



Ajuntament de l'Arboç

EXP. 1859/18

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE L'ARBOÇ (TARRAGONA) Y LA S.A.R.E.B.

En la localidad de L'Arboç (Tarragona) a 11 de febrero de 2.019

REUNIDOS

De una parte, DON JOAN SANS FREIXES, con D.N.I. en su condición de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de esta ciudad, con domicilio a estos efectos en C/Major, 26 43720-L'Arboç (Tarragona) quien actúa en nombre y representación del citado Ayuntamiento, en ejercicio de las facultades que le atribuyen el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases del Régimen Local, el artículo 53.1.a) del Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley Municipal y de Régimen Local de Catalunya, asistido por la Secretaria-Interventora Acctal. del Ayuntamiento, en ejercicio de sus funciones de fedatario y de asesoramiento legal preceptivo según el artículo 92 bis de la Ley 7(1985 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local.

De otra parte, DON JORDI GALLEGO SANCHEZ con DNI número y DON con DNI en su condición de representantes de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA S.A. con CIF N° A-86602158, que figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 30.521, folio 1, hoja número M-549.293, inscripción 1ª, y con domicilio social en Paseo de la Castellana 89, CP 28046, Madrid, en adelante SAREB

INTERVIENEN

DON JOAN SANS FREIXES, en la indicada representación, expresamente facultado para este acto en virtud de acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de l'Arboç celebrado el día 31 de enero 2019 certificación del cual se acompaña como **documento I.**

Y DON JORDI GALLEGO SANCHEZ y DON en virtud de Poder Especial otorgado por SAREB a la entidad SOLVIA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L., mediante Escritura de Elevación a Público de Acuerdos Sociales autorizada por el Notario de Madrid, D. , el día 6 de marzo de 2015, bajo el número 968 de su protocolo, copia de la cual se adjunta al presente como **documento II.**

En las indicadas representaciones en cuya virtud actúan:

EXPONEN

I.- SAREB es propietaria de la finca registral 4.006 inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de los de El Vendrell (Tarragona) y que se corresponde con la parcela catastral con referencia 2998901CF8629H0001PY.

Que la finca se ubica en el ámbito de suelo urbano no consolidado del Polígono 19 denominado "Cooperativa Agrícola i Caixa Agrícola de l'Arboç", de uso predominante residencial, relativo al cual el Ayuntamiento de l'Arboç tramitó Modificación Puntual del

C/Major, 26 43720-L'Arboç (Tarragona) • Telèfon 977.67.00.83 Fax 977.67.02.57 • E-Mail: ajuntament@arboçenc.cat



Ajuntament de l'Arboç

antiguo Plan General de Ordenación de 1985, modificación que fue aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona en fecha 8 de junio de 2006 (Normas Urbanísticas publicadas en el DOGC núm. 4.728, de 28 de septiembre de 2006).

Que el sistema de actuación previsto para el sector es el de Reparcelación, en la modalidad de Compensación Básica.

Que posteriormente entró en vigor en el municipio de l'Arboç un nuevo planteamiento general (POUM aprobado definitivamente en fecha 12 de marzo de 2.009 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona, que también dio conformidad a su Texto Refundido en acuerdo de 25 de junio de 2.009), que incorpora los parámetros definidos para el indicado sector en la Modificación Puntual del 2006.

Que con fecha 22 de mayo de 2008 la Junta de Gobierno Local de L'Arboç aprobó definitivamente el "Proyecto de Reparcelación del sector de la Cooperativa Agrícola y Caixa Agrícola de L'Arboç", que se adjunta como **documento III**.

En dicho instrumento urbanístico se estableció que la parcela aportada por el Ayuntamiento de L'Arboç consistente en un solar inscrito en el Registro de la Propiedad 1 del Vendrell como finca registral 6.271, de una superficie de setecientos cuatro metros y sesenta y tres decímetros cuadrados, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 120.1.d) de la Ley de Urbanismo de Catalunya vigente en esos momentos, procedía la substitución de la adjudicación de techo edificable por indemnización en metálico al no alcanzar la primera la superficie del 15% de la parcela mínima edificable.

La indemnización substitutoria quedó fijada en la suma de 433.066,91 euros y así fue recogida e integrada la misma en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación, más el IVA, cuya repercusión se entendió procedente en aquel momento.

II.- Que la totalidad de los derechos inherentes a la aportación de la indicada finca, fueron adjudicados, por subrogación real, al otro único propietario del Proyecto, la sociedad INMOBILIARIA DELANO S.L., propietaria de la finca registral 4.006 del Registro de la Propiedad 1 del Vendrell, y quién fue por ello el único al que se le adjudicaron las parcelas de titularidad privada resultantes.

III.- Que constituyen el resto de cargas urbanísticas del Proyecto de Reparcelación aprobado integradas en su Cuenta de Liquidación Provisional, los gastos de formulación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización en la suma de 55.256,00 euros, los de formalización e inscripción en el Registro de la Propiedad en la cuantía de 25.724,00 euros, el valor del pago substitutorio de la cesión del 10% de aprovechamiento medio por importe de 1.801.681,43 y el Presupuesto de gastos de urbanización por la cuantía de 2.782.148,35 euros, más el IVA de aquellas partidas en las que se devengue dicho impuesto.

Todos ellos se hallan pendientes de satisfacer, a excepción de los gastos de formulación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización en la suma de 55.256,00 euros, al no haberse llevado a cabo la ejecución de las Licencias de edificación concedidas ni las obras y actuaciones comprendidas en el Proyecto de Urbanización.



Ajuntament de l'Arboç

IV.- Que mediante escritura autorizada por el Notario de Mataró Don [redacted] con fecha 30 de diciembre de 2.010, la sociedad INMOBILIARIA DELANO S.L., procedió a la venta de la finca 4006 descrita y de la totalidad de las fincas que en ejecución del Proyecto de Reparcelación y por subrogación real tenía adjudicadas, a la sociedad ADQUIRENT INMOBLES S.L., y transmitió a la adquirente la totalidad de los derechos y obligaciones inherentes a dichas adjudicaciones que esta declaraba conocer y aceptar.

En la Cláusula Sexta de la indicada escritura pública, la adquirente manifestaba que conocía, aceptaba y declaraba su conformidad con el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente y con las adjudicaciones correspondientes a la finca aportada; que conocía y aceptaba la pendencia de la inscripción registral de Proyecto de Reparcelación aprobado por el Ayuntamiento y finalmente que asumía y se obligaba a subrogarse en los derechos y obligaciones que correspondiesen a la sociedad vendedora, incluido el pago de las liquidaciones y cuotas que se devengasen por la ejecución del Proyecto de Reparcelación y Urbanización que se contenían en la Cuenta de Liquidación Provisional que constaba en el Capítulo V del indicada Proyecto, y de forma especial que se obligaba al pago de la Indemnización Substitutoria a favor del Ayuntamiento de L'Arboç cuyo importe ascendía a 433.066,91 euros más el IVA en su caso correspondiente. (La forma de pago de dicha indemnización estaba prevista de la siguiente forma: 2 pagos del 50% cada uno por importe de 156.533,45€ a los seis y doce meses respectivamente, de la obtención de licencia de edificación y la entrega de 15 trasteros por valor de 8.000€ cada uno, situados en planta sótano de la edificación a construir en la finca Número 8.)

V.- Que la sociedad ADQUIRENT INMOBLES S.L.U. al fusionarse con la sociedad BANKIA HABITAT S.L.U. mediante escritura de fusión por absorción de fecha 1 de octubre de 2.012 autorizada por el Notario de Madrid Don [redacted] aportó e integró en el patrimonio de la misma la plena titularidad de los derechos y deberes derivados de la adquisición inmobiliaria descrita en el precedente apartado de este documento; y a su vez, BANKIA HABITAT S.L.U. mediante escritura de fecha 21 de diciembre de 2.012 autorizada por el Notario de Madrid Don [redacted]; [redacted], en virtud de lo establecido en la normativa vigente y de forma especial en el Real Decreto-Ley 24/2012, cedió a su vez al SAREB la titularidad de dichas fincas y por ello los derechos y obligaciones inherentes a dicha titularidad.

Dicha cesión onerosa y consiguiente subrogación en todos los derechos y obligaciones inherentes a los activos adquiridos. juntamente con el acta complementaria autorizada por el Notario del Vendrell [redacted] de fecha 2 de octubre de 2.013, mereció su inscripción en el Registro de la Propiedad 1 del Vendrell con fecha 24 de octubre de 2.013.

VI.- La coyuntura económica actual y la crisis inmobiliaria sufrida, obligan a replantear los usos previstos en el Polígono 19 "Sector de la Cooperativa Agrícola y Caixa Agrícola de L'Arboç" para poder justificar su viabilidad. Asimismo, es de destacar que los valores empleados para el cálculo de las indemnizaciones substitutorias superan en gran medida los que resultarían hoy en día.

VII.- Que la totalidad de las parcelas de dicho Proyecto de Reparcelación se hallan comprendidas en el ámbito de la Trama Urbana Consolidada del municipio (TUC) aprobado por Resolución del Director General d'Ordenació del Territori i Urbanisme de fecha 17 de octubre de 2.017, lo cual permite la implantación de los usos y actividades



Ajuntament de l'Arboç

comerciales contempladas en los términos regulados en el Decreto Ley 1/2009 de 22 de diciembre de ordenación de los equipamientos comerciales.

Se adjunta como **documento IV** copia de dicha Resolución y como **documento V** plano de emplazamiento.

Atendidos estos antecedentes, y al objeto de dar cumplimiento a las prescripciones del indicado Proyecto de Reparcelación y llevar a cabo su inscripción en el Registro de la Propiedad, los comparecientes,

CONVIENEN

PRIMERO.- Objeto del Convenio

Este Convenio tiene por objeto:

- a) Fijar los plazos y condiciones en que harán efectivos los pagos adeudados a fecha de hoy en concepto de indemnización sustitutoria del aprovechamiento a favor del Ayuntamiento de l'Arboç por la aportación por el mismo en el momento de aprobación del Proyecto de Reparcelación del Polígono 19 de la propiedad de la parcela registral 6.271 del Registro de la Propiedad 1 del Vendrell.
- b) Fijar los términos en los que se entregará el 10% del aprovechamiento medio al Ayuntamiento de l'Arboç.
- c) Establecer los términos para la redacción de una Modificación Puntual de Plan General Municipal, en el que se modifiquen parcialmente los usos del Polígono 19 y adaptarlos a las necesidades actuales con la finalidad de dar viabilidad económica al ámbito.

SEGUNDO.- Naturaleza jurídica de este Convenio

El presente documento disfruta de la naturaleza jurídica administrativa prevista por el artículo 25.1 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo y su formalización toma causa del principio de libertad dispositiva que consagran los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como, con respecto a las entidades locales, el 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, y el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985 de Bases del régimen local.

TERCERO.- Obligaciones de las partes

- a) Respecto a las obligaciones dimanantes del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente el 22 de mayo de 2.008 por el Ayuntamiento de L'Arboç, que se adjunta como **Documento III**, y concretamente respecto al pago de la indemnización substitutoria de 433.066,91 euros a favor del Ayuntamiento por la aportación de la finca registral 6.271 del Registro de la Propiedad 1 del Vendrell, y recogida en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación, la partes convienen que ésta se hará efectiva, por una parte, en dos fracciones por importe de 156.533,45€ cada una, abonándose la primera fracción a la firma

C/Major, 26 43720-L'Arboç (Tarragona) • Telèfon 977.67.00.83 Fax 977.67.02.57 • E-Mail: ajuntament@arboçenc.cat



Ajuntament de l'Arboç

de este convenio, una vez haya sido definitivamente aprobado, y la segunda, a la publicación en el Butlletí Oficial de la provincia de Tarragona de la aprobación provisional de la Modificación Puntual de Plan General a redactar, y en todo caso como máximo en el plazo de 18 meses desde la aprobación definitiva de este Convenio.

En cuanto al importe restante hasta la cantidad recogida en el Proyecto de Reparcelación aprobado, es decir, 120.000,01€, se hará efectiva mediante aprovechamiento adjudicado al Ayuntamiento en la modificación de Proyecto de Reparcelación que se tramite a consecuencia de la Modificación Puntual de Plan General a redactar, empleando para su cuantificación, la misma ecuación de cálculo empleada en el Proyecto de Reparcelación Aprobado en fecha 22 de mayo de 2008.

Las indicadas indemnizaciones entienden las partes no se hallan sujetas en este momento a IVA, como se establecía en el Proyecto de Reparcelación aprobado en su día, atendiendo el contenido de las Resoluciones Vinculantes de la Dirección General de Tributos de 28 de septiembre de 2.011 y 22 de diciembre de 2.000, entre otras, dictadas en supuestos idénticos al presente, y por consiguiente no se procede en estos momentos a efectuar repercusión del mismo; todo ello sin perjuicio de que haya que realizarlo si finalmente resulta legalmente exigible.

Dando cumplimiento a dicha condición, en el acto de la firma de este convenio una vez haya sido definitivamente aprobado, SAREB hará efectivo al Ayuntamiento de L'Arboç el importe del primer pago de la indemnización substitutoria establecida, en la suma total de 156.533,45€ mediante cheque bancario que se reseñará al final de este documento.

Por parte del Ayuntamiento de L'Arboç se librá y entregará en ese acto a SAREB la pertinente factura cuya copia se adjuntará como **Documento VI**.

b) En cuanto al pago correspondiente al 10% de aprovechamiento medio, las partes convienen que el mismo se hará efectivo mediante la cesión del citado aprovechamiento a favor del Ayuntamiento, materializado en fincas resultantes de la Modificación de Proyecto de Reparcelación que se tramite a consecuencia de la Modificación Puntual de Plan General a redactar.

c) En caso de que en el plazo máximo de cuatro años a partir de la aprobación definitiva de este Convenio no se lleve a cabo ni la Modificación Puntual del Plan General a redactar ni en consecuencia, la modificación del Proyecto de Reparcelación, las partes convienen modificar el vigente Proyecto de Reparcelación para que el pago del correspondiente 10% de aprovechamiento medio así como el correspondiente al pago por indemnización substitutoria del importe de 120.000,00 euros establecidos en el apartado a), se haga efectivo igualmente mediante la cesión a favor del Ayuntamiento en fincas de resultado.

d) En cuanto al establecimiento de los términos para la redacción de una Modificación Puntual de Plan General, las partes convienen que SAREB procederá a la redacción y presentación ante el Ayuntamiento, de una Modificación Puntual de Plan General en la que se modifiquen parcialmente tanto los usos como cuantos parámetros se consideren necesarios respecto del Polígono 19 para adaptarlo a las necesidades actuales, dando mayor viabilidad económica al ámbito, aceptando por su parte el Ayuntamiento la obligación de asumir el



Ajuntament de l'Arboç

documento presentado y proceder a su tramitación conforme a lo dispuesto en la normativa urbanística y, tras su aprobación provisional, remitirlo a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona para su aprobación definitiva. Los principales parámetros de la citada Modificación Puntual de Plan General se adjuntan como **Documento VII**.

Asimismo, una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual de Plan General, y en el plazo máximo de 9 meses, SAREB redactará y presentará para su tramitación ante el Ayuntamiento, la Modificación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización, caso que resultara necesario, asumiendo el Ayuntamiento el compromiso de tramitar los citados documentos hasta su aprobación definitiva.

Ambas partes se comprometen a cumplir con diligencia y buena fe el presente convenio urbanístico y a poner sus mejores esfuerzos para que de su respectivo cumplimiento leal del convenio, se derive una dinámica de plena colaboración y seguridad jurídica y se alcancen las finalidades que lo motivan.

CUARTO.- Jurisdicción competente

Dada la naturaleza jurídica administrativa-pública de este documento, según ha sido anunciada en el Pacto Segundo precedente, el conocimiento de las cuestiones que puedan suscitarse sobre su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción, recaerán en el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

QUINTO.- Entrada en vigor y tramitación

a) El presente convenio iniciará su vigencia desde la fecha de su aprobación definitiva por parte del órgano municipal competente y producirá efectos por un plazo máximo de cuatro años desde la misma fecha ó hasta que queden totalmente cumplidas sus determinaciones caso de ser éste un plazo inferior, no pudiendo ser modificado ni prorrogado más que por mutuo acuerdo de ambas Partes firmantes y siguiendo para ello las mismas formalidades observadas para su aprobación, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

b) El presente documento se someterá a la aprobación inicial por parte del Pleno del Ayuntamiento de L'Arboç.

Posteriormente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 104 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, este documento se someterá a la información pública correspondiente por un plazo mínimo de un (1) mes.

Una vez aprobado definitivamente, se garantizará la consulta pública de este documento y se entregarán las copias que se soliciten por parte de los que acrediten interés.

c) El presente documento, en cuanto a los extremos que sean legalmente precisos, será incorporado y formará parte del documento de modificación del POUM a tramitar de acuerdo con lo establecido en el artículo 26.3 del Reglamento de la Ley de Urbanismo aprobado por Decreto 305/2006.



Ajuntament de l'Arboç

SEXTO.- Extinció del Convenio

- a) Serà causa de extinció del present conveni el compliment de les actuacions que constitueixen el seu objecte o per haver incurrit en causa de resolució.
- b) Serà causa de resolució les establertes en l'article 51.2 de la Ley 40/2015 de Règim Jurídic del Sector Públic així com la falta de compliment, a su venciment, de qualsevol dels compromisos de pagament convenits.
- c) En quant a les conseqüències de l'extinció del conveni, s'estarà a lo disposat en l'article 52 de la Ley 40/2015 de Règim Jurídic del Sector Públic.

SÉPTIMO.- Aprobació definitiva.

Tras la aprobació inicial efectuada en el Pleno celebrat el dia 30 de novembre de 2018, la consegüent publicació en el BOP de Tarragona del 11 de desembre de 2018 i obertura del termini d'informació general i formulació d'alegacions, s'ha procedit per el Pleno celebrat el dia 31 de gener de 2019 a su aprobació definitiva, unint-se al present Certificat acreditatiu de dicho acord com a Document VIII.

OCTAVO.- Publicidad.

Las partes comparecientes dejan constancia de las medidas de publicidad del presente Convenio: (1) en cumplimiento del artículo 110.3 de la Ley 26/2010 de 3 de agosto de régimen jurídico y procedimiento de las Administraciones públicas de Catalunya, el contenido íntegro de este Convenio, una vez firmado, se habrá de publicar en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de esta población; (2) asimismo se publicará en el DOGC la fecha de aprobación definitiva del Convenio, haciéndose constar expresamente que su contenido íntegro consta publicado en el citado portal de transparencia.

Y en prueba de conformidad, firman el presente por duplicado bien que a un sólo efecto en lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

Los representantes de SAREB
Don Jordi Gallego Sánchez

El Alcalde del Ayuntamiento de l'Arboç
Don Joan Sanç Freixas

La Secretaria-Interventora acctal.
Doña Isabel Blasón Berdasco

