

CERTIFICADO

| EXPEDIENTE N° | ÓRGANO COLEGIADO | FECHA DE LA SESIÓN |
|---------------|----------------------------|--------------------|
| 440/2024 | La Junta de Gobierno Local | 16/05/2024 |

D. FRCO. JAVIER MARCOS OYARZUN, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE PETRER.

C E R T I F I C A D O: Que la Junta de Gobierno Local, celebrada en la fecha arriba indicada, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo que, literalmente transcrito, dice:

DESPACHO EXTRAORDINARIO.- 21.- URBANISMO.- EXPEDIENTE 440/2024. APROBACIÓN INICIAL Y SOMETIMIENTO A INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA PROPUESTA DE CONVENIO PARA LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS SITUADOS EN LA SERRETA DELS CAGALLONS CALIFICADOS COMO ZONA VERDE PROPIEDAD DE LA MERCANTIL HIGLOCE, S.L.-

Favorable Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Visto el informe emitido por el TAG, Coordinador del Área de Urbanismo, en relación con la propuesta de Convenio para la adquisición de terrenos en la Serreta dels Cagallons propuesto por la mercantil HIGLOCE, S.L., que, textualmente transcrito, dice:

“ANTECEDENTES

PRIMERO.- El Plan General de Petrer aprobado por Acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de fechas 28 de noviembre de 1997 y 30 de enero de 1998, publicado en el BOP de Alicante n.º 110 de 18 de mayo de 1998 y reseña en el DOGV n.º 3291 de 22 de julio de 1998, prevé entre sus determinaciones la ordenación de una franja de terreno paralela a la Autovía A-31 Madrid-Alicante, que incluye la denominada Serreta dels Cagallons, que clasifica como suelo no urbanizable común Tipo D y califica como zona verde que, en gran parte, es de propiedad municipal.

La mercantil HIGLOCE, S.L., en fecha 29 de junio de 2016 (n.º entrada 6824), complementado con los escritos presentados los días 9 de diciembre de 2016 (n.º 12.728) y 15 de enero y 23 de febrero de 2024, registro n.º 2024-E-RE-396 y 1579, en virtud del artículo 104 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, actualmente el artículo 110 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), que regula el derecho a la expropiación rogada, presentó escrito solicitando que se iniciara expediente para la fijación y pago del justiprecio de la finca de su propiedad sita en Serreta dels Cagallons (Avenida de Hispanoamérica n.º 29), valorando el suelo por esa parte a 45 €/m²s y con una superficie de 19.000 metros cuadrados, que se corresponde con la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Elda-1 al tomo 1990, libro 469, folio 35, inscripción 2ª, número 12.484

SEGUNDO.- Desde la Concejalía de Urbanismo se han mantenido conversaciones con la mercantil titular de los terrenos, con una superficie real según medición de 13.878 metros cuadrados, que en el último de sus escritos ha mostrado su conformidad a alcanzar un acuerdo para la adquisición de la propiedad por parte del Ayuntamiento por importe de 71.749,26 € y su pago fraccionado en cuatro ejercicios presupuestarias.

TERCERO.- El Arquitecto municipal ha emitido informe sobre la valoración del bien objeto de adquisición.

CUARTO.- Para materializar la adquisición del equipamiento público se ha redactado propuesta de convenio, en los términos siguientes:

“CONVENIO PARA ADQUISICIÓN DE TERRENOS CALIFICADOS COMO ZONA VERDE



En Petrer, a fecha de firma electrónica.

REUNIDOS

De una parte, **DOÑA IRENE NAVARRO DÍAZ**, en su condición de Alcaldesa-Presidenta del Excmo. AYUNTAMIENTO DE PETRER, y asistida del Secretario General de la Corporación, **DON FRANCISCO JAVIER MARCOS OYARZUN**.

Y de otra, **DOÑA EULALIA NATIVIDAD GUINEA MARTÍNEZ**, mayor de edad, con N.I.F. n.º [REDACTED] domiciliada a efectos de notificaciones en [REDACTED]

INTERVIENEN

D^{ÑA}. IRENE NAVARRO DÍAZ, en representación del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PETRER** (en adelante, "el Ayuntamiento"), facultada para este acto por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de ... de de 2024, cuya certificación queda unida al presente documento como **Anexo 1**.

Y D^{ÑA}. EULALIA NATIVIDAD GUINEA MARTÍNEZ, en nombre y representación de la mercantil **HIGLOCE, S.L.** (en adelante, "la mercantil"), constituida inicialmente como sociedad anónima por escritura autorizada en Petrer, otorgada por el Notario de Petrer D. José Ferreira Almodóvar, con fecha 18 de diciembre de 1987, y adaptada en escritura de 23 de junio de 1992, autorizada en Elda ante el Notario D. Tomás-María Dacal Vidal, inscrita en el Registro Mercantil de Alicante al Tomo 1.535, Folio 108, Hoja A-18.133, inscripción 1ª; y transformada en sociedad limitada por escritura de 25 de enero de 2001, autorizada en Alicante, ante el Notario D. Tomás-María Dacal Vidal, complementada por la de ampliación de capital social autorizada ante el mismo fedatario público y en la misma fecha de la anterior, inscritas en el Registro Mercantil de Alicante al Tomo 1535, Libro 0, Folio 110, Sección 8ª, Hoja número A-18.133, inscripciones 6ª y 7ª; y provista de CIF número B-03350923. La Sra. Guinea Martínez actúa en su condición de Consejera-Delegada para el ha sido designada en escritura otorgada el 29 de septiembre de 2022 ante la Notario de Elda D^a María Cristina López Esteve, obrante en su protocolo al número 1612, que se incorpora al presente documento como **Anexo 2**, y que declara vigente.

Todas las partes cuentan con la capacidad legal para el otorgamiento del presente documento, manifestando, libre y espontáneamente, los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El Plan General de Petrer aprobado por Acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de fechas 28 de noviembre de 1997 y 30 de enero de 1998, publicado en el BOP de Alicante n.º 110 de 18 de mayo de 1998 y reseña en el DOGV n.º 3291 de 22 de julio de 1998, prevé entre sus determinaciones la ordenación de una franja de terreno paralela a la Autovía A-31 Madrid-Alicante, que incluye la denominada Serreta dels Cagallons, que clasifica como suelo no urbanizable común Tipo D y califica como zona verde que, en gran parte, es de propiedad municipal.

II.- La representación de la mercantil **HIGLOCE, S.L.**, en fecha 29 de junio de 2016 (n.º entrada 6824), complementado con los escritos presentados los días 9 de diciembre de 2016 (n.º 12.728) y 15 de enero y 23 de febrero de 2024, registro n.º 2024-E-RE-396 y 1579, en virtud del artículo 104 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, actualmente el artículo 110 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación de texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), que regula el derecho a la expropiación rogada, presentó escrito solicitando que se iniciara expediente para la fijación y pago del justiprecio de la finca de su propiedad sita en Serreta dels Cagallons (Avenida de Hispanoamérica n.º 29), valorando el suelo por esa parte a 45 €/m²s y con una superficie de 19.000 metros cuadrados, que se corresponde con la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Elda-1 al tomo 1990, libro 469, folio 35, inscripción 2ª, número 12.484, y que tiene la siguiente descripción registral:

Rústica: Tierra resto que queda de la Hacienda o Heredad llamada "Cañada del Castillo", sita en término de Petrer, partido o de la Hoya, que tiene una superficie de cuatro hectáreas, noventa y nueve áreas, cero centiáreas y un decímetro cuadrado.
Linda: Norte, tierras de Cesáreo Guinea Nájera, hoy terrenos del ayuntamiento de Petrer; Sur, azagador; Este, tierras de Cesáreo Guinea Nájera y camino nuevo de Castalla o de Pusa; y Oeste, alto del Merendero, camino de Ferrusa y tierras de herederos de Antonio Beltrán.

Referencia catastral: No consta.

La mercantil es titular por adquisición por aportación en ampliación de capital social, en escritura otorgada en Petrer, de fecha 28 de diciembre de 2005, con número de protocolo 3982, ante su Notario D. José Ferreira Almodóvar.



La finca se encuentra libre de cargas, arrendamientos y ocupantes.

*Se incorpora al presente documento, como **Anexo 3**, nota simple emitida por el Registro de la Propiedad de Elda-1.*

*III.- No obstante la descripción registral, según medición efectuada por el Ingeniero Técnico en Topografía D. Narciso Martínez Carrillo al servicio del Ayuntamiento de Petrer, de acuerdo con el sistema de referencia y proyección ETRS89-UTM HUSO 30, la superficie real de la finca es de **13.878 metros cuadrados**. Se adjunta como **Anexos 4 y 5** planos de localización y georreferenciación.*

*IV.- La valoración de los terrenos se fija en un precio unitario de **5,17 €/m²**, totalizando la finca un valor de **71.749,26 €**.*

V.- Vistos los informes emitidos por los servicios técnicos y jurídicos municipales que justifica suficientemente la oportunidad, conveniencia para el interés general y la coherencia con el planeamiento urbanístico municipal, así como su legalidad y la valoración, las partes muestran su voluntad a la adquisición por el Ayuntamiento mediante mutuo acuerdo de los terrenos propiedad de la mercantil, de conformidad a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Petrer y la sociedad HIGLOCE, S.L. acuerdan la adquisición por parte de la Administración local de la finca propiedad de la mercantil sita en la Serreta del Cagallons objeto del presente documento, que ostenta la clasificación de suelo no urbanizable común Tipo D y la calificación de zona verde, que tiene una superficie real según medición de 13.878 metros cuadrados, quedando el precio unitario fijado para la compraventa en 5'17 €/m², lo que totaliza un precio de 71.749,26 €.

SEGUNDA.- El pago del precio se abonará en cuatro anualidades, ejercicios 2024 a 2027, sin que se devenguen intereses por el aplazamiento. Los importes a abonar en cada anualidad serán los siguientes:

- Ejercicio 2024: 25.624,76 €

- Ejercicio 2025: 17.937,31 €

- Ejercicio 2026: 15.374,83 €

- Ejercicio 2027: 12.812,36 €

El abono de la primera anualidad se efectuará a la firma de la escritura pública de compraventa, y el de las restantes anualidades dentro del mes siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de la aprobación definitiva de los presupuestos generales de la Corporación para cada ejercicio, siempre con anterioridad al 30 de junio de cada ejercicio.

La deuda, en consecuencia, tiene un carácter plurianual conforme lo establecido en el artículo 174 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Haciendas Locales, comprometiéndose el Ayuntamiento a efectuar las pertinentes consignaciones presupuestarias en los ejercicios correspondientes

TERCERA.- La mercantil ha procedido a aportar, a los efectos de la percepción de los pagos, la preceptiva Ficha de Mantenimiento de Terceros, con señalamiento de la cuenta donde se habrán de efectuar los pagos.

CUARTA.- El presente convenio se formalizará en el plazo máximo de quince días naturales desde la aprobación definitiva por el Ayuntamiento, y la escritura pública de compraventa se otorgará en el plazo máximo de un mes desde la formalización del convenio.

QUINTA.- La representación de HIGLOCE, S.L. manifiesta que no ostenta la propiedad de más terrenos en la zona conocida como "Serreta dels Cagallons", dentro del término municipal de Petrer, que estén afectados por calificación urbanística como dotacional pública (viales, equipamiento, zona verde, etc.) que legitimen la solicitud de expropiación o la forzosa adquisición por cualquier otro medio por el Ayuntamiento de Petrer.

SEXTA.- Todos los gastos ocasionados por la formalización de la escritura de compraventa e inscripción en el Registro de la Propiedad, incluidos los impuestos, se asumirán según Ley.



Y leído que ha sido el presente documento y hallado conforme, ambas partes se afirman y ratifican en lo expuesto, firmando cada una de ellas dos ejemplares y a un solo efecto, ante el Secretario General del Ayuntamiento de Petrer, que da fe, en el lugar y fecha al principio indicados."

A los anteriores Antecedentes le son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El convenio propuesto debe considerarse convenio de gestión urbanística, en concreto podría calificarse como convenio expropiatorio ya que tiene por objeto la terminación convencional de la petición de expropiación formulada por la propiedad, en donde ésta y la Administración alcanzan libremente un acuerdo sobre el justiprecio y satisface un interés público consistente en la adquisición de los terrenos calificados como zona verde en el Plan General que justifica la adquisición.

La Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa en su artículo 24 hace mención a que la Administración y el particular a quien se refiera la expropiación podrán convenir la adquisición de los bienes o derechos libremente o por mutuo acuerdo.

En atención a que los convenios urbanísticos y expropiatorios tienen la consideración de contrato de naturaleza administrativa especial, se rigen por sus normas específicas, en su defecto por la normativa de contratación pública, y, supletoriamente, por las restantes normas de derecho administrativo y normas de derecho privado.

El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP) no contiene una regulación completa de los convenios urbanísticos, pues se limita en su artículo 181 a señalar que *"La suscripción de convenios urbanísticos está sujeta a las limitaciones de este texto refundido y a las que derivan de las disposiciones generales que los regulan en derecho, en particular a lo dispuesto en la legislación del Estado sobre el suelo, y a la legislación básica del régimen local."*

En cuanto a la legislación estatal de suelo, 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 (TRLRSRU/15), en sus artículos 4.1 y 9.8 establece ciertas limitaciones al contenido en los supuestos de convenios que afectan al planeamiento y los que se formalizan con el promotor de una actuación de transformación urbanística, respectivamente, que no son el caso que nos ocupa, y en su artículo 25.1 regula la necesidad de someterlos a información pública.

Supletoriamente se aplicará, por tanto, lo dispuesto en Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC-AP). Esta última en su artículo 86.1 establece que *"1. Las Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto en Derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que, en su caso, prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin."*

SEGUNDO.- La propuesta de convenio no incumple las limitaciones impuestas por la legislación, ya que respeta el planeamiento urbanístico vigente, no contradice el ordenamiento jurídico ni va en contra de normas imperativas, tampoco implica negociación sobre prerrogativas irrenunciables por la Administración, ni versa sobre materias no susceptibles de transacción. Su contenido se ajusta, por tanto, a las previsiones de las normas citadas en el fundamento anterior.

Por otro lado, el convenio está justificado en cuanto a su conveniencia para el interés público al permitir obtener la propiedad de unos terrenos calificados por el planeamiento como zona verde.

TERCERO.- Ni en la normativa urbanística autonómica ni en la estatal encontramos una regulación integral y específica sobre el procedimiento a seguir para la aprobación de los convenios urbanísticos, aunque entendemos que deben someterse a los principios generales de transparencia, publicidad y concurrencia.

En cuanto a la concurrencia pública, y a la vista del contenido del convenio, al tratarse de una relación *intuitu personae*, es decir, que solo cabe con quien es titular de los terrenos afectados por la calificación de zona verde, está justificada su excepción.

Y respecto a la transparencia y publicidad, el artículo 25.1 del TRLRSRU/15 regula que *"1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de*



información pública en los términos y plazos que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.”. Dado que el TRLOTUP no establece regulación alguna sobre el procedimiento de tramitación de los convenios urbanísticos ha de aplicarse, supletoriamente, la LPAC que en su artículo 83 regula lo siguiente sobre el trámite de la información pública: “1. El órgano al que corresponda la resolución del procedimiento, cuando la naturaleza de éste lo requiera, podrá acordar un período de información pública.

2. A tal efecto, se publicará un anuncio en el Diario oficial correspondiente a fin de que cualquier persona física o jurídica pueda examinar el expediente, o la parte del mismo que se acuerde.

El anuncio señalará el lugar de exhibición, debiendo estar en todo caso a disposición de las personas que lo soliciten a través de medios electrónicos en la sede electrónica correspondiente, y determinará el plazo para formular alegaciones, que en ningún caso podrá ser inferior a veinte días.”

En consecuencia, el convenio se someterá a información pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, así como en la sede electrónica y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por un plazo de veinte días.

Concluido el trámite de información pública, la Junta de Gobierno Local resolverá, en su caso, las alegaciones presentadas y sobre la aprobación definitiva del convenio. Si no se presentaran alegaciones el acuerdo de información pública se entenderá elevado a definitivo.

El artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local regula que “1. Las Administraciones públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.”, por lo que una vez aprobado definitivamente el convenio deberá publicarse en la sede electrónica del Ayuntamiento para posibilitar su acceso público, salvaguardando en todo caso los datos de carácter personal de conformidad con la legislación de protección de datos.

CUARTO.- El acuerdo para exponer al público y aprobar el convenio urbanístico compete a la Alcaldesa-Presidenta, conforme al art. 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local que le atribuye “j) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.”, entendiéndose que el presente convenio constituye un instrumento de gestión urbanística. El artículo 2.1.c) de la misma Ley únicamente atribuye al Pleno la competencia para la aprobación de los convenios que tengan por objeto la alteración de los instrumentos de planeamiento.

La competencia se encuentra delegada en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía n.º 2152/2023 de 21 de junio.”

El Arquitecto Municipal ha emitido informe sobre la valoración del bien objeto de adquisición que, literalmente transcrito, dice:

“El técnico que suscribe, en relación con la valoración para la adquisición de terrenos en la Serreta dels Cagallons propuesto por la mercantil HIGLOCE, S.L., emite el siguiente informe:

- 1.- La finca ofertada está clasificada como suelo no urbanizable y calificada como zona verde conforme al vigente Plan General.
- 2.- La finca, según medición practicada por el topógrafo al servicio del Ayuntamiento, tiene una superficie real de 13.878 metros cuadrados.
- 3.- De acuerdo con los datos obrantes en el departamento de urbanismo relativos a adquisiciones de terrenos, atendiendo a la clasificación del suelo y su ubicación lindante con el suelo urbano, se informa que el valor de 5,17 €/m² se ajusta al valor de mercado”.

El Interventor municipal ha emitido informe en el que consta que existe crédito adecuado y suficiente en la partida 171/60000 del presupuesto general en vigor para 2024, así como sobre el fraccionamiento en el pago del precio.

El valor del bien no supera el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto, según certificación de los mismos emitida por el Interventor Municipal.

Vista la propuesta de resolución PR/2024/2539 de 15 de mayo de 2024.



RESOLUCIÓN

En base a cuanto antecede, la Junta de Gobierno Local, haciendo suya la propuesta de la Concejalía de Urbanismo, por unanimidad, acuerda:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente y someter a información pública la propuesta de Convenio para la adquisición de terrenos situados en la Serreta dels Cagallons calificados como zona verde propiedad de la mercantil HIGLOCE, S.L., durante el plazo de VEINTE (20) DÍAS, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica y el tablón de anuncios del Ayuntamiento, para que cualquier interesado pueda presentar las alegaciones y sugerencias que estimen oportunas. Si no se presentarán alegaciones en plazo, el acuerdo se entenderá elevado a definitivo.

La documentación se podrá consultar en las dependencias municipales en horario de oficina o en la página web del Ayuntamiento (<http://www.petrer.es/concejalias/urbanismo>).

SEGUNDO.- Facultar a la Sra. Alcaldesa-Presidenta tan ampliamente y bastante, como en Derecho sea necesario y proceda, para formalizar el convenio y dar cumplimiento y efectividad a este acuerdo, una vez se haya elevado a definitivo.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a la mercantil interesada.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, con la salvedad establecida en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, expido la presente, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

