



CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN, PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUP-NO-05/202 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA

En Mérida, a 29 de enero de 2023.

REUNIDOS

De una parte, D. Antonio Rodríguez Osuna, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Mérida, actuando en nombre y representación del mismo, de conformidad con las competencias que le atribuye el art. 124.4,a) LBRL para dar cumplimiento al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local celebrada el día 27 de enero de 2023; asistido por la Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Mérida, Dña. María Mercedes Ayala Egea, que da fe del acto.

Y de otra, D. Domingo Contreras Cobreros, con DNI núm. 09.187.553 L, en nombre y representación de DESARROLLO URBANÍSTICO ABADÍAS, S.L (CIF B01995646), según acredita, como titular de las parcelas del polígono II del Sector SUP-NO-05/202 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Mérida recogidas en los anexos del expediente electrónico aprobatorio del Convenio.

D. Antonio Gallego Blanco, con DNI núm. 76.258.251 A, en su propio nombre y derecho, titular de las parcelas del polígono II del Sector SUP-NO-05/202 del PGOU de Mérida indicadas en el citado expediente.

D^a. Cristina Gallego Cortés, con DNI 76.253.965 H, en su propio nombre y derecho, titular de las parcelas del polígono II del Sector SUP-NO-05/202 del PGOU de Mérida, asimismo, según consta en los anexos electrónicos del expediente.

D^a Patricia Marta Salido Campos, con DNI 26.476.016-A, en nombre y representación de CORAL HOMES, SLU (CIF B87358982), según acredita, como titular de las parcelas con aprovechamiento lucrativo del polígono III del Sector SUP-NO-05/202 del PGOU de Mérida, anexadas al expediente administrativo electrónico.

Los comparecientes, en el carácter con que intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal suficiente para la suscripción del presente convenio y, en virtud de ello.

EXPONEN

I.- ANTECEDENTES:



El Plan General de Ordenación Urbana de Mérida (PGOU) de 19 de julio de 2000 clasifica como suelo urbanizable los terrenos que incluye en el sector SUP-NO-05/202.

Se trata de un sector de suelo urbanizable programado. La programación se concreta en su Plan Parcial, conforme a la legislación inmediatamente anterior a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), de acuerdo con el régimen transitorio de ésta.

El Plan Parcial SUP"NO-05 "Borde Noroeste-Puente", hoy en vigor, aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno Municipal de 28 de febrero de 2002, establece tres etapas o fases de urbanización, correspondientes a los tres polígonos que componen el sector, y prevé la ejecución por el sistema de compensación. De acuerdo con la normativa que le fue de aplicación, la gestión se desarrolla sin constituirse junta de compensación, ni otra entidad urbanística, por concurrir en su inicio propietario único de los terrenos.

El Proyecto de Compensación de propietario único fue aprobado definitivamente por acuerdo municipal de 29 de octubre de 2001 (publicado en el DOE de 5 de marzo de 2002). Fue objeto de modificación parcial, por acuerdo adoptado el 14 de junio de 2004 (DOE 14 de julio). La operación reparcelatoria determinada por el Proyecto de Compensación se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad.

El Proyecto de Urbanización está actualmente aprobado y parcialmente ejecutado.

El polígono I se encuentra ya recibido por el Ayuntamiento, tras la finalización de sus obras en 2006. El polígono II se encuentra parcialmente ejecutado y el polígono III, esencialmente sin ejecutar.

Según la documentación presentada con fecha junio de 2016 en el Ayuntamiento de Mérida por la empresa Building Center con gestora de la SAREB, la obra que falta por finalizar en los polígonos II y III tiene un importe de 953.300,30 € sin IVA. (82.005,69 € por la fase II y 871.294,61 para la fase III).

La propiedad en los polígonos II y III de la promotora inicial de la urbanización (APROEXT, S.L.), fue mayoritariamente adquirida por CORAL HOMES, SLU, mercantil que posteriormente transmite a DESARROLLO URBANÍSTICO ABADÍAS, S.L., mediante contrato de compraventa suscrito el 12 de diciembre de 2020, la titularidad de 105 parcelas integradas en el polígono II, conservando para sí CORAL HOMES, SLU, la propiedad del suelo correspondiente al polígono III.

Siendo el sistema de gestión aplicable el de compensación, y estando en vigor el Plan Parcial, se encuentran aprobados los Proyectos de Compensación y de urbanización. Asimismo, inscrita la reparcelación y recibida por el Ayuntamiento de Mérida la fase I, los propietarios del suelo incluido en la fase II (polígono II) han solicitado del Ayuntamiento autorización para acometer la ejecución pendiente de ésta, en el plazo previsto, al no serles imputables los retrasos del propietario anterior.



II.- SUJETOS:

Son sujetos del presente Convenio el Excelentísimo Ayuntamiento de Mérida y los propietarios de los terrenos incluidos en las fases II y III Sector SUP-NO- 05/202 del PGOU de Mérida.

III.-FINALIDAD:

Tras la adquisición de su derecho de propiedad, es interés de los titulares del polígono II reanudar la urbanización correspondiente, definida como objeto de la segunda etapa por el Plan Parcial, acometiéndola en el plazo dado para el Sector completo fase por el Plan Parcial, sin verse obligados a asumir las cargas de la fase ulterior, ajena su propiedad, y cuya vinculación anticipada no le permitiría abordar la suya.

A su vez, es interés del propietario de las parcelas de uso residencial y otros usos lucrativos en el polígono III no ver limitado su derecho a urbanizar en su momento, sin vinculación con el resultado de la urbanización que se acometa en la fase II, por serles requerida una vinculación económica anticipada sobre esa fase ajena.

Asimismo, es interés del Ayuntamiento de Mérida facilitar que se culmine la ejecución del Sector por los actuales propietarios de acuerdo con el Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización en su día aprobados y vigentes, sin comprometer los intereses públicos en el proceso, de modo que la propiedad, ahora diversa en las fases pendientes, pueda acometer la urbanización correspondiente a cada una de ellas, asumiendo los propietarios de cada polígono las cargas de cada específica actuación urbanizadora sin que los recursos municipales puedan quedar afectados por la división actual de propiedades entre fases, preservando además las facultades municipales rectoras en el proceso urbanizador.

IV.- JUSTIFICACIÓN:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 108.6 del Reglamento General de la Ley11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Ordenación Urbanística Sostenible de Extremadura, aprobado por Decreto143/2021, de 21 de diciembre, *“Todo convenio deberá ir acompañado de una memoria justificativa donde se analice su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad, así como el resto de requisitos que establezca la legislación de régimen jurídico del sector público.”*

En atención a ello se acompaña, como ANEXO, la memoria justificativa de necesidad y utilidad.

V.- CARACTERÍSTICAS:

Como se recoge en la citada memoria, el presente Convenio, presenta carácter multilateral y urbanístico, y no contractual en el sentido de no estar sujeto a la legislación de con-



tratos del sector público, ni imponer prestaciones patrimoniales recíprocas de unas partes hacia otras, limitándose a regular, con arreglo a lo permitido en la normativa urbanística, la gestión urbanizadora pendiente del sector, imponiendo débitos a las partes únicamente en ese ámbito de gestión pública.

Carece, por tanto, de coste económico y de riesgo de responsabilidad patrimonial para el Ayuntamiento como Administración actuante por efecto del mismo.

De acuerdo con su regulación, el presente Convenio tiene carácter administrativo, perteneciente a la categoría de los convenios de gestión urbanística descritos en los artículos 91.3.a) de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, y 108.3.a) de su Reglamento General, aprobado por Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, los intervinientes suscriben el presente Convenio urbanístico de gestión, de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. – OBJETO DE CONVENIO

El presente convenio tiene por objeto fijar los compromisos asumidos, de conformidad con el Plan y con la ley, por el Ayuntamiento de Mérida y por los propietarios de parcelas con uso lucrativo en los polígonos pendientes de desarrollo del Sector SUP- NO-05/202 del PGOU de Mérida, de cara a concluir su ejecución.

Como convenio de gestión, se atiene en todo caso a la planificación correspondiente a referido Sector

SEGUNDA.- COMPROMISOS ASUMIDOS POR LAS PARTES

A.- COMPROMISOS ASUMIDOS POR LA PROPIEDAD:

A.1.- COMPROMISOS ASUMIDOS POR LOS PROPIETARIOS DE LA FASE II DEL SECTOR, DESARROLLO URBANÍSTICO ABADÍAS, S.L., y los demás titulares de la fase II del Sector, representados en este convenio, se comprometen, mientras sean propietarios:

- A ejecutar a su cargo la urbanización del polígono II conforme al Proyecto de Urbanización aprobado, una vez autorizada su ejecución por parte del Ayuntamiento a la propiedad.
- A constituir las siguientes garantías para asegurar, como propietario primer interesado en la urbanización del sector, el sucesivo inicio de las fases de urbanización pendientes, así como la correcta ejecución de la urbanización a su cargo, una vez solicitada la autorización para urbanizar:



*Del 7% de los Presupuestos de Contrata de la obra pendiente de finalizar correspondientes a las fases II y III. Esta garantía ha quedado constituida al inicio del expediente administrativo de tramitación del presente convenio urbanístico por importe de 66.741,01 € (5.740,4 € correspondientes a la fase II y 60.990,62 € correspondientes a la fase III).

*Del 25% que determina el Art. 2.30.2 del PGOU (del Presupuesto de Contrata de la Obra pendiente de finalizar correspondiente a la fase II (deduciendo el anterior 7% correspondiente a esta fase), antes del inicio de las obras por un importe, tras la deducción, de 14.761,02 €.

La garantía del 7% correspondiente a la fase III podrá ser retirada por quien ahora la constituye al tiempo de aportar el propietario de los terrenos incluidos en aquélla la garantía legal para su ejecución antes del inicio de dicha fase, conforme a lo previsto en el apartado A.2.

- A presentar la documentación técnica y económica necesaria para la autorización de las obras de urbanización, en lo que sean estrictamente precisas para completar o adaptar los documentos de gestión ya aprobados, de acuerdo con los criterios de urbanización del Ayuntamiento, conforme la normativa aplicable.

- A no reclamar al Ayuntamiento de Mérida la urbanización del polígono II o del polígono III, por gestión directa, o que deba aportar para tal fin recursos económicos, salvo concurrencia de propiedad municipal que no haya sido objeto de cesión obligatoria, de todo lo cual hacen renuncia expresa en este convenio.

- A exigir a todo adquirente de terrenos incluidos en esta fase, a quien se le pueda transmitir titularidades reales antes de su completa ejecución y recepción por parte del Ayuntamiento, su subrogación legal en las cargas del presente convenio de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 91.3.a) de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, y 108.3.a) de su Reglamento General, aprobado por Decreto 143/2021, de 21 de diciembre.

A.2.- COMPROMISOS ASUMIDOS POR LOS PROPIETARIOS DE LA FASE III DEL SECTOR, CORAL HOMES, S.L.U., y los demás titulares de la fase III del Sector, representados en este convenio, se comprometen, mientras sean propietarios:

- A ejecutar a su cargo la urbanización del polígono III conforme al Proyecto de Urbanización aprobado, una vez autorizada su ejecución por parte del Ayuntamiento a la propiedad.
- A constituir las garantías legalmente exigibles para asegurar la correcta ejecución de la urbanización a su cargo, una vez solicitada la autorización para urbanizar, que será del 25% que determina el Art. 2.30.2 del PGOU, del Presupuesto de Contrata de la Obra pendiente de finalizar correspondiente a la fase III, antes del inicio de las obras por un importe de 238.325,08 €.
- A presentar la documentación técnica y económica necesaria para la autorización de las obras de urbanización, en lo que sean estrictamente precisas para completar o adaptar los documentos de gestión ya aprobados de acuerdo con los criterios de urbanización del Ayuntamiento, conforme a la normativa aplicable.



- A no reclamar al Ayuntamiento de Mérida la urbanización del polígono II o del polígono III, por gestión directa, o la aportación para tal fin de recursos económicos, salvo concurrencia de propiedad municipal que no haya sido objeto de cesión obligatoria, de todo lo cual hacen renuncia expresa en este convenio.
- A exigir a todo adquirente de terrenos incluidos en esta fase, a quien se le pueda transmitir titularidades reales antes de su completa ejecución, su subrogación legal en las cargas del presente convenio de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 91.3.a) de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, y 108.3.a) de su Reglamento General, aprobado por Decreto 143/2021, de 21 de diciembre.

B.- COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA:

Por el presente Convenio el AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA asume ante la propiedad de las fases sin concluir del Sector, los siguientes compromisos:

- Por estar la urbanización del Sector SUP-NO-05/202 del PGOU de Mérida iniciada y no concluida, de acuerdo con la DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA de la nueva Ley del Suelo de Extremadura, se compromete a ampliar, por este convenio, el plazo de desarrollo del sector mediante el sistema autorizado de gestión indirecta, por el máximo periodo legalmente permitido para las fases pendientes de acuerdo con la Disposición Transitoria 5ª párrafo 3 de la LOTUS. Dieciséis meses sucesivos para cada una de las fases, contados desde la autorización por el Ayuntamiento de las respectivas obras de urbanización.
- A otorgar las autorizaciones administrativas necesarias para la ejecución por fases ya previstas y aprobadas de las obras del Sector pendientes de la urbanización, en las condiciones recogidas en este Convenio
- A otorgar las autorizaciones precisas a tal efecto, sin perjuicio de la exigibilidad de los proyectos, memorias y garantías que precise la ejecución de cada una de las fases. A devolver a su aportante la garantía del 7% sobre el presupuesto de contrata de la urbanización correspondiente a la fase III, previamente aportada a la firma de este convenio por el propietario de la fase II, cuando por la propiedad de la fase III se aporte la garantía del 25% debida para el inicio de su ejecución.
- A recibir la urbanización de cada una de las fases que haya sido autorizada, una vez concluida, con devolución al año de la recepción de aquélla, de las garantías aportadas por la propiedad que no hayan debido ser retenidas o ejecutadas.
- A otorgar, con las limitaciones normativas vigentes, las licencias de obra de edificación de las parcelas que se soliciten, al tiempo que se ejecuta la urbanización del polígono correspondiente depositando los avales que determina la legislación vigente que son del 100% del importe correspondiente a la parcela, de la urbanización pendiente de ejecutar y a otorgar, en cuanto la ley lo permita, las licencias de primera utilización y/o cédulas de habitabilidad una vez concluida la obra edificatoria, una vez esté la urbanización concluida y recepcionada la urbanización por parte del Ayuntamiento.
- A reconocer que los propietarios habrán cumplido con las cargas de urbanización que les corresponden cuando hayan ejecutado la urbanización de su fase respectiva y ésta haya sido





recibida por el Ayuntamiento. Lo anterior, sin perjuicio de la garantía constituida por aquéllos.

TERCERA. – TRÁMITACIÓN

El Convenio se tramita, según su naturaleza, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa general de Régimen Local y con las exigencias contenidas en los artículos de los precitados textos normativos, en lo resulte compatible con el régimen de gestión en que este Convenio se enmarca.

Una vez aprobado definitivamente este Convenio y con carácter previo al inicio de las Obras deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad sobre las fincas registrales afectadas y que componen estas fases, como cargas urbanísticas. Esta obligación deberá ser acreditada ante la Administración municipal antes del otorgamiento de las correspondientes licencias de edificación.

CUARTA. – VIGENCIA

Siempre sin perjuicio del plazo máximo fijado para la ejecución de las fases pendientes, señalado en el apartado B de la ESTIPULACIÓN PRIMERA., el presente Convenio tendrá una vigencia de cuatro años., como plazo preestablecido para el desarrollo de la actuación que se prorroga.

QUINTA. – RESOLUCIÓN

Serán causas de resolución del presente Convenio, por acuerdo municipal o a instancia de parte perjudicada, el incumplimiento de los plazos o de las obligaciones en él estipuladas, así como el incumplimiento de las obligaciones establecidas en la legislación aplicable vigente. En todo caso, el incumplimiento del plazo para la ejecución de la urbanización de cada fase, por causas imputables a los propietarios dará lugar a la incautación de las garantías depositadas.

En caso de extinción por causa distinta a las consignadas en los apartados anteriores, la parte que la proponga deberá comunicar su decisión de no concluir el Convenio al resto de las partes por escrito, así como los motivos a los que obedece dicha decisión.

Resuelto el Convenio por cualquier causa, todos los derechos y obligaciones nacidos con anterioridad a la extinción del mismo serán liquidados y cumplidos por todas las partes, sin perjuicio de los derechos y obligaciones que resulten de dicha extinción para las mismas, conforme a la Ley, o a lo dispuesto en el presente Convenio



SEXTA. - RÉGIMEN E INTERPRETACIÓN

Las cuestiones de interpretación y las relativas a su cumplimiento, efectos y extinción se resolverán, en lo no previsto en sus normas sustantivas, de acuerdo con lo previsto en el supletoriamente vigente Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en las normas generales del Derecho Administrativo, y, en su defecto, del Derecho Civil.

SÉPTIMA. - JURISDICCIÓN COMPETENTE

El presente Convenio tiene naturaleza jurídica interadministrativa y se enmarca dentro de los Convenios urbanísticos de gestión previstos en la legislación urbanística, básica estatal, autonómica, así como en la ley 40/2015, 1 de octubre, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas (LRJSP) y Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).

Los litigios que pudieran surgir como consecuencia de la interpretación y aplicación del presente convenio se someterán al orden jurisdiccional contencioso-administrativo de Mérida.

Y en prueba de conformidad con todo lo acordado, firman el presente, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, ante mí, la Secretaria del ayuntamiento, en el lugar y fechas indicados ut supra, de todo lo cual doy fe.



[Handwritten signatures in blue ink]

Doy fe,
[Signature]



ANEXO

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONVENIO URBANÍSTICO SOBRE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUP-NO-05/202 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÉRIDA A SUSCRIBIR ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS DE LAS FASES PENDIENTES DE EJECUCIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 108.6 del Reglamento General de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Ordenación Urbanística Sostenible de Extremadura, aprobado por Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, *“Todo convenio deberá ir acompañado de una memoria justificativa donde se analice su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad, así como el resto de requisitos que establezca la legislación de régimen jurídico del sector público.”*

En atención a ello se acompaña, como **ANEXO**, memoria justificativa de necesidad y utilidad

I.- ANTECEDENTES:

El Plan General de Ordenación Urbana de Mérida, objeto de aprobación definitiva el 19 de julio de 2000 (DOE 12 de septiembre) clasifica como suelo urbanizable los terrenos que incluye en el sector SUP-NO-05/202.

Se trata de un sector de suelo urbanizable programado, cuya programación se concreta en su Plan Parcial conforme a la legislación inmediatamente anterior a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

El Plan Parcial SUP-NO-05 “Borde Noroeste-Puente”, aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno Municipal de 28 de febrero de 2002, establece tres fases de urbanización, correspondientes a los tres polígonos que componen el sector

El sistema de ejecución previsto para el sector es el de compensación. De acuerdo con la normativa aplicable a su aprobación la gestión se desarrolla sin constituirse junta de compensación, ni otra entidad urbanística, por concurrir en su inicio propietario único de los terrenos.

El Proyecto de Compensación de propietario único fue aprobado definitivamente por acuerdo municipal de 29 de octubre de 2001 (anunciado en el DOE el 5 de marzo de 2002). Fue objeto de modificación parcial por acuerdo municipal de 14 de junio de 2004 (DOE 14 de julio). La reparcelación se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad.

El Proyecto de Urbanización está a día de hoy aprobado y ejecutado parcialmente:

El polígono I se recepciona tras la finalización de sus obras en 2006. El polígono II se encuentra sólo parcialmente ejecutado, y el polígono III sin ejecutar.

El 26 de octubre de 2018 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Mérida declaró incumplido el deber de urbanizar y, extinguido su derecho la entidad propietaria en el Sector SUP-NO-05-“Borde Noroeste-



Puente", incautándose las garantías presentadas por la Caja de Ahorros de Extremadura, para satisfacer las eventuales responsabilidades derivadas de este incumplimiento.

Tras estas operaciones, le Ayuntamiento no ha sustituido el sistema de gestión ni consecuentemente tampoco ha privado del derecho a urbanizar a los propietarios no incumplidores, ni ha declara extinto el proceso de urbanización en ejecución inconclusa programado por el planeamiento.

La propiedad de la urbanización en los polígonos 2 y 3, ha sido después mayoritariamente adquirida por CORAL HOMES, SLU, mercantil que posteriormente transmite a DESARROLLO URBANÍSTICO ABADÍAS, S.L., mediante contrato de compraventa suscrito el 12 de diciembre de 2020, la titularidad de 105 parcelas integradas en el polígono II, conservando para sí CORAL HOMES, SLU, la propiedad del suelo correspondiente al polígono III.

Tras la entrada en vigor la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS), dispone ésta en los números 2 y 3 de su DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA:

- 2. Las actuaciones urbanizadoras que a la entrada en vigor de esta ley se encuentren en ejecución, podrán seguir ejecutándose conforme a los programas aprobados.*
- 3. En el caso de que hubieran finalizado los plazos previstos y no hubiera concluido la ejecución, podrán continuar ejecutándose sin pérdida de la garantía y sin necesidad de aprobación de prórroga. En este caso basta con que la agrupación de interés urbanístico o la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador comunique al Ayuntamiento su intención de continuar con la ejecución y así lo apruebe el órgano municipal competente, estableciendo nuevo plazo en el acuerdo, que no podrá superar el inicialmente previsto."*

Congruentemente con ello, DESARROLLO URBANÍSTICO ABADÍAS, S.L ha venido a recabar del Ayuntamiento autorización para reanudar la urbanización correspondiente al polígono II, definido como objeto de la segunda etapa de la urbanización por el Plan Parcial.

II.- JUSTIFICACIÓN DEL CONVENIO

En estas condiciones, los intereses convergentes entre la propiedad y el Ayuntamiento que viene a justificar la necesidad y oportunidad de Convenio son en esencia:

Como interés común, facilitar el desarrollo urbanístico del sector, bloqueado durante años, haciéndolo sin detrimento de las obligaciones y garantías a cargo de la propiedad, individualizándolas en función de las respectivas fases, sin riesgo de eventuales costes a cargo del Ayuntamiento por dicha individualización.

Desde la perspectiva municipal, habiendo desaparecido el propietario único inicial de todo el sector y siendo ahora distinta la propiedad del suelo correspondiente a cada una de las dos fases aún no ejecutadas, evitar todo riesgo de que los propietarios del último polígono por urbanizar pudieran reclamar al Ayuntamiento responsabilidad por aquellos gastos de urbanización que, en atención a la participación determinada por el aprovechamiento asignado, hubieran de recaer sobre los propietarios del polígono ya urbanizado, correspondiente a la fase anterior.

A la vez, desde la perspectiva de la propiedad, es interés de la correspondiente a la fase II ver posibilitada la actuación urbanizadora a su cargo, conforma a lo programado, sin depender a priori de la actividad del propietario de la fase III. A su vez es interés de este último propietario que sus obligaciones y cargas



urbanísticas le sean exigibles para la urbanización de la fase a su cargo y en proporción a su aprovechamiento.

Más analíticamente, el convenio a suscribir:

- Aportará utilidad al AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA, en cuanto permite evitar el riesgo apuntado de responsabilidad municipal, dando viabilidad al desarrollo del sector sin cambiar el sistema de gestión.
- Resultará específicamente útil para la propiedad del polígono II, al permitirle urbanizarlo sin tener que abordar una urbanización más amplia, la de la fase III pendientes, para la que precisaría el concurso y financiación proporcional de los propietarios del polígono III.

Y será igualmente de utilidad para los propietarios de esa fase III, pues:

- ✓ La urbanización de ésta dependería exclusivamente de la voluntad de sus propietarios, sin precisar el concurso de terceros.
- ✓ Desplaza la garantía inicial del 7% a la propiedad de la fase II,
- ✓ Aun antes de su urbanización, el polígono III quedaría conectado por el sur con el entramado urbano de la ciudad, a través de la urbanización ya desbloqueada del polígono II.

De no mediar el convenio que se presenta, se mantendría la situación actual de bloqueo, bien por deber aportar toda la propiedad de sendas fases pendientes, la garantía de la totalidad de sendas urbanizaciones, so pena de posible responsabilidad del Ayuntamiento, como Administración frente al urbanizador por lo no realizado o por lo realizado incorrectamente en cualquier elemento de conexión sobre fase distinta.

III.- IMPACTO ECONÓMICO

El convenio propuesto no representa coste ni riesgo de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento como Administración actuante, al no imponerle carga económica alguna. Por el contrario, le exime de responsabilidad ante la propiedad de cada fase por la falta de urbanización en plazo de la restante, sin detrimento de las facultades municipales para el caso de incumplimiento.

Por otra parte, el convenio, al permitir el desbloqueo de la urbanización de la fase II, inmediatamente perseguida por la propiedad del polígono, presenta como impacto positivo la viabilidad de licencias de edificación para las parcelas, lo cual va a suponer un ingreso muy importante para el ayuntamiento por las licencias de obras solicitadas para la construcción de viviendas, así como los IBIS que posteriormente se van a generar por dichas edificaciones.

IV.- CARÁCTER DEL CONVENIO

El convenio propuesto, multilateral y urbanístico, no presenta carácter contractual en el sentido de no estar sujeto a la legislación de contratos del sector público, ni imponer prestaciones patrimoniales recíprocas de unas partes hacia otras, limitándose a regular, con arreglo a lo permitido en la normativa urbanística, la gestión urbanizadora pendiente del sector, imponiendo débitos a las partes únicamente en ese ámbito de gestión pública.

Mérida, a 10 de octubre de 2022

