



EXCMO. AYUNTAMIENTO
CASTELLAR DE LA FRONTERA
(Cádiz)

ACUERDO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CASTELLAR DE LA FRONTERA Y LOS PROPIETARIOS MÁS ABAJO RELACIONADOS PARA ASEGURAR EL ABONO DE LAS CANTIDADES PENDIENTES DE INGRESAR POR LA MERCANTIL VALDERRAMA 0,7 S.L.U. COMO CONSECUENCIA DE LA IMPLANTACIÓN DE UN CAMPO DE GOLF EN LA FINCA LA CIERVA Y LA GUILLENA.

En Castellar de la Frontera a 5 de septiembre de 2014

REUNIDOS

De una parte, **D. JUAN CASANOVA CORREA**, Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Castellar de la Frontera.

De otra parte, **D. RICHARD ANTHONY MOXON**, mayor de edad, casado, empresario, con domicilio a estos efectos en 100 New Bond Street, Mayfair, W1S 1SP, Londres, Reino Unido, con pasaporte de su nacionalidad número 106490792 vigente hasta el día 18 de febrero de 2016 y NIE Y2819618Q.

INTERVIENEN

D. Juan Casanova Correa en su condición de Alcalde-Presidente del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTELLAR DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**, en adelante, el Ayuntamiento, cuya representación ostenta para suscribir este documento en su nombre en virtud de lo dispuesto en el art. 21.1, apartado b) y j) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y demás normas concordantes.

D. Richard Anthony Moxon, en nombre y representación de **VALDERRAMA 07, S.L.U.**, con CIF N° B-72088933 y domicilio fiscal en C/ Serrano N° 92, 1° derecha, 28006, Madrid, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Luis Enrique García Labajo el día 10 de diciembre de 2013, sociedad constituida por tiempo indefinido e inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 1.874, folio 37, hoja n° CA-36.054, inscripción 1ª. Sus facultades para firmar el presente documento resultan del acuerdo social adoptado por el socio único en fecha 7 de julio de 2014 al amparo de lo establecido en el artículo 15 del Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, según resulta de elevación a público de acuerdos sociales de la compañía mercantil otorgada el 10 de julio de 2014 ante el Notario de San Roque (Cádiz) D. Zoilo Ibañez de Aldecoa Silvela, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía.

Todas las partes tienen y se reconocen, con la personalidad en que respectivamente intervienen, capacidad legal suficiente para suscribir el presente acuerdo y a tal efecto,

EXPONEN

I.- Que la mercantil **VALDERRAMA 0,7 S.L.U.** es propietaria en pleno dominio de la finca registral n° 680 inscrita en Registro de la Propiedad de San Roque, al Tomo 709 Libro 11 Folio 144

de los de Castellar, con una extensión superficial de 219,67 hectáreas, según consta en nota simple adjunta.

II.- Que en cumplimiento del convenio de planeamiento suscrito entre el Ayuntamiento de Castellar de la Frontera y la mercantil VALDERRAMA ESTATES S.A en el año 1999, el planeamiento urbanístico clasificó 12 hectáreas de la finca descrita anteriormente, como suelo urbanizable sectorizado y el resto como suelo no urbanizable permitiendo la implantación de un campo de golf en la zona no urbanizable.

III.- Que una vez obtenida la aprobación definitiva del planeamiento, ambas partes firmaron nuevo convenio el 25 de agosto de 2003, siendo ratificado por el Pleno el 10 de octubre, publicando su aprobación definitiva el 4 de diciembre del mismo año en el BOP de Cádiz nº 281, declarando cumplido el convenio anterior en cuanto a las obligaciones que en el mismo asumieron cada una de ellas (Antecedente TERCERO).

IV.- Que el convenio de 2003 tenía por objeto regular las relaciones de carácter económico entre las partes y facilitar la tramitación urbanística para llevar a cabo dicho desarrollo; precisar y transmitir los derechos de aprovechamiento que corresponden al Ayuntamiento en el sector y establecer el sistema de actuación por compensación conforme a lo previsto en el artículo 138 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuya vigencia era de 5 años a contar desde la aprobación definitiva.

V.- Que como consecuencia de la aprobación de un Plan Especial para la implantación, en la finca registral 680 de un campo de golf de interés público por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio el 10 de julio de 2009, publicado en el BOJA nº 160 de 18 de agosto del mismo año, se firmó entre el Ayuntamiento y la mercantil un Protocolo de Actuaciones para la ejecución del campo de golf del Plan Especial "Valderrama".

VI.- Que como complemento al Plan Especial "Valderrama" se presentó para su tramitación un Proyecto de Actuación para la implantación en suelo no urbanizable de una balsa de regulación para riego del campo de golf, actualmente suspendida a solicitud de la mercantil.

VII.- Que paralelamente se ha tramitado y declarado de "Interés Turístico" el Campo de Golf denominado en su tramitación como "Castellar Golf", por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Consejería de Turismo y Comercio adoptado el 19 de junio de 2012, condicionado la eficacia de dicho acuerdo a la modificación de planeamiento urbanístico en el plazo de 2 años (prorrogables a solicitud de los promotores o del Ayuntamiento) y la ejecución e implantación efectiva del campo de golf en el plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanísticos y necesarios.

VIII.- Que es interés de la mercantil, la ejecución del campo de golf "VALDERRAMA" y mantener la declaración de "Interés Turístico" del proyecto de campo de golf "CASTELLAR GOLF", a cuyos efectos se ha solicitado por Alcaldía prórroga de la misma, resultando obtenida por plazo de un año condicionada al cumplimiento por VALDERRAMA 0,7 S.L.U de las obligaciones pendientes.

IX.- Que es interés del Ayuntamiento de Castellar de la Frontera agilizar la implantación de un campo de golf en el término municipal; asegurar los compromisos adquiridos por la mercantil y la defensa del interés público que tiene encomendado.

X.- Que es interés de ambas partes dejar constancia de que como consecuencia del fallecimiento del representante de la mercantil, Sr. Patiño, se ha producido un retraso en las actuaciones no imputable a ninguna de las partes firmantes.

En consecuencia, de conformidad con lo expuesto y con el fin de alcanzar objetivos públicos y privados propuestos, ambas partes acuerdan la formalización del presente acuerdo, con sujeción a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto del presente acuerdo.

1º.-Es objeto del presente acuerdo:

a) Servir de instrumento para asegurar el abono de las cantidades pendientes en concepto de prestación compensatoria; liquidación provisional de tasas por expedición de licencia urbanística e impuestos devengados por la autorización de obras para el campo de golf "Valderrama", así como las cantidades pendientes por impuesto de bienes inmuebles de la finca registral 680.

b) Subsanan los defectos detectados en el protocolo firmado entre el Ayuntamiento de Castellar y "Valderrama 0,7 S.L" el 26 de julio de 2010 y su cumplimiento que resultan ser los siguientes:

- Subsanan el defecto detectado en el Decreto 105/2011 de fecha 15 de marzo, haciendo constar que la licencia se otorga al Proyecto Básico presentado y se autoriza el inicio de las obras de los subproyectos 1 y 2.
- Subsanan el defecto detectado en el Decreto 105/2011 de fecha 15 de marzo, incluyendo un plazo para el inicio de las obras de cuatro años y siete de finalización, a contar desde la fecha de decreto.
- Subsanan el defecto detectado en el Decreto 105/2011 de fecha 15 de marzo, rectificando el apartado "*Deberá abonar en concepto de impuestos sobre construcciones correspondiente a los subproyectos 1 y 2 la cantidad de 115.080 euros*" que será sustituido por "*Dar traslado a intervención para que proceda a la liquidación provisional de tasas por expedición de licencia e impuesto sobre construcciones, obras e instalaciones, según presupuesto de ejecución material*"

c) Continuar con la tramitación del proyecto de actuación para la declaración de interés público de la balsa de regulación de agua para riego.

Todo lo anterior, se entiende sin perjuicio del estricto cumplimiento de las normas sobre procedimientos, potestades y competencias propias que incumben a las Administraciones públicas que resulten competentes.

SEGUNDA.- Compromisos que asume el Ayuntamiento de Castellar de la Frontera.

En coherencia con el objeto del presente acuerdo, el Ayuntamiento se compromete a:

1º.- Subsanan el defecto detectado en el Decreto 105/2011 de fecha 15 de marzo, haciendo constar que la licencia se otorga al Proyecto Básico presentado y se autoriza el inicio de las obras de los subproyectos 1 y 2

2º.- Subsanan el defecto detectado en el Decreto 105/2011 de fecha 15 de marzo, incluyendo un plazo para el inicio de las obras de cuatro años y siete de finalización, a contar desde la fecha de decreto.

3º.- Subsanan el defecto detectado en el Decreto 105/2011 de fecha 15 de marzo, rectificando el apartado "*Deberá abonar en concepto de impuestos sobre construcciones correspondiente a los subproyectos 1 y 2 la cantidad de 115.080 euros*" que será sustituido por "*Dar traslado a intervención para que proceda a la liquidación provisional de tasas por expedición de licencia e impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, según presupuesto de ejecución material*"

4º.- A continuar con la tramitación del proyecto de actuación para declarar de Interés Público la construcción de una balsa de regulación para riego de campo de golf en la finca la Cierva y la Guillena, una vez presentado el documento con las medidas correctoras y condiciones impuestas en la Autorización Ambiental Unificada otorgada por Resolución de la Consejería de Medio Ambiente adoptada el 28 de marzo de 2012.

5º.- A estudiar la posibilidad de sustituir la garantía o aval exigida en el artículo 52.4 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, por otra fórmula que asegure la indemnización de los posibles daños y perjuicios causados, así como los trabajos necesarios para la restitución del terreno a su estado anterior.

TERCERA.- Compromiso de los promotores.

La mercantil VALDERRAMA 0,7 S.L.U asume los siguientes compromisos:

1º.- Redactar y presentar para su tramitación, en el plazo máximo de **UN MES** desde la firma del presente acuerdo, una modificación del proyecto de actuación para declarar de Interés Público la construcción de una balsa de regulación para riego de campo de golf en la finca la Cierva y la Guillena, con las medidas correctoras y condiciones impuestas en la Autorización Ambiental Unificada otorgada por Resolución de la Consejería de Medio Ambiente adoptada el 28 de marzo de 2012.

2º.- Abonar en concepto de prestación compensatoria, la cantidad de 1.020.000,00 € (UN MILLÓN, VEINTE MIL EUROS) devengada con la licencia para la construcción del campo de golf "Valderrama" conforme al siguiente calendario:

- 100.000,00 € (CIEN MIL EUROS) en el plazo máximo de UN MES a contar desde la firma del presente acuerdo.
- 300.000,00 € (TRESCIENTOS MIL EUROS) como máximo a 31 de diciembre de 2014.
- 200.000,00 € (DOSCIENTOS MIL EUROS) como máximo a 31 de enero de 2015.
- 420.000,00 € (CUATROCIENTOS VEINTE MIL EUROS) como máximo a 31 de marzo de 2015.

3º.- Abonar en concepto de liquidación provisional de I.C.I.O, en el plazo máximo de **UN MES** desde la firma del presente acuerdo la cantidad de 170.520,00 € (CIENTO SETENTA MIL QUINIENTO VEINTE EUROS).

4º.- Abonar en concepto de liquidación provisional de tasas por expedición de licencia de obras, en el plazo máximo de **UN MES** desde la firma del presente acuerdo la cantidad de 19.800,00 € (DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS EUROS)

5º.- Asumir los gastos que en cumplimiento del presente acuerdo se pudieran generar.

CUARTA.- Subrogación en los derechos y obligaciones del presente acuerdo.

Los derechos y obligaciones del presente acuerdo se harán constar en el Registro de la Propiedad. Para el supuesto de que por parte de los propietarios se procediese a la enajenación de las parcelas de referencia, la parte adquirente se subrogará en todos los derechos y obligaciones de las mismas, debiendo constar explícitamente esta circunstancia en el contrato de transmisión mencionado. Su no inclusión, capacita al Ayuntamiento de Castellar de la Frontera a liquidar los intereses de demora desde la fecha de la licencia otorgada por Decreto 105/2.011.

QUINTA.- Incumplimiento del acuerdo.

El incumplimiento de los compromisos adquiridos, cuando sean por circunstancias sobrevenidas debidamente acreditadas, no dará derecho a indemnización alguna.

El incumplimiento por los promotores de los compromisos adquiridos, faculta a la Administración para hacer uso de sus poderes de decisión unilateral y ejecutoria para lograr su cumplimiento, recayendo sobre los propietarios de la finca la obligación de impugnar estos, si no están de acuerdo con los mismos.

SEXTA.- Cláusula penal.

Siendo que el contenido del acuerdo no otorga a la Administración compensaciones que puedan suponer enriquecimiento injusto, ni supone renuncia a derechos reconocidos a las partes por la normativa de aplicación, el incumplimiento del acuerdo conllevará la liquidación de las deudas con los intereses devengados, aumentados en un 2%.

SÉPTIMA.- Validez, eficacia y vigencia del acuerdo.

El presente acuerdo se estima válido y eficaz entre las partes desde la firma del mismo, sin perjuicio de dar cuenta al Pleno en la próxima sesión que se celebre, teniendo una vigencia de **SIETE MESES** o, en su caso, hasta su total cumplimiento si fuera anterior.

OCTAVA.- Naturaleza Jurídica y Jurisdicción competente.

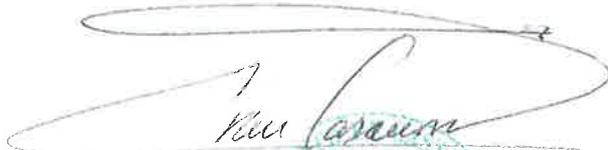
El artículo 25 de la Ley 30/2007 de 30 de octubre de Contratos del Sector Público y artículo 88 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre establecen la libertad de pactos de la Administración, por tanto, este acuerdo tiene, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo. Este carácter o efecto jurídico-administrativo obliga a que las cuestiones o impugnaciones que se susciten en relación a la celebración, cumplimiento, interpretación, efectos o extinción del mismo, debe residenciarse en la jurisdicción contencioso-administrativa, una vez se haya agotado la vía administrativa.

NOVENA.- Otros compromisos

Ambas partes asumen el compromiso mutuo de actuar de buena fe y con la debida diligencia, colaborando entre sí en todo cuanto sea necesario, manteniéndose recíprocamente informados de todo cuanto esté relacionado con la ejecución y desarrollo del presente acuerdo, y adoptando todas las medidas que estén a su alcance para el más pronto cumplimiento del mismo, debiendo evitar todo aquello que pudiera entorpecer su viabilidad.

Todos los gastos necesarios para el efectivo cumplimiento del presente acuerdo son asumidos íntegramente por la mercantil VALDERRAMA 0,7 S.L.U,

Y para que conste firman las partes por duplicado este ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados.


El Alcalde



VALDERRAMA 0,7 S.L.U