

## Librilla

### 2100 Convenio urbanístico

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión extraordinaria celebrada el 19 de enero de 2006, aprobó el siguiente

#### Convenio urbanístico

##### Comparecen e intervienen

D. José Martínez García, en representación del Excmo. Ayuntamiento de Librilla y de la sociedad municipal Iniciativas para el Desarrollo de Librilla, S.L.

D. Jacinto García Capel, y María del Mar García Capel, en representación de la sociedad Green Valley Resort of South, S.L., en fase de Constitución y D. Benito Gómez Gómez, en su propio nombre y derecho, a partir de ahora, «conveniente».

##### Exponen

Que los convenientes son propietarios de las siguientes fincas ubicadas en término municipal de Librilla, con una superficie aproximada de 80.000 m<sup>2</sup>:

Green Valley Resort of South, S.L. es propietaria de una finca de 42.000 m<sup>2</sup> aproximadamente, en el término municipal del Librilla y don Benito Gómez Gómez es propietario de otra finca de 38.000 m<sup>2</sup>, las fincas que componen estas propiedades se encuentran actualmente como suelo no urbanizable (52,5% y el 47,5% de la superficie del sector respectivamente), y ambos comparecientes están interesados en negociar urbanísticamente con el Excmo. Ayuntamiento de Librilla su incorporación a la revisión del Planeamiento General como suelo Urbanizable Sectorizado, para proceder a su transformación.

Descripción Registral de las fincas propiedad de Green Valley Resort of South, S.L.:

- Tomo 1032, libro 80, folio 103, finca número 5.501
- Tomo 1432, libro 109, folio 214 finca número 8.963

Descripción Registral de las fincas propiedad de Don Benito Gómez Gómez:

- Tomo 1236, libro 98, folio 33, finca número 7.727
- Tomo 1294, libro 102, folio 103, finca número 8.248
- Tomo 1432, libro 109, folio 216, finca número 8.964

##### Estipulan

##### Primera. Prestaciones

El Excmo. Ayuntamiento de Librilla se compromete a incluir la finca descrita en el planeamiento general con la clasificación de suelo urbanizable sectorizado, y aprovechamiento aproximado de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

El conveniente se compromete a entregar:

- Por convenio urbanístico al Ayuntamiento de Librilla, 132.540 €, que podrán ser destinados a

financiar gastos culturales, educativos, sociales y demás de interés general, tanto de carácter corriente como de inversión, y solares para materializar 981,82 m<sup>2</sup>, de techo residencial. El pago del metálico se hará en los siguientes plazos:

- a la firma del convenio, 79.524 €, que se entregarán al Excmo. Ayuntamiento de Librilla.
- a la aprobación definitiva del PGM, 39.762 €
- un año tras la fecha anterior, 13.254 €
- Por contrato de servicios profesionales con IDL SL, trescientos ochenta y un mil quinientos cincuenta y tres euros (381.553 €), a pagar del siguiente modo:
  - a la firma de este convenio 95.000 €
  - a la aprobación inicial de la ordenación pormenorizada, 95.000 €
  - a la presentación del proyecto de reparcelación, 75.000 €
  - a la inscripción del proyecto de reparcelación en el registro de la propiedad, 33.000 €
  - a la presentación del proyecto de urbanización, 47.000 €
  - al levantamiento del acta de replanteo, 28.000 €
  - al levantamiento del acta de recepción por cliente, 8.553 €

##### Segunda. Incumplimiento

Se da a los plazos el carácter de «esenciales».

A. En caso incumplimiento de pago del particular, la Administración podrá decidir:

- a) el mantenimiento de los plazos pactados, con los siguientes efectos:
  - Se incrementará la prestación del particular en un 5% del total, que se prorrateará entre los plazos restantes
  - El Excmo. Ayuntamiento de Librilla queda facultado para elegir entre la prestación de entrega de fincas pactada expresamente, o la sustitución por su valor en dinero, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.136 del Código Civil. En tal caso, se podrán exigir las cantidades pendientes desde el momento de la perfección del convenio, con la penalización del 5% y sin las reducciones correspondientes.
- b) el vencimiento anticipado, con los siguientes efectos:

- El particular deberá abonar la total prestación que le corresponda, incrementada en una penalización del 5%.

- Quedan ineficaces las reducciones aplicadas a la prestación del particular, y se valorará el montante en fase de transformación a 24 € unidad de techo, y 30 € la fase de edificación, ambas actualizables conforme al índice de precios al consumo.

- El Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de actuación determinado, acudiendo a la cooperación y a la

conurrencia. En este último caso, la Administración podrá elaborar un avance de planeamiento parcial y determinar el sistema previsto por el artículo 186 Ley 1/2001, convocando licitación pública.

- Las cantidades entregadas por el particular quedarán en propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Librilla, sin perjuicio de que éste reclame las que resten por entregar al particular.

B. En caso de que el suelo objeto de esta finca no fuera incorporado al planeamiento general como suelo urbanizable sectorizado, el Ayuntamiento devolverá al particular el importe desembolsado, con el interés legal del dinero, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del planeamiento general. Si la finca sólo queda incorporada en parte, se aplicará esta regla en la proporción correspondiente. Esta cláusula es igualmente aplicable a la sociedad municipal IDL SL.

C. En caso de que la superficie real de la finca, tras la oportuna medición, superase en más de 5.000 m<sup>2</sup> de suelo, la reflejada en el contrato, se actualizarán las cantidades a entregar por convenio, para su abono junto al pago siguiente que corresponda al particular. IDL SL, en el mismo caso, rehará los honorarios profesionales a la nueva superficie, para exigirlos en el siguiente pago que corresponda al particular, por convenio o por servicios profesionales, a la sociedad municipal. En caso de que la superficie de la finca sea inferior en 5000 m<sup>2</sup>, IDL S.L. rehará los honorarios con la reducción correspondiente.

### **Tercera. Transmisión de terrenos**

El particular que perfeccione el convenio urbanístico quedará obligado personalmente con la Administración, conforme al artículo 1.257 del Código Civil. Si transmite fincas en cualquier momento anterior al producto inmobiliario final, abonará al Ayuntamiento el 5% del valor en transmisión, cualquiera que sea la modalidad de la misma, y aunque no contenga el pago simultáneo de precio en dinero o signo que lo represente. El incumplimiento de esta obligación producirá el efecto señalado en el epígrafe anterior. En caso de que se transmitan fincas al constructor, en pago de las obras de urbanización, no se aplicará el criterio anterior.

Si la transmisión de fincas se hace en tal proporción que implique la cesión de la condición urbanizador en fase de gestión, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración antes de la transmisión, para que ésta opte entre:

- Ceder su posición contractual al adquirente, con intervención y autorización expresa del Ayuntamiento.

- En caso de que el adquirente no asuma la posición contractual del conveniente, provocar el vencimiento anticipado de plazos, con los efectos previstos anteriormente.

### **Cuarta. Situaciones jurídicas irregulares en la propiedad**

En caso de que sobre al menos un 25% de suelo del sector se practique anotación de demanda, embargo, concurso, secuestro o prohibición de disponer, la Administración podrá convertir en todo caso la obligación del contratante en pecuniaria y declarar el vencimiento anticipado. Estos mismos efectos se producirán si sobre la persona física o jurídica titular de las fincas recae declaración de concurso voluntario o necesario, conforme a la Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal, aunque no se haya reflejado en el registro de la propiedad.

### **Quinta. Documentación a presentar en el Ayuntamiento**

El particular que contrate con este Excmo. Ayuntamiento deberá, antes del 30 de junio de 2006, acreditar su identidad, los títulos de la representación ordinaria u orgánica, en su caso, y la no existencia de deudas pendientes de pago con la Corporación.

En cuanto a las fincas incorporadas al convenio, deberá presentar:

- plano catastral de situación
- certificación catastral descriptiva y gráfica de cada finca
- levantamiento planimétrico visado, del sector
- certificación literal del historial registral de las fincas del sector
- relación de derechos reales limitativos del dominio, cargas, afecciones y arrendatarios existentes sobre las fincas
- memoria de regularización de situaciones interinas de titularidad (saltos de tracto registral por herencias o ventas no inscritas, discrepancias catastrales de cabidas o de titular, fincas no inmatriculadas, problemas de colindancia, etc. )
- plano con incorporación descriptiva, sobre cada finca, de su titular, su referencia catastral y su número registral

A requerimiento de la Administración, deberá presentar justificación de la financiación o de los recursos propios para llevar adelante la actuación.

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 158.3.a) de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia,

El expediente se encuentra de manifiesto en el Área de Urbanismo de este Ayuntamiento, sita en la segunda planta de la Casa Consistorial en régimen de consulta pública.

Librilla a 24 de enero de 2006.—El Alcalde, José Martínez García