

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el contenido del convenio que más abajo se refleja, concuerda fielmente con la propuesta del convenio presentado por los representantes de las entidades mercantiles, "DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA, S.L." y "GARCÍA BREVAL PROMOCIONES, SL.", ante el Ayuntamiento de La Rinconada (Expte. GD: 21.634/2023), que ha sido aprobado por Decreto de la Alcaldía núm. 1.372/2024, el 19 de abril de 2024, constando cada uno en el expediente de su razón donde pueden consultarlos los legítimos interesados, habiéndose firmado por los representantes de cada entidad mencionada, por el Sr. Alcalde y por el que suscribe esta diligencia, sustituyéndose su publicación por el presente, al constar en los mismos datos de los particulares, protegidos por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

En La Rinconada, en la fecha consignada al margen junto a la firma digital.

EL SECRETARIO GENERAL DEL  
AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA.

Fdo. Moisés Roncero Vilarrubí.

(Código Seguro de Verificación de su autenticidad al margen).

Refª.: Expte. GD 21.634/2023.

---

**CONVENIO URBANISTICO DE GESTIÓN (DE EJECUCIÓN) ENTRE LAS ENTIDADES DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA S.L. y GARCIA BREVAL S.L., Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA PARA LA GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR SC/R-1 RINCONADA SUR PIONEER DEL PGOU DE LA LOCALIDAD.**

En La Rinconada (Sevilla), en la fecha consignada junto a las firmas digitales al margen.

**REUNIDOS**

DE UNA PARTE: DON JAVIER FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS, mayor de edad, con domicilio a efecto de notificaciones en Plaza de España, 6, en La Rinconada (Sevilla), asistido por el Secretario de la Corporación, D. Moisés Roncero Vilarrubí.



DE OTRA PARTE: DON JOSÉ LÓPEZ GONZÁLEZ, mayor de edad, con domicilio a efecto de notificaciones en La Rinconada, calle \_\_\_\_\_, y con D.N.I./N.I.F. \_\_\_\_\_ 875-S.

Y DE OTRA, DON IGNACIO JORGE DE MALIBRAN DE LA RUBIERA, mayor de edad, vecino de \_\_\_\_\_, domiciliado en \_\_\_\_\_, y con D.N.I./N.I.F. \_\_\_\_\_ 037-J.

### INTERVIENEN

El primero en nombre y en representación como Alcalde-Presidente del Excelentísimo Ayuntamiento de La Rinconada.

El segundo en nombre y en representación de la entidad mercantil "DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA, S.L.", domiciliada en La Rinconada, calle Rosa Chacel, 49 - local, código postal 41309; con C.I.F. número B10695955; en su calidad de Administrador Único de la Sociedad, cargo para el cual fue nombrado, por plazo indefinido, en la escritura de constitución otorgada ante el Notario de Alcalá del Río, D. Antonio García Morales, el día 18 de mayo de 2022, con el número 1.347 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, en el tomo 7.236, folio 165, hoja SE-135.023.

El tercero en representación de la entidad mercantil "GARCÍA BREVAL PROMOCIONES, SOCIEDAD LIMITADA", domiciliada en Sevilla, calle Arcos, número 11, local dos, código postal 41011; con C.I.F. número B-91961540, en su calidad de administrador único de la Sociedad, cargo para el cual fue nombrado, por plazo indefinido, mediante escritura otorgada ante el Notario de Alcalá del Río, D. Antonio García Morales, el día cuatro de mayo de dos mil diecisiete, con el número 858 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, en el tomo 5.426, folio 140, hoja SE-90.938

Los comparecientes, con el carácter con que intervienen se reconocen mutuamente la capacidad legal para obligarse y a tal efecto



## EXPONEN

I.- Que el planeamiento general vigente en el municipio de La Rinconada es el contenido en *el Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada* aprobado por el pleno del Ayuntamiento el 17 de septiembre de 2007, con las sucesivas modificaciones que se han llevado a cabo posteriormente. Dicho PGOU contiene entre sus determinaciones la previsión de la ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA DEL SECTOR SC/R-1 “RINCONADA SUR PIONEER”, habiéndose aprobado por el pleno del Ayuntamiento la MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA DEL SECTOR SC/R-1 “RINCONADA SUR PIONEER” con fecha 15 de marzo de 2023, de carácter residencial cuyo ámbito, características y demás determinaciones son las siguientes:

SUPERFICIE: 78.780 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD TOTAL: 57.141 m<sup>2</sup>c

APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 51.874 U.A.

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,6585 U.A./M<sup>2</sup>S

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 46.686 U.A.

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE: Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada aprobado por el pleno del Ayuntamiento el 17 de septiembre de 2007.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

Con fecha 16 de diciembre de 2022 se emitió el correspondiente informe ambiental estratégico favorable por la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía.

El planeamiento urbanístico que se ejecuta es el del sector de Suelo Urbano Consolidado denominado SC/R-1 “Rinconada Sur Pioneer” del Plan General de Ordenación Urbana de 2007. Con fecha 15 de marzo de 2023, el Ayuntamiento Pleno adoptó acuerdo de la aprobación definitiva de la Modificación núm. 4 de la Ordenación Pormenorizada del Sector mencionado.



**II.-** La entidad DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA S.L. es propietaria de 76.694,12 m<sup>2</sup> (97,352 %) de superficie en el indicado sector y que constituyen la total superficie de las fincas registrales números 7.388, 25.861, 25.862 y 25.863, además de parte de la finca registral 25.860, que será objeto de segregación, y de la Parcela *“Que forma parte de la Acequia Principal 27-M, con sus zonas de servicio a ambas márgenes, del sistema regable del Valle Inferior del Guadalquivir, aproximadamente entre sus puntos kilométricos 6,290 (arqueta de salida del sifón de cruce de la carretera de la Rinconada) y 6,842 (límite del sector urbanizable), con una superficie total de 17.248,44 m<sup>2</sup>”* que no se encuentra inmatriculada, todas ellas incluidas en el indicado sector y que damos por reproducidas en cuanto a linderos y demás determinantes para evitar repeticiones innecesarias.

Las indicadas fincas corresponden en plena propiedad a la entidad indicada, siendo todas ellas del Registro de la propiedad de La Rinconada, salvo la que no está inmatriculada, aunque le corresponde a dicho registro.

**III.-** La entidad mercantil GARCIA BREVAL PROMOCIONES S.L. es titular del pleno dominio de la finca registral 22.165 del Registro de la propiedad de La Rinconada, e incluida totalmente en el Sector con una superficie de 2.086,30 m<sup>2</sup> (2,648 %).

**IV.-** El 16 de junio de 2021 se suscribió un acuerdo entre SERVICIOS INMOBILIARIOS INMOVA 2004 S.L., y por otro lado GARCÍA BREVAL PROMOCIONES S.L. por el que, a cambio de aportar la finca de su titularidad y de que esta última entidad realizara todas las labores necesarias para que la primera pudiera adquirir las fincas incluidas en el sector de las que no era propietaria y para que se pudiera finalmente desarrollar este sector, bloqueado desde hacía años, recibiría una parcela edificable, que reúna las condiciones de solar apto para edificar, situada en el lindero Noreste del sector, con fachada a la carretera de acceso a La Rinconada A-8002, con una edificabilidad mínima de 3.406 m<sup>2</sup> de techo, para uso de vivienda plurifamiliar libre, con un número mínimo de 30 viviendas, de manera que el edificio se pueda construir independientemente sin afectarse con la construcción de los edificios de otros propietarios del Sector. El coeficiente de edificabilidad/suelo ocupado/espacios libres de dicha parcela



sería el mismo que el de las parcelas que se adjudiquen a SERVICIOS INMOBILIARIOS INMOVA 2004 S.L.

A efectos de cumplir lo acordado en dicho acuerdo, en el Proyecto de Reparcelación se le adjudica a GARCÍA BREVAL PROMOCIONES, S.L., la parcela RPL-1 con una superficie de 2.111 m<sup>2</sup>s, una edificabilidad de 3.434 m<sup>2</sup>c y un número máximo de 30 viviendas.

Mediante la firma del presente convenio GARCIA BREVAL PROMOCIONES, S.L. manifiesta su conformidad con la adjudicación efectuada en el Proyecto de Reparcelación, declarando expresamente no tener nada más que reclamar.

La parcela adjudicada a GARCÍA BREVAL PROMOCIONES S.L. en el proyecto de Reparcelación, será libre de todo tipo de cargas y gravámenes, incluso libre de las cargas urbanísticas, no teniendo que abonar ningún gasto de urbanización, planeamiento, sistemas generales, gastos administrativos o de tramitación. GARCÍA BREVAL PROMOCIONES, S.L. tampoco abonará importe alguno derivado de los convenios de Planeamiento que tenían acordado ente el Ayuntamiento y la anterior titular de los terrenos incluidos en ese Sector, ni de la adenda de fecha 30 de octubre de 2012 al citado Convenio, que fijaba como importe pendiente de pago la cantidad de 553.326 €, o de cualquier otra modificación que pueda acordarse.

La entidad DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA S.L., se subrogó en la posición de SERVICIOS INMOBILIARIOS INMOVA 2004 S.L. en dicho acuerdo.

V.- Todos los comparecientes mediante el presente documento, rubrican y firman Convenio a los fines del artículo 9.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y en consonancia con lo previsto en los artículos 102 de la LISTA y 17 y 212 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, de todos los derechos urbanísticos pertenecientes a cada uno de los propietarios en el Plan Parcial SC/R-1 RINCONADA



SUR PIONEER, y los presentarán para su aprobación por el Excelentísimo Ayuntamiento como administración actuante y para su adhesión al mismo.

**VI.-** En pago de su derecho al 10% del aprovechamiento urbanístico en concepto de cesión obligatoria y con la naturaleza de bien patrimonial, el Ayuntamiento de La Rinconada recibe, en la Reparcelación proyectada, la siguiente parcela:

- PARCELA Nº 6 - Manzana RPP-2 (Residencial Plurifamiliar Protegida Pública), con 1.321 m<sup>2</sup>s.

Y en pago de su derecho por sistemas locales en concepto de cesión obligatoria y con la naturaleza de bien de dominio público, el Ayuntamiento de La Rinconada recibe, en la Reparcelación proyectada, la siguiente finca:

- PARCELA Nº 7 - SEL-1, con 1.602 m<sup>2</sup>s.
- PARCELA Nº 8 – SEL-2, con 6.440 m<sup>2</sup>s.
- PARCELA Nº 9 – SEL-3, con 2.781 m<sup>2</sup>s.
- PARCELA Nº 10 – DOT-1, con 5.188 m<sup>2</sup>s.
- PARCELA Nº 11 – DOT-2, con 4.247 m<sup>2</sup>s.
- PARCELA Nº 12 – DOT-3, con 2.258 m<sup>2</sup>s.
- PARCELA Nº 13 – DOT-4, con 2.000 m<sup>2</sup>s.
- PARCELA Nº 14 – VIARIOS, con 18.355 m<sup>2</sup>s.

**VII.-** A los promotores privados se adjudican las siguientes fincas:

A GARCIA BREVAL PROMOCIONES S.L.

- PARCELA Nº 1 - Manzana RPL-1, con 2.111 m<sup>2</sup>s.

A SERVICIOS INMOBILIARIOS INMOVA 2004 S.L.

- PARCELA Nº 2 – Manzana RPL-2, con 6.526 m<sup>2</sup>
- PARCELA Nº 3 – Manzana RPL-3, con 14.086 m<sup>2</sup>
- PARCELA Nº 4 – Manzana RUL, con 8.232 m<sup>2</sup>



- PARCELA Nº 5 – Manzana RPP-1 (Residencial Plurifamiliar Protegida Privada), con 3.633 m2

VIII.- Que las fincas descritas anteriormente en los expositivos segundo y tercero conforman la totalidad del ámbito del Sector SC/R-1 RINCONADA SUR PIONEER, en la que los porcentajes de participación son los siguientes:

- DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA S.L. .... 97,352%
- GARCIA BREVAL PROMOCIONES S.L. .... 2,648 %

IX.- El artículo 9 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), modificado por el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, establece que las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, podrán suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística.

Los artículos 101 a 103 de la LISTA, así como los artículos concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, regulan el sistema de compensación.

Asimismo, el artículo 103.7-a) de la LISTA establece que *“No será preceptiva la constitución de la Junta de Compensación: a) Si hay una persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias suscriben la iniciativa mediante convenio urbanístico.”*

X.- Que las partes comparecientes, tienen interés en el desarrollo y ejecución del planeamiento urbanístico del municipio en que se encuentran enclavadas las fincas descritas en los expositivos segundo y tercero; y para facilitararlo, han acordado suscribir el presente convenio urbanístico de gestión que establezca la ordenación del Sistema de



Compensación con propietario único, y su ejecución por los propietarios del suelo, sin necesidad de constituir Junta de Compensación, y todo ello con arreglo a las siguientes

## ESTIPULACIONES

**Primera.-** Los comparecientes y firmantes del presente Convenio, como propietarios de terrenos incluidos en el Sector SC/R-1 RINCONADA SUR PIONEER, interviniendo igualmente el Ayuntamiento de La Rinconada como Administración actuante, promoverán el desarrollo urbanístico del mencionado Sector; manifestando su conformidad para el establecimiento del sistema conforme se establece en el artículo 9.3, 9.4 y 9.5 de la LISTA y demás normativa concordante de la propia Ley o de su Reglamento de desarrollo, y en las condiciones que resultan de las Estipulaciones siguientes.

**Segunda.** - A tal efecto, los comparecientes y firmantes, adjuntan al presente convenio, como ANEXO I, el PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SC/R-1 “RINCONADA SUR PIONEER”.

Los comparecientes manifiestan que con fecha 2 de octubre de 2023 se presentó en la Sede Electrónica del Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización del Sector, así como el correspondiente estudio de seguridad y salud, en desarrollo de sus determinaciones urbanísticas, que todos los comparecientes conocen y aceptan, asumiendo de forma exclusiva la entidad DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA S.L., la responsabilidad por los costes frente al Ayuntamiento en los términos y condiciones que quedan establecidos en el presente Convenio.

**Tercera.** - Los conveniados mediante el presente aportan a la Reparcelación voluntaria los terrenos descritos en los expositivos II y III de este documento.

**Cuarta.** - La entidad Desarrollos Inmobiliarios Rinconada, de acuerdo con lo previsto en el presente convenio, asume las siguientes obligaciones y facultades frente al Excelentísimo Ayuntamiento de La Rinconada:





-- La redacción y tramitación hasta su aprobación municipal del Proyecto de Urbanización, en los plazos y condiciones que quedan establecidos en el presente convenio.

-- La contratación de las obras de urbanización, así como su dirección y control hasta la recepción de las mismas por la Administración actuante.

-- La contratación de la dirección facultativa de las obras del Proyecto de Urbanización.

-- La redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

-- El control de calidad por sí o por terceros de las obras de urbanización.

-- Rendir cuentas de la ejecución de la obra urbanizadora y de la gestión realizada ante el Ayuntamiento de La Rinconada.

-- La totalidad de los gastos que conlleve el proceso urbanizador, de acuerdo con lo establecido en el artículo 95 de la LISTA hasta la realización de la urbanización, recepción municipal y plena inscripción del Proyecto.

**Quinta.** - Como consecuencia de esta reparcelación voluntaria y a tales efectos como si fuera propietario único las partes han acordado la equidistribución que ha quedado recogida en el Proyecto de Reparcelación que se adjunta a este convenio.

En virtud al acuerdo suscrito entre DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA, S.L. y GARCIA BREVAL PROMOCIONES, S.L., la primera asume los costes de la ejecución del sector y gastos de planeamiento, administrativos, compañías suministradoras, etc., por lo que procede distribuir la carga urbanística, calculada en 3.762.900,00 €, únicamente entre las parcelas lucrativas adjudicadas a DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA S.L., conforme se detalla en el Proyecto de Reparcelación que se adjunta.

**Sexta.** - Los compromisos y obligaciones asumidos por los propietarios según lo pactado en el presente Convenio serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos y a los derechos edificables que existen sobre ellos, por lo que de producirse la transmisión



de alguna de estas fincas, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones. A estos efectos se obligan a recoger en la escritura pública o privada de enajenación o gravamen de sus fincas, una cláusula en que se declare de forma expresa que la transmisión o gravamen se hace con las cargas urbanísticas -salvo lo previsto para la finca de resultado nº 1 de titularidad de GARCIA BREVAL PROMOCIONES, S.L.- y las obligaciones asumidas por la propiedad en el presente Convenio y a incluir en el contrato de transmisión o gravamen la obligación que asume el adquirente de la propiedad o de cualquier derecho real sobre las fincas de insertar el literal de esta misma estipulación en cualquier acto o contrato que, sobre dichas fincas, llevase a cabo en el futuro con terceros.

**Séptima.** - Los comparecientes establecen que el plazo máximo para urbanizar el Sector será de CUARENTA Y OCHO MESES desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector.

**Octava.** - En el Proyecto de Reparcelación que se acompaña a este Convenio se establece el cuadro de reparto de unidades de aprovechamiento y plano de reparcelación con identificación de las propiedades adjudicadas a cada propietario, con definición por colores de los terrenos adjudicados que se suscriben con el presente Convenio.

Todos los propietarios manifiestan su conformidad con las adjudicaciones efectuadas a cada uno de ellos y al Ayuntamiento en el Proyecto de Reparcelación, declarando expresamente no tener nada que reclamar.

**Novena.** - Como ANEXO II se incorporan las notas simples de la totalidad de las fincas que se aportan por los comparecientes, y el título de adquisición de la finca no inmatriculada.

**Décima.** – Plaza de vigencia: El convenio tendrá una duración de cuatro años, contados desde su firma. Antes de su finalización los firmantes del Convenio podrán acordar por mutuo acuerdo su prórroga por un plazo de hasta dos años adicionales.



**DISPOSICIÓN ADICIONAL: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR ORDENADO “LA RINCONADA SUR-PIONEER” DEL PGOU DE LA RINCONADA.**

Al haberse constituido Junta de Compensación para este Sector “LA RINCONADA SUR PIONEER”, en virtud de escritura pública de 3 de octubre de 2008, otorgada ante el Notario de La Rinconada (Barriada de San José), D. Enrique Gullón Ballesteros, con nº 1.533 de su protocolo, y dado que actualmente se ha concentrado la propiedad de las fincas incluidas en el sector, haciendo innecesaria la continuación de dicha Junta de Compensación, a la vista de lo pactado en el presente convenio, se procederá a tramitar y aprobar la disolución y liquidación de dicha Junta de Compensación.

**DISPOSICIÓN FINAL** Una vez suscrito el presente Convenio, que deberá ser aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, se incluirá, junto con el acuerdo de su aprobación, en los registros públicos administrativos correspondientes conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la LISTA, debiendo someterse a información pública por un plazo de 20 días mediante su correspondiente publicación donde corresponda conforme a lo dispuesto en los artículos 78.1 y 83 de la LISTA y 17 de su Reglamento.

Y para que conste y en prueba de conformidad, las partes que convienen suscriben el presente documento por sextuplicado ejemplar de igual valor y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicados.

