



FIRMADO POR

ALICIA GARCÍA GÓMEZ
JEFE AREA DE URBANISMO
04/09/2026



CONVENIO ENTRE EL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA Y LA MERCANTIL INTERCENTROS BALLE SOL S.A. PARA LA ADECUADA INSTRUMENTACIÓN DE ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO

MARCO JUSTIFICATIVO DEL CONVENIO

La necesidad de hacer frente a las actuales realidades y preocupaciones que presenta nuestra sociedad, entre las que se encuentran no solo la necesaria promoción de la iniciativa económica local y la exigencia de consagrar la oferta turística, sino también la imposibilidad de desmerecer en modo alguno la obligación de los entes públicos de fomentar los servicios de carácter asistencial, que cubran adecuadamente los problemas específicos de vivienda y salud de nuestra población de mayor edad, previniendo posibles e indeseables situaciones de desamparo, soledad y abandono; unido todo ello, intrínsecamente, a la conveniencia de establecer marcos de seguridad jurídica que permitan instrumentar acertadamente la acción de los poderes públicos, en aras de consagrar un correcto equilibrio entre los derechos reconocidos legalmente a los propietarios de suelo urbano, y la inherente persecución de la Administración Local de garantizar la consecución del **INTERÉS PÚBLICO** subyacente; lleva consigo a la tramitación del presente Convenio administrativo, de tal forma que las partes suscriptoras del mismo establecen su voluntad de actuar con un objetivo común, a través de la formalización de compromisos jurídicos concretos y exigibles.

PARTES INTERVINIENTES

- Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena:

Interviene, de una parte, el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, Corporación de Derecho Público con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar. Su domicilio social se encuentra en Plaza del Ayuntamiento, s/n, 30201 Cartagena, Murcia, y su [REDACTED]. Actúa en su representación, en virtud de las facultades que le confiere la legislación vigente y los acuerdos plenarios correspondientes, Doña Noelia María Arroyo Hernández, en calidad de Alcaldesa-Presidenta de la Corporación.

Cabe resaltar que la autorización para suscribir el presente Convenio ha sido previamente adoptada mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excelentísimo Ayuntamiento de Cartagena.

- La mercantil Intercentros Ballesol S.A.:

De otra parte, interviene la mercantil Intercentros Ballesol, S.A. Actúa en su representación, en virtud de las facultades que le confieren sus acuerdos sociales, D. José Ignacio Vivas Soler, en calidad de Consejero Delegado de la Sociedad.

Ambas partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para la celebración del presente Convenio.

En base a lo expuesto, ambas partes suscriben el presente Convenio, el cual queda sujeto a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - Objeto y finalidad del Convenio.

El objeto del presente Convenio radica en coadyuvar un adecuado marco de seguridad jurídica que posibilite una acertada tramitación, en su caso, de la modificación del Estudio de Detalle



FIRMADO POR

Excmo. Sra. Dª Noelia María Arroyo Hernández
Alcaldesa Presidenta en representación del Excmo.
Ayuntamiento de Cartagena
04/09/2026



FIRMADO POR

Sr. D. José Ignacio Vivas Soler
En representación de la mercantil Intercentros
Ballesol S.A.
07/09/2026



SELLO

DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO
MUNICIPAL (SELLO DE ORGANO)
07/09/2026 11:00



FIRMADO POR

ALICIA GARCÍA GÓMEZ
JEFE AREA DE URBANISMO
04/09/2026

vigente en la parcela del antiguo edificio de Las Siervas de Jesús en Calle Ángel Bruna (referencia administrativa PLED-2005/000012), tratando de salvaguardar los derechos reconocidos a la Administración municipal así como la intrínseca persecución del interés público que persigue toda actuación administrativa, determinándose, asimismo, la correspondiente contraprestación económica que resulta exigible al promotor del instrumento.

Así las cosas, se habilita el uso de residencia de mayores y apartamentos turísticos, limitado hasta ahora a uso Hotelero por los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas que rigieron la enajenación de la parcela en fecha 12/11/2004, sobre la base del interés público de la actuación propuesta, previamente declarado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local.

SEGUNDA.- Régimen jurídico y naturaleza.

El presente Convenio se rige por lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y en particular, por el régimen establecido en el Capítulo VI del Título Preliminar de la citada norma, en tanto se trata de un acuerdo con efectos jurídicos para la consecución de un fin común, expresando la voluntad de las partes suscriptoras de actuar con un objetivo común. Asimismo, resulta de aplicación, con carácter supletorio, lo dispuesto en la normativa urbanística autonómica, y en particular en cuanto a los límites establecidos en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

El presente Convenio tiene, a todos los efectos, naturaleza y carácter jurídico administrativa, por lo que el orden jurisdiccional contencioso-administrativo resulta el competente para conocer las cuestiones litigiosas que pudieran tener lugar.

TERCERA.- Compromisos y obligaciones del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

El Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, en el marco del presente Convenio, habilita la ampliación del uso actualmente existente en la parcela (Hotelero) como consecuencia de lo establecido en los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares (Cláusula Primera) y de Prescripciones Técnicas (Prescripción Cuarta) que rigieron la enajenación de la misma; pasando así de establecimiento hotelero a establecimiento hotelero-apartamentos turísticos y residencia de personas mayores. Dicha habilitación se fundamenta en la previa declaración por parte de la Junta de Gobierno Local del interés público de la actuación propuesta.

El Ayuntamiento manifiesta su disposición a impulsar la tramitación de los instrumentos urbanísticos necesarios para posibilitar, en su caso y siempre que resulte conforme a la legalidad vigente, la implantación de los usos de residencia de mayores y apartamentos turísticos.

En relación con la obligación señalada en la Estipulación Primera del Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y el anterior titular de la parcela, en fecha 28/07/2005, relativa al compromiso de ejecutar en el interior de la parcela adjudicada, un aparcamiento subterráneo de cinco plantas (5 plantas), dotado con un número de plazas no inferior a ciento noventa (190), dicha obligación no queda mantenida en el presente Convenio; remitiéndonos únicamente, a tal efecto, a las obligaciones establecidas en el planeamiento vigente.

CUARTA.- Compromisos y obligaciones de la MERCANTIL.

En contraprestación, la mercantil Intercentros Ballesol S.A., asume el compromiso de abonar al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena una compensación económica de **QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS EUROS (531.400 euros)**, dando así una adecuada respuesta a la necesidad de determinar la contraprestación económica inherente a los derechos reconocidos al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, derivados del aumento de edificabilidad de 1989,5 m2 como consecuencia del Convenio suscrito en fecha 28/07/2005 con la anterior titular de la parcela, así como del Decreto municipal de fecha 28/04/2006; que establecieron así la actual edificabilidad existente en la parcela de 7.746,50 m2. La cuantía se determina de conformidad con el informe técnico-económico emitido por los servicios municipales con fecha 19/06/2026.

La cantidad deberá ser abonada mediante ingreso en la Tesorería Municipal en el plazo máximo de treinta días naturales desde la firma del presente Convenio.



FIRMADO POR

Excmo. Sra. D^a Noelia María Arroyo Hernández
Alcaldesa Presidenta en representación del Excmo.
Ayuntamiento de Cartagena
04/09/2026



FIRMADO POR

Sr. D. José Ignacio Vivas Soler
En representación de la mercantil Intercentros
Ballesol S.A.
07/09/2026



SELLO

DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO
MUNICIPAL (SELLO DE ÓRGANO)
07/09/2026 11:00

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

Código Seguro de Verificación:

(2026-FIRCONV/3078) CONVENIO INSTRUMENTACIÓN DE ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO - SEFYCU 4411344

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cartagena.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 4



FIRMADO POR

ALICIA GARCÍA GÓMEZ
JEFE AREA DE URBANISMO
04/09/2026



FIRMADO POR

Excmo. Sra. D^a Noelia María Arroyo Hernández
Alcaldesa Presidenta en representación del Excmo.
Ayuntamiento de Cartagena
04/09/2026



FIRMADO POR

Sr. D. José Ignacio Vivas Soler
En representación de la mercantil Intercentros
Baleal SA.
07/09/2026



SELLO

DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO
MUNICIPAL (SELLO DE ORGANO)
07/09/2026 11:00

QUINTA.- Cláusula expresa de no vinculación de la potestad de planeamiento municipal.

El presente Convenio se perfecciona por el consentimiento de las partes manifestado mediante su firma y surtirá efectos desde la fecha de su formalización, sin perjuicio de las obligaciones de inscripción, publicidad y transparencia que resulten exigibles conforme a la legislación vigente.

El presente Convenio no supone por sí mismo la aprobación de instrumento alguno de planeamiento o gestión urbanística, ni el reconocimiento automático de derechos urbanísticos a favor de la mercantil, ni la alteración de la ordenación urbanística vigente.

En consecuencia, las determinaciones contenidas en este Convenio tienen por finalidad establecer los compromisos y obligaciones asumidos por las partes y articular el marco de colaboración para impulsar la tramitación administrativa correspondiente, permaneciendo el ejercicio de las potestades urbanísticas municipales plenamente sometido al ordenamiento jurídico y al interés público, sin que el presente Convenio pueda limitar, condicionar o predeterminar el sentido de las decisiones que deban adoptarse en el ejercicio de dichas potestades.

Asimismo, en el supuesto de que, tras la tramitación de los procedimientos administrativos correspondientes, las actuaciones pretendidas resultaran total o parcialmente incompatibles con la legislación urbanística o sectorial aplicable, ello no generará derecho alguno a obtener la aprobación de los instrumentos urbanísticos promovidos ni a exigir indemnización o compensación económica alguna frente al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, salvo en aquello que expresamente se hubiera previsto en el presente Convenio.

El importe de la compensación económica prevista en la Estipulación Cuarta tiene naturaleza de contraprestación derivada de los compromisos asumidos en el presente Convenio y de la regularización de los derechos urbanísticos existentes en la parcela, por lo que su abono no constituye contraprestación por una decisión de planeamiento determinada ni atribuye a la mercantil derecho alguno a obtener la aprobación de la modificación urbanística pretendida.

SEXTA.- Vigencia.

Se establece un plazo de vigencia del presente Convenio de cuatro años, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 h) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

SÉPTIMA.- Comisión de seguimiento, vigilancia y control.

Para el mejor desarrollo y seguimiento de los fines y actuaciones previstos en este Convenio, se crea una Comisión Mixta de seguimiento, vigilancia y control que estará integrada por dos miembros de cada una de las partes intervinientes.

La integración perteneciente al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena recaerá en la Jefatura del Área de Urbanismo así como en el Servicio Jurídico de Planeamiento urbanístico y Medio Ambiente. La presidencia de dicha Comisión Mixta recaerá en la Jefatura de Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, mientras que la función de Secretario de la misma recaerá en uno de los dos miembros de la mercantil.

Dicha Comisión podrá reunirse cuantas veces se estime necesario a petición de su Presidente, correspondiendo a la misma resolver los problemas de interpretación y cumplimiento que puedan plantearse respecto del presente Convenio.

OCTAVA.- Extinción del Convenio.

El presente Convenio se extinguirá por el cumplimiento de las actuaciones que constituyen su objeto o por incurrir en causa de resolución.

Son causas de resolución:

- a) El transcurso del plazo de vigencia del Convenio sin haberse acordado la prórroga del mismo.



FIRMADO POR

ALICIA GARCÍA GÓMEZ
JEFE AREA DE URBANISMO
04/09/2026



FIRMADO POR

Excmo. Sra. D^a Noelia María Arroyo Hernández
Alcaldesa Presidenta en representación del Excmo.
Ayuntamiento de Cartagena
04/09/2026



FIRMADO POR

Sr. D. José Ignacio Vivas Soler
En representación de la mercantil Intercentros
Ballesol S.A.
07/09/2026



SELLO

DIRECTORA DE LA OFICINA DEL GOBIERNO
MUNICIPAL (SELLO DE ÓRGANO)
07/09/2026 11:00

- b) El acuerdo unánime de las partes firmantes.
- c) El incumplimiento *de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes.*

A tal efecto, y de acuerdo con lo establecido en la Estipulación Quinta, no puede entenderse por incumplimiento imputable al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena la imposibilidad de llevar a cabo las actuaciones pretendidas por la mercantil a causa de discordancias con la legislación urbanística y sectorial vigente.

En caso de incumplimiento, cualquiera de las partes podrá notificar a la parte incumplidora un requerimiento para que cumpla en un determinado plazo con las obligaciones o compromisos que se consideren incumplidos. Este requerimiento será comunicado al responsable del mecanismo de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y a las demás partes firmantes. Si transcurrido el plazo indicado en el requerimiento persistiera el incumplimiento, la parte que lo dirigió notificará a la otra parte firmante la concurrencia de la causa de resolución y se entenderá resuelto el convenio. La resolución del convenio por esta causa podrá conllevar la indemnización de los perjuicios causados.

- d) Extinción de la personalidad jurídica de la sociedad mercantil.
- e) *Por cualquier otra causa distinta de las anteriores prevista en la legislación vigente.*

NOVENA.- Afectación de la cantidad económica establecida en la Estipulación Cuarta al patrimonio público de suelo.

El importe de la cantidad económica prevista en la Estipulación Cuarta quedará afectado al cumplimiento de los objetivos de la política municipal sobre patrimonio público de suelo.

Y en prueba de conformidad de cuanto antecede, firman electrónicamente el presente documento en fecha al margen.

Por el Ayuntamiento de Cartagena

Por la mercantil Intercentros Ballesol
S.A.

Sra. Dña. Noelia María Arroyo Hernández

D. José Ignacio Vivas Soler