

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Fuente Álamo de Murcia

5299 Convenio urbanístico de planeamiento respecto a la urbanización Hacienda del Álamo 2, paraje Corverica y paraje La Murta en el Plan General de Fuente Álamo.

En Fuente Álamo, a 28 de junio de 2022

Reunidos

De una parte:

Doña Juana María Martínez García, mayor de edad, con DNI XX.XXX.577-Q, interviene ante el Secretario general del Ayuntamiento de Fuente Álamo a los efectos de fe pública, don Ángel José Megias Roca con DNI XX.XXX.714-Y

De otra parte:

Don Juan Pablo Perdiz López, mayor de edad, con D.N.I. número XX.XXX.771-A y domicilio a efectos de notificaciones en Las Rozas-Madrid, c/ XXXXXXX,6 XXX (C.P 28238), y doña Lourdes Sánchez Cotrina, mayor de edad, con idéntico domicilio a estos efectos, provista de D.N.I./N.I.F. número XX.XXX.196-Y,

Y, de otra parte:

Don Tomás Fuertes Fernández, mayor de edad, industrial, con D.N.I. número XX.XXX.307-G y domicilio a efectos de notificaciones en Murcia, XXXXX, (C.P. 30.004).

Intervienen

La primera, en nombre y representación del Ayuntamiento de Fuente Álamo, Murcia (en adelante, el "Ayuntamiento"), en su condición de Alcaldesa-Presidenta de dicha Corporación local, y autorizada a tal fin por el Acuerdo de Pleno, en sesión ordinaria de fecha 5 mayo de 2022.

Los segundos, actuando en nombre y representación, como apoderados mancomunados, de la sociedad anónima, de nacionalidad española, "ALTAMIRA ASSET MANAGEMENT, S.A." (en adelante, "AAM"), provista de C.I.F. número B- 86/819.596, domiciliada en Las Rozas de Madrid (Madrid), calle José Echegaray, número 6, 3.º, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 30.521, Folio 1, hoja número M-549.293, inscripción 1.ª, actuando esta última en nombre y representación, como apoderada solidaria, de la Entidad de nacionalidad española, denominada "Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria Sociedad Anónima" (en adelante, "SAREB" o "SAREB, SA"), provista de C.I.F. número A86.602.158, domiciliada en Madrid, Calle Costa Brava, número 12 (CP 28034), todo ello conforme a la escritura de poder otorgada en Madrid con fecha de 19 de diciembre de 2017, ante el Notario del Ilustre Colegio de Notarios de Madrid, Don Gonzalo Sauca Polanco, bajo el número de protocolo 10.652, de su orden de protocolo y de la escritura de poder otorgada por SAREB en favor de AAM el 6 de marzo de 2015 ante el Notario del Ilustre Colegio de Notarios de Madrid, don José Miguel García Lombardía, bajo el número 968 de su orden de protocolo y la otorgada por AAM en Boadilla del Monte el 8 de abril de 2015 en protocolo n.º 1.778, ante el

Notario del Ilustre Colegio de Madrid, don Gonzalo Sauca Polanco, según consta acreditado con las escrituras de poder que se adjuntan al presente como Anexo I.

El tercero, en nombre y representación de la mercantil PROFU, S.A. (en adelante, "PROFUSA"), en su calidad de Administrador Solidario de dicha entidad, con CIF A- 30023857 y domicilio social en Murcia, en la calle Avenida Gran Vía Escultor Salzillo, n.º 8, bajo, (C.P. 30.004). Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, al Tomo 1.989, Folio 62, Hoja MU-5586, inscripción 41.ª, conforme se acredita con la escritura pública de elevación a público de acuerdos sociales otorgada ante el Notario de Alhama de Murcia, Don Juan Pérez Martínez, el día 6 de agosto de 2.020, con el número 614 de su protocolo, así como, estatutos de la sociedad en los que constan las facultades atribuidas a su condición de administrador solidario, que se adjuntan al presente como Anexo II.

SAREB y PROFUSA serán denominadas en adelante, en su conjunto, como "LA PROPIEDAD".

Todos los comparecientes serán denominados conjuntamente como las "PARTES".

Las PARTES manifiestan que ostentan facultades y poder bastante vigente para otorgar el presente acto y, asimismo, se reconocen recíprocamente la competencia y capacidad legal necesaria- en las representaciones en la que actúan-, para la suscripción del presente CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO RESPECTO A LA URBANIZACIÓN HACIENDA DEL ALAMO 2, PARAJE CORVERICA Y PARAJE LA MURTA EN EL PLAN GENERAL DE FUENTE ALAMO (en adelante, el "Convenio"), al amparo de las determinaciones de los arts. 8 y 182 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (en lo sucesivo, "LOTURM"), y los artículos 7 y 25 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante, la "LRBRL"). Y, en su virtud,

Exponen:

I.- Inmuebles afectados por el presente convenio urbanístico:

Los inmuebles afectados por el presente Convenio son grandes fincas registrales propiedad de las mercantiles SAREB y PROFUSA, todas ellas ubicadas en el término municipal de Fuente Álamo, y cuya descripción es la siguiente:

A) PROPIEDADES DE SAREB.

FINCA N.º 1: 32.097 bis.

Terreno rústico sito en paraje de diputación del Escobar o Media Legua, con una superficie registral de cincuenta y tres hectáreas, ochenta y cinco áreas y veinte centiáreas (538.520 m²) que linda al Norte con José Antonio Martínez Zambudio; al Sur, la mercantil "Monsiva SL"; al Este, en parte con la mercantil "Monsiva SL" y con Fernando Francés Méndez; al Oeste, con Herederos de Bernardino Muñoz.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 32.097 BIS, Tomo 2798, Libro 488, Folio 149. Se corresponde con la parcela catastral 51021A018002370000LW.

FINCA N.º 2: 47.535.

Terreno rústico sita diputación del Escobar o Media Legua, paraje conocido como Corverica con una superficie registral de un millo ochocientos sesenta y seis mil cuatrocientos tres con ochenta y cinco metros cuadrados (1.866.403,85 m²). De

dicha superficie, veintinueve hectáreas, setenta y nueve centiáreas (29.079 m²) han sido objeto de concentración parcelaria, por lo que la superficie queda en un millón quinientos setenta y seis mil trescientos veinticuatro con ochenta y cinco metros cuadrados (1.576.324,85 m²), que lindan al Norte en línea continua y racional, de este a oeste, siguiendo los accidentes naturales del terreno, con propiedades de "Giromar SL" y "Oro 92 SL"; al Sur, con terrenos de Antonio Arroyo Marín; al Oeste, con terrenos de la mercantil "Armilar-Procama SA", incluidos en el Plan Parcial Hacienda del Álamo; al Este, con carretera de Fuente Álamo a Corvera y dos fincas que fueron segregadas de la matriz, de 10 hectáreas cada una.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 47.535, Tomo 2823, Libro 503, Folio 102.

Se corresponde con las parcelas catastrales:

51021A018002450000LQ,51021A018002460000LP,51021A018002470000LL,51021A018002480000LT,51021A018002490000LF,51021A018002500000LL,51021A018002630000LJ,51021A018002640000LE, 51021A018002710000LH.

FINCA N.º 3: 8.284.

Tierra secano en el término de Fuente Álamo, diputación del Escobar, paraje de La Canal, de superficie once áreas dieciocho centiáreas (1.118 m²), que linda, Norte, Tierras de Pedro Pagán; Sur, Herederos de Antonio Jiménez Vera; Oeste, camino de Los Almagros; Este, con llamada boquera grande, de donde toma agua para su riego.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 8284, Tomo 2923, Libro 566, Folio 108.

Se corresponde con las parcelas catastrales 51021A016000800000LO.

FINCA N.º 4: 17.582.

Tierra secano en el término de Fuente Álamo, diputación del Escobar, paraje de Garrobico, de superficie doce hectáreas, ochenta y ocho áreas, sesenta y seis centiáreas (128.866 m²), que linda, Norte, Tierras de Eduardo Casanova; Sur, Herederos de Antonio Jiménez; Oeste, Herederos de Antonio Jiménez; Este, Eduardo Casanova y José Conesa.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 17582, Tomo 2923, Libro 566, Folio 107.

Se corresponde con las parcelas catastrales 51021A016000800000LO.

FINCA N.º 5: 35.883.

Tierra secano en el término de Fuente Álamo, diputación del Escobar, paraje de Garrobico, de superficie siete hectáreas, noventa y cinco áreas, setenta y cuatro centiáreas (79.574 m²), que linda, Norte, Tierras de Eduardo Casanova y Juan María Bernal; Sur, José Vaquero; Oeste, José Vaquero y José Bernal Pagán; Este, Wenceslao Castillo.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 35883, Tomo 2914, Libro 560, Folio 6.

Se corresponde con las parcelas catastrales 51021A016000760000LM, 51021A018001320000LX

FINCA N.º 6: 42.278.

Tierra secano en el término de Fuente Álamo, diputación del Escobar y Media Legua, de superficie tres hectáreas, setenta y tres áreas, ochenta y seis

centiáreas (37.386 m²), que linda, Norte, Resto de finca de la finca matriz de donde se segrega; Sur, Camino y Herederos de Bernardino Muñoz; Oeste, Camino y José Espinosa; Este, Camino.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 42.278, Tomo 2920, Libro 564, Folio 152.

Se corresponde con la parcela catastral 51021A01600081000LK.

FINCA N.º 7: 47.784.

Tierra secano en el término de Fuente Álamo, diputación del Escobar y Media Legua, de superficie cuarenta y dos hectáreas (420.000 m²), que linda, Norte, José Cerezo; Sur, José Zapata y José Espinosa; Oeste, José Cerezo; Este, Juan Orencio Navarro Zamora y otros.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 47.784, Tomo 3018, Libro 625, Folio 9.

Se corresponde con la parcela catastral 51021A01600081000LK.

FINCA N.º 8: 50.393.

Tierra secano en el término de Fuente Álamo, diputación del Escobar paraje de Cañada de Almagro, al sitio de "Corral del Hueso", de superficie cincuenta y cuatro mil cuatrocientos veinte con sesenta metros cuadrados (54.420,60 m²), que linda, Norte, parcela 58; Sur, parcelas 72 y 76; Oeste, parcela 60; Este, parcela 81.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 50.393, Tomo 2919, Libro 563, Folio 34.

Se corresponde con la parcela catastral 51021A01600059000LH.

Para todas las fincas descritas, el título por el cual SAREB es propietaria es la escritura de cesión onerosa de transmisión de activos, otorgada en Barcelona, ante la Notario D.ª María del Rocío Maestre Cavanna, de fecha 2 de julio de 2013. e adjuntan al presente Convenio, como Anexo III, notas simples acreditativas de la titularidad de las fincas mencionadas.

B) PROPIEDADES DE PROFUSA

FINCA N.º 1: 18.126.

Un trozo de tierra inculca, con una casa para el labrador, denominada Higuera del Moro, Diputación del Escobar, paraje del Llano del Herrador, cuya cabida es de ciento siete hectáreas, cuarenta y seis áreas y cuatro decímetros cuadrados (1.074.600,40 m²), que linda, Norte, José Conesa, Sur, Ángel Bernal Romero, Este, Francisco Javier Baños Segura, Oeste, Felipe Gómez Rojo, Juan Baños Guillén, María Loreto Rojo García, José Rojo Monreal, Encarnación Monreal, Blas Rojo Monreal y otros.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 18126, Tomo 2797, Libro 487, Folio 145.

Se corresponde con las parcelas catastrales 51021A003000060000LU, 51021A003000340000LJ, 51021A003000350000LE, 51021A003000370000LZ, 51021A003000630000LD, 51021A014000020000LX y 00700100XG58F0001XJ.

FINCA N.º 2: 47.886 y 31.639.

Finca rústica en el término municipal de Fuente Álamo, Diputación del Escobar, Paraje Los Llanos, cuya cabida es de dos hectáreas, noventa y cuatro áreas, veintisiete centiáreas (29.427,00 m²). Linda Norte, Camino de la Pala, Sur,

Polígono 3, parcela 64 de Blas Rojo Monreal y parcela 3, polígono 61 de Marcelo Rojo Rojo, Este, Polígono 3, parcela 63 de Juan José Martínez Navarro y Oeste, Polígono 3, parcela 60 de Marcelo Rojo Rojo.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 47886, Tomo 2836, Libro 510 y Folio 155. Tierra de secano en el término municipal de Fuente Álamo, Diputación del Escobar, Paraje Los Llanos, cuya cabida es de dos hectáreas, doce áreas, cuarenta y dos centiáreas (21.242,00 m²). Linda Norte, José Guillén García, Sur, Marcelo Rojo Rojo, Este, Rambla del Herrador, Oeste, Herederos de Dionisio Guillén Rojo. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 31639, Tomo 2869, Libro 530 y Folio 160.

Se corresponden con las parcelas catastrales 51021A003000620000LR, 51021A002000380000LG y 51021A004000740000LI.

FINCA N.º 3: 22.039, 22.041, 37.479, 22.050, 31.641, 47.540, 47.541, 47.542, 40.983, 31.035, 31.038.

Finca rústica en término municipal de Fuente Álamo, Polígono Llano del Toyo, Cueva Negra, Pozo, cuya cabida es de treinta y cinco hectáreas, cincuenta y cinco áreas, noventa y ocho centiáreas, dos mil ochocientos centímetros cuadrados (355.598,28 m²). Linda Norte, Herederos de Francisco y José Monreal Sánchez y D. José María Baguena Lacárcel, Sur, dicho Blas Rojo Soler y Herederos de Blas Rojo García, Este, Herederos de Blas Rojo García, José Moreno Bascuñana, Herederos de Sebastián Cuesta y Herederos de Francisco Monreal Sánchez, Oeste, D. José María Baguena Lacárcel y Blas Rojo Soler o sea, trozo que a éste se le adjudica con un pozo.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 22039, Tomo 2895, Libro 548, Folio 29.

Finca rústica en el término municipal de Fuente Álamo, Diputación del Escobar, de cabida cuatro áreas, cuarenta centiáreas (440,00 m²), linda Norte, José María Baguena Lacárcel, Sur, José María Baguena Lacárcel, Este, José María Baguena Lacárcel y Oeste, Ana María Pagán López y almacén adjudicado a Rosa Baguena Lacárcel.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 22041, Tomo 2895, Libro 548, Folio 31.

Finca rústica en término municipal de Fuente Álamo, Diputación del Escobar, cuya cabida es de diez hectáreas, veintidós áreas, noventa y seis centiáreas (102.296,00 m²), linda Norte, tierra de los herederos de José Pagán y resto de finca de Rosa Baguena Lacárcel, Este, tierra de y casa de Ana María Pagán López y finca de D.^a María y D.^a Rosa Baguena Lacárcel y hacienda de los herederos de D. José Espinosa, Oeste, finca de Rosa Baguena Lacárcel, tierra de Ana María Pagán López y hacienda de los herederos de D. José Espinosa. En cuya superficie existe lo siguiente, 28 olivos y 21 higueras, 72 almendros hoy en parte secos con rodal de palas y una casa de labor señalada con el número 601 compuesta de varias dependencias, ocupando una superficie de 120 metros, dos corrales con tenadas al norte de la casa que ocupan 350 m² y un horno de cocer pan que tiene una superficie de 16 metros.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 37479, Tomo 2895, Libro 548, Folio 33.

Finca rústica en el término municipal de Fuente Álamo, Diputación del Escobar, cuya cabida es de veintitrés hectáreas, cuarenta y ocho áreas, treinta

centiáreas (234.830,00 m²), linda Norte, Rosario Rubio Baguena, Sur, Herederos de Andrés García, Este, Rosario Rubio Baguena, Oeste, Francisco García Fernández, Ana Pagán y Francisco Baguena, con derecho a la mitad del pozo de agua potable que existe en la finca.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 22050, Tomo 2895, Libro 548, Folio 35.

Finca rústica en término municipal de Fuente Álamo, Diputación del Escobar, Paraje Llano del Labrador, cuya cabida tiene una hectárea, cuatro áreas, sesenta y dos centiáreas (10.462,00 m²), linda Norte, Encarnación Rojo Monreal, Sur, María Rojo Monreal, Este, María Rojo Monreal y Oeste, Rambla. Interiormente linda por Norte, Sur y Oeste con D.^o Manuel González Fernández.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 31641, Tomo 2895, Libro 530, Folio 61.

Finca rústica en término municipal de Fuente Álamo, Diputación del Escobar, Paraje Cueva Negra, cuya cabida tiene diecinueve áreas, noventa y siete centiáreas (1.997,00 m²). Linda Norte, Herederos de Blas Rojo Soler, Sur, otra finca dividida de donde la presente que se adjudica a Antonio Garnés Garnés, Este, Ignacio Rojo Monreal y Oeste, Herederos de Blas Rojo Soler. Con casa y cuadra semiderruidas.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 47540, Tomo 2823, Libro 503, Folio 111.

Finca rústica en término municipal de Fuente Álamo, Diputación del Escobar, Paraje de Cueva Negra, cuya cabida tiene cuarenta y cinco áreas, sesenta y cuatro centiáreas (4.564,00 m²). Linda Norte, otra finca dividida de donde la presente que se adjudica a Antonio Garnés Garnés, Sur, otra finca dividida de donde la presente que se adjudica a Encarnación Garnés Garnés, Este, Ignacio Rojo Monreal, Oeste, Herederos de Blas Rojo Soler.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 47541, Tomo 2823, Libro 503, Folio 113.

Finca rústica en término municipal de Fuente Álamo, Diputación del Escobar, Paraje Cueva Negra, cuya cabida tiene veintiocho áreas, quince centiáreas (2.815,00 m²). Linda Norte, otra finca dividida de donde la presente que se adjudica a Encarnación Garnés Garnés, Sur, Francisco García López, Este, Ignacio Rojo Monreal y Oeste, Francisco García López.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 47542, Tomo 2823, Libro 115.

Finca rústica en el término municipal de Fuente Álamo, Diputación del Escobar, Paraje de la Cueva Negra, cuya cabida tiene catorce áreas, ochenta y tres centiáreas (1.483,00 m²). Linda Norte, Antonio Garnés Garnés, Sur, Antonio Garnés Garnés, Este, Ignacio Rojo Monreal y Oeste, Francisco García López.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 40983, Tomo 2345, Libro 399, Folio 59.

Finca rústica en el término municipal de Fuente Álamo, Diputación del Escobar, Paraje del Llano del Herrador, de superficie tres hectáreas, treinta y siete áreas, setenta y cinco centiáreas y tres decímetros cuadrados (33.775,03 m²). Linda Norte, D.^a María Rojo, Levante, D.^a Manuela Fernández Cuestas, camino por medio, Mediodía, D.^a Isabel Rojo y D. Juan Montesinos Alemán y Poniente, Rambla del Herrador y la referida D.^a Isabel Rojo Soler.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 31035, Tomo 2895, Libro 548, Folio 27.

Finca rústica: tierra de secano laborable y montuosa situada en término municipal de Fuente Álamo, Diputación de Escobar, sitio de Cabezo de la Pala, en parte con árboles, de caber cuatro hectáreas, trece áreas y treinta y cinco centiáreas (41.335,00 m²), que linda por saliente, Rambla del Herrador, Mediodía, tierra de Isabel Rojo Soler, Poniente, herederos de Francisco García Fernández y Norte la de María Rojo Soler.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 31038, Tomo 2854, Libro 522, Folio 10.

Se corresponden con las parcelas catastrales 51021A002000320000LU, 51021A002000350000LA, 51021A002000520000LK, 51021A002000460000LF, 51021A002000480000LO, 51021A002000500000LM, 51021A002000410000LG, 51021A003000010000LI, 51021A002000360000LB, 51021A003000550000LF, 51021A004000770000LS, 51021A002000490000LK, 51021A003000020000LJ, 51021A003000030000LE, 51021A003000040000LS, 51021A003000440000LA, 51021A003000500000LG, 51021A004000670000LK y 51021A002000330000LH.

FINCA N.º 4: 18.358.

Finca rústica en el término municipal de Fuente Álamo, Diputación El Escobar, Paraje de Cueva Negra, cuya superficie es de ciento cuarenta y siete hectáreas, diez áreas, setenta y dos centiáreas (1.471.072,00 m²). Linda Norte, Matilde Illán, Sur, Miguel Saura, José Rojo, Hermanos Perelló, Este, Andrés García y Oeste, en parte con la porción segregada.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 18358, Tomo 2803, Libro 491, Folio 21.

Se corresponde con las parcelas catastrales 51021A002000580000LE, 51021A002000590000LS, 51021A004000560000LG, 51021A004000570000LQ, 51021A004000580000LP, 51021A004000590000LL, 51021A004000600000LQ, 51021A004000630000LT, 51021A004000660000LO, 51021A004001390000LS, 51021A004001490000LY, 51021A004001500000LA, 51021A004001530000LG, 000500100XG58E0001SI, 000500200XG58E0001ZI, 000500300XG58E0001UI 51021A004000640000LF (solo parte).

FINCA N.º 5: 31.026 y 31.027.

Finca rústica en término municipal de Fuente Álamo, Diputación de Escobar, Paraje Cabezo de la Pala, cuya cabida es de dos hectáreas, sesenta y ocho áreas, treinta y una centiáreas (26.831 m²). Linda Norte, finca de este caudal de Dorotea Moreno Rojo, Sur, Manuel Rojo Moreno, Este, Rambla del Herrador, Oeste, Manuel Rojo Moreno y Oeste, Manuel Rojo Moreno. Tierra plantada de higueras, olivos y almendros.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 31026, Tomo 2933, Libro 573, Folio 101.

Finca rústica en término municipal de Fuente Álamo, Diputación de Escobar, Cabezo de la Pala, tierra laborable y montuosa cuya cabida es de dos hectáreas, treinta y cuatro áreas, cuarenta y siete centiáreas (23.447 m²). Linda por saliente, las de Francisco Rojo Moreno, Mediodía, las de Manuel Rojo Moreno, Poniente, más tierra de este caudal de María Rojo Soler y Norte de Dorotea Moreno Rojo.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 31027, Tomo 2933, Libro 573, Folio 103.

Se corresponden con las parcelas catastrales 51021A003000740000LH, 51021A004000850000LA y 51021A004000800000LS.

FINCA N.º 6: 31.032.

Rústica. Tres trozos discontinuos de tierra secano laborables y a pastos, en término municipal de Fuente Álamo, paraje Cabezo de la Pala, de cabida total tres hectáreas, cuarenta y dos áreas y sesenta y ocho centiáreas (34.268,00 m²), conforme a la siguiente descripción: a) El primer trozo de tierra, con una superficie de una hectárea, cincuenta y un áreas y cuarenta y cinco centiáreas; linda norte, con Josefa Moreno Gómez; al Sur, con la mercantil Profu, S.A.; al Este, con el trozo siguiente, mediando la de Carmen García Soto; al Oeste, con Profu, S.A. b) El segundo trozo de tierra, con una superficie de una hectárea, ochenta y siete áreas y dieciocho centiáreas; linda Norte, con Josefa Moreno Gómez; al Sur, con Profu, S.A.; al Este, con el trozo siguiente, mediando el camino de la Casa del Moro del Ayuntamiento de Fuente Álamo de Murcia; y al Oeste, con el trozo anterior, si bien por medio con Carmen García Soto. c) Y el tercer trozo de tierra, con una superficie de cuatro áreas y cinco centiáreas; linda, al Norte, con la Rambla de la Cueva del Marqués de la Confederación Hidrográfica del Segura; al Sur, con el trozo anterior, mediando el camino de la Casa del Moro del Ayuntamiento de Fuente Álamo de Murcia: al Este, Profu, S.A.; y al Oeste, con Juana Gómez Rojo.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, Finca 31032, Tomo 2543, Libro 432, Folio 31.

Se corresponde con las parcelas catastrales 51021A004000840000LW, 51021A004000790000LU y 51021A003000750000LW.

En justificación de lo expuesto, se adjuntan al presente, como Anexo IV, notas simples acreditativas de la titularidad de PROFUSA.

Todas las fincas descritas en los expositivos I y II pasarán a denominarse, a partir de ahora, "LAS FINCAS".

II.- Antecedentes jurídico-urbanísticos.

A) Antecedentes relativos a los inmuebles propiedad de SAREB.

A. 1.- Convenio Urbanístico de Planeamiento relativo a las fincas descritas a los números 1 y 2: "SECTORES 8 y 8.1":

· Bajo la vigencia de las NN.SS. del año 1.987, más en concreto, el 28 de septiembre del año 2.000, momento en que las fincas de actual titularidad de SAREB se encontraban clasificadas como Suelo No Urbanizable, e iniciada la revisión de dichas NN.SS. de planeamiento que alcanzaron su aprobación inicial en fecha 2-3-99 y provisional, el 6- 6-99, el Ayuntamiento de Fuente Álamo y la mercantil "INMUEBLES MIRP, S.L." suscribieron Convenio Urbanístico de Planeamiento.

· Posteriormente, en fecha 15 de octubre de 2.002, se suscribió ANEXO al Convenio Urbanístico anterior, entre el Ayuntamiento y las mercantiles "INMUEBLES MIRP S.L.", "ARMILAR, S.L." y "ARMILAR PROCAM, S.L.", con la cuádruple finalidad de:

* Adaptar el Convenio a las precisiones de la nueva legislación urbanística de la C.A. de la Región de Murcia.

* Incorporar las nuevas circunstancias que afectaban a la titularidad de los terrenos con la subrogación de los derechos y obligaciones contraídos en el Convenio complementado.

* Recoger las actuaciones urbanísticas que se habían ido desarrollando desde la firma del precitado Convenio.

* Recoger algunas modificaciones introducidas por puntualización y determinación de los acuerdos entre las artes, a fin de convenir aspectos que debían de ser definidos para su inclusión en los nuevos instrumentos de gestión que se estaban redactando.

· El Convenio y la Modificación Puntual de las NN.SS. delimitaban dos grandes sectores: por un lado, el Sector 1, denominado "Sector 8", sobre el cual se encuentra la Urbanización "Hacienda del Álamo" y, por otro lado, el Sector 2, denominado "Sector 8.1", integrado, entre otras, por las fincas registrales descritas a los números 1 y 2.

· El 15 de abril de 2.002 se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las NN.SS. de 1987 por Orden resolutoria del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes (BORM 10-7-02). Dicha Orden aprueba la reclasificación del "Sector 8" (actual Urbanización "Hacienda del Álamo"), pero deja en suspenso la reclasificación del "Sector 8.1" hasta tanto se aportará la Declaración favorable de Impacto Ambiental. La Orden no fue recurrida y devino firme, sin que se nunca se presentara la Declaración favorable de Impacto Ambiental del "Sector 8.1".

· Paralelamente a la tramitación de la Modificación Puntual de las NN.SS., como se ha explicado, se tramitaba la revisión de dichas NNSS, revisión que fue aprobada definitivamente por Orden del Excmo. Consejero de Obras Públicas de la Región de Murcia, con deficiencias el 21-6-01 (BORM 2-10-01). Esta primera aprobación únicamente afectaba al suelo urbano y al suelo urbanizable con planeamiento de desarrollo en tramitación, pero no al resto de determinaciones de las NN.SS.

En fecha 28-4-03 (BORM 27-5-03), se produce la segunda aprobación definitiva con deficiencias de la revisión NN.SS. de aquella parte que no fue aprobada mediante la anterior Orden de 21-6-01, "y a salvo -o con exclusión- de la clasificación y delimitación del nuevo sector urbanizable del Corralón sector 8.1, cuyo ámbito deberá de mantener la clasificación atribuida en el documento aprobado provisionalmente", es decir, Suelo No Urbanizable.

En mayo de 2003, el Ayuntamiento de Fuente Álamo remite informe a la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes justificando la reclasificación del suelo delimitado en el "Sector 8.1", sin que por dicha Consejería se emitiera informe o resolución alguna relativa al documento presentado por el Ayuntamiento.

· En fecha 27-10-05 (BORM 13-12-05 y 7-2-06), se produce la aprobación definitiva y publicación de la nueva normativa urbanística de la revisión NN.SS y la toma de conocimiento de la subsanación de las deficiencias. Y, al no haber obtenido contestación expresa la solicitud realizada por el Ayuntamiento de Fuente de Álamo en mayo de 2003, justificando y solicitando la incorporación del "Sector 8.1" al suelo urbanizable, dicho sector quedó con la clasificación de Suelo No Urbanizable.

· Amparados por la firma del Convenio Urbanístico de septiembre de 2000, se presentó para su tramitación el Plan Parcial "Hacienda del Álamo 2", el cual fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento el 25- 7- 07 (BORM 13-8-07). Remitida la documentación a la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transporte, para su preceptivo informe, por la misma, en fecha 13-12-07, se concluye la imposibilidad de llevar a cabo el desarrollo del sector por estar clasificado como Suelo No Urbanizable de conformidad con lo dispuesto en la Orden de 28-4-03.

· En fecha 13-11-06 (BORM 18-12-06), por acuerdo del Pleno se produce la aprobación inicial del PGOU de Fuente Álamo, que clasificaba los terrenos objeto del Convenio del año 2000 como Suelo Urbanizable. La tramitación del PGOU quedó paralizada sin que hubiera avances tras dicha aprobación inicial y finalmente, en fecha 27 de diciembre de 2019, el Pleno de la Corporación acordó la revocación del acuerdo de 13-11- 06 por el que se aprobaba inicialmente el PGOU de Fuente Álamo (BORM 15-1-2019).

· Derivado de dicho Convenio y sus anexos no existen cantidades entregadas a cuenta ni pendientes de abonar.

A.2.- Convenio Urbanístico de Planeamiento relativo a las fincas descritas a los números 3 a 8: "PARAJE CORVERICA":

· En fecha 2 de junio de 2006 se firma Convenio entre "ADENDIAPROCAM, S.L." y el Ayuntamiento de Fuente Álamo para la reclasificación a Suelo Urbanizable residencial de unos terrenos con una superficie de 739.143 m²s, situados en el denominado "Paraje Corverica" (fincas descritas bajo los números 3 a 8). La reclasificación conllevaba la necesidad de operar una Modificación Puntual de las NNSS de planeamiento del municipio.

· El Convenio preveía el pago al Ayuntamiento de Fuente Álamo, en concepto de participación en las plusvalías generadas, de la cantidad de 886.971,6€, la cual debía de ser abonada en cuatro plazos sujetos a hitos urbanísticos. A la fecha de la firma del presente Convenio, el Ayuntamiento de Fuente Álamo ha recibido la cantidad de 443.485,8 €, correspondiente al pago de los dos primeros hitos establecidos en el Convenio. Se acompañan fotocopia de Convenio y justificante del pago realizado, como Anexo V.

B) Antecedentes relativos a los inmuebles propiedad de Profusa.

· En fecha 15 de marzo de 2.005 se firma Convenio entre la mercantil "PROFU, S.A." y el Ayuntamiento de Fuente Álamo para la reclasificación a Suelo Urbanizable residencial de terrenos con una superficie de 3.591.343,50 m²s, sitios en el "Paraje La Murta" (fincas descritas como número 1 a 6). Dicha reclasificación conllevaba la necesidad de tramitar y aprobar una Modificación Estructural de las NN.SS. de planeamiento.

La Modificación fue incorporada al PGOU que se comenzó a tramitar por el Ayuntamiento de Fuente Álamo y que llegó a contar con aprobación inicial en 2006, siendo revocado por acuerdo de Pleno de 27-12-2018.

· El Convenio preveía el pago al Ayuntamiento de Fuente Álamo, en concepto de participación en las plusvalías generadas, de la cantidad de 4.223.212,20 €, la cual debía de ser abonada en cuatro plazos sujetos a hitos urbanísticos.

A la fecha de la firma del presente Convenio, el Ayuntamiento de Fuente Álamo ha recibido la cantidad de 1.055.803,05 €, correspondiente al pago del primer hito establecido en el Convenio. Se acompañan fotocopia de Convenio y justificante del pago realizado, como Anexo VI.

En su conjunto, los convenios citados serán denominados los “Convenios Anteriores”.

C) Antecedentes inmediatos.

· En fecha 9 de marzo de 2018, las mercantiles comparecientes presentaron por Registro de este Ayuntamiento un “Estudio de Viabilidad y Avance de Propuesta de Actuación Integrada Turístico-Residencial y Ambiental” (expediente municipal 1235/2018), sobre terrenos sitios en el municipio propiedad de ambas mercantiles, conteniendo sus parámetros esenciales, la delimitación de las superficies de cesión y de las superficies sujetas a transformación, la propuesta de regeneración ambiental y una justificación del interés público de la misma, a fin de que, una vez analizada por este Ayuntamiento, y en caso de estimarse la concurrencia de los requisitos necesarios, fuera objeto de una Declaración de Especial Interés o Utilidad Municipal.

En fecha 26 de abril de 2018 el pleno del Ayuntamiento de Fuente Álamo declaró el interés municipal de la actuación propuesta por las mercantiles SAREB y PROFUSA.

Así, en dicho Acuerdo se recogía textualmente (punto segundo) la necesidad de “Someter la citada propuesta a la consideración de la Consejería de Fomento de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, para la emisión de informes urbanísticos técnicos y jurídicos, así como para la emisión o solicitud de cualesquiera otros informes o pronunciamientos que se estimen necesarios u oportunos”.

El 27 de mayo de 2020 se formula consulta a la Consejería de Fomento sobre la legalidad y viabilidad de la adscripción de suelos especialmente protegidos a sectores de suelo urbanizable en el marco de la tramitación de planeamiento general, referida a la futura tramitación de un nuevo Plan General en Fuente Álamo.

El 21 de julio de 2020 se recibe contestación a la antemencionada consulta, tal y como se acredita con el documento que se acompaña como Anexo VII.

Así, en dicha contestación se recogía textualmente estas Conclusiones:

“Primera.- La posibilidad de suscribir un Convenio urbanístico de planeamiento como el que consulta el Ayuntamiento, se debe plantear dentro de una revisión de planeamiento general, relacionándola con el modelo de desarrollo propuesto y los principios y objetivos de desarrollo territorial y urbano sostenible contenidos en la Ley de Suelo estatal y en la LOTURM. Todo ello siempre que se ajuste al marco legal establecido y por ello no suponga negociación de potestades administrativas irrenunciables y se justifique por el interés general.

Segunda.- La posibilidad de calificar suelo perteneciente a espacios naturales protegidos con valores naturales o paisajísticos, como sistema general de espacios libres y su adscripción a otros ámbitos para su gestión, podrá realizarse siempre que se cumplan los requisitos exigidos en el art. 116 a) de la LOTURM, que son: establecimiento de medidas adecuadas para su conservación, justificación de su necesidad, y su calificación como preferentes (art. 120.4 LOTURM)”

III.- Plano propuesta de actuación integrada turísticoresidencial y ambiental sobre Hacienda del Álamo 2, paraje Corverica y paraje La Murta.

Tras los trabajos contenidos en el “Estudio de Viabilidad y Avance de Propuesta de Actuación Integrada Turístico-Residencial y Ambiental” presentado

al Ayuntamiento, "la Propiedad" ha elaborado un Plano Propuesta de actuación integrada turístico-residencial y ambiental sobre Hacienda del Álamo 2, Paraje Corverica y Paraje La Murta, dentro del proceso de revisión de planeamiento general del Municipio que se va a emprender de inmediato, para su valoración en relación con el modelo de desarrollo propuesto y los principios y objetivos de desarrollo territorial y urbano sostenible contenidos en la Ley de Suelo estatal y en la LOTURM, siendo las determinaciones contenidas en el antemencionado Plano Propuesta las que se resumen y concretan en los siguientes parámetros urbanísticos:

FINCAS PROPIEDAD SAREB nº 1 y 2.

ZONAS DE TRANSFORMACIÓN	
ÁMBITO "HACIENDA DEL ÁLAMO 2"	2.050.025,00
SUPERFICIE SECTOR RESIDENCIAL (m2)	2.033.761,41
Aprovechamiento de Referencia (m2/m2)	0,1074
Edificabilidad del Sector (m2t)	218.425,98
SUPERFICIE SGEL FINCA F1 LA MURTA (m2)	2.314.094,35
Aprovechamiento de Referencia (m2/m2)	0,1074
Edificabilidad de Sistemas Generales (m2t)	248.533,73
SUPERFICIE SGEL FINCA F2 LA MURTA (m2)	368.069,09
Aprovechamiento de Referencia (m2/m2)	0,1074
Edificabilidad de Sistemas Generales (m2t)	39.530,62
SUPERFICIE SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (m2)	16.263,59
Aprovechamiento de Referencia (m2/m2)	0,1074
Edificabilidad de Sistemas Generales (m2t)	1.746,71
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO (m2)	4.732.188,43
TOTAL EDIFICABILIDAD ÁMBITO (m2/m2)	508.237,04
APROVECHAMIENTO RESULTANTE (m2/m2)	0,2499

FINCAS PROPIEDAD SAREB nº3 a 8.

ÁMBITO "LA CORVERICA"	689.308,00
SUPERFICIE SECTOR RESIDENCIAL (m2)	683.839,47
Aprovechamiento de Referencia (m2/m2)	0,1074
Edificabilidad del Sector (m2t)	73.444,36
SUPERFICIE SGEL FINCA F1 LA MURTA (m2)	778.099,65
Aprovechamiento de Referencia (m2/m2)	0,1074
Edificabilidad de Sistemas Generales (m2t)	83.567,90
SUPERFICIE SGEL FINCA F2 LA MURTA (m2)	123.760,91
Aprovechamiento de Referencia (m2/m2)	0,1074
Edificabilidad de Sistemas Generales (m2t)	13.291,92
SUPERFICIE SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (m2)	5.468,53
Aprovechamiento de Referencia (m2/m2)	0,1074
Edificabilidad de Sistemas Generales (m2t)	587,32
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO (m2)	1.591.168,57
TOTAL EDIFICABILIDAD ÁMBITO (m2/m2)	170.891,50
APROVECHAMIENTO RESULTANTE (m2/m2)	0,2499

CESIONES:

ZONAS DE CESIÓN	
F1 - FINCA LA MURTA (porción incluida dentro de los límites del P.R. de Carrascoy)	
SUPERFICIE SGEL (m2) NO COMPUTABLE A EFECTOS DEL art.116 LOTURM)	3.092.194,00
Indice de edificabilidad del sector al que se adscribe (m2/m2)	0,1074
Edificabilidad generada (m2t)	332.101,64
F2 - FINCA LA MURTA (porción fuera de los límites del P.R. de Carrascoy)	
SUPERFICIE SGEL (m2) COMPUTABLE A EFECTOS DEL art.116 LOTURM)	491.830,00
Indice de edificabilidad del Sector al que se adscribe (m2/m2)	0,1074
Edificabilidad generada (m2t)	52.822,54

Se adjunta al presente convenio, como Anexo VIII, el Plano Propuesta de actuación integrada turístico-residencial y ambiental sobre Hacienda del Álamo 2, paraje Corverica y paraje La Murta.

Que, en base a los anteriores antecedentes expuestos, y una vez informados favorablemente tanto la incardinación de la propuesta en el modelo de desarrollo propuesto, como su adecuación a los principios y objetivos de desarrollo territorial y urbano sostenible contenidos en la Ley de Suelo estatal y en la LOTURM, y su ajuste al marco legal establecido, no suponiendo en ningún caso negociación de potestades administrativas irrenunciables, y su justificación por el interés general, según declaración de Interés municipal aprobada por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Fuente Álamo de fecha 26 de abril de 2018, las PARTES firmantes han acordado suscribir el presente Convenio, que pasa a regirse por las siguientes:

Cláusulas**Previa. - Resolución de los convenios vigentes:**

La firma del presente Convenio Urbanístico implica el que los Convenios que afectan a las fincas registrales propiedad de SAREB, así como el Convenio que afecta a las fincas propiedad de PROFUSA, relacionados en los antecedentes, quedan resueltos de pleno derecho y sin eficacia alguna, sin perjuicio de que las cantidades entregadas al Ayuntamiento de Fuente Álamo en virtud de dichos Convenios deban de ser reintegradas en el supuesto de que el PGOU de Fuente Álamo fuera aprobado definitivamente sin recoger las determinaciones incluidas en el "Plano Propuesta de actuación integrada turístico-residencial y ambiental sobre Hacienda del Álamo 2, Paraje Corverica y Paraje La Murta", cuya descripción gráfica, magnitudes, clasificación y calificación constan en el Anexo VIII que se incorpora al presente Convenio o en el supuesto de la resolución de este, según lo establecido en la cláusula sexta siguiente.

En su caso, las cantidades a reintegrar a las mercantiles SAREB y PROFUSA, derivadas de los desembolsos realizados en los Convenios suscritos en fechas 15 de marzo de 2005 y 2 de junio de 2006, y relacionados en los antecedentes, son las siguientes:

- A la mercantil PROFUSA, la cantidad de950.222,74.-€ (una vez descontado el 5% previsto en el apartado "Forma de Pago" del referido convenio, más el 5% adicional pactado).

- A la mercantil SAREB, la cantidad de.....421.311,51.-€ (una vez descontado el 5% previsto en el apartado "Forma de Pago" del referido convenio).

La aprobación definitiva del PGOU de Fuente Álamo, recogiendo las determinaciones incluidas en el "Plano Propuesta de actuación integrada turístico-residencial y ambiental sobre Hacienda del Álamo 2, Paraje Corverica y Paraje La Murta", conforme al Anexo VIII que se incorpora al presente Convenio, supondrá para las Partes la renuncia expresa a la restitución de las cantidades que se abonaron en su día, a las que se hace referencia en los expositivos, sin que ninguna de las Partes tenga nada que reclamarse a partir de entonces.

Primera. - Objeto del convenio:

Es objeto del presente Convenio- de conformidad con lo dispuesto en el art. 182 d LOTURM-, establecer las condiciones detalladas para (i) la formulación del planeamiento del municipio de Fuente Álamo, en el marco del modelo territorial definido por el Ayuntamiento de Fuente Álamo en los trabajos previos que se están realizando para la redacción del nuevo PGMO, (ii) la incorporación en el documento del Plan General de Fuente Álamo que resulte definitivamente aprobado, y cuya tramitación está pendiente de iniciarse, de las determinaciones y parámetros urbanísticos establecidos en el "Plano Propuesta de actuación integrada turístico-residencial y ambiental sobre Hacienda del Álamo 2, Paraje Corverica y Paraje La Murta", detallados en el Expositivo III del presente Convenio, dejando sin vigencia y eficacia cualquier acuerdo anterior relativo a los inmuebles a que se refiere o afecta el presente, así como establecer con precisión los sujetos responsables y las condiciones específicas de la ejecución y financiación de las obras de urbanización a que se alude expresamente en la Cláusula TERCERA del presente.

Segunda.- Marco normativo:

Producida la entrada en vigor de la LOTURM y, en concordancia con las determinaciones contenidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, (en lo sucesivo, el "TRLSRU"), la normativa marco del presente Convenio es la siguiente:

- a) Artículo 182 LOTURM vigente a la presente fecha.
- b) Artículos 4, 9.8 y 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- c) Artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.
- d) Artículo 111 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local.
- e) Artículos 21 y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- f) Art. 47 y ss de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Tercera.- Compromisos de las partes:**A) Obligaciones del Ayuntamiento de Fuente Álamo:**

El Ayuntamiento de Fuente Álamo se compromete a incluir, en la elaboración del PGOU de Fuente Álamo los parámetros básicos de la propuesta de ordenación incluida en el "Plano Propuesta de actuación integrada turístico-residencial y ambiental sobre Hacienda del Álamo 2, Paraje Corverica y Paraje La Murta", cuya descripción gráfica, magnitudes, clasificación y calificación constan en el Expositivo III del presente acuerdo, y en el Anexo VIII que se incorpora al mismo como parte integrante y esencial de éste, incluyendo la totalidad de los terrenos cuya descripción, número de finca registral y referencia catastral constan referenciadas en los Anexos III y IV, que también se incorporan al presente documento con idéntico carácter esencial, garantizando el cumplimiento de los requisitos del art. 116 a) LOTURM en lo que resulte de su competencia.

- A los efectos del presente Convenio, sólo se entenderá debidamente cumplida la obligación asumida por medio del presente por parte del Excmo. Ayuntamiento de Fuente Álamo, en el caso de que, una vez incorporadas todas las determinaciones previstas en dicho Expositivo, y definidas con mayor detalle en el Anexo VIII adjunto, se proceda por dicha Corporación municipal a tramitar el PGOU del municipio de forma completa, de conformidad con la legislación vigente- actualmente, arts. 160 y 161 de la LOTURM-, a que alcance la aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, que es la competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales y de los Planes de Gestión de los Espacios Protegidos en la Región de Murcia.

B) obligaciones de la propiedad en su conjunto:

(i) La Propiedad se compromete al cumplimiento de los siguientes deberes, conforme a lo establecido en la legislación de vigente aplicación, particularmente la LOTURM, y en todo caso:

- A ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Fuente Álamo todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento de conformidad con los estándares que se determinan en la LOTURM

- A obtener y ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al Sector o Sectores, a que den lugar las fincas objeto del presente convenio y, especialmente, a cumplir los requisitos exigidos en el art. 116 a) de la LOTURM en los términos que se determinen por las Administraciones competentes.

- A financiar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y densidad de la misma y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o Programa de Actuación, sin perjuicio de su implantación parcial a otros beneficiarios exteriores.

- A ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Fuente Álamo el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del Sector o ámbito correspondiente debidamente urbanizado, en los términos expresados en la LOTURM.

- A proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, al tratarse de una actuación de iniciativa

privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y costearlos en la proporción que les corresponda.

- A financiar la urbanización del Sector o Sectores, a que den lugar las fincas objeto del presente convenio, mediante sistema de actuación preferentemente privado. A solicitar la licencia de edificación y edificar los solares en el plazo que se establezca a tal efecto en el planeamiento general o de desarrollo.

- A comunicar al Ayuntamiento cualquier transmisión de fincas, de tal suerte que no se modificará la situación del nuevo titular de las mismas respecto de los deberes establecidos en el presente Convenio, en la legislación urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. En tal sentido, 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 el Ayuntamiento de Fuente Álamo y que hubieran sido objeto de inscripción registral.

- A cualesquiera otros deberes impuestos por la legislación urbanística o sectorial de aplicación, especialmente, al de constituir, una vez finalizada la obra de urbanización, una Entidad de Conservación que garantice el mantenimiento de los servicios en las condiciones que exija este Ayuntamiento.

(ii) Una vez aprobados definitivamente los Ámbitos en las condiciones establecidas en los apartados anteriores, y con independencia de las determinaciones que al respecto establezca el Plan General, la Propiedad se compromete conjuntamente a la financiación de las obras de refuerzo y/o conexión a los Sistemas Generales de Comunicaciones previstos en la propuesta de ordenación, y que serán adscritos al Sector o Sectores, a que den lugar las fincas objeto del presente convenio.

Por razones de urgencia y prioritaria necesidad de mejora de condiciones de comunicación y accesos del municipio, y siendo necesario anticipar su ejecución, las mercantiles firmantes se comprometen a financiar las obras incluidas como refuerzo y/o conexión de los Sistemas Generales de Comunicaciones del referido Sector o Sectores, a que den lugar las fincas objeto del presente convenio, en el plazo de 18 meses desde el requerimiento efectuado por el Ayuntamiento de Fuente Álamo, una vez aprobado definitivamente el PGOU, siempre que este recoja las determinaciones fijadas en el presente Convenio.

Toda la financiación realizada por la propiedad respecto a las obras incluidas como refuerzo y/o conexión de los Sistemas Generales de Comunicaciones del sector o sectores, a que den lugar las fincas objeto del presente convenio, podrá ser reclamada, de conformidad con lo establecido al respecto en la LOTURM, a los propietarios una vez constituidas las correspondientes Juntas de Compensación.

C) Obligaciones asumidas por PROFUSA:

PROFUSA, como propietaria de los terrenos objeto de cesión para su recuperación ambiental, y a requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Fuente Álamo, se obliga por el presente documento a la cesión anticipada, mediante escritura pública, de los mismos en favor del Ayuntamiento de Fuente Álamo, con reserva del aprovechamiento establecido como Sistema General de Espacios Libres de carácter Forestal, garantizando el cumplimiento de los requisitos exigidos en el art. 116 a) de la LOTURM en los términos que se determinen por las Administraciones competentes. Dicha cesión quedará sometida a condición resolutoria vinculada a la efectiva clasificación y al aprovechamiento de referencia en el PGOU, según los términos contenidos en el presente convenio, así como a la

vigencia de éste. En el supuesto de que el Ayuntamiento cediera a un tercero los anteriores terrenos, será condición esencial para la validez de dicha cesión que la anterior condición resolutoria conste también en la nueva escritura de cesión.

Cuarta.- Duración del convenio:

El plazo de vigencia del presente Convenio será de CUATRO (4) AÑOS, en atención a los plazos necesarios para la tramitación del PGOU y a lo dispuesto en el apartado h) del art. 49 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

En cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto en el apartado anterior, los firmantes del Convenio podrán acordar unánimemente su prórroga por un período de hasta CUATRO (4) AÑOS adicionales. De no hacerlo así, este Convenio quedará extinto de pleno derecho.

No habrá más prórrogas desde que se alcance la aprobación definitiva del PGOU de Fuente Álamo, siempre y cuando la misma recoja las determinaciones de planeamiento establecidas en el presente Convenio.

Quinta.- Modificación:

Será causa de modificación del presente Convenio el establecimiento de determinaciones urbanísticas que resulten distintas a las establecidas en el mismo, tal y como aparecen recogidas en el Expositivo III y en cada Anexo, aunque dichas variaciones lo sean a consecuencia de cualesquiera informes o resoluciones emitidas por las distintas Administraciones y Organismos sectoriales, durante la tramitación del PGOU de Fuente Álamo. No será considerada causa de modificación del presente Convenio la instrumentación de la obtención de los terrenos comprendidos en la zona de cesión denominada F1 en la propuesta adjunta como Anexo VIII mediante una regulación específica en las Normas Urbanísticas del nuevo Plan General, que, dentro del marco legal aplicable, permitan la concreción de los parámetros del Plano Propuesta de actuación integrada turístico-residencial y ambiental sobre Hacienda del Álamo 2, Paraje Corverica y Paraje La Murta”, detallados en el Expositivo III del presente Convenio en idénticas condiciones a las descritas, sin calificar dicha zona de cesión F1 como sistema general de espacios libres para su adscripción a los ámbitos descritos para su gestión, y manteniéndose en tal caso por parte de la propiedad la garantía de cumplimiento de los requisitos del art. 116 a), propios de su ámbito de actuación, en los términos que se determinen por las administraciones competentes.

La modificación del Convenio deberá de ser suscrita por unanimidad entre las PARTES otorgantes. En caso contrario, habrá de aplicarse la causa de resolución establecida en el apartado 4) de la Cláusula SEXTA del presente Convenio.

Sexta.- Resolución del convenio:

El presente Convenio quedará resuelto por cualquiera de las causas generales establecidas en el artículo 51 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. En concreto, son causas de resolución:

1) El transcurso del plazo de vigencia del Convenio sin haberse acordado la prórroga del mismo o el transcurso de dicha prórroga sin que se haya aprobado definitivamente del PGOU.

2) El acuerdo unánime de todos los firmantes.

3) La modificación de las circunstancias, hechos e intereses que han impulsado la formalización del presente Convenio y que impidan el

establecimiento de las determinaciones urbanísticas que aparecen recogidas en el Expositivo III y en cada Anexo sin que las Partes acuerden de forma unánime la modificación del Convenio.

4) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes.

5) Por decisión judicial declaratoria de la nulidad del Convenio.

6) De manera expresa y específica, las PARTES acuerdan que será causa de resolución la modificación sustancial, a instancias de cualquier Administración u Organismo sectorial, durante la tramitación del PGOU de Fuente Álamo, de cualquiera de las determinaciones urbanísticas establecidas en el Expositivo IV y Anexos del Convenio, sin perjuicio de la facultad de las PARTES otorgantes de acordar unánimemente la modificación del mismo para adaptarlo a las nuevas determinaciones. Se considerará sustancial, en todo caso, toda modificación que implique una reducción de, al menos, el 20% del aprovechamiento del Sector o Sectores, a que den lugar las fincas objeto del presente convenio, fijada en el presente convenio en el 0,1074.

Los efectos de la resolución del Convenio son:

1.- La posibilidad de que las mercantiles PROFUSA y SAREB reclamen al Ayuntamiento de Fuente Álamo el reintegro de las cantidades indicadas en la cláusula previa del presente convenio, en los términos descritos en la misma.

2.- Revertir la propiedad de los terrenos que se hubieran cedido anticipadamente a la mercantil PROFUSA. Esta obligación deberá de ser trasladada a cualquier convenio o escritura de cesión a favor de terceros.

Séptima.- Subrogación:

La transmisión de cualquiera de las fincas registrales incluidas en el Convenio supondrá la subrogación del tercero adquirente en todas y cada una de las obligaciones y derechos establecidos en el presente. A tales efectos, las mercantiles firmantes se obligan a incluir una cláusula de adhesión expresa a las determinaciones del presente Convenio en la escritura de transmisión de cualquiera de las fincas registrales afectadas.

Octava.- Naturaleza jurídica y fuero:

Este Convenio urbanístico tiene, a todos los efectos, naturaleza y carácter jurídico-administrativo, y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción, serán competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Y en prueba de su conformidad firman las PARTES intervinientes el presente convenio por triplicado, en el lugar y fecha indicados.

Fdo.: D.^a Juana María Martínez García

AYUNTAMIENTO FUENTE ÁLAMO

Fdo.: D. Juan Pablo Perdiz López

SAREB

Fdo.: D.^a Lourdes Sánchez Cotrina

SAREB

Fdo.: D. Tomás Fuertes Fernández

PROFUSA

Fdo.: Ángel José Megias Roca

SECRETARIO GENERAL AYTO. FUENTE ÁLAMO.