



DILIGENCIA DE FIRMA Y ANOTACIÓN DEL TEXTO DEFINITIVO DE CONVENIO

DILIGENCIA:

Para hacer constar que, con fecha 22 de Junio de 2005, D. Rafael M. Caro González, Alcalde del Ayuntamiento, y D. Francisco Benavides Hinojosa, en nombre y representación de la Promotora Constructora Medina Belda SL, propietaria del territorio afectado por el Convenio firmaron el texto definitivo del Convenio urbanístico de Planeamiento del el Cerro, que obra en el expediente varios 10/05 y que ha sido anotado con el n.º 1 en el Archivo administrativo de Convenios urbanísticos]. De lo que doy fe.

En Cuevas de San Marcos, a 7 de Noviembre de 2005.

La Secretaria,

Fdo.: Eva García Velasco



**CONVENIO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE
CUEVAS DE SAN MARCOS
Y LA MERCANTIL
PROMOTORA CONSTRUCTORA MEDINA BELDA, S.L.**

En Cuevas de San Marcos, a 22 de Junio de dos mil cinco.

REUNIDOS:

De una parte, **D. RAFAEL M. CARO GONZÁLEZ**, interviniendo en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos por su condición de Alcalde Presidente de la Corporación Municipal, del que se exceptúa reseñar sus datos personales por razón de su cargo, estando asistido por la Sra. Secretaria de la misma Corporación, **DÑA. EVA GARCIA VELASCO**, a los efectos de dar fe de lo acordado, en cumplimiento de lo establecido en la Legislación sobre Régimen Local.

Y de otra, **D. FRANCISCO BENAVIDES HINOJOSA**, mayor de edad, vecino de Cuevas de San Marcos., con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Ramón y Cajal 37, y con N.I.F 25.314.644Q, quien actúa en nombre y representación de la mercantil **Promotora Constructora Medina Belda S.L.**, domiciliada a efectos de notificaciones en el mismo lugar que el anterior, constituida el día 8 de Enero de 2004, ante el notario de Cabra (Córdoba) D^a. M^a del Carmen Bascon Berríos, y debidamente inscrita en el registro mercantil de Málaga, al tomo 3473, libro 2385, folio 154, hoja MA-68019, Inscripción Primera, y con C.I.F. B-92499862. Sus facultades resultan de la escritura de constitución, de fecha 8 de Enero de 2004, otorgada ante el notario de Cabra (Córdoba), D^a. M^a del Carmen Bascon Berríos, al número 14 de su protocolo, debidamente inscrita en el registro mercantil de Málaga, al tomo 3473, folio 2385, inscripción Primera, manifestando estar vigentes en su integridad.

Las partes intervinientes se reconocen mutua capacidad para celebrar el presente **CONVENIO DE PLANEAMIENTO**, el cual deberá ser ratificado por el pleno del Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos para que sea válido y vinculante, y a tal efecto,

MANIFIESTAN:

1. El Excmo. Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos está elaborando los trabajos de revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, en sustitución de las actuales Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el día 20 de Julio de 1983.
2. Que en la referida Revisión, se pretende establecer actuaciones urbanísticas para desarrollar construcciones residenciales y dotacionales, adaptadas al terreno, como forma de incentivar el establecimiento ordenado de la población del municipio
3. Que la entidad Promotora Constructora Medina Belda S.L. es propietaria de las siguientes fincas:

(Descripción registral y referencia catastral de cada una de las fincas incluidas dentro del ámbito.)

PARCELA	SUBPARCELA	PARAJE	EXTENSION AFECTADA
71	0	El Cerro	3.342,11
73	0	El Cerro	7.674
74	0	El Cerro	1.769,93
75 y 76	0	El Cerro	3.398,04
77	0	El Cerro	3.159,12
78	0	El Cerro	4.871,70
82 a y b		El Cerro	5.912,90
83 a, b, c y d		El Cerro	6.052,04
84	0	El Cerro	3.232,89
85	0	El Cerro	3.176,54
86	0	El Cerro	3.223,88
93	0	El Cerro	22.662,46
18	0	Los Llanos	1.734,20
41 (parte de finca)	0	Los Llanos	1.095,70

4. Que el Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos tiene interés en adquirir, para destinar a la construcción de Viviendas de Protección Oficial(VPO), las dos ultimas parcelas del expositivo anterior (18-0-Los Llanos-1.734,20, 41-0-Los Llanos-1.095,70)
5. Que la entidad Promotora Constructora Medina Belda S.L., tiene interés en desarrollar sobre el resto de las parcelas descritas en la manifestación tercera anterior, una actuación urbanística, para lo cual es necesario incluir las mismas en la revisión del plan general, clasificándolas como suelo urbanizable sectorizado con un uso global residencial
6. El cálculo de la edificabilidad computable se hará conforme a los criterios establecidos por las Ordenanzas del Plan General.

De acuerdo con esto, tendrán la consideración de techo edificable las superficies que determinen a tal efecto las citadas Ordenanzas Municipales del Plan General, no pudiendo exceder este de 0,573 m²/m² de suelo.

7. Corresponderá al Ayuntamiento la cesión en suelo ya urbanizado, del 10 % del aprovechamiento medio resultante de la aplicación de las Ordenanzas Municipales del Plan General, sobre el ámbito de la actuación urbanística propuesta por la mercantil Promotora Constructora Medina Belda SL.

Dicha cesión obligatoria se cuantifica por técnico municipal competente en la cantidad de **TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS Y OCHENTA CENTIMOS (387.652,80.-€)**.

8. En base al cumplimiento de los intereses generales del municipio, y de los fines últimos del patrimonio municipal del suelo, en especial la construcción de Viviendas de Protección Oficial, en compensación de la cesión en suelo ya urbanizado, del 10% del aprovechamiento medio que se ha hecho constar en el punto 7. anterior, la entidad mercantil Promotora Constructora Medina Belda SL, cede al Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos, las parcelas señaladas en la manifestación cuarta, para lo que este, en el marco de sus competencias, se compromete a impulsar y tramitar que las fincas descritas en la manifestación tercera, ubicadas en el paraje conocido como el Cerro, sean incluidas en la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio con la clasificación de suelo urbanizable.

9. Que las partes intervinientes de conformidad con lo preceptuado en el artículo 30 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en orden a fijar los parámetros básicos de ordenación y los compromisos de ejecución, de común acuerdo suscriben el presente **CONVENIO DE PLANEAMIENTO**, y a tal efecto

ESTIPULAN:

PRIMERO.- Dado el interés general del municipio en la adquisición de las parcelas descritas en la manifestación cuarta de este documento, y dado el interés de la mercantil Promotora Constructora Medina Belda SL, en el desarrollo de la actuación urbanística del paraje conocido como El Cerro, el Ilmo. Sr. D. Rafael Caro González en representación del Exmo. Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos, y D. Francisco Benavides Hinojosa, en la intervención citada, se comprometen a formalizar la permuta de las fincas descritas en la manifestación cuarta de este documento en compensación de la parte del 10 % de aprovechamiento medio que le corresponda por el desarrollo urbanístico que lleve a cabo la referida mercantil, todo ello en base a la regulación genérica del Patrimonio Municipal del Suelo en la legislación urbanística y de acuerdo con los siguientes condicionantes:

A- El acuerdo de permuta contenido en el presente convenio implica la transmisión del pleno dominio, libre de cargas y gravámenes, por parte de la Promotora Constructora Medina Belda SL, de las fincas descritas en la manifestación cuarta de este documento al Exmo. Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos, para que este, una vez tramite y apruebe los correspondientes documentos urbanísticos, las destine a promoción de VPO.

B- El ayuntamiento de Cuevas de San Marcos en el marco de sus competencias se compromete a impulsar y tramitar que las fincas descritas en la manifestación tercera, obtengan la ordenación que se detalla a continuación en el documento de revisión, en fase de avance, del Plan General de Ordenación Urbanística que se está redactando:

ORDENACIÓN:

Clasificación: Urbanizable

Uso característico: Residencial.

Coefficiente de edificabilidad: 0,573m²/m²

Reservas para dotaciones: Se acomodarán a las determinaciones legales contenidas en el art. 17 de la LOUA y demás disposiciones generales de pertinente aplicación y serán incrementadas con las fijadas en el plano que se acompaña como documento nº 1.

Otras determinaciones: El sistema que se adopta es el de compensación.

C- La permuta se formalizara en documento público. Hasta que no se produzca dicha formalización, Promotora Constructora Medina Belda SL, autoriza al Ayuntamiento para que este ocupe y disponga como mero poseedor de las fincas descritas en la manifestación cuarta.

D- Dado que la valoración del 10 % del aprovechamiento medio que corresponda al Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos excede del valor de las fincas permutadas en la cuantía **NOVENTA Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO EUROS (93.155,00.- €)**, este será compensado por la mercantil Promotora Constructora Medina Belda SL, de conformidad con el Art. 54.2.b, en metálico, o a solicitud del Ayuntamiento en obras, recogidas en el correspondiente Proyecto Técnico (cuyo coste está comprendido en los 93.155,00€), destinadas a interés general (guardería, instalaciones deportivas, edificio cultura).

SEGUNDO.-En atención a los anteriores parámetros, así como los que se recojan en el documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cuevas de San Marcos comparecientes se comprometen a presentar el correspondiente instrumento de desarrollo, que será objeto de tramitación simultánea con el documento de revisión, sin perjuicio de incorporar sus determinaciones a este último.

En dicho documento se habrá de justificar debidamente las condiciones de infraestructuras básicas del ámbito, y en especial, las referentes a saneamiento, abastecimiento, electricidad y accesos.

TERCERO.-La propiedad se compromete a la urbanización y edificación del sector dentro del primer cuatrienio de vigencia del documento de revisión del Plan de Ordenación Urbanística de Cuevas de San Marcos.

CUARTO.- El incumplimiento, por cualquiera de las partes, de las obligaciones contenidas en el presente documento dará lugar, sin necesidad de intimación, a la resolución del mismo, debiendo indemnizar la parte incumplidora a la otra, en la cuantía del duplo de los gastos devengados hasta ese momento con motivo de las operaciones de regularización, adaptación, e inclusión de los terrenos descritos en la manifestación 3. del presente convenio.

En caso de que dicho incumplimiento se produjera por Promotora Constructora Medina Belda, S.L. una vez obtenida la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística, esta deberá indemnizar al Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos en la cuantía de **TRESCIENTOS MIL QUINIENTOS SEIS EUROS CON CINCO CÉNTIMOS DE EURO (300.506,05,-€)**, afectando en este caso a dicha responsabilidad, tanto los terrenos permutados en el presente convenio, como los clasificados en el Plan General.

QUINTO.- Cuantos gastos, impuestos y tributos se deriven del presente convenio serán abonados por la entidad compareciente, así como de los actos y operaciones que sean necesarios para su ejecución, y en especial los referentes a la inmatriculación de las fincas objeto del presente Convenio, así como los actos que impliquen intervención de técnicos ajenos al Ayuntamiento por los que se devenguen cualquier tipo de honorarios.

SEXTO.- El presente convenio no podrá comprometer potestades regladas de la Administración actuante y su eficacia y validez queda supeditada a su aprobación definitiva, tras su sometimiento a información pública, la que será publicada conforme a lo dispuesto en la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y registrado conforme establece el Decreto 2/2004 de 7 de enero.

SÉPTIMO.- La vigencia del presente convenio se extiende desde la aprobación por el Ayuntamiento Pleno hasta la aprobación definitiva del instrumento de desarrollo – Plan Parcial- o la ordenación detallada de las fincas a las que se refiere .-

Y en prueba de conformidad, previa lectura, firman, por duplicado y a un solo efecto, con el Visto Bueno de la Sra. Secretaria, ambas partes en el lugar y fecha arriba indicados.