución del pago en metálico de las cuotas de urbanización correspondientes, compensando en metálico al propietario



en caso de ser el montante de la urbanización inferior a la valoración de las mismas o viceversa, una vez liquidada definitivamente la urbanización.

SEGUNDA. El Ayuntamiento de Fuente del Arco se compromete tras la aprobación definitiva del Estudio de Detalle a promover, ejecutar y financiar las obras de urbanización de la calle de nueva creación referente a las fincas identificadas, ajustándose a las alineaciones establecidas en mismo y cuyo presupuesto de urbanización se establecerá en el Proyecto de Urbanización redactado al efecto. No obstante para cuantificar el pago en especie se ha hecho un estudio estimativo de los costes de urbanización (Anexo 3) que se adjunta al convenio, resultando un montante de cincuenta y ocho mil cuatrocientos ochenta y dos con treinta y seis euros (58.482,36 €).

TERCERA. Con la entrega de estas parcelas, el Ayuntamiento de Fuente del Arco entenderá cumplida la obligación de abonar por parte de la Entidad Mercantil Técnica de Gestión Promoción y Desarrollo Urbanístico Bonverti, SL, los costes de urbanización, que en virtud del art. 155 de la LSOTEX corresponden a los propietarios del suelo afectados por la actuación y que serán establecidos provisionalmente en el Proyecto de Urbanización, quedando el propietario firmante del presente Convenio exonerado del pago de los mismos.

Se estima procedente el acuerdo de innecesariedad de reparcelación por tratarse de único propietario, en base a lo establecido en el artículo 73.a del Reglamento de Gestión Urbanística. Tras dicho acuerdo, las parcelas valoradas para compensar el pago de las cuotas de urbanización quedaran afectadas como garantía real del pago de las mismas a tal efecto en el registro de la propiedad, hasta tanto se recepcione la urbanización, y ésta quede liquidada definitivamente, produciendo de pleno derecho la cesión de los mismos.

En este caso se deberá justificar la innecesariedad, expresando la localización de las parcelas edificables resultantes de la actuación, la localización de las parcelas a entregar al Excmo. Ayuntamiento, en concepto de pago de cuotas de urbanización, y la destinada a dotaciones públicas. Con esta finalidad se efectuará una descripción de las parcelas resultantes de la actuación, con indicación de su procedencia y valoración, así como su servidumbre a extinguir, a efectos de la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad, conforme a lo establecido en el artículo 188 del Reglamento de Gestión Urbanística.

CUARTA. La validez y eficacia del presente Convenio queda supeditada al sometimiento previo de su contenido íntegro a información pública por plazo de veinte días y a su ratificación, si procede, por el Ayuntamiento en Pleno, así como a los demás requisitos contemplados en el artículo 7 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en garantía de su sometimiento a los principios de transparencia y publicidad, sin que su firma comporte el efecto de vincular a las partes más allá de la iniciativa y tramitación de los procedimientos pertinentes sobre la base del acuerdo.

QUINTA. El presente convenio, de acuerdo con el artículo 7.3.c de la LSOTEX, se publicará en el Diario Oficial de Extremadura previo depósito e inscripción en el Registro de Convenios Urbanísticos dependiente de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo.

Se comunicará al Registro de la Propiedad, mediante la expedición de la correspondiente certificación administrativa, la alteración de la titularidad dominical producida, todo ello de conformidad con lo señalado en el art. 1.8 y 2.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el



que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

En las resoluciones, actas o escrituras mencionadas, podrán llevarse a cabo las segregaciones o modificaciones hipotecarias que procedan, para la determinación registral de las fincas que son objeto de cesión.

SEXTA. Los gastos, tasas e impuestos que en su caso se generen por la tramitación del presente Convenio Urbanístico, o si se determinase la elevación a público de este documento, serán satisfechos por ambas partes.

Las partes colaborarán mutuamente en todas las actuaciones a realizar dentro del ámbito de sus respectivas competencias y facultades, en beneficio de la pronta ejecución de las determinaciones del planeamiento y del cumplimiento de las estipulaciones pactadas en el presente convenio.

SÉPTIMA. Las causas de resolución del presente convenio serán por incumplimiento de alguna de las partes o por causas sobrevenidas al interés público. La resolución por causas imputables al incumplimiento de unas de las partes dará lugar a la correspondiente responsabilidad con indemnización o compensación según proceda.

OCTAVA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo este Convenio tiene, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y se someterá a la legislación urbanística y demás normas de Derecho Público Administrativo de carácter imperativo que resulten de aplicación en todo lo relativo al ejercicio de potestades públicas.

Y no siendo otro el objeto del presente Convenio, lo suscriben los comparecientes en prueba de conformidad, junto con el correspondiente Documento anexo, que constituye parte integrante del mismo a todos los efectos legales, por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha antes indicados; ante mí, secretario que doy fe.

La Alcaldesa-Presidente

Fdo. María del Carmen Domínguez Lozano

El Propietario

Ante mí el Secretario-Interventor

Fdo. D. Joaquín Saldaña Ortiz-Repiso
En representación de la Entidad Mercantil
Técnica de Gestión Promoción y
Desarrollo Urbanístico Bonverti, SL

Fdo. José Antonio Ledesma Mestre