



AYUNTAMIENTO  
Rincón de la Victoria

## MODIFICACIÓN DE CONVENIO URBANÍSTICO

En Rincón de la Victoria a 25 de septiembre de 2020

### REUNIDOS

De una parte: D. José Francisco Salado Escaño, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, actuando en nombre y representación de esta Corporación, asistido del Secretario Accidental de la Corporación, Don Rafael Sánchez García.

Y de otra parte: D. Fernando José Marfil Núñez, en nombre y representación, como Administrador Solidario de la entidad mercantil M&M Málaga 2016, S.L., con domicilio social en Avenida del Mediterráneo número 113 (Málaga), C.P. 29730 de Rincón de la Victoria, y con C.I.F. nº B-93.457.141, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada en Málaga por el Notario D. Federico Pérez Padilla García, el día 28 de enero de 2016, bajo el nº 94 de su protocolo e inscrita en el registro Mercantil de esta ciudad al Tomo 5482, Folio 178, Hoja nº MA-132378, Inscripción 1ª; Dª Dolores Marfil Muñoz, de igual vecindad, con domicilio en Avenida del Mediterráneo 102, provista de DNI \_\_\_\_\_ y D. Luis Eduardo y D. Fernando José Marfil Núñez, de igual vecindad y domicilio en Avenida del Mediterráneo 102, y provistos de DNI \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ respectivamente

### INTERVIENEN

I. El Alcalde, en nombre y representación del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

II. El Sr. Marfil Núñez, en nombre y representación de la mercantil M&M Málaga 2016, S.L.

III. La Sra. Marfil Muñoz y los Sres. Marfil Núñez en su propio nombre y derecho.

Interviene el Sr. Secretario General de la Corporación al solo efecto de dar fe del contenido del presente acto.

Las partes, reconociéndose plena capacidad jurídica para obrar en función de la representación que ostentan,

## EXPONEN

**PRIMERO.-** Con Fecha 18 de marzo de 2005 se celebró Convenio Urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de Rincón de la Victoria y entre D<sup>a</sup> Dolores Muñoz Báez, D<sup>a</sup> María Dolores Marfil Muñoz, D. Luis Eduardo y D. Fernando Marfil Núñez, cuya copia se adjunta al presente Convenio como Anexo nº 1.

En dicho Convenio, se procedió a tomar posesión por el Excmo. Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, mediante ocupación directa de parcela P5 de la UE R-8 (correspondiente a la participación del 13,062130% de la que eran titulares los intervinientes particulares), siendo la superficie ocupada de 513,54 m<sup>2</sup> de techo edificable, distribuidos en 407,58 m<sup>2</sup> de residencial y 105,96 m<sup>2</sup> de comercial.

Paralelamente, el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria reconoció a favor de los propietarios de la finca ocupada su aprovechamiento urbanístico consistente en 513,54 m<sup>2</sup> de techo edificable y, asimismo, el derecho de transferir dicho aprovechamiento sobre la finca sita en Avda. del Mediterráneo nº 113 (CASA situada en el Rincón de la Victoria demarcada con el número uno, hoy Avenida del Mediterráneo 113, teniendo su frente al Sur que da a la carretera que conduce de este municipio al de Vélez Málaga, su fábrica de mampostería con cubierta de tejas; se compone de planta baja con varios departamentos o dependientes y corral, ocupando una superficie de cuatrocientos noventa y dos metros y cuatro decímetros cuadrados).

Asimismo, el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria adquirió el compromiso de tramitar la correspondiente innovación de planeamiento que asignara a las parcelas descritas en el expositivo III letras b y c) descritas en el Convenio celebrado (Casa Avda. Del Mediterráneo 113 y Parcela de terreno procedente de otra que a su vez procedía de la hacienda llamada antes Cortijo de Mizmiliana, hoy Santa Mariana, con superficie de mil quinientos cinco metros y cincuenta y siete decímetros cuadrados), la ordenanza MC-4 o, lo que es lo mismo, en el caso de que se sustituyera esta denominación por cualquier otra, una ordenanza de edificación de iguales condiciones de aprovechamiento, es decir, PB+3+ATICO.

Se dejaba constancia, que en la mentada innovación del planeamiento, debía constar la cesión de los particulares a favor del Ayuntamiento para su destino a viario de diferentes superficies:

1. En la finca descrita en el expositivo III, letra b), 46,55m<sup>2</sup> aproximadamente según plano de alineaciones que se acompañaba al convenio
2. En la finca descrita en el expositivo III, letra c) 130,37m<sup>2</sup>, aproximadamente, según plano de alineaciones que se acompaña.

La cesión de las indicadas superficies se produciría, en ambos casos en el momento en el que se levantaren sobre dichas fincas los edificios permitidos por la ordenanza



AYUNTAMIENTO  
Rincón de la Victoria

a que se refiere en el punto 2º y previamente a la concesión de la previa y preceptiva licencia de obras que autorice la ejecución de los mismos.

A fin de que quedara plena constancia de la parte de los inmuebles que habrían de ser cedidos al Ayuntamiento para su destino a viario y de la forma y extensión de los solares edificables resultantes, se adjuntaba al convenio como anexos, planos en los que se graficaban las condiciones indicadas:

**Estipulación 4º.** Para compensar al municipio por el incremento de aprovechamiento que implica la calificación residencial de la parcela descrita en el expositivo III letra b), en las condiciones expresadas en la estipulación segunda del convenio, sus propietarios adquirirían en el acto de la firma del convenio, el compromiso de ceder al Ayuntamiento un local en planta baja de 400 (cuatrocientos) m<sup>2</sup> construidos, y dentro de dicho local, una entreplanta de 200 (doscientos) m<sup>2</sup> construidos, cuya situación dentro de la edificación da la fachada a calle Los Cármenes y calle al norte sin nombre

Por otro lado, para compensar al municipio por el incremento de la edificabilidad que implica la calificación residencial de la parcela descrita en el expositivo III, letra c) en las condiciones expresadas en la estipulación segunda, sus propietarios adquirieron los siguientes compromisos:

- a) Ceder al Ayuntamiento una vivienda de 120 m<sup>2</sup> construidos, situada en planta segunda y orientación Noroeste y que figura denominada como letra E en el Proyecto Modificado. Anexo 5. La vivienda que se cede con orientación noroeste está denominada sin embargo, según el proyecto por el que se concedió licencia de obras, como planta segunda, letra e y cuenta con una superficie construida de 112,01 m<sup>2</sup>.
- b) Ceder al Ayuntamiento una plaza de aparcamiento y un trastero, que serán los denominados respectivamente como aparcamiento nº 32 y trastero nº 32 en el Proyecto Modificado. Anexo 6. Sin embargo, según proyecto con el que se concedió licencia de obras figura como aparcamiento nº 59 y trastero nº 40.
- c) Ceder al Ayuntamiento un local en planta baja con una superficie construida de (100m<sup>2</sup>) construidos con una entreplanta de 50 m<sup>2</sup> construidos, cuya situación dentro de la edificación se expresaba en el plano unido como anexos 7 y 8. Sin embargo el local que se pretende ceder dando fachada a calle Los Cármenes.
- d) Ingresar en las arcas municipales la cantidad de 36.000€ (treinta y seis mil euros)

La vivienda, locales, aparcamientos y trasteros a que se refieren los apartados precedentes estarían situados en el edificio que se levante sobre la finca descrita bajo la letra C) del Expositivo III y serían entregados libre de cargas y gravámenes.

La cesión tendría lugar en el momento en el que se concluyesen las obras de edificación en la parcela de que se trata, de conformidad con la ordenanza a que se refiere la estipulación segunda del convenio que se suscribió. No obstante ello, el

Ayuntamiento después de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General y/o modificación del PGOU municipal que incluyera las condiciones establecidas en la estipulación segunda podría exigir a los propietarios y estos vendrían obligados a consentir el otorgamiento de acta notarial de compromiso a los efectos legales oportunos

**Estipulación 5º** Los locales y entreplantas a que se refiere la estipulación precedente se entregarían en las siguientes condiciones de terminación:

- a) Exteriormente con el cerramiento terminado en las mismas condiciones que el resto del edificio del que formarían parte
- b) Interiormente: con una escalera de comunicación entre la planta baja y la entreplanta que se valora en 900 €; con solería puesta de la calidad que determine el Ayuntamiento con un precio máximo de 36€ metro cuadrado; con punto de acometida de luz y agua desde la caja de contadores; con enyesado de paredes en modalidad de perlita con un coste máximo de 12 euros metro cuadrado; con puerta de acceso de obra; y con conexión a los bajantes de aguas residuales. Podrá el Ayuntamiento modificar el estado de terminación de los locales en cuyo caso la propiedad vendrá obligada a aceptarlo siempre que el coste de ejecución sea igual o equivalente al expresado en esta estipulación.
- c) La vivienda, aparcamiento y trastero se entregarán terminados en las condiciones normales para su inmediata ocupación y con las calidades medias de la promoción.

**SEGUNDO.-**La parcela descrita en el Expositivo Segundo letra c) del Convenio del año 2005 (Referencia Catastral 5243101UF865S0001AS consta a titularidad D<sup>a</sup> María Dolores Muñoz Báez por el 38,8127778 por 100, a D<sup>a</sup> María Dolores Marfil Muñoz por el 30,59361111 por 100, a D. Luis Eduardo y a D. Fernando José Marfil por el 15,29680555 por 100, en virtud de Escritura de aceptación y adjudicación de herencia autorizada por el Notario Federico Pérez Padilla el día 28 de julio de 2004.

**TERCERO-** En el año 2016, se constituye la mercantil Promociones Inmobiliarias M&M Málaga 2016, S.L con domicilio social en Avenida del Mediterráneo 113 C.P 29730 de Rincón de la Victoria, con CIF B93457141, constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada en Málaga, ante el Notario Federico Pérez-Padilla García, el día 28 de enero de 2016, con número 94 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al tomo 5482, folio 178, hoja número MA-132378, inscripción primera.

Los socios que componen la misma son D<sup>a</sup> Dolores Marfil Muñoz, D. Luis Eduardo Marfil Núñez, D. Fernando José Marfil Núñez, D. Luis Jesús Claros Marfil, D<sup>a</sup> Águeda Claros Marfil y D<sup>a</sup> María Dolores Claros Marfil, nombrándose como Administradores Solidarios a D. Fernando José Marfil Núñez y D. Luis Jesús Claros Marfil.

**CUARTO.-** En fecha 9 de mayo de 2017, se eleva a escritura pública la ampliación de capital de la mercantil M&M Málaga 2016 S.L, ante el Notario Federico Pérez – Padilla García con nº de Protocolo 1440, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga



AYUNTAMIENTO  
Rincón de la Victoria

Tomo 5482, Folio 178, mediante la aportación de finca valorada en un millón de euros (1.000.000€) de la que los socios que componen M&M Málaga 2016 S.L son dueños del pleno dominio, que tiene como consecuencia el incremento de participaciones para los socios aportantes.

Dicha finca consta con la siguiente descripción:

Parcela de Terreno procedente de otra que a su vez procedía de la hacienda llamada Santa Mariana, catastralmente calle Cinema, número 8, por donde tiene su acceso, término de Rincón de la Victoria 29730 (Málaga), con superficie de MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO METROS Y SETENTA Y NUEVA DECÍMETROS CUADRADOS (1.184,79M<sup>2</sup>) Linda: Norte, con parcela segregada objeto de cesión al Ayuntamiento de Rincón de la Victoria para viales, levante, con calle Los Cármenes; Sur, Calle Cinema y edificio Rocío; y poniente con la repetida parcela segregada y cedida a Ayuntamiento, referencia catastral 5243101UF865S0001AS.

En virtud de la cláusula Séptima del Convenio celebrado entre las partes en marzo de 2005, los compromisos y obligaciones asumidos por los particulares serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos y a los derechos edificables que como consecuencia de la aprobación de la Innovación de Planeamiento correspondiente se generasen en aquellos, por lo que de producirse la transmisión de los terrenos o parte de ellos, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos u obligaciones. Por ello, se considera que la mercantil Promociones M&M Málaga 2016 S.L se subroga en los derechos y obligaciones de las personas físicas firmantes del Convenio propietarios de la parcela descrita en este apartado.

**QUINTO.**-Atendido a que se tramitó la correspondiente Innovación del PGOU municipal que daba cumplimiento a las obligaciones adquiridas mediante el referido convenio por el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria cuya aprobación definitiva se produjo mediante acuerdo de Pleno de 28 de diciembre de 2007 y, habiendo finalizado las obras de construcción por el cual deberían producirse las cesiones contempladas en la Estipulación 4º y 5º del Convenio Anexo al presente a las que se obligaban los particulares firmantes, se ha considerado la necesidad de replantear las cesiones pendientes de efectuar, al fin de que las mismas puedan ser modificadas.

Tal reconsideración tiene un interés público, como es la necesidad de este municipio de contar con el local previsto en el Convenio, adaptado a las finalidades que pretende darse al mismo, esto es, destinarlo a un fin social, en concreto, a dar cumplimiento a la demanda de dotar de unas instalaciones dignas dirigidas a las personas de la tercera edad que complementen el local actualmente existente en Avenida del Mediterráneo, y que propicie un espacio más amplio, accesible y donde puedan llevarse a cabo sus encuentros y las múltiples actividades con mayor comodidad y con las mejoras que dicho colectivo merece, facilitando así su participación en la vida cultural y social del municipio.



Este uso sería incompatible con la ejecución de la entreplanta que según convenio debería recibir el Ayuntamiento, por cuanto las alturas libres de la planta baja y entreplantas resultantes no cumplirían con los mínimos necesarios para disponer el uso dotacional antes mencionado y las instalaciones que dicho uso requiere.



Por otra parte, se ha considerado que el resto de los inmuebles (vivienda, garaje y trastero) no van a paliar las necesidades sociales existentes en el municipio, habiéndose considerado, que de producirse la monetarización de dichos inmuebles, las cantidades ingresadas formarán parte del Patrimonio Público del Suelo de este Excmo. Ayuntamiento, que a su vez serán destinados a los fines previstos en el artículo 75 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, circunstancia ésta que favorece al interés público en cuanto a lo acordado en el convenio anterior.



**SEXTO.-** Que el presente documento justifica, por tanto, la necesidad de modificar las cesiones contempladas en la Estipulación 4º del Convenio Anexo, y dado que los firmantes del presente convenio han llegado a un acuerdo, dentro del marco legal de los artículos 95 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 43 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que le proporcionan carácter jurídico-administrativo, en base a las siguientes:

### ESTIPULACIONES



**PRIMERA.-** Las partes firmantes acuerdan modificar la Estipulación Cuarta y Quinta del Convenio celebrado en el año 2005, pasando a exponer a continuación lo que específicamente se modifica, permaneciendo inalterable todo aquello a lo que no se haga mención expresa.

Así, se acuerda que para compensar al municipio por el incremento de aprovechamiento que implica la calificación residencial de la parcela sita en Avenida del Mediterráneo 113 de Rincón de la Victoria (CASA situada en el Rincón de la Victoria demarcada con el número uno, hoy Avenida del Mediterráneo 113, teniendo su frente al Sur que da a la carretera que conduce de este municipio al de Vélez Málaga, su fábrica de mampostería con cubierta de tejas; se compone de planta baja con varios departamentos o dependientes y corral, ocupando una superficie de cuatrocientos noventa y dos metros y cuatro decímetros cuadrados) sus propietarios adquieren en el acto de la firma del presente convenio, el compromiso de ceder al Ayuntamiento un local en planta baja de 400 (cuatrocientos) m<sup>2</sup> construidos que se valoran según tasación del técnico Municipal en **TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN EUROS Y SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (327.661,75€)**, sin la ejecución de la entreplanta prevista en el convenio anterior.



Por otro lado, para compensar al municipio por el incremento de la edificabilidad que implica la calificación residencial de la parcela de terreno procedente de otra que a su vez procedía de la hacienda llamada Santa Mariana, catastralmente calle



AYUNTAMIENTO  
Rincón de la Victoria

Cinema, número 8, por donde tiene su acceso, término de Rincón de la Victoria 29730 (Málaga), con superficie de MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO METROS Y SETENTA Y NUEVA DECÍMETROS CUADRADOS (1.184,79M<sup>2</sup>) Linda: Norte, con parcela segregada objeto de cesión al Ayuntamiento de Rincón de la Victoria para viales, levante, con calle Los Cármenes; Sur, Calle Cinema y edificio Rocío; y poniente con la repetida parcela segregada y cedida a Ayuntamiento (referencia catastral5243101UF865S0001AS), las partes acuerdan sustituir las cesiones previstas en el Convenio celebrado en el año 2005 por su compensación económica a ingresar en la forma y periodo establecido en la estipulación siguiente, por el importe establecido en el Informe de Valoración realizada por el Arquitecto Municipal que se incluye como ANEXO II, esto es:

- a) Por la vivienda que se cede con orientación noroeste denominada según el proyecto por el que se concedió licencia de obras como planta segunda, letra e y que cuenta con una superficie construida de 112,01 m<sup>2</sup> más el incremento del valor por el equivalente que le corresponden por 7,99 m<sup>2</sup> para llegar hasta los 120 m<sup>2</sup> construidos que decía el convenio la cantidad total de **CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS Y ONCE CÉNTIMOS (199.568,11€)**
- b) Por la plaza de denominado según proyecto con el que se concedió licencia de obras como aparcamiento n° 59 la cantidad de **QUINCE MIL OCHOCIENTOS DOCE EUROS Y OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (15.812,85€)**
- c) Por el trastero, denominado según proyecto con el que se concedió licencia de obras como trastero n° 40 la cantidad de **MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS Y NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (1.452,95€)**
- d) Ceder al Ayuntamiento un local en planta baja con una superficie construida de (100m<sup>2</sup>) construidos que se valoran según tasación del técnico Municipal en sesenta y siete mil cuatrocientos cincuenta y nueve euros y setenta y siete céntimos (67.459,77€) **sin la ejecución de la entreplanta de 50 m<sup>2</sup> prevista en el convenio que se modifica**

La inexecución de las entreplantas, de las escaleras de comunicación, de la colocación de solería y enyesado de paredes previstas para los dos locales que se tiene previsto ceder han sido valorada por el Técnico Municipal en la cuantía de **SESENTA Y SESIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS Y OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (66.644,89€)**, importe al que queda igualmente obligada la propietaria interviniente cuya forma de ingreso se prevé en el siguiente punto.

**SEGUNDA.-** Que las cantidades recogidas en la Estipulación Primera, siendo el total la cantidad de **DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS Y OCHENTA CÉNTIMOS (283.478,80)** deberán atender al siguiente calendario para su abono, rigiéndose por lo previsto en el artículo 30 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre para el cómputo de plazos desde la firma del presente y en concreto:

- a) A la firma del presente convenio, se depositará la cantidad correspondiente al 20% del total, esto es, **CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS Y SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (56.695,76€)**
- b) A los DOS meses de la fecha de resolución de la licencia de ocupación el 60% de la cantidad total, esto es **CIENTO SETENTA MIL OCHENTA Y SIETE EUROS Y VEINTIOCHO CÉNTIMOS (170.087,28€)**
- c) A los CUATRO meses de la fecha de resolución de la licencia de ocupación, el 20% restante, es decir, **CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS Y SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (56.695,76€)**

Las cantidades mencionadas deberán ser abonadas en el número de Cuenta IBAN ES18 3058 0731 6027 3281 2541

Por cada día de demora en hacer efectivo el ingreso previsto, conllevará la penalización del 0.05% del importe total a ingresar en cada fecha.

**TERCERA.**- El presente Convenio sólo modifica las cuestiones especificadas en el mismo, permaneciendo inalterable y vigente las demás condiciones establecidas en el Convenio que se modifica.

**CUARTA.**- Dada la naturaleza jurídico-administrativa de este Convenio Urbanístico, cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento, quedará sujeto a la revisión de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Y en prueba de conformidad, con lo que precede, firman los comparecientes el presente convenio.

El Alcalde- Presidente

El Secretario Accidental

D. José Francisco Salado Escaño

D. Rafael Sánchez García

D. Fernando Marfil Núñez e/R M&M Málaga 2016 S.L. y en nombre propio

D<sup>a</sup> Dolores Marfil Muñoz

D. Luis Eduardo Marfil Núñez