

CONVENIO URBANÍSTICO

PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEFINIDA POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA CON EL CÓDIGO 41/1 (Hoja nº 41 de la Serie C del Plano de Estructura Urbana), UBICADA EN LA CONFLUENCIA DE LA PROLONGACIÓN DEL PASEO DE LA ALAMEDA-AVENIDA DE FRANCIA.

En el Ayuntamiento de Valencia, 24 de Septiembre de mil novecientos noventa y siete.

REUNIDOS:

De una parte, **DON MIGUEL DOMINGUEZ PÉREZ**, en representación del Excmo. Ayuntamiento de Valencia en su condición de Teniente-Alcalde Delegado de Urbanismo y con facultades suficientes atribuidas mediante Resolución de Alcaldía nº 5.300, de 10 de Octubre de 1995, asistido de **DON PEDRO GARCÍA RABASA**, en su condición de Secretario Adjunto de la Corporación.

Y de otra,

DON JUAN CANO-CORTES AGUIRRE, mayor de edad, casado, Economista, con su D.N.I. nº 51.052.011, con domicilio en Madrid, Paseo del Gral. Martínez Campos nº 42, quien actúa en nombre y representación de "**EAST BUILDING, S.L.**", con domicilio en Madrid, Paseo del Gral. Martínez Campos nº 42 y con su C.I.F. B80987076, en su condición de Administrador Único designado en la escritura fundacional por plazo de cinco años -cargo que asegura vigente-, cuya sociedad fue

constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada el día 28 de Septiembre de 1994, por el Notario de Madrid, D. José Luis Martínez-Gil Vich, con el número 2.271 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 8598, Sección 8, Hoja nº M-138449, inscripción 1ª, según consta y tiene acreditado ante la Administración.

Se reconocen, ambas partes, en las respectivas representaciones con que intervienen, capacidad legal para el otorgamiento y suscripción del presente documento y, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 32.c) de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalidad Valenciana, y al efecto :

HACEN CONSTAR :

PRIMERO.- Que la mercantil **EAST BUILDING, S.L.**, haciendo uso de las facultades otorgadas por el artículo 48 de la Ley reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalidad Valenciana, procedió a formalizar un Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Actuación Código 41/1 del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, mediante Acta Notarial que autorizó el Notario Don Antonio Soto Bisquer y que fue instrumentalizada con fecha 2 de Abril de 1.996, número 773 de protocolo, en la que quedó incorporado, además del Proyecto de Urbanización, el Proyecto de Reparcelación y demás documentos anexos que lo integraban, elaborados por el Arquitecto Don Federico García-Germán Cruz, debidamente visado todo ello por el Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, cumplimentando al efecto lo dispuesto en el apartado B) del artículo 48.1 de la Ley reguladora de la actividad urbanística de la Generalidad Valenciana de 15 de noviembre de 1.994. Asimismo dicha sociedad formuló oportunamente su Proposición Jurídico-Económica, única presentada.

SEGUNDO.- Que previa y paralelamente a dicho Programa de Actuación Integrada ha sido tramitada, a instancias de la propia mercantil **EAST BUILDING, S.L.** la corrección de errores de la Ficha de

Características M-7 de las Normas Urbanísticas del propio instrumento de ordenación, en expediente nº 160/96 del Servicio de Planeamiento, en el que tras, la aprobación provisional por el Ayuntamiento de Valencia en su sesión plenaria de 26 de Enero de 1996, fue aprobada definitivamente por Resolución de 3 de Junio de 1996 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalidad Valenciana.

Y que, según las características resultantes de dicha rectificación de errores se ha tramitado igualmente, a instancias de la propia mercantil **EAST BUILDING, S.L.** la aprobación del precedente Estudio de Detalle, que tras los trámites procedentes y Dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, el cual fue, igualmente, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, mediante acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el 27 de Septiembre de 1996.

TERCERO.- Tras la tramitación precedente, el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 27 de Diciembre de 1996, adoptó el siguiente Acuerdo:

"Vista la alternativa técnica de Programa y la proposición jurídico-económica formulada por la mercantil **EAST BUILDING, S.L.**, los informes emitidos por los Servicios Municipales y con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, se acuerda:

I.- Optar por la gestión indirecta para la ejecución de la Actuación Integrada correspondiente a la Unidad de Actuación definida con el Código 41/1 (M-7) del PGOU de Valencia.

II.- Aprobar el Programa de Actuación Integrada de dicha Unidad de Ejecución formulado por **EAST BUILDING, S.L.**, y el Proyecto de Urbanización contenido en el mismo con la documentación complementaria presentada el 25 de octubre de 1996, con las siguientes modificaciones y condicionamientos:

a) En relación con la propuesta de Convenio formulada:

1.- El artículo 1 deberá completarse con "y en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana".

2.- El artículo 5 deberá quedar redactado suprimiéndose la palabra "no" en relación con el plazo de conclusión de las obras, que será inferior a tres años.

3.- Debe añadirse un artículo 11 del siguiente tenor : "El Urbanizador se compromete a dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado E) del artículo 30 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el RDL 5196, de 7 de junio, a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación".

b) En relación con el Proyecto de Urbanización:

1 - Su presupuesto de ejecución, I.V.A.. incluido, es de 223.196.747 pesetas.

2.- Antes del inicio de la obra se presentará un Proyecto de Alumbrado Público, conforme a la Normativa Municipal aprobada por Acuerdo Plenario de 15 de septiembre de 1995, en el que se cumplan todos los requisitos solicitados en el informe de la Unidad Técnica de Alumbrado, de fecha 28 de noviembre de 1996, firmado y visado por el correspondiente Colegio Profesional, que sea suficiente para la legalización de la instalación.

3.- Durante la ejecución de la obra se tendrá en cuenta las rectificaciones solicitadas en los informes del Servicio de Transportes y Circulación de 22 de noviembre de 1996, del Servicio de Jardinería y Paisaje de 25 de noviembre de 1996: del Servicio de Mantenimiento de Infraestructuras y Coordinación de Obras en Vía Pública de 20 de noviembre de 1996.

III.- Adjudicar la ejecución del Programa a la mercantil EAST BUILDING, S.L., autora de la única alternativa técnica y única proposición jurídico económica, que adquiere así la condición de Urbanizador del mismo. No obstante, al haberse introducido por medio

de este acuerdo las modificaciones y condicionamientos anteriormente señalados, de conformidad con el art. 47 6. la adjudicataria podrá, en el plazo de diez días desde que le sea notificado, renunciar a la adjudicación, en otro caso se entenderá que asume las obligaciones derivadas del Programa, del este acuerdo y de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

IV.- Advertir a la adjudicataria que deberá prestar garantía, financiera o real, por importe de 15.623.772 pesetas, en el plazo de quince días siguientes a la notificación de este acuerdo.

V.- Formalizar el Programa aprobado en documento suscrito por la adjudicataria y la Alcaldía.

VI.- Presentar el Programa aprobado en el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico.

VII.- Publicar esta acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

VIII.- Desglosar el Proyecto de Reparcelación presentado para la prosecución de su tramitación.

CUARTO.- Y con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el apartado V del referido acuerdo plenario de 27 de Diciembre de 1996 formalizan el presente contrato con sujeción a la propuesta en su día formalizada por **EAST BUILDING, S.L.**, con las modificaciones introducidas por el referido acuerdo, en los términos que resultan de las siguientes :

CLAUSULAS :

PRIMERA .= La mercantil **EAST BUILDINDG, S.L.**, constata expresamente por el presente su aceptación del acuerdo plenario de 27 de Diciembre de 1996 transcrito y de las modificaciones y condicionamientos introducidas en su Propuesta de Programa de

Actuación Integrada para la ejecución de la Unidad de Actuación definida por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia con el código 41/1, sita en la confluencia de la prolongación del Paseo de la Alameda-Avda. de Francia.

SEGUNDA .- Los términos en que, consiguientemente, queda redactada su inicial **PROPUESTA DE TEXTO DEL CONVENIO REGULADOR DE LAS RELACIONES ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y EL URBANIZADOR ADJUDICATARIO DEL PROGRAMA** quedan definitivamente redactados en los términos siguientes:

ARTÍCULO 1 .- Las relaciones entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y el Urbanizador adjudicatario del Programa de Actuación Integrada de la Unidad (41/1), se rigen por lo dispuesto en el presente Convenio y en los instrumentos de planeamiento que desarrollan la Unidad de Ejecución y en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana.

ARTÍCULO 2 .- Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula anterior, respecto a aquellos aspecto cuyo contenido se integra en la relación contractual administrativa, será de aplicación con carácter supletorio, la legislación en materia de contratación administrativa, siempre que no contradiga lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística ni sea incompatible con los principios de la misma.

ARTÍCULO 3 .- Asimismo, el vigente ordenamiento jurídico-urbanístico será aplicable supletoriamente a todas las relaciones jurídicas que tengan su origen en la formulación y ejecución del Programa de Actuación Integrada.

ARTÍCULO 4 .- El Urbanizador adjudicatario del Programa está obligado a la ejecución de las obras definidas en el Proyecto de Urbanización aprobado para la Unidad de Ejecución, así como a la cesión de las obras correspondientes a dicho proyecto y del suelo destinado a viales y a dotaciones públicas, previa a la aprobación del correspondiente

Proyecto de Reparcelación, de conformidad con las determinaciones del Estudio de Detalle definitivamente aprobado.

ARTÍCULO 5 .- El Urbanizador se compromete a iniciar la ejecución material del Programa en el primer año de su vigencia y a su conclusión en un plazo inferior a 3 años. Sin perjuicio de lo anterior, por causas excepcionales y previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo, los indicados plazos podrán prorrogarse.

ARTÍCULO 6 .- El Urbanizador tendrá todas y cada una de las prerrogativas que la vigente legislación urbanística le atribuye para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Programa.

ARTÍCULO 7 .- Para asegurar el cumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación, el Urbanizador ha constituido la fianza en favor del Excmo. Ayuntamiento de Valencia por un importe equivalente al 7% del coste de las obras de urbanización previstas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, con un presupuesto total de 223.196.747 pts., por lo que ha quedado debidamente constituida dicha garantía mediante aval por importe de 15.623.772 pts., según carta de pago de Tesorería Municipal Co.N. 1 Valores nº E 1977/4753 de expedición, de fecha 6 de Febrero de 1997, unida al expediente por comparecencia de la misma fecha.

ARTÍCULO 8 .- El incumplimiento por parte del Urbanizador del plazo de ejecución del Programa, determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación, lo que, en su caso, comportará, como penalidad y sanción, la incautación de la fianza constituida.

ARTÍCULO 9 .- En su condición de adjudicataria del Programa, **EAST BUILDING, S.L.** tendrá derecho a que se le otorgue la correspondiente compensación, en los términos previstos en la legislación general de contratación administrativa, por la revocación anticipada de la adjudicación o cuando el ejercicio inadecuado de las potestades públicas de la Administración actuante impida el normal desarrollo de la Actuación.

Las decisiones públicas que alteren el desarrollo de la Actuación integrada variando las previsiones del Programa comportan las compensaciones económicas que procedan para restaurar el equilibrio económico de la Actuación en favor de la Administración o del adjudicatario.

Cuando estas alteraciones, por su importancia, afecten en más de un veinte por ciento el coste de los compromisos y las obligaciones asumidos por el adjudicatario, se resolverá la adjudicación, salvo que, por el estado de desarrollo de la Actuación, ello lesione los intereses públicos o que, para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita proseguir la Actuación.

ARTÍCULO 10 .- El Urbanizador **EAST BUILDING, S.L.** podrá ceder su condición en favor de tercero que se subrogue en sus obligaciones ante el Excmo. Ayuntamiento de Valencia cumpliendo los requisitos exigidos en el apartado 11 del artículo 29 de la Ley 6/1994.

ARTÍCULO 11 .- El Urbanizador se compromete a dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado E) del artículo 30 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con lo dispuesto en el RDL 5/96, de 7 de Junio, a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

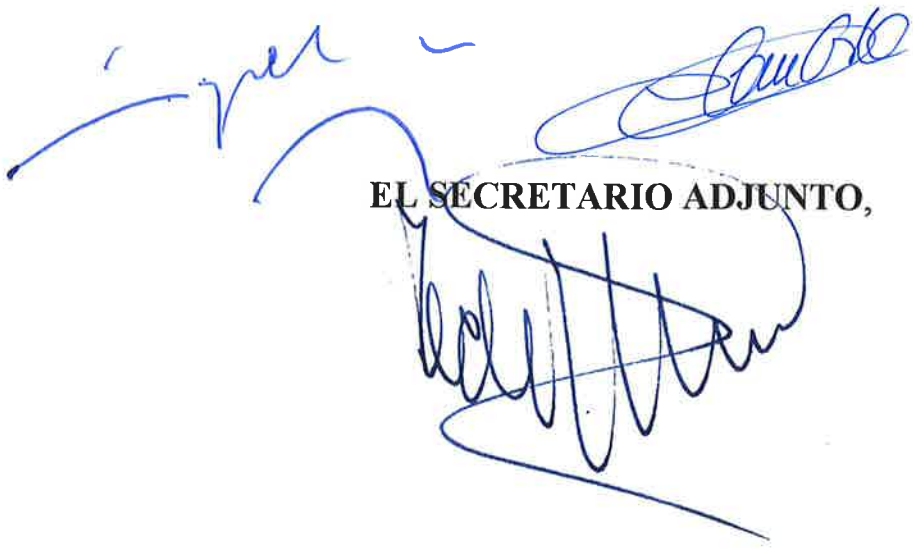
TERCERA .= Queda advertida la sociedad **EAST BUILDING, S.L.** de su obligación de satisfacer a la Hacienda Pública cualquier importe o gasto que de este Convenio o de su realización se derive.

CUARTA.= Sin perjuicio de las prerrogativas que a la Administración otorga el art. 60 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, las partes se someten a los Tribunales de Valencia para resolver los litigios que puedan derivarse como consecuencia de la interpretación o el cumplimiento de cada una de las obligaciones contenidas en el contrato.

En cuyos términos queda formalizado este documento que, aprobado por los comparecientes previa su lectura, es firmado por triplicado y a un sólo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

**EL CONCEJAL DELEGADO
DE URBANISMO**

EL URBANIZADOR



The image shows three handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left is for the Concejal Delegado. The second signature on the right is for the Urbanizador. The third, larger signature in the center is for the Secretario Adjunto.

EL SECRETARIO ADJUNTO,