

## Librilla

### 2096 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

De una parte

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

De otra,

D. Juan Poveda Vera, en su propio nombre y derecho y en nombre y representación de la mercantil en constitución, D<sup>a</sup> María Isabel Poveda Nicolás, en su propio nombre y derecho.

D. Juan Poveda Nicolás, en su propio nombre y derecho. (Todos ellos, a partir de ahora «convenientes»)

##### Exponen

I.- Que los convenientes son titulares registrales de fincas ubicadas en el término municipal de Librilla, que suman una superficie de trescientos seis mil metros cuadrados (306.000 m<sup>2</sup>), fincas que se encuentran en trámites de ser aportadas a la mercantil en constitución, con la siguiente descripción, .

FINCA 1: DESCRIPCIÓN: Finca Rústica. Una tierra seco, situada en el término municipal de Librilla, partido del Bojar, Bayllo, Los Vicentes y Media Legua, con un pequeño aljibe; de superficie veintiuna hectáreas, cuarenta y siete áreas y treinta y cuatro centiáreas, y linda: Norte, camino viejo de Alcantarilla, tierras de Doña Catalina Vicente y Don José Otálora; Sur, camino de Almagro y finca de Doña Elisa Jiménez Esteve; Este, la de Doña Carmen Jiménez Esteve, y Oeste, dicho camino viejo de Alcantarilla.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Totana, al tomo 1.022 general, libro 79 de Librilla, folio 44, finca 5.351, inscripción 1.<sup>a</sup>.

FINCA 2: DESCRIPCIÓN: Un trozo de tierra, seco y en parte riego, situado en término de Librilla, partido del Bojar, Boayllo, Los Vicentes y Media Legua. Tiene cabida tres hectáreas, cincuenta y un áreas, cuarenta y cinco centiáreas y cincuenta decímetros cuadrados. Linda: Norte, finca de Doña Tomas a Hernández Díaz; Sur, Camino de Almagro y finca de Don José Pérez; Este, camino que la separa de tierras de Doña Carmen Jiménez Esteve y Oeste, resto de finca matriz de donde esta se segregó, eje canal de riego.

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de Totana, tomo 1.431 del archivo, libro 131 de Librilla, folio 137, finca 10.497, inscripción 2.<sup>a</sup>.

FINCA 3: DESCRIPCIÓN: Trozo de tierra seco en blanco, sito en el término de LIBRILLA, partido de El Bojar, Bayllo, Los Vicentes y Media Legua. Tiene de superficie treinta y siete tahullas, igual a cuatro hectáreas, trece áreas, sesenta y seis centiáreas. Linda: Levante, finca de Juan Antonio Franco Aledo, de la que está separada por el Camino de la Media Legua; Sur, tierras de José Cámara Meseguer; y Norte y Poniente, tierras de señores Jiménez Esteve.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de TOTANA, tomo 1.311, libro 103, folio 35, finca número 8.294, inscripción 2.<sup>a</sup>.

FINCA 4: DESCRIPCIÓN: En LIBRILLA (Murcia), un trozo de tierra seco, situado en término de Librilla, partido del Bojar, Bayllo, Los Vicentes y Media Legua. Tiene de cabida una hectárea, treinta y cuatro áreas, dieciséis centiáreas, igual a doce tahullas. Linda: Norte, María y Carmen Jiménez Esteve; Este, camino que la separa de tierras de Carmen Jiménez Esteve; Sur y Oeste, finca de Félix Pérez Arévalo, hoy José Cámara Meseguer, eje canal de riego.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de TOTANA, libro 126, tomo 1.667, folio 52, finca número 7.174, inscripción 3.<sup>a</sup>.

II.- Que estando iniciado el trámite de revisión del planeamiento general del municipio de Librilla en ejercicio de las competencias que le son propias al Ayuntamiento de conformidad con lo previsto por la Ley 1/2001, de 24 de mayo de 2001 y las Leyes 2/2002, de 10 de mayo de Ley 2/2004, de 24 de mayo, y estando interesados los convenientes en la clasificación de sus terrenos como Suelo Urbanizado Sectorizado, se formuló propuesta de reclasificación ante el Ayuntamiento de Librilla.

III.- Los contenidos del proyecto de Plan General, fruto del ejercicio de la facultad exclusiva que a la Administración corresponde de «ius variando», constituyen un objetivo en cuanto a su desarrollo coherente con el interés público. Por ello, el Excmo. Ayuntamiento de Librilla ha considerado de interés municipal agilizar la incorporación al desarrollo urbanístico de determinadas áreas clasificadas en el Acuerdo de aprobación inicial del Plan General como Suelo Urbanizable Sectorizado, que cuenten con el respaldo de iniciativas particulares de acreditada solvencia técnica, económica y profesional y se encuentren respaldados por la propiedad de la mayoría de los terrenos incluidos en su ámbito, como sucede en el presente supuesto.

IV.- El presente Convenio se incardina de pleno en el supuesto delimitado por el art. 158 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia y en el artículo 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Régimen Administrativo Común, al facultar a los municipios para suscribir con los particulares convenios urbanísticos con la finalidad de establecer condiciones

detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico o bien para la formulación o modificación de éste, siempre que no se limite el ejercicio de las competencias de la Administración Pública ni se dispense del cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos legalmente, debiendo observarse en la negociación, tramitación y celebración de dichos convenios los principios de transparencia y publicidad y, en consecuencia, incorporarse a los correspondientes expedientes de alteración del planeamiento que se instruyan por los Ayuntamientos.

De lo anterior se concluye que este Convenio tendrá a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico-administrativo, siendo de carácter público y estando sometido al Derecho Administrativo, pues supone el ejercicio legítimo por parte de la Corporación de las potestades que a la Administración le corresponden con carácter exclusivo en materia de planeamiento o «ius variandi». En todo caso, resulta preciso dejar sentado que la potestad de planeamiento, como todas las demás potestades administrativas que se atribuyen a las Administraciones Públicas, tiene su justificación en el cumplimiento de los objetivos a éstas atribuidos, que, en esta materia, se pueden cifrar en procurar el uso del suelo de acuerdo al bien común. Por tanto, resulta evidente que la obtención de tales fines no puede verse en modo alguno condicionada por cualquier clase de acuerdo o pacto con particulares que al respecto se pudiera llegar. Antes al contrario, la materialización de estos acuerdos sólo podrá deberse a su asunción como de interés general y en función de los beneficios que puedan generar en el sentido expuesto, debiendo contener sus determinaciones los elementos necesarios y adecuados al interés público, todo lo cual es constatable en el presente caso.

En razón de lo dicho, los comparecientes reconociéndose capacidad bastante para el otorgamiento del presente Convenio Urbanístico para la delimitación y consiguiente desarrollo de un nuevo Sector de Suelo Urbanizable Residencial, lo otorgan en base a las siguientes,

### **Estipulaciones**

#### **Primera. Objeto**

Es objeto del presente Convenio concretar la recuperación de parte de las plusvalías generadas con motivo de la actividad de planeamiento de la Administración al incluir un nuevo Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado en el Plan General de Librilla, impulsando su desarrollo urbanístico.

#### **Segunda. Prestaciones**

El Excmo. Ayuntamiento de Librilla se compromete a incluir las fincas descritas 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.

#### **Tercera. Publicación de plusvalías.**

Como compensación y participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística municipal desarrollada en orden a la inclusión de los terrenos propiedad de los convenientes como Suelo Urbanizable Sectorizado, los convenientes se comprometen ante el Ayuntamiento de Librilla a hacer frente a la cantidad de 300.000 €, y solares para materializar 2.000 m<sup>2</sup> de techo residencial. Además también se comprometen a comprar el aprovechamiento lucrativo de cesión, por el que anticipa la cantidad de trescientos mil euros (300.000 €), a la firma del presente convenio.

La forma en que se ha de hacer frente a la entrega de la cantidad en metálico se concreta en los siguientes plazos:

- a la firma del convenio, 180.000 €
- a la aprobación definitiva del PGM, 90.000 €
- un año tras la fecha anterior, 30.000 €

Asimismo, los convenientes se comprometen a la suscripción de contrato de servicios profesionales para la documentación urbanística necesaria para el desarrollo del Sector con IDL SL, por importe de UN MILLÓN CIENTO VEINTICINCO MIL EUROS (1.125.000 €), a pagar del siguiente modo:

- a la firma de este convenio 180.000 €, mediante pago aplazado a 30 días.
- a la aprobación inicial de la ordenación pormenorizada, 180.000 €
- a la presentación del proyecto de reparcelación, 210.000 €
- a la inscripción del proyecto de reparcelación en el registro de la propiedad, 200.000 €
- a la presentación del proyecto de urbanización, 179.000 €
- al levantamiento del acta de replanteo, 100.000 €
- al levantamiento del acta de recepción por cliente, 76.000 €

**Cuarta.-** El Ayuntamiento de Librilla adoptará el criterio de máxima celeridad en la tramitación de los expedientes necesarios para el desarrollo del Sector que se delimite de conformidad a lo dispuesto por los arts. 4 y 55 de la Ley del Procedimiento Administrativo.

#### **Quinta.- Transmisión de terrenos.**

- Estando los terrenos en trámite de ser aportados a una mercantil, que será propiedad íntegra de la familia Poveda Nicolás, los compromisos contenidos en el presente Convenio serán íntegramente asumidos por dicha persona jurídica.

- 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 siguiente. 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.

- En cualquier caso, los convenientes vendrán obligados a hacer constar estos compromisos en sus actos o contratos con terceros, que se subrogarán en el lugar de aquél, conforme a lo que determina el Art. 21 L. 6/98 de 13 de abril sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, quedando el nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración urbanística competente.

#### **Sexta. 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 concurrencia. 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.

#### **Séptima. 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.

#### **Octava. 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 catastrorregistrales 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.

**Novena.** Cualquier discrepancia que pueda surgir respecto a la interpretación o cumplimiento del presente contrato, se somete expresamente y con renuncia a cualquier otra jurisdicción a la competencia de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Murcia.

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

## Librilla

### 2097 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. Fernando Sánchez Ballesta y D. Jesús Sánchez Costa, en representación de La Loma de Aguaduchar, S.L., a partir de ahora, «conveniente».

#### Exponen

Que el conveniente es propietario de una finca ubicada en término municipal de Librilla, con una superficie aproximada de 323.000 m<sup>2</sup>, con identificación de las fincas:

1.- Término municipal de Librilla, partido de las Piezas, extensión de terreno en la Loma de la Tonta, la loma y salinas, pagos y sitios de los Monreales, Monreal, barranco de las Salinas y loma del Gabino, constituyen tierras de secano en blanco, incultas, erial a pastos y montuosas. De superficie tiene treinta y ocho hectáreas ochenta áreas y siete centiáreas, linda norte: camino del romeral o de la loma, herederos de Juan Hernández Buendía, Juan Valles Mayor, Ramón Mayor Soto, José Baño Ruiz, herederos de Antonio Ballester Hernández, Juan Antoni y Ginesa Mirete Guirao. Este: Herederos de José Carrasco Aliaga, Antonio Cano Cascales, Juan Mateo García Porras, Francisco Alfonso Pérez, herederos de Juan Martínez García y Juan Hernández González. Sur: Antonio Cano Cascales, Juan Hernández González, Antonio Ballester García, finca de Ramón Jara Aledo y camino de los monreales y Oeste: Antonio Ballester García, dicha finca de Ramón Jara, en parte camino propio de ambas por medio, Rosenda López Muñoz y Herederos de Juan Hernández Buendía, tiene un enclave propiedad de D. Bartolomé Cayuela Aliaga. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sotana tomo 1353, libro 105, folio 48 finca 8541 de Librilla.

2.- Trozo de tierra en blanco de secano, situado en término de Librilla partido del barranco de Salinas de una hectárea, 73 áreas y 29 centiáreas. Linda Norte con Concepción Rubio Balsalobre, Este: Antonio Ballester Hernández, Sur: Gertrudis Balsalobre Lara y Oeste Josefa Gil Contanda. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sotana, tomo 1988, libro 163, folio 183 y finca 5.019 de Librilla.

Las dos fincas anteriormente descritas conforman una sola finca física, la cual una vez minorada la superficie que en su día le fue expropiada por Confederación Hidrográfica del Segura, tiene una superficie en escritura de 323.400 m<sup>2</sup>.

#### 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 las cantidades que se especifican a continuación, y a comprar el aprovechamiento lucrativo de cesión, por el que anticipa la cantidad de doscientos cuarenta mil euros (240.000 €).

- Por convenio urbanístico, 273.000 € que podrán ser destinados a financiar gastos culturales, educativos, sociales y demás de interés general, tanto de carácter