C/ En Sanz, 6. Valencia 96-352 34 92

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 29 de Diciembre de 19 98
Valencia, 28 Enero 1999
El Secretario General,

ESTUDIO DE DETALLE: DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DIFERIDO T-4 DEL PGOU DE VALENCIA.
PROMOTOR: INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.
ARQUITECTO: JUAN VALERO S.L.

I. MEMORIA

I.1. MEMORIA INFORMATIVA:

A.- INTRODUCCIÓN:

Este documento tiene por objeto dar respuesta al informe del Jefe del Servicio de Planeamiento fechado el día primero del presente mes, así como justificar con más concreción el cumplimiento la edificabilidad máxima asignada por el Plan al ámbito que se desarrolla. En aras a una mayor efectividad práctica del mismo se opta por transcribir el documento en su totalidad.

B.- CONDICIONES QUE EL PLANEAMIENTO SUPERIOR FIJA PARA SU DESARROLLO:

El presente Estudio de Detalle se redacta en desarrollo del Pan General de Ordenación Urbana de Valencia, en el Ámbito de Planeamiento de Desarrollo denominado: **VICENTE ZARAGOZÁ - COTOLENGO.** Señalado en las fichas de características de los ámbitos de planeamiento de desarrollo en Suelo Urbano con el código **T.4**, en la que se especifica:

Se exige un Estudio de detalle de remodelación de la parcela citada debido a que el Plan General plantea cambios sustanciales que afectan fundamentalmente a los viales perimetrales (trazado y sección) y, por tanto la configuración de la parcela.

C.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO:

Los terrenos del Ámbito de Planeamiento Diferido sobre los que se desarrolla el Estudio de Detalle , son propiedad de la Inmobiliaria Zabálburu, en virtud de sendas escrituras de compra ante el Notario del Ilustre Colegio de Valencia, Don José Alicarte Domingo, números de protocolo 2.112, 2.113 y 2.292, de fecha 18 de junio, las dos primeras, y de fecha 2 de Julio del presente año la tercera. Se acompaña copia de las mismas en el anexo 1.

I. 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. 2. 1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN Y DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

A.- SITUACIÓN DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA:

Los terrenos objeto del presente Estudio de detalle se hallan clasificados como Suelo Urbano Residencial (SU) , zona de Calificación Urbanística: Edificación Abierta (EDA), por el PGOU de Valencia.

Normativamente, se encuentra a dos niveles:

A NIVEL INMEDIATO:

- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado el 30 de Diciembre de 1.988 por el Pleno del Consell de la Generalitat Valenciana.

A NIVEL SUPERIOR:

- Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre el RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES.

- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la ley sobre el RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA, en sus artículos no derogados.

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, en sus artículos no derogados.

- Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto, por el que se aprueba, el REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA, en sus artículos no derogados.

- Ley 6/1994 de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

B.- FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACIÓN

El fin del presente Estudio de Detalle es el de la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General, según lo previsto en el artículo 26.2.B) de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

La oportunidad de la procedencia de su redacción se halla en el desarrollo del PGOU de Valencia, en su ámbito de planeamiento diferido VICENTE ZARAGOZÁ - COTOLENGO.

Los objetivos que se pretenden lograr con el presente Estudio de Detalle y que justifican su formulación son:

A) Adecuación del bloque al vial de nueva creación prolongación de la calle Daniel Balaciart.

La citada calle en el tramo comprendido entre la del Dr. Vicente Zaragozá, y la del Músico Hipólito Martínez, tiene una sección asimétrica, formada por edificaciones dotacionales de baja densidad en su lado Oeste, y por un gran volumen edificatorio (Edificio Espai Vert), en su lado Este : Con la implantación del nuevo bloque edificatorio, de posición sensiblemente paralelo a esta calle, se suaviza el carácter asimétrico de la misma.

B) Soleamiento y ventilación.

Para obtener un idóneo soleamiento y ventilación del futuro edificio, se ha optado por un bloque lineal estrecho, que permita, por un lado, el diseño de viviendas pasantes (con ventilación cruzada, y doble asoleamiento).

C) Liberación e integración de espacios libres.

Se plantea en el nuevo bloque edificatorio la diafanidad de su planta baja, para así conseguir una mayor integración del mismo en el espacio libre donde se asienta. Por otra parte, se incrementa el espacio libre público, al regularizarse la zona peatonal junto al edificio Espai Vert y la zona entre la confluencia del Camino de Vera con Vicente Zaragozá.

D) Alineación de la edificación en Vicente Zaragozá.

Para dar cumplimento tanto a las determinaciones establecidas tanto por el PGOU como la modificación operada en la parcela inmediata, se ha retranqueado la linea interior edificatoria, alineándola con la fachada del bloque de doce plantas

C.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

En cumplimiento de los objetivos anteriormente citados, se propone una reordenación del volumen edificable, formando un bloque lineal en arco, orientando la parte cóncava hacia el Este, zona de vientos dominantes. Destinando la parte de parcela no ocupada por la edificación a zona verde de uso privado, con lo que se incrementa el espacio libre. Por otra parte, como resultado de las operaciones de regularización de los espacios peatonales perimetrales, se ha liberado espacio libre púlico en detrimento del privado.

La planta baja se propone diáfana, sin mas elementos cerrados que las zonas de acceso a los núcleos de comunicación vertical. Todo ello para integrar el espacio libre de parcela en la edificación. El número de plantas es de 8.

Se ha rebasado en una planta el número de plantas máximo permitido en la ficha de características. En virtud del art. 2.15 letra e, párrafo segundo del PGOU, que establece en ámbitos objeto de Estudio de Detalle, no se podrá rebasar la altura máxima permitida por el Plan. Salvo que, el plan remita a un Estudio de Detalle la ordenación de Ámbito de Planeamiento de desarrollo y especifique una altura máxima concreta.

El hecho de liberar la planta baja de edificación, justifica plenamente el incremento de una sola planta sobre lo previsto en el planeamiento vigente. Mas aún, si tenemos en cuenta que en el entorno, encontramos edificaciones con un número máximo de plantas superior, ---12 plantas altura máxima en el bloque sin construir situado al Este de la actuación, y 15 plantas de altura máxima en el edificio Espai Vert---.

La edificabilidad máxima permitida por el plan es el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente de edificabilidad: 4.815 x 1,20 = 5.778 m2 t.

Esta edificabilidad es la total consolidable, incluidos cuerpos salientes en aplicación del art. 5.27 del PGOU. Los cuerpos salientes que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejados y cobertizos, computarán al cien por cien cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario computarán únicamente el 50 por ciento de su superficie, en aplicación del art. 5.22.3 del PGOU.

La asignación de edificabilidad propuesta por el presente Estudio de Detalle es:

	S.Construida cerrada	S.Construida Abierta (Computada al 50%)	Suma
PLANTA 7	1 x 767,28 m2	1 x 31,10 m2	798,38 m2
PLANTAS 1 A 6	6 x 766,86 m2	6 x 31,32 m2	4.789,08 m2
PLANTA BAJA	3 x 57,15 m2		171,45 m2
LOCALES ACCESORIOS	19,07 m2		19,07 m2
		TOTAL	**5.777,98 m2**

En planta baja se ha reservado superficie para locales anejos, con destino de centro de transformación y control de entrada, cuya ubicación se definirá en el proyecto básico de edificación.

D- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.

A continuación se justifica el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el art. 2.15 del PGOU, así como las correspondientes al art. 6.25, apartado 10 del PGOU específico para la zona EDA.

D.1. Justificación del cumplimiento de las determinaciones del art. 2.15 del PGOU.

a.1) No comporta la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General, manteniendose la planta viaria suministrada por los servicios técnicos municipales, que se transcribe en la documentación gráfica.

a.2) Se incrementa la superficie del espacio libre de uso público en 496,14 metros cuadrados, que serán objeto de cesión gratuita previa o simultáneamente a la petición de licencia de obras. No afectando a ningún espacio libre público ni a reservas de uso dotacional previstos en el Plan.

a.3) No se introduce ningún uso prohibido ni se altera el uso pormenorizado manteniéndose los establecidos en el art. 6.23 para la zona EDA.

a.4) Según se ha justificado el apartado anterior no se aumenta ni el volumen ni de edificabilidad previstas por el Plan.

a.5) No se rebasa la altura máxima permitida para Estudios de Detalle en zona EDA que es de 20 plantas.

a.6) No se aumenta la ocupación en planta.

a.7) No altera las condiciones de los predios colindantes al ser el ámbito del Estudio de detalle propiedad de la promotora proponente, no perjudicando derechos de propietarios colindantes.

b) No altera las restantes determinaciones del Plan General ni de las ordenanzas.

c) No disminuye las obligaciones urbanizadoras o las cesiones obligatorias correspondientes. Es mas, las aumenta en los citados 496,14 metros cuadrados, que se urbanizarán con cargo al solicitante de la licencia de obras, con las directrices que idiquen los servicios técnicos municipales, previa o simultáneamente a la edificación.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 29 de Diciembre de 19 98.
Valencia, 28 Enero 1999.
El Secretario General.

D.2. Justificación del cumplimiento del Art.. 6.25, apartado 10 del PGOU.

a) Abarca a bloques completos.

b) No aumenta la edificabilidad máxima asignada ni reduce los espacios libres señalados por el Plan.

c) La ordenación propuesta mejora los espacios urbanos definidos por el Plan al esponjar la trama permitiendo la percepción del espacio libre privado desde el exterior y permitiendo un mejor soleamiento tanto de este como de la edificación.

d) No existen distancias entre bloques inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisas ni a 10 m.

e) La planta baja se deja abierta, no computando a efectos de edificabilidad la superficie liberada.

f) No se supera el número máximo de 20 plantas.

Valencia, 10 de Diciembre de 1998
EL ARQUITECTO

FDO.: JUAN-BTA VALERO MERINO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
COLEGIO TERRITORIAL DE VALENCIA
11 DIC. 1998
-VISADO-
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

ANEXO I.
TÍTULOS DE PROPIEDAD

JOSE ALICARTE DOMINGO
NOTARIO
Colón nº 11, 2º 2ª - 46004 VALENCIA
Tel. (96) 3534055 - Fax. (96) 3940604

ES COPIA SIMPLE

NÚMERO DOS MIL CIENTO DOCE.----------

COMPRAVENTA.- "FIRMUS, S.L." a favor de "INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A." ----------

En VALENCIA, a dieciocho de Junio de mil novecientos noventa y ocho. ----------

Ante mí, JOSE ALICARTE DOMINGO, Notario de esta Capital y de su Ilustre Colegio, ----------

=== **COMPARECEN**: ===

De una parte: ----------

DON JUAN-BAUTISTA VALERO MERINO, mayor de edad, casado y vecino de Valencia, calle En Sanz, 6, con D.N.I. 22.532.355-Z. ----------

Y de otra parte: ----------

DON VICENTE PEREZ TORRO, mayor de edad, casado y vecino de Valencia, calle Guardia Civil, 7, con D.N.I. número 73.919.635-G. ----------

Y **DON RAFAEL OLMEDO PEREZ**, mayor de edad, casado y vecino de Pozuelo de Alarcón (Madrid), calle Portugal, 3, con D.N.I. número 6.205.129-M. --------

=== **INTERVIENEN**: ===

A) DON JUAN-BAUTISTA VALERO MERINO en nombre y representación de la compañía mercantil de naciona-

lidad española denominada "**FIRMUS, SOCIEDAD LIMITADA**", constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública autorizada el día 4 de Febrero de 1.994 por el Notario de Valencia Don Mariano Arias LLamas, número 377 de protocolo; domiciliada en Valencia, calle Sierra Martes, 11, entresuelo; que tiene por objeto la actividad urbanística en general; inscrita en el Registro Mercantil de Valencia al tomo 4.871, libro 2.180 de la sección general, folio 89, hoja número V-34.265; con C.I.F. B-96261805. ----------

Su legitimación para este acto resulta: -------

1.- De su condición de Administrador único de la sociedad, cargo de para el que fué designado por plazo de treinta años en el acto constitutivo, y aceptó. ----------

2.- Y de los Estatutos sociales por los que se rige la entidad, incorporados a la propia escritura de constitución social, de cuya copia auténtica, que tengo a la vista y considero bastante, transcribo los particulares pertinentes a este otorgamiento, sin que en lo omitido por innecesario haya nada que

JOSE ALICARTE DOMINGO
NIHIL PRIUS FIDE
PROTOCOLO
28 MAYO DE 1862
NOTARIO - VALENCIA

amplíe, restrinja ni, en forma alguna modifique o condicione lo inserto: ----------

"... ARTICULO 17.- A la administración le corresponde la representación de la sociedad en todos los asuntos civiles relativos al giro o tráfico de la misma en la via civil, mercantil, administrativa, económica, contencionso-administrativa y judicial. -

El organo de Administración tendrá como facultades propias, además de las que la Ley le atribuye, las que a continuación se enumeran a título enunciativo y no limitativo. ----------

... d) Comprar, vender, permutar, hipotecar bienes muebles e inmuebles, fijar precios que podrá pagar o percibir al contado o a plazos o confesar la anterior entrega o percibo y constituir en caso de aplazamiento de precios, activa o pasivamente las garantías que estime oportunas,... realizar toda clase de negocios de disposición y enajenación, con libre facultad de fijar los elementos naturales, esenciales y accidentales de los respectivos negocios convenidos, tanto principales como accesorios."

Asevera la existencia y capacidad jurídicas de

la entidad que representa en este otorgamiento, así como la permanencia en el ejercicio de su cargo. ---

B) Y DON VICENTE PEREZ TORRO y DON RAFAEL OLMEDO PEREZ, en nombre y representación de la compañía mercantil de nacionalidad española denominada "INMOBILIARIA ZABALBURU, SOCIEDAD ANONIMA", **constituida** con duración indefinida mediante escritura pública otorgada en Las Arenas el día 5 de Mayo de 1.969 ante el Notario de Guecho Don Jesús Hernández Hernández, número 1.121 de protocolo; **domiciliada** en Bilbao (Vizcaya), calle Plaza de España, 4; **inscrita** en el Registro Mercantil de Vizcaya, tomo 402, libro 156, folio 226, hoja 1.934; con **C.I.F.** A-48055420. -

Adaptados sus Estatutos a la vigente Ley de Sociedades Anónimas por acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el 20 de Junio de 1.990 mediante escritura pública autorizada el día 18 de Julio de 1.990 por el Notario de Madrid Don Agustín Rodríguez García, número 1.215 de protocolo, **inscrita** en el Registro Mercantil de Vizcaya, tomo 2.212 de la Sección General de Sociedades, folio 107, hoja BI-225-A, inscripción 135. ----------

JOSE ALICARTE DOMINGO · NOTARIO · VALENCIA · NIHIL PRIUS FIDE · PROTOCOLO · 18 MAYO DE 1862

Hacen uso de apoderamiento a su favor conferido por Don Alvaro Satrústegui Figueroa, Presidente y Consejero Delegado de la entidad, mediante escritura pública autorizada el día 27 de Diciembre de 1.995 por el Notario de Madrid Don Ramón Corral Beneyto, número 3.891 de protocolo, de cuya copia, que —debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, en el que causó la inscripción 170ª en la hoja BI-225-A correspondiente a la sociedad— tengo a la vista y considero bastante, les resultan para ejercitar con CARACTER MANCOMUNADO las facultades que en lo pertinente a este otorgamiento transcribo a continuación, sin que en lo omitido por innecesario haya nada que amplíe, restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione lo inserto: ----------

"... **b)** Para ejercitarlas MANCOMUNDAMENTE DOS CUALESQUIERA de los apoderados sin que este carácter mancomunado implique en ningún momento y bajo ninguna circunstancia restricción o derogación del poder y facultades indistintas antes concedidas: ---------

... 5ª.- Comprar, vender, permutar y por cualquier otro título adquirir y enajenar bienes de toda

naturaleza, incluso inmuebles, por el precio, pactos y condiciones que libremente determinen." ----------

Aseveran la existencia y capacidad jurídicas de la entidad que representan en este otorgamiento y la subsistencia íntegra de las facultades para los mismos conferidas, sin limitación, suspensión ni revocación ningunas. ----------

=== FE DE CONOCIMIENTO ===

Les identifico por medio de sus documentos de identidad reseñados, que me exhiben. ----------

=== JUICIO DE CAPACIDAD ===

Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de **COMPRAVENTA** y, a tal efecto, ----------

=== DICEN: ===

PRIMERO.- DON JUAN-BAUTISTA VALERO MERINO que "FIRMUS, S.L." es dueña en pleno dominio de la siguiente finca: ----------

URBANA.- PARCELA en el término de VALENCIA, Partido de SAN ESTEBAN, partida de LA RAMBLA. ------

Ocupa una superficie de MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CON CINCO DECIMETROS CUADRADOS. -------

JOSE ALICARTE DOMINGO
NIHIL PRIUS FIDE
PROTOCOLO
18 MAYO DE 1862
NOTARIO - VALENCIA

LINDA: por el Norte, con terrenos cedidos al Ayuntamiento; por el Sur, parcela segregada de esta matriz; por el Este, tierras de los hermanos Cuenca; y por el Oeste, parcela segregada de esta matriz y cedida al Excmo. Ayuntamiento de Valencia. ---------

INSCRIPCION.- En el Registro de la Propiedad de VALENCIA-9, en el tomo 2.312, libro 62, folio 14, finca 8.097. ----------

TITULO.- La finca descrita es resto, después de practicadas varias segregaciones, de otra de mayor cabida adquirida por "FIRMUS, S.L." por compra a los hermanos Badías Vilar mediante escritura pública autorizada el día 25 de Enero de 1.996 por el Notario de Valencia Don Antonio Soto Bisquert, número 202 de protocolo. ----------

CARGAS.- Libre de cargas y gravamenes, según manifiesta la parte vendedora. ----------

ARRENDAMIENTOS.- Libre de arrendatarios, según manifiesta la parte vendedora. ----------

VALOR Y REFERENCIA CATASTRALES.- 43.417.057 Pesetas y 7639701YJ2773H / 0001 / QO, respectivamente, la totalidad de la finca matriz antes de las segregaciones, según recibo del Impuesto sobre Bienes In-

muebles, cuyo testimonio incorporo a esta matriz. --

INFORMACION REGISTRAL.- La descripción de la finca, su titularidad y estado de cargas consignados en los párrafos anteriores resultan de las manifestaciones de la parte transmitente, del título de propiedad que me exhibe y de la nota simple del Registro de la Propiedad recibida el día 18 de Junio de 1.998. ----------

No obstante, la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad prevalecerá sobre la información registral antes expresada. ----------

SEGUNDO.- "FIRMUS, S.L." VENDE Y TRANSMITE a "INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A." que COMPRA Y ADQUIERE la finca descrita en el precedente apartado PRIMERO de esta escritura, libre de cargas y gravámenes, libre de arrendatarios y ocupantes y al corriente en el pago de contribuciones, impuestos y gastos. -----

TERCERO.- 1.- El **PRECIO** de esta compraventa es de **CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTAS MIL PESETAS**.

2.- De dicha suma confiesa la parte vendedora haber RECIBIDO de la compradora, antes de este acto y en moneda de curso legal, por lo que le formaliza

carta de pago, la cantidad de TRECE MILLONES CUATROCIENTAS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTAS SESENTA Y SEIS PESETAS. ----------

3.- Asimismo "FIRMUS, S.L." confiesa haber repercutido de "INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A." el IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (I.V.A.) devengado por esta trasmisión al tipo del 16%, ascendente a SIETE MILLONES CUATROCIENTAS OCHENTA Y OCHO MIL PESETAS. -

4.- El resto, es decir, TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTAS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTAS TREINTA Y CUATRO PESETAS queda aplazado de pago, sin devengar intereses, para ser satisfecho por la parte compradora a la vendedora en dos plazos de DIECISEIS MILLONES SEISCIENTAS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTAS SESENTA Y SEIS PESETAS el primero de ellos, con vencimiento el día DIECIOCHO DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE y de DIECISEIS MILLONES SEISCIENTAS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTAS SESENTA Y OCHO PESETAS el segundo con vencimienyo el día DOS DE ENERO DEL DOS MIL, representados por dos letras de cambio por dicho importe, avaladas por entidad bancaria, cuya fotocopia incorporo. ----------

CUARTO.- Cuantos honorarios, gastos e impuestos

se deriven del otorgamiento de esta escritura serán satisfechos por las partes contratantes con arreglo a lo dispuesto en la Ley. ----------

QUINTO.- Las partes me hacen entrega de un plano de situación de la finca objeto de transmisión, que firman a mi presencia e incorporo a la presente.

=== **OTORGAMIENTO** ===

Así lo dicen y otorgan ante mí, Notario, después de hacerles las reservas y advertencias legales, especialmente: ----------

-- Las fiscales, entre ellas la obligación del interesado de presentar este documento a liquidación en la oficina competente dentro del plazo de treinta días hábiles a contar desde el momento en que se produzca el hecho imponible, afección de los bienes al pago del impuesto, responsabilidades y sanciones en caso de incumplimiento, en los términos prevenidos por el artículo 114.2 y concordantes del Real Decreto 828/1.995, de 29 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. --

-- Las relativas a la Ley 8/1.989, de 13 de Abril, de Tasas y Precios Públicos, en relación con

cuya Disposición Adicional Tercera queda reflejada en esta matriz la liquidación de derechos arancelarios correspondiente a la misma. ----------

-- Y las relativas al contenido y plazos de liquidación del Impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, manifestando la parte transmitente que la calificación urbanística del objeto de la presente escritura es la que figura al principio de su descripción. ------

=== **AUTORIZACION** ===

Leída por mí esta escritura, por renunciar al derecho que les advertí tenían a leerla por sí, se ratifican en su contenido y firman conmigo, Notario, que doy fe en lo procedente de lo contenido en este instrumento extendido en seis folios de papel del Timbre del Estado, exclusivo para documentos notariales, serie 2N, números 2405666, los cuatro anteriores en orden correlativo y el del presente.------

Están las firmas de los comparecientes. Firmado y signado: José Alicarte. Rurbricados. Está el sello de la Notaría.----------

NOTA.- El mismo día remito por telefax al Registro correspondiente la comunicación a que se re-

fiere el artículo 249.2 del Reglamento Notarial. DOY FE.- J.A.- Rubricado.-------------------------------

OTRA.- El día 19 de Junio de 1.998 recibo la confirmación de la recepción de la comunicación anterior, así como la decisión de practicar el asiento de presentación solicitado.- DOY FE.- J.A.- Rubricado.---

----

-SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS-------------

JOSE ALICARTE DOMINGO
NIHIL PRIUS FIDE
PROTOCOLO
28 MAYO DE 1862
NOTARIO - VALENCIA

2N2405616

25 PTA

VEINTICINCO PESETAS

JOSE ALICARTE DOMINGO
NIHIL PRIUS FIDE
NOTARIO - VALENCIA

OF.2800 0224 REF. 00703[illegible]06042

AJUNTAMENT DE VALENCIA
C.I.F. P46 25200C

INGRESOS PERIODICOS / INGRESSOS PERIÒDICS

MUNICIPIO/MUNICIPI	CÓDIGO DE LIQUIDACIÓN/CODI DE LIQUIDACIÓ			
462500	BI 98 07 03497060	4	0	138109 9

PLAZO DE PAGO VOLUNTARIO/TERMINI DE PAGAMENT VOLUNTARI	SUJETO PASIVO/SUBJECTE PASSIU	D.N.I./C.I.F.
1/3/98-30/4/98	FIRMUS SL	B9626180

CONCEPTO INGRESO:IMPTO. BIENES INMUEBLES (URBANA) ORDEN: 000000600340
IDENTIF. HECHO CONTRIBUT.: PL NUM 26 RES URB N. 45 E. S P. UE PT. LO
PERIODO IMPOSITIVO : 1/1/98-31/12/98 VALOR CATASTRAL : 43.417.057
NUMERO FIJO CATASTRO: 388495 BASE IMPONIBLE : 43.417.057
REF.CATASTRAL : 7639701YJ2773H / 0001 / QO BASE LIQUIDABLE : 15.587.890
VALOR DEL SUELO : 43.417.057 TIPO GRAVAMEN : 0.886%
CUOTA 138.109
BONIFICACIONES O DEDUCCIONES : 00/00

TOTAL A INGRESAR / QUANTITAT TOTAL 138.109

FIRMUS SL
HISTORIADOR DIAGO N. 12 E. 1 PT. 6
46007 - VALENCIA
VALENCIA

CAJA Caja de Ahorros del Mediterráneo
CAJA
2800 - URB. LA VICENTE - Valencia
CONTROL DE CAJA
CONTROL DE CAIXA
30 ABR 1998
CAJA

31 47-258

EXEMPLAR PER A L'/LA INTERESSAT/ADA — REBUT
EJEMPLAR PARA EL/LA INTERESADO/A — RECIBO

Yo, JOSE ALICARTE DOMINGO, Notario del Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en esta Capital, DOY FE: De que la presente xerocopia ha sido cotejada por mí y es reproducción fiel y exacta de su original.

Y a instancia de parte interesada expido el presente testimonio en Valencia, a de 18 JUN. 1998 de

JOSE ALICARTE DOMINGO
NIHIL PRIUS FIDE
NOTARIO VALENCIA

Acepto ... para y domicilio de pago
A ... de ... de 19
INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.
P.P.

Lugar de libramiento	Importe
VALENCIA	PTS#16.666.668.-#

Fecha de libramiento	Vencimiento
18 de Junio de 1.998.	2 de Enero del 2.000.

CLASE 1ª
89.600 PTA
DE 16.000.001 PTA
A 32.000.000 PTA
0 A 03587

Por esta LETRA DE CAMBIO *pagará usted al vencimiento expresado*

a .....

la cantidad de PESETAS: DIECISEIS MILLONES SEISCIENTAS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTAS SESENTA Y OCHO

en el domicilio de pago siguiente:

	C.C.C.	
PERSONA O ENTIDAD BANCO URQUIJO	0112	D.C.
DIRECCION c/ Príncipe de Vergara, 131	0830	10
28002 MADRID Núm. de cuenta 0010052238		

Cláusulas

Nombre y domicilio del librado
INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.
EDIFICIO ATICA
AVDA. DE LAS DOS CASTILLAS Nº 33
28224-POZUELO DE ALARCÓN (MADRID)

Firma, nombre y domicilio del librador
FIRMUS, S.L.

No utilice este espacio, por estar reservado para inscripción magnética

---

A ... de ... de 19
INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.
P.P.

Lugar de libramiento	Importe
VALENCIA	PTS#16.666.666.-#

Fecha de libramiento	Vencimiento
18 de Junio de 1.998.	18 de Marzo de 1.999.

CLASE 1ª
89.600 PTA
DE 16.000.001 PTA
A 32.000.000 PTA
0 A 035877

Por esta LETRA DE CAMBIO *pagará usted al vencimiento expresado*

a .....

la cantidad de PESETAS: DIECISEIS MILLONES SEISCIENTAS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTAS SESENTA Y SEIS.

en el domicilio de pago siguiente:

	C.C.C.	
PERSONA O ENTIDAD BANCO URQUIJO	0112	D.C.
DIRECCION c/ Príncipe de Vergara, 131	0830	10
28002 MADRID Núm. de cuenta 0010052238		

Cláusulas

Nombre y domicilio del librado
INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.
EDIFICIO ATICA
AVDA. DE LAS DOS CASTILLAS Nº 33
28224-POZUELO DE ALARCÓN (MADRID)

Firma, nombre y domicilio del librador
FIRMUS, S.L.

No utilice este espacio, por estar reservado para inscripción magnética

2N2405615

25 PTA

NO UTILICE EL ESPACIO SUPERIOR, POR ESTAR RESERVADO PARA INSCRIPCION MAGNETICA

Por aval de .....

A ..... de .....

Nombre y domicilio del avalista .....

JOSE ALICARTE DOMINGO
NIHIL PRIUS FIDE
NOTARIO - VALENCIA

Páguese a .....

con domicilio en .....

..... a ..... de ..... de .....

Nombre y domicilio del endosante .....

BANCO URQUIJO, S.A.
0112-0005
VALENCIA

FDO.: ARCADIO HERNANDEZ RUIZ

POR AVAL DEL ACEPTANTE y ha
sesenta días naturales a contar desde
vencimiento de esta letra, siempre q
sea presentada al cobro en tiempo h
y protestada en forma. Pasado dic
plazo, que es de caducidad a todos
efectos, sin haber sido requeri
fehacientemente de pago, cesará nues
responsabilidad. El presente aval
sido inscrito en esta misma fecha, en
Registro Especial de Avales con
número 1410/998
VALENCIA a 18 de JUNIO de 19
BANCO URQUIJO, S. A.
P.P.:

FDO.: ALFONSO AZNAR PEREZ

NO UTILICE EL ESPACIO SUPERIOR, POR ESTAR RESERVADO PARA INSCRIPCION MAGNETICA

Por aval de .....

A ..... de ..... de .....

Nombre y domicilio del avalista .....

Páguese a .....

con domicilio en .....

..... a ..... de ..... de .....

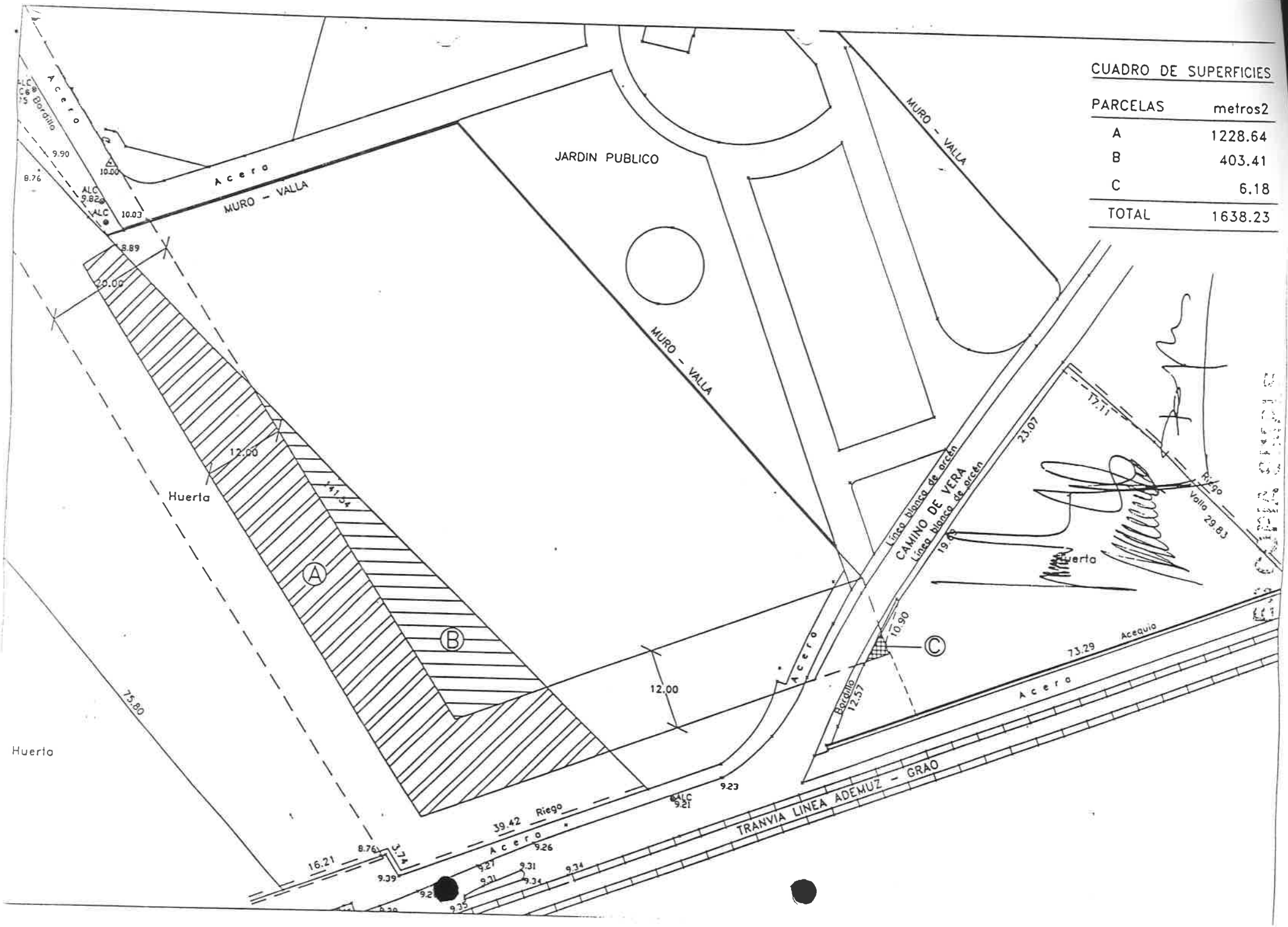
Nombre y domicilio del endosante .....

BANCO URQUIJO, S.A.
0112-0005
VALENCIA

FDO.: ARCADIO HERNANDEZ RUIZ

POR AVAL DEL ACEPTANTE y has
sesenta días naturales a contar desde
vencimiento de esta letra, siempre q
sea presentada al cobro en tiempo há
y protestada en forma. Pasado dic
plazo, que es de caducidad a todos l
efectos, sin haber sido requeri
fehacientemente de pago, cesará nues
responsabilidad. El presente aval
sido inscrito en esta misma fecha, en
Registro Especial de Avales con
número 1411/998
VALENCIA a ..... de JUNIO de 19
BANCO URQUIJO, S. A.
P.P.:

FDO.: ALFONSO AZNAR PEREZ



CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELAS	metros2
A	1228.64
B	403.41
C	6.18
TOTAL	1638.23

JOSE ALICARTE DOMINGO
NOTARIO
Colón nº 11, 2º 2ª - 46004 VALENCIA
Tel. (96) 3534055 - Fax. (96) 3940604

ES COPIA SIMPLE

NÚMERO DOS MIL CIENTO TRECE.----------

COMPRAVENTA.- "INMOBILIARIA PROMOCIONES JUAN VALERO YAGÜE, S.A." a favor de "INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A." ----------

En VALENCIA, a dieciocho de Junio de mil novecientos noventa y ocho. ----------

Ante mí, JOSE ALICARTE DOMINGO, Notario de esta Capital y de su Ilustre Colegio, ----------

=== **COMPARECEN**: ===

De una parte: ----------

DON JUAN VALERO YAGÜE, mayor de edad, casado y vecino de Valencia, calle Garrigues, 17, con D.N.I. 19.311.937-X. ----------

Y de otra parte: ----------

DON VICENTE PEREZ TORRO, mayor de edad, casado y vecino de Valencia, calle Guardia Civil, 7, con D.N.I. número 73.919.635-G. ----------

Y DON RAFAEL OLMEDO PEREZ, mayor de edad, casado y vecino de Pozuelo de Alarcón (Madrid), calle Portugal, 3, con D.N.I. número 6.205.129-M. --------

=== **INTERVIENEN**: ===

A) DON JUAN VALERO YAGÜE en nombre y represen-

tación de la compañía mercantil de nacionalidad española denominada "INMOBILIARIA PROMOCIONES JUAN VALERO YAGÜE, SOCIEDAD ANONIMA", constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública autorizada el día 2 de Abril de 1.979 por el Notario de Valencia Don Gregorio Pérez-Sauquillo y Cádiz; adaptados sus Estatutos a la vigente Ley de Sociedades Anónimas mediante escritura pública autorizada el día 11 de Junio de 1.992 por el Notario de Valencia Don Mariano Arias Llamas; domiciliada en Valencia, calle Garrigues, 17; inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 3.918, libro 1.230 de la Sección General, folio 210, hoja V-16.714; con C.I.F. A-46121257. ----------

Hace uso de apoderamiento a su favor conferido por DON JUAN-BAUTISTA y DON JOSE-SALVADOR VALERO MERINO, Administradores mancomunados de la sociedad, mediante escritura pública autorizada el día 14 de Enero de 1.994 por el Notario de Valencia Don Mariano Arias Llamas, número 98 de protocolo, de cuya copia, que —debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, en el que causó la inscripción

JOSE ALICARTE DOMINGO · NOTARIO · VALENCIA · NIHIL PRIUS FIDE · 26 MAYO DE 1862

11ª en la hoja V-16.714 correspondiente a la sociedad- tengo a la vista y considero bastante, le resultan para ejercitar las facultades que en lo pertinente a este otorgamiento transcribo a continuación, sin que en lo omitido por innecesario haya nada que amplíe, restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione lo inserto: ----------

"... d) Comprar, vender, permutar, hipotecar bienes muebles e inmuebles... Y, en general, realizar toda clase de negocios de disposición y enajenación con libre facultad de fijar los elementos naturales, especiales y accidentales de los respectivos convenidos. ----------

... g) Suscribir los documentos públicos y privados que se precisen para el ejercicio de sus facultades, incluso adicionales, complementarios, aclaratorios, rectificadores o ratificadores de los ya otorgados." ----------

Asevera la existencia y capacidad jurídicas de la entidad que representa en este otorgamiento y la subsistencia íntegra de las facultades para el mismo conferidas, sin limitación, suspensión ni revocación

ningunas. ----------

B) Y DON VICENTE PEREZ TORRO y DON RAFAEL OLMEDO PEREZ, en nombre y representación de la compañía mercantil de nacionalidad española denominada "INMOBILIARIA ZABALBURU, SOCIEDAD ANONIMA", **constituida** con duración indefinida mediante escritura pública otorgada en Las Arenas el día 5 de Mayo de 1.969 ante el Notario de Guecho Don Jesús Hernández Hernández, número 1.121 de protocolo; **domiciliada** en Bilbao (Vizcaya), calle Elcano, 9, piso 1°; **inscrita** en el Registro Mercantil de Vizcaya, tomo 402, libro 156, folio 226, hoja 1.934; con **C.I.F.** A-48055420. -

Adaptados sus Estatutos a la vigente Ley de Sociedades Anónimas por acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el 20 de Junio de 1.990 mediante escritura pública autorizada el día 18 de Julio de 1.990 por el Notario de Madrid Don Agustín Rodríguez García, número 1.215 de protocolo, **inscrita** en el Registro Mercantil de Vizcaya, tomo 2.212 de la Sección General de Sociedades, folio 107, hoja BI-225-A, inscripción 135. ----------

Hacen uso de apoderamiento a su favor conferido

JOSE ALICARTE DOMINGO · NOTARIO · VALENCIA · NIHIL PRIUS FIDE PROTOCOLO 28 MAYO DE 1862

por Don Alvaro Satrústegui Figueroa, Presidente y Consejero Delegado de la entidad, mediante escritura pública autorizada el día 27 de Diciembre de 1.995 por el Notario de Madrid Don Ramón Corral Beneyto, número 3.891 de protocolo, de cuya copia, que —debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, en el que causó la inscripción 170ª en la hoja BI-225-A correspondiente a la sociedad— tengo a la vista y considero bastante, les resultan para ejercitar con CARACTER MANCOMUNADO las facultades que en lo pertinente a este otorgamiento transcribo a continuación, sin que en lo omitido por innecesario haya nada que amplíe, restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione lo inserto: ----------

"... **b)** Para ejercitarlas MANCOMUNDAMENTE DOS CUALESQUIERA de los apoderados sin que este carácter mancomunado implique en ningún momento y bajo ninguna circunstancia restricción o derogación del poder y facultades indistintas antes concedidas: ---------

... 5ª.- Comprar, vender, permutar y por cualquier otro título adquirir y enajenar bienes de toda naturaleza, incluso inmuebles, por el precio, pactos

y condiciones que libremente determinen." ----------

Aseveran la existencia y capacidad jurídicas de la entidad que representan en este otorgamiento y la subsistencia íntegra de las facultades para los mismos conferidas, sin limitación, suspensión ni revocación ningunas. ----------

=== FE DE CONOCIMIENTO ===

Les identifico por medio de sus documentos de identidad reseñados, que me exhiben. ----------

=== JUICIO DE CAPACIDAD ===

Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de **COMPRAVENTA** y, a tal efecto, ----------

=== DICEN: ===

PRIMERO.- DON JUAN VALERO YAGÜE que "INMOBILIARIA PROMOCIONES JUAN VALERO YAGÜE, S.A." es dueña en pleno dominio de: ----------

1.- Una participación indivisa del TREINTA Y SEIS CON SETENTA Y CUATRO POR CIENTO (36'74%) de la siguien te finca: ----------

URBANA.- PARCELA de terreno urbano en término de VALENCIA, partida de la RAMBLA. ----------

Ocupa una superficie de DOS MIL CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS. ----------

LINDA: Norte, terrenos de la Sociedad Cooperativa Limitada de Viviendas Espai Vert; Sur, Camino de Vera; Este, terrenos de Salvador Cuenca Albert; y Oeste, Luis Muñoz. ----------

INSCRIPCION.- En el Registro de la Propiedad de VALENCIA-9, en el tomo 2.330, libro 80, folio 122, finca 9.877. ----------

TITULO.- Adquirida dicha participación por "INMOBILIARIA PROMOCIONES JUAN VALERO YAGÜE, S.A." por compra a DON JOSE-CRISTOBAL CUENCA ALBERT y DOÑA ANTONIA BAYARRI PALAU mediante escritura pública autorizada el día 25 de Abril de 1.997 por mí, el infrascrito Notario, número 926 de protocolo. --------

CARGAS.- Libre de cargas y gravamenes, según manifiesta la parte vendedora. ----------

ARRENDAMIENTOS.- Libre de arrendatarios, según manifiesta la parte vendedora. ----------

VALOR Y REFERENCIA CATASTRALES.- 35.344.800 Pesetas y 7639608YJ2773H / 0001 / FO, respectivamente, según recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles,

cuyo testimonio incorporo a esta matriz. ----------

INFORMACION REGISTRAL.- La descripción de la finca, su titularidad y estado de cargas consignados en los párrafos anteriores resultan de las manifestaciones de la parte transmitente, del título de propiedad que me exhibe y de la nota simple del Registro de la Propiedad recibida el día 18 de Junio de 1.998. ----------

No obstante, la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad prevalecerá sobre la información registral antes expresada. ----------

2.- Una participación indivisa del TREINTA Y CINCO CON SETENTA POR CIENTO (35'70%) de la siguiente finca: ----------

URBANA.- PARCELA de terreno urbano, sita en término de VALENCIA, partida de la RAMBLA. ---------

Ocupa una superficie de TRES MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO METROS VEINTE DECIMETROS CUADRADOS. -------

LINDA: Norte, terrenos de la Sociedad Cooperativa Limitada de Viviendas Espai Vert; Sur, Camino de Vera, acequia de la FILA en medio; Este, tierras

JOSE ALICARTE DOMINGO
NIHIL PRIUS FIDE
16 MAYO DE 1862
NOTARIO · VALENCIA

de Ramón Serra; y Oeste, tierras de Don Cristobal Cuenca Albert y esposa. ----------

INSCRIPCION.- En el Registro de la Propiedad de VALENCIA-9, en el tomo 2.330, libro 80, folio 135, finca 9.885. ----------

TITULO.- Adquirida dicha participación por "INMOBILIARIA PROMOCIONES JUAN VALERO YAGÜE, S.A." por compra a DON SALVADOR CUENCA ALBERT y DOÑA ENCARNACION ALMENAR MARTI mediante escritura pública autorizada el día 25 de Abril de 1.997 por mí, el infrascrito Notario, número 926 de protocolo. --------

CARGAS.- Libre de cargas y gravamenes, según manifiesta la parte vendedora. ----------

ARRENDAMIENTOS.- Libre de arrendatarios, según manifiesta la parte vendedora. ----------

VALOR Y REFERENCIA CATASTRALES.- 4.802.850 Pesetas y 7639607YJ2773H/ 0001 / TO, respectivamente, según recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, cuyo testimonio incorporo a esta matriz. ----------

INFORMACION REGISTRAL.- La descripción de la finca, su titularidad y estado de cargas consignados en los párrafos anteriores resultan de las manifestaciones de la parte transmitente y del título de

propiedad que me exhibe, no habiendo recibido la nota simple del Registro de la Propiedad solicitada.

No obstante, la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad prevalecerá sobre la información registral antes expresada. ----------

SEGUNDO.- "INMOBILIARIA PROMOCIONES JUAN VALERO YAGÜE, S.A." VENDE Y TRANSMITE a "INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A." que COMPRA Y ADQUIERE las participaciones indivisas de las fincas descritas en el precedente apartado PRIMERO de esta escritura, libres de cargas y gravámenes, libres de arrendatarios y ocupantes y al corriente en el pago de contribuciones, impuestos y gastos. ----------

TERCERO.- 1.- El **PRECIO** de esta compraventa es el alzado de NOVENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTAS MIL PESETAS. ----------

2.- De diçcha suma confiesa la parte vendedora haber RECIBIDO de la compradora, antes de este acto y en moneda de curso legal, por lo que le formaliza carta de pago, la cantidad de TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTAS MIL PESETAS. ----------

3.- Asimismo "INMOBILIARIA PROMOCIONES JUAN VA-

JOSE ALICARTE DOMINGO · NOTARIO · VALENCIA · NIHIL PRIUS FIDE · PHOTOCOPY · 18 MAYO DE 1862

LERO YAGÜE, S.A." confiesa haber repercutido de "INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A." el IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (I.V.A.) devengado por esta trasmisión al tipo del 16%, ascendente a CATORCE MILLONES NOVECIENTAS DOCE MIL PESETAS. ----------

4.- El resto, es decir, SESENTA MILLONES DE PESETAS queda aplazado de pago, sin devengar intereses, para ser satisfecho por la parte compradora a la vendedora en dos plazos de TREINTA MILLONES DE PESETAS cada uno de ellos, con vencimiento el primero el día DIECIOCHO DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE y el segundo el día DOS DE ENERO DEL DOS MIL, representados por dos letras de cambio por dicho importe, avaladas por entidad bancaria, cuya fotocopia incorporo. ----------

CUARTO.- Cuantos honorarios, gastos e impuestos se deriven del otorgamiento de esta escritura serán satisfechos por las partes contratantes con arreglo a lo dispuesto en la Ley. ----------

QUINTO.- Las partes me hacen entrega de un plano de situación de la finca objeto de la transmisión, que firman a mi presencia e incorporo a la presente.----------

=== OTORGAMIENTO ===

Así lo dicen y otorgan ante mí, Notario, después de hacerles las reservas y advertencias legales, especialmente: ----------

-- Las fiscales, entre ellas la obligación del interesado de presentar este documento a liquidación en la oficina competente dentro del plazo de treinta días hábiles a contar desde el momento en que se produzca el hecho imponible, afección de los bienes al pago del impuesto, responsabilidades y sanciones en caso de incumplimiento, en los términos prevenidos por el artículo 114.2 y concordantes del Real Decreto 828/1.995, de 29 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. --

-- Las relativas a la Ley 8/1.989, de 13 de Abril, de Tasas y Precios Públicos, en relación con cuya Disposición Adicional Tercera queda reflejada en esta matriz la liquidación de derechos arancelarios correspondiente a la misma. ----------

-- Y las relativas al contenido y plazos de liquidación del Impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana,

manifestando la parte transmitente que la calificación urbanística del objeto de la presente escritura es la que figura al principio de su descripción. ---

=== **AUTORIZACION** ===

Leída por mí esta escritura, por renunciar al derecho que les advertí tenían a leerla por sí, se ratifican en su contenido y firman conmigo, Notario, que doy fe en lo procedente de lo contenido en este instrumento extendido en siete folios de papel del Timbre del Estado, exclusivo para documentos notariales, serie 2N, números 2405613, los cinco anteriores en orden correlativo y el del presente.------

Están las firmas de los comparecientes. Firmado y signado: José Alicarte. Rubricados. Está el sello de la Notaría.----------

NOTA.- El mismo día remito por telefax al Registro correspondiente la comunicación a que se refiere el artículo 249.2 del Reglamento Notarial. DOY FE.- J.A.- Rubricado.----------

OTRA.- El día 19 de Junio de 1.998 recibo la confirmación de la recepción de la comunicación anterior, así como la decisión de practicar el asiento de presentación solicitado.- DOY FE.- J.A.- Rubrica-

do.----------

SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS----------

JOSE ALICARTE DOMINGO
NIHIL PRIUS FIDE
FOTOCOPIA
19 MAYO DE 1962
NOTARIO - VALENCIA

Banco Santander

CARGO EN CUENTA
ADEUDO POR DOMICILIACION

2N2405552

ENTIDAD EMISORA: AYUNTAMIENTO VALENCIA CONTRIBUCION URBAN
Código: P4625200C 000 Centro procedencia: 0085 0940
Fecha emisión: 01/03/1998 Código devolución: BI9807

TITULAR:
ALBERT GINER DOLORES
Código interno: 272385271

N.LIQ:BI9807034970502 CONCEPTO INGRESO: IMPTO. BIENES INMUEBLES (URBANA)
IDENTIF. HECHO CONTRIBUT.: PL NUM 26 RES URB N. 44 E. S P. UE PT. LO
PERIODO IMPOSITIVO : 1/1/98 -31/12/98
NUMERO FIJO CATASTRO: 108645
REF.CATASTRAL: 7639608YJ2773H / 0001 / FO
VALOR DEL SUELO : 35.344.800

VALOR CATASTRAL :	35.344.800
BASE IMPONIBLE :	35.344.800
BASE LIQUIDABLE :	11.732.967
TIPO GRAVAMEN :	0.886 %
CUOTA INTEGRA :	103.954
BONIFICACION:	0 % FIN BON.: 00/00

PARA CUALQUIER ACLARACION, DIRIJASE CON ESTE RECIBO A LA ENTIDAD EMISORA.

CRISTOBAL CUENCA CASTRO
BARON DE SAN PETRILLO 34 PUERTA 1
46020 VALENCIA

TOTAL PESETAS: 103.954

CARGAMOS en su cuenta el importe indicado en TOTAL PESETAS.
Atentamente,
BANCO SANTANDER

FECHA	VALOR	OFICINA	CODIGO CUENTA CLIENTE (C.C.C.) ENTIDAD	OFICINA	D.C.	NUM. CUENTA
07/04/1998	07/04/1998	CL EMILIO BARO 26 (ESQ.LEONOR 46020 VALENCIA	0085	0955	01	0000327441

Banco Santander

CARGO EN CUENTA
ADEUDO POR DOMICILIACION

Refª.: 000000602135

ENTIDAD EMISORA: AYUNTAMIENTO VALENCIA CONTRIBUCION URBAN
Código: P4625200C 000 Centro procedencia: 0085 0940
Fecha emisión: 01/03/1998 Código devolución: BI9807

TITULAR:
ALMENAR NAVARRO CARMELO
Código interno: 272385270

N.LIQ:BI9807034970400 CONCEPTO INGRESO: IMPTO. BIENES INMUEBLES (URBANA)
IDENTIF. HECHO CONTRIBUT.: PL NUM 26 RES URB N. 43 E. S P. UE PT. LO
PERIODO IMPOSITIVO : 1/1/98 -31/12/98
NUMERO FIJO CATASTRO: 108644
REF.CATASTRAL: 7639607YJ2773H / 0001 / TO
VALOR DEL SUELO : 4.802.850

VALOR CATASTRAL :	4.802.850
BASE IMPONIBLE :	4.802.850
BASE LIQUIDABLE :	1.038.732
TIPO GRAVAMEN :	0.886 %
CUOTA INTEGRA :	9.203
BONIFICACION:	0 % FIN BON.: 00/00

PARA CUALQUIER ACLARACION, DIRIJASE CON ESTE RECIBO A LA ENTIDAD EMISORA.

CRISTOBAL CUENCA CASTRO
BARON DE SAN PETRILLO 34 PUERTA 1
46020 VALENCIA

TOTAL PESETAS: 9.203

CARGAMOS en su cuenta el importe indicado en TOTAL PESETAS.
Atentamente,
BANCO SANTANDER

FECHA	VALOR	OFICINA	CODIGO CUENTA CLIENTE (C.C.C.) ENTIDAD	OFICINA	D.C.	NUM. CUENTA
07/04/1998	07/04/1998	CL EMILIO BARO 26 (ESQ.LEONOR 46020 VALENCIA	0085	0955	01	0000327441

Yo, JOSE ALICARTE DOMINGO, Notario del Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en esta Capital, DOY FE: De que la presente xerocopia ha sido cotejada por mí y es reproducción fiel y exacta de su original.

Y a instancia de parte interesada expido el presente testimonio en Valencia, a de 18 JUN. 1998 de

JOSE ALICARTE DOMINGO · NIHIL PRIUS FIDE · NOTARIO VALENCIA

Lugar de libramiento: VALENCIA

Importe: PTS#30.000.000.-#

Fecha de libramiento: 18 de Junio de 1.998.

Vencimiento: 18 de Marzo de 1.999.

CLASE 1ª 89.600 PTA DE 16.000.001 PTA A 32.000.000 PTA

Por esta LETRA DE CAMBIO *pagará usted al vencimiento expresado*

a .....

la cantidad de PESETAS: TREINTA MILLONES.

en el domicilio de pago siguiente:

0 A 0358777

PERSONA O ENTIDAD BANCO URQUIJO

DIRECCION c/ Príncipe de Vergara, 131

28002 MADRID

C.C.C. 0112 0830 D.C. 10

Núm. de cuenta 0010052238

Cláusulas

Nombre y domicilio del librado

INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.
EDIFICIO ATICA
AVDA. DE LAS DOS CASTILLAS Nº 33
28224-POZUELO DE ALARCÓN (MADRID)

Firma, nombre y domicilio del tomador

No utilice este espacio por estar reservado para inscripción magnética

INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. R.R.

Lugar de libramiento: VALENCIA

Importe: PTS#30.000.000.-#

Fecha de libramiento: 18 de Junio de 1.998.

Vencimiento: 2 de Enero del 2.000.

CLASE 1ª 89.600 PTA DE 16.000.001 PTA A 32.000.000 PTA

Por esta LETRA DE CAMBIO *pagará usted al vencimiento expresado*

a .....

la cantidad de PESETAS: TREINTA MILLONES.

en el domicilio de pago siguiente:

0 A 0358778

PERSONA O ENTIDAD BANCO URQUIJO

DIRECCION c/ Príncipe de Vergara, 131

28002 MADRID

C.C.C. 0112 0830 D.C. 110

Núm. de cuenta 0010052238

Cláusulas

Nombre y domicilio del librado

INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.
EDIFICIO ATICA
AVDA. DE LAS DOS CASTILLAS Nº 33
28224-POZUELO DE ALARCÓN (MADRID)

Firma, nombre y domicilio del tomador

No utilice este espacio por estar reservado para inscripción magnética

INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. R.R.

2N2405551

NO UTILICE EL ESPACIO SUPERIOR, POR ESTAR RESERVADO PARA INSCRIPCION MAGNETICA

Por aval de .....

.....

A ..... de .....

Nombre y domicilio del avalista .....

.....

.....

Páguese a .....

.....

con domicilio en .....

.....

..... a ..... de ..... de .....

Nombre y domicilio del endosante .....

.....

"POR AVAL DEL ACEPTANTE y has[illegible] sesenta días naturales a contar desde [illegible] vencimiento de esta letra, siempre q[illegible] sea presentada al cobro en tiempo há[illegible] y protestada en forma. Pasado dic[illegible] plazo, que es de caducidad a todos l[illegible] efectos, sin haber sido requeri[illegible] fehacientemente de pago, cesará nues[illegible] responsabilidad. El presente aval h[illegible] sido inscrito en esta misma fecha, en [illegible] Registro Especial de Avales con [illegible] número 1409198

VALENCIA a 18 de JUNIO de 19[illegible]

BANCO URQUIJO, S. A.

P.P.

FDO.: ALFONSO AZNAR PEREZ

FDO.: ARCADIO HERNANDEZ RUIZ

BANCO URQUIJO, S.A. 0112-0005 VALENCIA

NO UTILICE EL ESPACIO SUPERIOR, POR ESTAR RESERVADO PARA INSCRIPCION MAGNETICA

Por aval de .....

.....

A ..... de ..... naturales ..... a ..... contar ..... desde ..... el [illegible] de esta letra, siempre que [illegible] al cobro en tiempo hábil [illegible] en forma. Pasado dicho [illegible] todos los [illegible] sin haber sido requeridos [illegible] de pago, cesará nuestra [illegible] El presente aval ha [illegible] en esta misma fecha, en el [illegible] Especial de Avales con el [illegible] 1409198

VALENCIA a 18 de JUNIO de 1998

BANCO URQUIJO, S. A.

FDO.: ALFONSO AZNAR PEREZ

FDO.: ARCADIO HERNANDEZ RUIZ

Nombre y domicilio del avalista .....

Páguese a .....

.....

con domicilio en .....

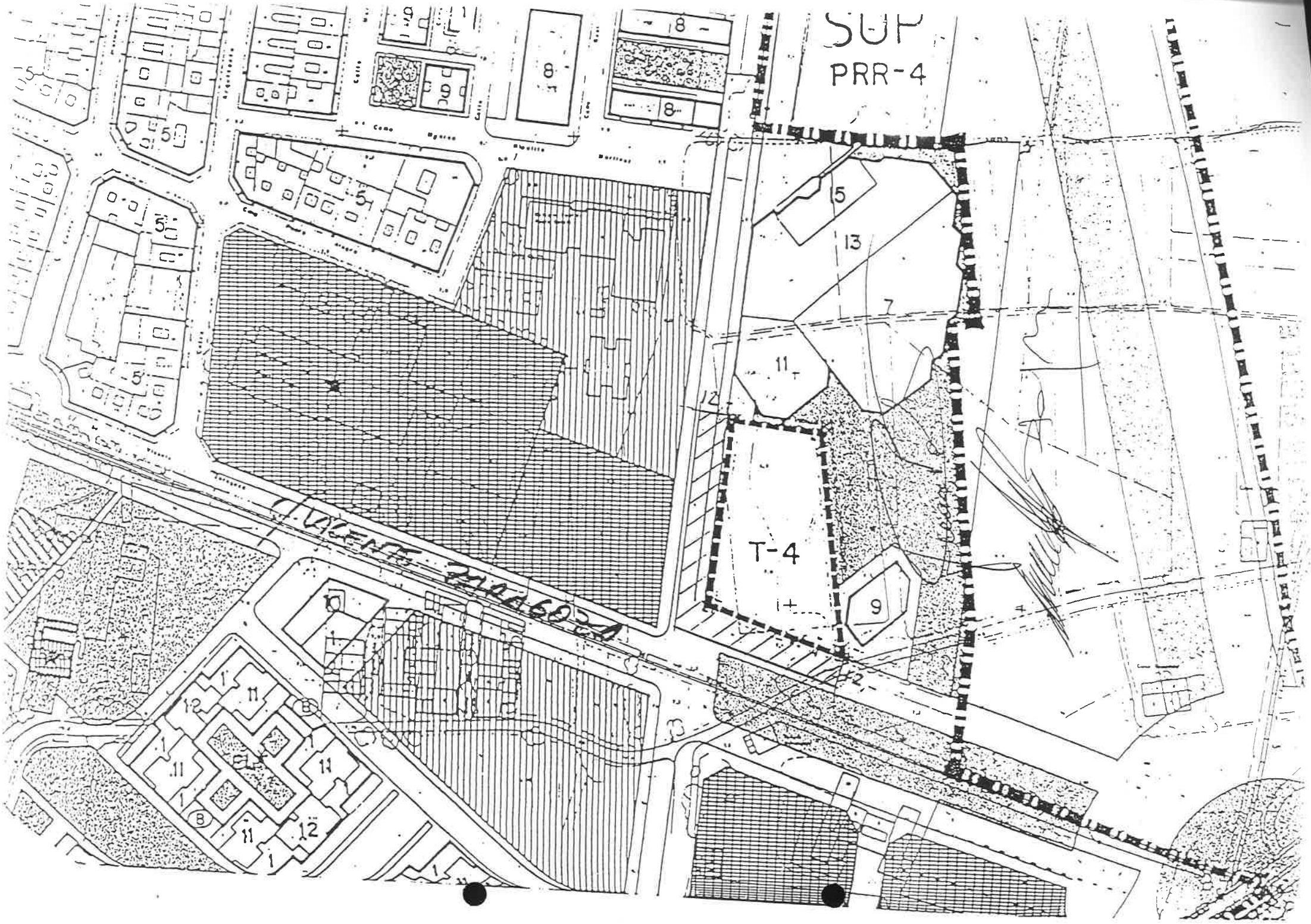
.....

..... a ..... de ..... de .....

Nombre y domicilio del endosante .....

.....

BANCO URQUIJO, S.A. 0112-0005 VALENCIA


SUP
PRR-4
T-4
VICENTE
5
13
7
11
12
9
8
1

JOSE ALICARTE DOMINGO
NOTARIO
Colón nº 11, 2º 2ª - 46004 VALENCIA
Tel. (96) 3534055 - Fax. (96) 3940604

NÚMERO DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS----------

CESION SOLAR A CAMBIO DE OBRA FUTURA.- DON SALVADOR CUENCA ALBERT Y DOÑA ENCARNACION ALMENAR MARTI e "INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A." ----------

En VALENCIA, a dos de Julio de mil novecientos noventa y ocho. ----------

Ante mí, JOSE ALICARTE DOMINGO, Notario de esta Capital y de su Ilustre Colegio, ----------

=== COMPARECEN: ===

De una parte: ----------

LOS CONYUGES DON SALVADOR CUENCA ALBERT Y DOÑA ENCARNACION ALMENAR MARTI, ambos mayores de edad, casados bajo régimen de gananciales y vecinos de Valencia, calle Virgen de los Desamparados, 2, 1º-1ª, con D.N.I. 19.801.576-W y 85.026.589-M, respectivamente. ----------

Y de otra parte: ----------

DON VICENTE PEREZ TORRO, mayor de edad, casado y vecino de Valencia, calle Ciscar, 1, 1º-1ª, con D.N.I. número 73.919.635-G. ----------

Y DON RAFAEL OLMEDO PEREZ, mayor de edad, casado y vecino de Pozuelo de Alarcón (Madrid), calle

Portugal, 3, con D.N.I. número 6.205.129-M. --------

=== INTERVIENEN: ===

A) DON SALVADOR CUENCA ALBERT Y DOÑA ENCARNACION ALMENAR MARTI, en su propio nombre y derecho. -

B) Y DON VICENTE PEREZ TORRO y DON RAFAEL OLMEDO PEREZ, en nombre y representación de la compañía mercantil de nacionalidad española denominada "INMOBILIARIA ZABALBURU, SOCIEDAD ANONIMA", **constituida** con duración indefinida mediante escritura pública otorgada en Las Arenas el día 5 de Mayo de 1.969 ante el Notario de Guecho Don Jesús Hernández Hernández, número 1.121 de protocolo; **domiciliada** en Bilbao (Vizcaya), Plaza de España, 4; **inscrita** en el Registro Mercantil de Vizcaya, tomo 402, libro 156, folio 226, hoja 1.934; con **C.I.F.** A-48055420. ------

Adaptados sus Estatutos a la vigente Ley de Sociedades Anónimas por acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el 20 de Junio de 1.990 mediante escritura pública autorizada el día 18 de Julio de 1.990 por el Notario de Madrid Don Agustín Rodríguez García, número 1.215 de protocolo, **inscrita** en el Registro Mercantil de Vizcaya, tomo 2.212

JOSE ALICARTE DOMINGO
PRIUS FIDE
DE 1862
NOTARIO · VALENCIA

de la Sección General de Sociedades, folio 107, hoja BI-225-A, inscripción 135. ----------

Hacen uso de apoderamiento a su favor conferido por Don Alvaro Satrústegui Figueroa, Presidente y Consejero Delegado de la entidad, mediante escritura pública autorizada el día 27 de Diciembre de 1.995 por el Notario de Madrid Don Ramón Corral Beneyto, número 3.891 de protocolo, de cuya copia, que —debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, en el que causó la inscripción 170ª en la hoja BI-225-A correspondiente a la sociedad— tengo a la vista y considero bastante, les resultan para ejercitar con CARACTER MANCOMUNADO las facultades que en lo pertinente a este otorgamiento transcribo a continuación, sin que en lo omitido por innecesario haya nada que amplíe, restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione lo inserto: ----------

"... b) Para ejercitarlas MANCOMUNDAMENTE DOS CUALESQUIERA de los apoderados sin que este carácter mancomunado implique en ningún momento y bajo ninguna circunstancia restricción o derogación del poder y facultades indistintas antes concedidas: ---------

... 5ª.- Comprar, vender, permutar y por cualquier otro título adquirir y enajenar bienes de toda naturaleza, incluso inmuebles, por el precio, pactos y condiciones que libremente determinen." ----------

Aseveran la existencia y capacidad jurídicas de la entidad que representan en este otorgamiento y la subsistencia íntegra de las facultades para los mismos conferidas, sin limitación, suspensión ni revocación ningunas. ----------

=== FE DE CONOCIMIENTO ===

Les identifico por medio de sus documentos de identidad reseñados, que me exhiben. ----------

=== JUICIO DE CAPACIDAD ===

Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de **CESION SOLAR A CAMBIO DE OBRA FUTURA** y, a tal efecto, ----------

=== DICEN: ===

PRIMERO.- DON SALVADOR CUENCA ALBERT Y DOÑA ENCARNACION ALMENAR MARTI que son dueños en pleno dominio, con carácter ganancial, de una **PARTICIPACIÓN INDIVISA** del SESENTA Y CUATRO CON TREINTA POR CIENTO

de la siguiente finca: ----------

URBANA.- PARCELA de terreno urbano, sita en término de VALENCIA, partida de la RAMBLA. ---------

Ocupa una superficie de TRES MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO METROS VEINTE DECIMETROS CUADRADOS. -------

LINDA: Norte, terrenos de la Sociedad Cooperativa Limitada de Viviendas Espai Vert; Sur, Camino de Vera, acequia de la FILA en medio; Este, tierras de Ramón Serra; y Oeste, tierras de Don Cristobal Cuenca Albert y esposa. ----------

INSCRIPCION.- En el Registro de la Propiedad de VALENCIA-9, en el tomo 2.330, libro 80, folio 135, finca 9.885. ----------

TITULO.- La finca descrita resulta de agrupación contenida en escritura autorizada el día 18 de Diciembre de 1.987 por el Notario de Valencia Don Jaime Morilla Rebouilh, número 791 de protocolo, de cuatro fincas, tres de ellas adquiridas por DON SALVADOR CUENCA ALBERT Y DOÑA ENCARNACION ALMENAR MARTI por compra a DON CRISTOBAL CUENCA CASTRO Y DOÑA DOLORES ALBERT GINER en la propia escritura de agrupación citada, y la cuarta adquirida por DON SALVADOR

CUENCA ALBERT por compra, constante su matrimonio con DOÑA ENCARNACION ALMENAR MARTI, a la Sociedad Cooperativa de Viviendas Benimaclet 2.001 mediante escritura pública autorizada el día 5 de Abril de 1.984 por el Notario de Valencia Don Vicente Grima Reig. ----------

CARGAS.- Libre de cargas y gravámenes, según manifiesta la parte vendedora. ----------

ARRENDAMIENTOS.- Libre de arrendatarios y ocupantes, según manifiesta la parte vendedora. -------

VALOR Y REFERENCIA CATASTRALES.- 4.802.850 Pesetas y 7639607YJ2773H/ 0001 / TO, respectivamente, según recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, cuyo testimonio incorporo a esta matriz. ----------

VALOR.- Se valora en SETENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTAS OCHENTA MIL PESETAS. ----------

INFORMACION REGISTRAL.- La descripción de la finca, su titularidad y estado de cargas consignados en los párrafos anteriores resultan de las manifestaciones de la parte transmitente, del título de propiedad que me exhibe y de la nota simple del Registro de la Propiedad recibida el día 25 de Junio

JOSE ALICARTE DOMINGO · NOTARIO · VALENCIA · NIHIL PRIUS FIDE

de 1.998. ----------

No obstante, la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad prevalecerá sobre la información registral antes expresada. ----------

SEGUNDO.- 1.- DON SALVADOR CUENCA ALBERT Y DOÑA ENCARNACION ALMENAR MARTI CEDEN Y TRANSMITEN a "INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A." la participación indivisa de finca descrita en el precedente apartado PRIMERO de esta escritura, libre de cargas y gravámenes, libre de arrendatarios y ocupantes y al corriente en el pago de contribuciones, impuestos y gastos.----------

TERCERO.- 1.- Como contraprestación a la cesión efectuada, "INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A." se obliga a **ENTREGAR** a DON SALVADOR CUENCA ALBERT Y DOÑA ENCARNACION ALMENAR MARTI determinados elementos integrados en el edificio que "INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A." se obliga a a construir a su costa sobre el solar o solares resultantes de la unidad de ejecución en el AMBITO DE PLANEAMIENTO T-4 de esta Ciudad de VALENCIA, concretándose en CUATRO VIVIENDAS y

CUATRO PLAZAS DE APARCAMIENTO. ----------

Las viviendas a entregar a DON SALVADOR CUENCA ALBERT Y DOÑA ENCARNACION ALMENAR MARTI son las de tipo A y B de la TERCERA PLANTA alta y las tipos C y D de la CUARTA PLANTA alta, según el esquema tipo que me entregan e incorporo a esta matriz. ---------

Las cuatro plazas de aparcamiento serán elegidas libremente por DON SALVADOR CUENCA ALBERT Y DOÑA ENCARNACION ALMENAR MARTI en el plazo de QUINCE DIAS desde que sean requeridos para ello. ----------

2.- La contraprestación reseñada en el precedente número 1 de este apartado deberá ser ENTREGADA por "INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A." a DON SALVADOR CUENCA ALBERT Y DOÑA ENCARNACION ALMENAR MARTI en el **PLAZO** de **TRES AÑOS** a contar desde la concesión de la LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS, la cual deberá ser solicitada dentro del plazo de **DOS MESES** desde la APROBACION MUNICIPAL del **ESTUDIO DE DETALLE** que deberá ser presentado en el Ayuntamiento antes del día TREINTA DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO. ----------

3.- Dicho plazo se entenderá PRORROGADO por los

JOSE ALICARTE DOMINGO · NOTARIO · VALENCIA · NIHIL PRIUS FIDE · 28 MAYO DE 1862

retrasos que pudieran originarse por causa de INACTIVIDAD de la Administración Pública en el expediente administrativo de concesión de las licencias de obras o por los RECURSOS que, en su caso, se interpusieren contra la Administración en dichos expedientes. ----------

CUARTO.- 1.- "INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A." se obliga a construir a sus expensas, en el plazo resultante de las cláusulas anteriores, sobre la parte edificable de la parcelas integrantes del AMBITO DE PLANEAMIENTO T-4 un edificio bajo el proyecto técnico redactado por el Arquitecto DON JUAN-BAUTISTA VALERO MERINO y visado por el Colegio de Arquitectos.

La dirección técnica y la redacción del proyecto y de cuantos otros documentos técnicos sean necesarios para la construcción del inmueble estarán a cargo del Arquitecto del Ilustre Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana DON JUAN-BAUTISTA VALERO MERINO. ----------

2.- La construcción deberá ceñirse estrictamente al proyecto y la memoria redactados por el mencionado Arquitecto que las partes conocen y aceptan

y al que se remiten, especialmente en lo que se refiere a detalles de configuración, distribución, calidades de materiales y acabados. ----------

"INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A." se obliga a otorgar a su costa la escritura de declaración de obra nueva del edificio y constitución del mismo en régimen de propiedad horizontal, formulando sus Estatutos y Reglas de Régimen Interior y, en general, estableciendo cuantos pactos o cláusulas libremente decida, sin más limitaciones que las siguientes: ---

En cualquier caso, formará parte integrante de las determinaciones de la obra todas las infraestructuras y servicios necesarios para la correcta utilización de las viviendas y plantas bajas y sótanos, tales como acometidas de agua, electricidad, alcantarillado, asfaltado, urbanización de zonas verdes, así como cualesquiera otros requisitos que exigiese la Corporación municipal. ----------

3.- "INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A." podrá solicitar y obtener préstamos o créditos, ayudas, anticipos o subvenciones para financiar la construcción del edificio o edificios y posterior venta de los distintos componentes del mismo, constituyendo cua-

JOSE ALICARTE DOMINGO · NOTARIO · VALENCIA · NIHIL PRIUS FIDE · 8 MAYO DE 1862

lesquiera garantías reales, especialmente hipotecas, sobre todas las fincas independientes que se formen, excepción hecha de los elementos que deban ser entregados a DON SALVADOR CUENCA ALBERT Y DOÑA ENCARNACION ALMENAR MARTI, salvo que la hipoteca que sobre éstos últimos se constituya sea cancelada antes de proceder a su entrega a DON SALVADOR CUENCA ALBERT Y DOÑA ENCARNACION ALMENAR MARTI. ----------

4.- "INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A." podrá otorgar unilateralmente la escritura de declaración de obra nueva y el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal así como los Estatutos de la comunidad. ----------

En los Estatutos deberá constar que los titulares de departamentos del edificio podrán libremente practicar agrupaciones, agregaciones, segregaciones, divisiones y demás alteraciones físicas e hipotecarias, tanto horizontal como verticalmente, fijando las nuevas cuotas por prorrateo, suma, distribución o redistribución de las que tenían asignadas, sin que sea necesario para ello el consentimiento de la Junta de Propietarios. ----------

5.- Las viviendas respetarán en todo caso la

memoria de calidades especificadas en el proyecto y deberán estar completamente terminadas y en condiciones de habitabilidad, por lo que contarán con la correspondiente cédula. ----------

Las viviendas tendrán una SUPERFICIE CONSTRUIDA con inclusión de terrazas y repercusión de elementos comunes de CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS, aproximadamente, del edificio a construir por "INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A." en el ámbito T-4 y sus características básicas y criterios de adjudicación se definen y concretan en el ANEXO que me entregan e incorporo a esta matriz. ----------

6.- Todos los elementos deberán ser entregados libres de cargas y gravámenes y al corriente en el pago de contribuciones, impuestos, tasas, arbitrios y gastos de cualquier clase. ----------

7.- Las cuotas de participación que sobre el total valor del edificio se asignen a los componentes o unidades del mismo que "INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A." debe entregar a DON SALVADOR CUENCA ALBERT Y DOÑA ENCARNACION ALMENAR MARTI serán fijados por el Arquitecto redactor del proyecto quien deberá considerar como criterio básico para ello la equiva-

JOSE ALICARTE DOMINGO · NOTARIO · VALENCIA · NIHIL PRIUS FIDE · 28 MAYO DE 1862

lencia existente entre cada plaza de aparcamiento objeto de permuta y la superficie de QUINCE METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS sobre rasante. ----------

8.- Si, por cualquier causa, hubiese diferencia en la superficie de las viviendas referenciadas en el "DICEN" TERCERO 1, se liquidarán las posibles diferencias de superficie a razón de CIENTO VEINTISEIS MIL TRESCIENTAS SETENTA Y CUATRO PESETAS el metro cuadrado. ----------

QUINTO.- Como garantía del cumplimiento de la obligación aplazada de entregar las viviendas y plazas de aparcamiento a que se refieren los precedentes apartados, "INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A." entrega a DON SALVADOR CUENCA ALBERT Y DOÑA ENCARNACION ALMENAR MARTI **FIANZA O AVAL BANCARIO**, cuya fotocopia INCORPORO a esta matriz, vigente hasta la entrega de las viviendas y plazas de aparcamiento llaves en mano. ----------

SEXTO.- **1.-** Cuantos honorarios, gastos e impuestos se deriven de esta escritura serán satisfechos por las partes con arreglo a lo dispuesto en la Ley. ----------

2.- Los derivados de la entrega, en su caso, de

los elementos constructivos que constituyen la contraprestación de "INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A." a favor de DON SALVADOR CUENCA ALBERT Y DOÑA ENCARNACION ALMENAR MARTI serán satisfechos por las partes con arreglo a lo dispuesto en la Ley. ----------

SEPTIMO.- La cesión contenida en esta escritura a favor de "INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A." está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.), al tipo del 16%, por ser los cedentes sujetos pasivos de dicho impuesto en concepto de arrendadores de bienes inmuebles y haber repercutido y recibido de "INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A." el importe correspondiente. ----------

OCTAVO.- Las partes me hacen entrega de un plano de situación, que firman a mi presencia e incorporo a la presente.----------

=== OTORGAMIENTO ===

Así lo dicen y otorgan ante mí, Notario, después de hacerles las reservas y advertencias legales, especialmente: ----------

-- Las fiscales, entre ellas la obligación del interesado de presentar este documento a liquidación en la oficina competente dentro del plazo de treinta

días hábiles a contar desde el momento en que se produzca el hecho imponible, afección de los bienes al pago del impuesto, responsabilidades y sanciones en caso de incumplimiento, en los términos prevenidos por el artículo 114.2 y concordantes del Real Decreto 828/1.995, de 29 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. --

-- Las relativas a la Ley 8/1.989, de 13 de Abril, de Tasas y Precios Públicos, en relación con cuya Disposición Adicional Tercera queda reflejada en esta matriz la liquidación de derechos arancelarios correspondiente a la misma. ----------

-- Y las relativas al contenido y plazos de liquidación del Impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, manifestando la parte transmitente que la calificación urbanística del objeto de la presente escritura es la que figura al principio de su descripción. ------

=== **AUTORIZACION** ===

Leída por mí esta escritura, por renunciar al derecho que les advertí tenían a leerla por sí, se ratifican en su contenido y firman conmigo, Notario,

que doy fe en lo procedente de lo contenido en este instrumento extendido en ocho folios de papel del Timbre del Estado, exclusivo para documentos notariales, serie 2Q, números 6307102, los seis anteriores en orden correlativo y el del presente de la serie 2N, número 7393173.-----------------------------

Están las firmas de los comparecientes. Están el signo, la firma, la rúbrica y el sello de el Notario autorizante.--------------------------------

----

-SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS--------------

206307067

JOSE ALICARTE DOMINGO
NOTARIO VALENCIA

Banco Santander

CARGO EN CUENTA
ADEUDO POR DOMICILIACION

Refª.: 000000602135

ENTIDAD EMISORA: AYUNTAMIENTO VALENCIA CONTRIBUCION URBAN
Código: P4625200X 000 Centro procedencia: 0085 0940
Fecha emisión: 01/03/1998 Código devolución: BI9807

TITULAR:
ALMENAR NAVARRO CARMELO
Código interno: 272385270

N.LIQ:BI9807034970400 CONCEPTO INGRESO: IMPTO. BIENES INMUEBLES (URBANA)
IDENTIF. HECHO CONTRIBUT.: PL NUM 26 RES URB N. 43 E. S P. DE PT. LO
PERIODO IMPOSITIVO : 1/1/98 -31/12/98
NUMERO FIJO CATASTRO: 108644
REF.CATASTRAL: 7639607YJ2773H / 0001 / TO
VALOR DEL SUELO : 4.802.850

VALOR CATASTRAL	:	4.802.850
BASE IMPONIBLE	:	4.802.850
BASE LIQUIDABLE	:	1.038.732
TIPO GRAVAMEN	:	0.886 %
CUOTA INTEGRA	:	9.203
BONIFICACION:	0 % FIN BON.:	00/00

PARA CUALQUIER ACLARACION, DIRIJASE CON ESTE RECIBO A LA ENTIDAD EMISORA.

CRISTOBAL CUENCA CASTRO
BARON DE SAN PETRILLO 34 PUERTA 1
46020 VALENCIA

TOTAL PESETAS:. 9.20

CARGAMOS en su cuenta el import
indicado en TOTAL PESETAS.
Atentamente,
BANCO SANTANDER

FECHA	VALOR	OFICINA
07/04/1998	07/04/1998	CL EMILIO BARO 26 (ESQ.LEONOR 46020 VALENCIA

CODIGO CUENTA CLIENTE (C.C.C

ENTIDAD	OFICINA	D.C.	NUM. CUENT.
0085	0955	01	00003274

JOSE ALICARTE DOMINGO, Notario del Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en esta Capital, DOY FE: De que la presente fotocopia ha sido cotejada por mí y es reproducción fiel y exacta de su original.

Y a instancia de parte interesada expido el presente testimonio en Valencia, a de de

-2 JUL 1998

JOSE ALICARTE DOMINGO
NOTARIO VALENCIA

MEMORIA DE CALIDADES

T-4

Ascensor para 6 personas, con puertas automáticas, maniobra selectiva en bajada, y bajada hasta sótano.

Fachada de ladrillo cara vista.

Zagüan: Mármol en paramentos verticales, pavimento de mármol.

Escalera: Peldaños de mármol.

Carpintearía exterior: Aluminio anodizado o lacado. Con doble acristala miento.

Pavimento de viviendas: Terrazo de grano grueso.

Pavimento de baños y cocinas: Gres cerámico resistente al desgaste.

Revestimiento en paramentos verticales: Goteé.

Sanitarios: Marca Roca o similar.

Griferías: Marca Roca o similar, monomando.

Equipamiento de cocina:

- Armariada alta y baja
- Bancada de granito
- Fregadero cerámico
- Grifo monomando:
- Instalación para lavadora y lavavajillas
- Encimera con cuatro fuegos a gas
- Horno independiente.
- Turbina extracción de humos.

Instalaciones especiales:

- Video portero
- Gas natural
- Alarma de incendio en garajes
- Telefonía exterior: 3 tomas vivienda
- Antena colectiva: 3 tomas vivienda

Carpintería interior: Puertas de paso atamboradas, en madera de mukali, roble o etimoe

Armarios empotrados revestidos interiormente.

Agua caliente sanitaria: Mediante calentador gas natural

Están las firmas de los comparecientes.- Rubricados.-

206307066

BANCO URQUIJO

GRUPO ALFONSO

El Banco Urquijo, S.A. con CIF A07000466, con domicilio en Valencia, calle Pintor Sorolla, 6 [illegible] en su nombre y representación D. JOSE MURCIANO CARO y D. ALFONSO AZNAR PEREZ, con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de las escrituras de poder autorizadas por el Notario de Madrid, D. José María de Prada González, con fecha 01.04.93, y número 535 de protocolo

AVALA

a INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A. ante D. SALVADOR CUENCA ALBERT por la suma de 75.780.000,- (SETENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTAS OCHENTA MIL PESETAS) para responder del cumplimiento integro de la obligación de entrega de los distintos componentes inmobiliarios pactados en la escritura de compraventa del solar situado en la calle Vicente Zaragoza, T-4 de Valencia, que se otorgará ente el Notario de Valencia D. José Alicarte el dia 02.07.98

La parte vendedora podrá exigir a la entidad avalista el pago del total importe avalado en el caso de que llegado el dia 02 de julio del año 2002 INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. no haya cumplido con la obligación de entrega de los componentes inmobiliarios mencionados en el apartado anterior. Por cumplimiento de la obligación se entenderá la entrega a D. SALVADOR CUENCA ALBERT de la posesión certificado de final de obra y cédula de habitabilidad, en el caso de las viviendas.

El aval por tanto será exigible a partir del 02 de julio de 2002. Ahora bien, quedará extinguido de pleno derecho y deberá ser devuelto por los beneficiarios del aval en el momento en que se haya producido la entrega de la obra tal y como se define en el párrafo anterior, incluso si tal momento se produce con anterioridad a la fecha a partir de la cual sería exigible.

Este aval ha sido inscrito, con esta misma fecha, en el Registro Especial de Avales de esta Entidad, con el número 1404.1998

En Valencia, 17 de junio de 1998.

Banco Urquijo, S.A.
P.P.

BANCO URQUIJO, S.A. 0112-0005 VALENCIA

fdo.: José Murciano Caro
D.N.I.: 19.838.342

Alfonso Aznar Pérez
D.N.I.: 74.407.901

S.A. inscrita en el Reg. Merc. Madrid, T.531, F. 36, S. 8, H. M 6189, Inscrip. 366, CIF. A-07000466, Dom. Soc. Príncipe de Vergara, 131, 28002 Madrid

90901 - 04 - 93

BANCO URQUIJO
GRUPO MARCH

El Banco Urquijo, S.A. con CIF A07000466, con domicilio en Valencia, calle Pintor Sorolla, 6 C.P. 46002 y en su nombre y representación D. JOSE MURCIANO CARO y D. ALFONSO AZNAR PEREZ, con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de las Escrituras de poder autorizadas por el Notario de Madrid, D. José María de Prada González, con fecha 01.04.93, y número 535 de protocolo

AVALA

a **INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.** ante **D. SALVADOR CUENCA ALBERT** por la suma de **75.780.000,-** (SETENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTAS OCHENTA MIL PESETAS) para responder del cumplimiento integro de la obligación de entrega de los distintos componentes inmobiliarios pactados en la escritura de compraventa del solar situado en la calle Vicente Zaragoza, T-4 de Valencia, que se otorgará ente el Notario de Valencia D. José Alicarte el dia 02.07.98

La parte vendedora podrá exigir a la entidad avalista el pago del total importe avalado en el caso de que llegado el dia 02 de julio del año 2002 INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. no haya cumplido con la obligación de entrega de los componentes inmobiliarios mencionados en el apartado anterior. Por cumplimiento de la obligación se entenderá la entrega a D. SALVADOR CUENCA ALBERT de la posesión certificado de final de obra y cédula de habitabilidad, en el caso de las viviendas.

El aval por tanto será exigible a partir del 02 de julio de 2002. Ahora bien, quedará extinguido de pleno derecho y deberá ser devuelto por los beneficiarios del aval en el momento en que se haya producido la entrega de la obra tal y como se define en el párrafo anterior, incluso si tal momento se produce con anterioridad a la fecha a partir de la cual sería exigible.

Este aval ha sido inscrito, con esta misma fecha, en el Registro Especial de Avales de esta Entidad, con el número **1404.1998**

En Valencia, 17 de junio de 1998.

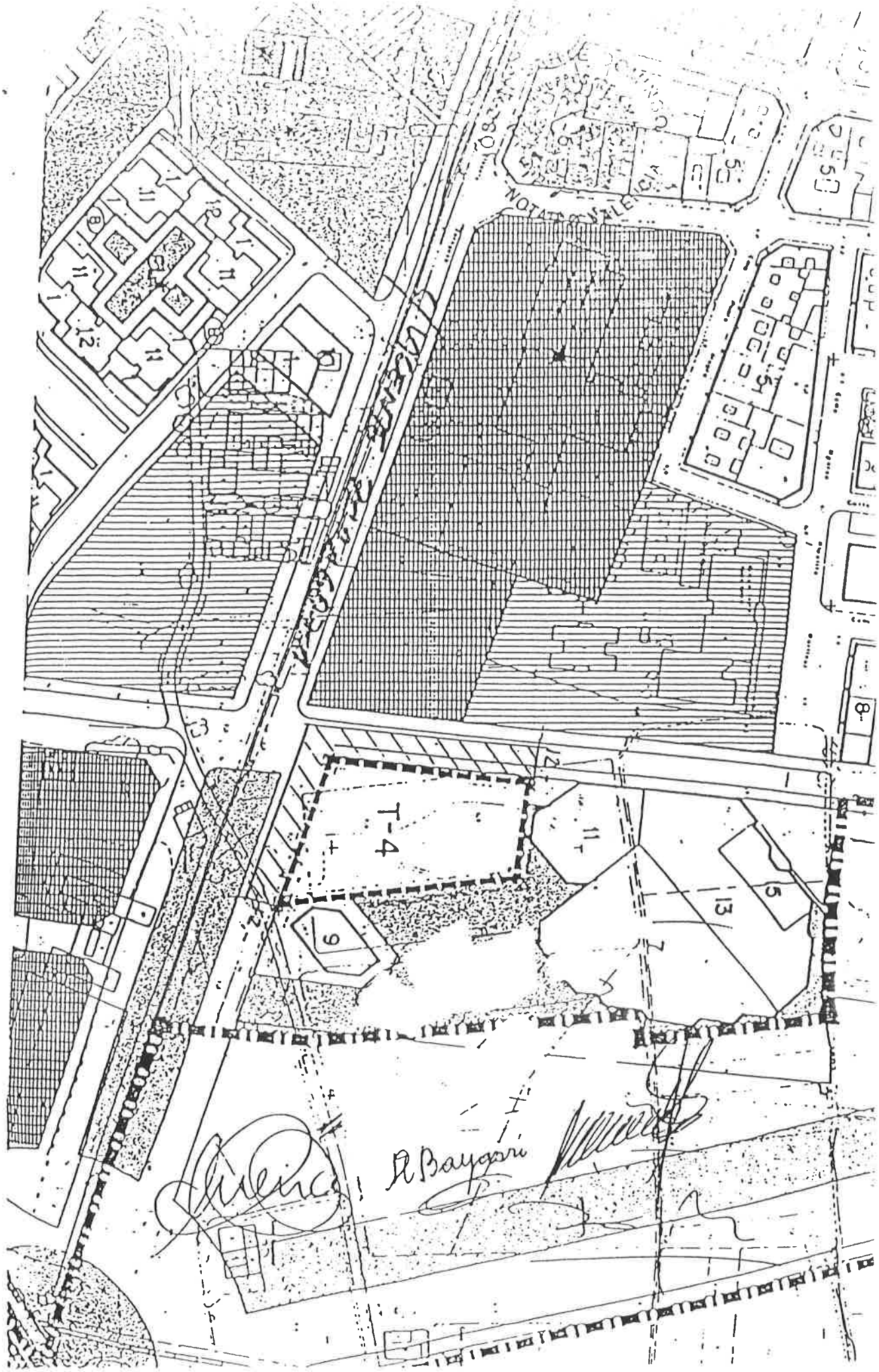
Banco Urquijo, S.A.
P.P.

BANCO URQUIJO, S.A. 0112-0005 VALENCIA

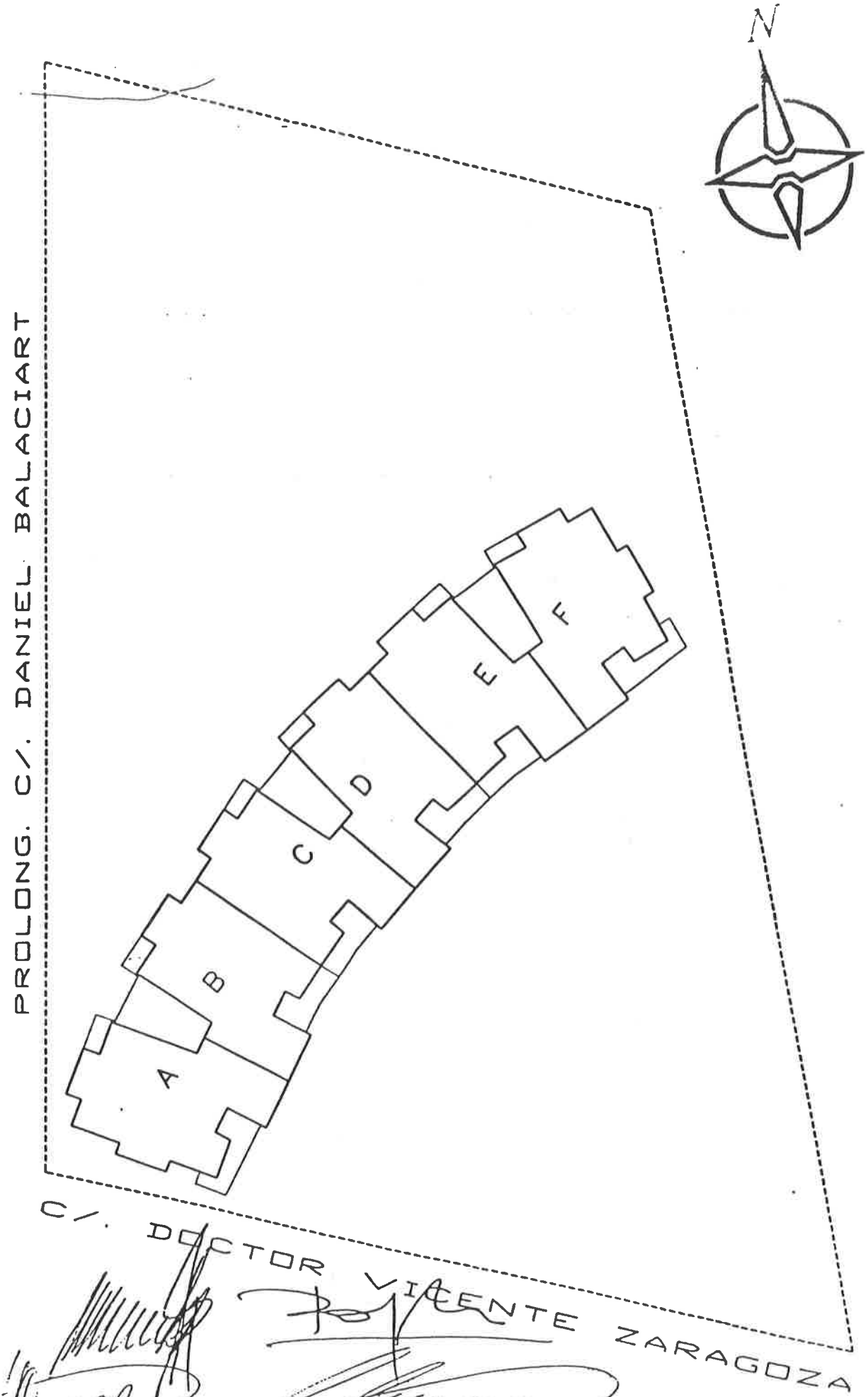
fdo.: José Murciano Caro
D.N.I.: 19.838.342

Alfonso Aznar Pérez
D.N.I.: 74.407.901

90901 - 04 - 93


T-4
NOTAT DE VALENCIA
A Bayarri

EDIFICIO ESPAI VERT



ANEXO II.
FICHA DE CARACTERÍSTICAS.

1 . DIC 1992

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

FICHA DE CARACTERISTICAS

IDENTIFICACION

1. NOMBRE DEL AREA: VICENTE ZARAZOGA - COTOLENGO

2. TIPO DE PLAN: PLAN ESPECIAL DE REF. DET. [ ] PLAN ESPECIAL DE PROTECCION [ ] ESTUDIO DE DETALLE [X]

3. INICIATIVA: PUBLICA [ ] PRIVADA [ ] INDISTINTA [X]

4. JUNTA MUNICIPAL: TRANSITS

5. DISTRITO: BENIMACLET

DISEÑO URBANISTICO

6. SUPERFICIE (m2): 4.815 m2

7. EDIFICABILIDAD MAXIMA TOTAL: AREA TOTAL: 1'20 m2/m2 — AREA VACANTE: - -

8. CUATRIENIO: 2º PREFERENTE [X] OBLIGATORIO [ ]

9. ZONA DOMINANTE: EDA — CARACTER: VINCULANTE [X] PREFERENTE [ ]

10. USO DOMINANTE: RESIDENCIAL [X] DOTACIONAL [ ] TERCIARIO [ ] INDUSTRIAL [ ]

11. USOS PROHIBIDOS Y COMPATIBLES Art. 6.23 (SALVO MENCION EXPRESA, LOS DE LA ZONA DOMINANTE)

GESTION

12. TIPO DE GESTION: DELIMITACION DE POLIGONO/S O UNIDAD ACTUACION [ ] CONVENIO URBANISTICO [ ]

13. CESIONES TOTALES (m2) (SOLO EN CASO DE UN UNICO POLIGONO O UNIDAD DE ACTUACION).

VIALES PUBLICOS Y AREAS PEATONALES	
PARQUES, JARDINES PUBLICOS Y AREAS DE JUEGO	
CENTROS DOCENTOS PUBLICOS	
EQUIPAMIENTOS DE SERVICIO PUBLICO	
OTROS	

14. SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE. (SOLO SI EXISTEN POLIG. O U.A.): COMPENSACION [ ] COOPERACION [ ] EXPROPIACION [ ]

OBSERVACIONES DEL PLAN Y CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

Se exige un estudio de detalle de remodelación de la parcela citada debido a que el Plan General plantea cambios sustanciales que afectan fundamentalmente a los viales perimetrales (trazado y sección) y, por tanto la configuración de la parcela.

Será objeto de este estudio de detalle la reordenación de los volúmenes adecuando su diseño al nuevo viario, con un máximo de 7 plantas.