

**CONVENIO REGULADOR DEL PROGRAMA DE ACTUACION AISLADA PARA LA EDIFICACIÓN CONJUNTA DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE BAJA, 19, 21 Y 23 DE VALENCIA.**

En Valencia, a 13 de diciembre de 2.019.

**INTERVIENEN.-**

De una parte, la Sra. Sandra Gómez López, Vicealcaldesa y Primera Teniente de Alcalde, en su calidad de Delegada de Planificación y Gestión Urbana del Ayuntamiento de València, asistida por el Secretario de la Corporación Don Manuel Latorre Hernández.

Y de otra, D. José Luis García Pesquera, en nombre y representación de la sociedad mercantil P-GARPES 1, S.L. con domicilio social en 46003-Valencia, calle Alta, nº 40 y CIF B-96780754, de la que es administrador único, cargo que manifiesta vigente, en su calidad de adjudicataria del Programa o Agente Urbanizador de la Actuación Aislada "calle Baja, 19, 21 y 23 de Valencia",

**EXPONEN.-**

I. Antecedentes administrativos. -

1. El Ayuntamiento de València, por Acuerdo de su Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 18 de octubre de 2019, acordó aprobar el Programa de Actuación Aislada en régimen de gestión por los propietarios para la edificación conjunta de las parcelas sitas en la calle Baja, 19, 21 y 23, y designar a P. GARPES 1, S.L. como agente urbanizador del mismo, aprobar asimismo el proyecto de reparcelación económica presentado en fecha 26 de febrero de 2018, en los siguientes términos:

**"ANTECEDENTES DE HECHO Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

*Primero. Por Resolución SM-1406, de 15 de marzo de 2018, del Teniente de alcalde delegado del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda se sometió a información pública por el plazo de 45 días*

*hábiles la propuesta de Programa de Actuación Aislada (PAA) por gestión de propietarios para la edificación conjunta de las parcelas sitas en la calle Baja, 19, 21 y 23, formulada por la entidad mercantil P. GARPES 1, SL.*

*Segundo. Al efecto se publicaron los correspondientes anuncios en el DOGV y en el periódico Levante-EMV de 12 de abril de 2018, así como en la web municipal.*

*Dicho acuerdo fue notificado a la titular registral D<sup>a</sup>. Ramona Estellés Dubón, conforme a lo previsto en los artículos 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 10.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, mediante anuncio en el BOE de 12 de abril de 2018, al ser su domicilio desconocido y una vez agotadas las posibilidades de notificación personal al no constar ni en las bases municipales de Padrón y de contribuyentes, ni en el Instituto Nacional de Estadística. Asimismo, estando dicha titular en ignorado paradero, se dio traslado del acuerdo de información pública al Ministerio Fiscal.*

*Tercero. De acuerdo con lo interesado en la cuestión incidental de nulidad de actuaciones promovida por la Fiscalía Provincial y los criterios establecidos en la Circular 6/2019, de 18 de marzo, de la Fiscalía General del Estado (BOE 1-4-2019), se ampliaron las actuaciones tendentes a la localización y notificación a la citada titular registral, llegando a conocerse que D<sup>a</sup>. Ramona Estellés Dubón, de estado civil soltera, falleció en València el día 11 de agosto de 1962 sin haber otorgado testamento.*

*Ello se comunicó a la Dirección General de Patrimonio, de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico en fecha 5 de junio de 2019, de conformidad con lo previsto en el Decreto 20/2019, de 15 de febrero, del Consell, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de expedientes de herencias intestadas a favor de la Generalitat, y a la Delegación Especial de Economía y Hacienda de València en fechas 7 y 18 de junio de 2019, con vistas de las actuaciones y plazo de audiencia de 15 días.*

*En dichas comunicaciones asimismo se informaba de lo previsto en los artículos 88.3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana y 10.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.*

*De todo ello se dio cuenta a la Fiscalía Provincial a fin de que con las actuaciones realizadas tuviese por subsanadas las posibles omisiones señaladas en su escrito; con indicación de que una vez aprobado el Programa de Actuación Aislada y el Proyecto de Reparcelación en él contenido, se notificaría a dicha Fiscalía, a la Delegación Especial de*

Economía y Hacienda y a la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, consignándose en la Caja Municipal de Depósitos de este Ayuntamiento la indemnización económica sustitutoria de adjudicación prevista en el citado proyecto de reparcelación a favor de D<sup>a</sup>. Ramona Estellés Dubón que se abonará a quien acredite la titularidad del inmueble.

Cuarto. Resulta de aplicación la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), por haber sido sometida a información pública la propuesta de programa con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, que la modifica, conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Primera.

El Capítulo V de la LOTUP, regula los programas para el desarrollo de actuaciones aisladas. En el artículo 167 se indica el contenido documental del programa de actuación aislada, señalándose que debe adecuarse a las especificidades de su objeto.

La propuesta de programa de actuación aislada por gestión de propietarios presentada en 26 de febrero de 2018 se ajusta a lo requerido legalmente al contener: alternativa técnica comprensiva de memoria y anteproyecto de edificación; propuesta de convenio urbanístico, propuesta jurídico-económica con estimación de cargas, estudio de viabilidad y sostenibilidad económica y Proyecto de Reparcelación Económica, y ha sido informada favorablemente en fecha 25 de julio de 2018 por la Sección Técnica del Servicio de Gestión de Centro Histórico.

El objeto del programa es la agrupación de las tres fincas afectadas, sitas en la calle Baja, 19, 21 y 23, inedificables por sí solas, para su edificación; procediendo en la reparcelación la indemnización en metálico sustitutoria de adjudicación por importe de 16.305,14 €, dada la distribución de la propiedad conforme a lo previsto en el artículo 85, y el carácter forzoso de la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar de la propiedad.

Quinto. El artículo 168 LOTUP establece la forma de gestión y procedimiento de aprobación de los programas de actuación aislada, remitiendo al artículo 114 de la Ley en cuanto a los requisitos para la asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios.

Conforme al apartado 1.c) de dicho artículo 114, la Administración actuante podrá asignar la condición de urbanizador, en régimen de gestión urbanística por los propietarios a las entidades mercantiles que cuenten con más de la mitad de la propiedad del suelo, siempre que, tras la reparcelación tengan la disponibilidad de la totalidad de los terrenos del ámbito de la actuación necesaria para realizar las obras de urbanización.



La entidad mercantil proponente P. GARPES 1, SL, es titular del 92,04 % del suelo y tendrá la disponibilidad de la totalidad tras la reparcelación, no siendo objeto del PAA la urbanización, ya existente, por lo que procede la gestión del programa por propietario.

Sexto. Se ha seguido el procedimiento previsto en los artículos 57 y siguientes LOTUP a los que remite el citado artículo 168 para los programas de actuación aislada por gestión de los propietarios y el establecido para el proyecto de reparcelación en el artículo 92 LOTUP.

Séptimo. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, apartado 3, letra d) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración local con habilitación de carácter nacional, resulta preceptiva la emisión de informe previo de Secretaría, que se entiende emitido en virtud de la conformidad prestada por Secretaría al informe con propuesta de acuerdo emitido por el Servicio gestor, en los términos previstos en el artículo 3, apartado 4 de la citada norma reglamentaria.

Octavo. El artículo 127.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, en su apartado d) atribuye a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística, como es la propuesta de Programa de Actuación Aislada presentada. De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, se acuerda:

Primero. Aprobar el Programa de Actuación Aislada en régimen de gestión por los propietarios para la edificación conjunta de las parcelas sitas en la calle Baja, 19, 21 y 23, formulada por la entidad mercantil P. GARPES 1, SL, y designar a dicha mercantil urbanizador del mismo.

Segundo. Aprobar el Proyecto de Reparcelación Económica para la ejecución del citado Programa de Actuación Aislada presentado en fecha 26 de febrero de 2018.

Tercero. Facultar tan ampliamente como proceda en Derecho a la concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para la plena efectividad y ejecución de este acuerdo, incluida la comprobación y acreditación de su cumplimiento, así como la aprobación de las correcciones del Proyecto de Reparcelación Económica que fuesen precisas para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Cuarto. Notificar este acuerdo a la mercantil designada urbanizador, a la Fiscalía Provincial de Valencia, a la Dirección General de Patrimonio

de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico y a la Delegación Especial de Economía y Hacienda de València.

Quinto. Requerir al urbanizador para que en el plazo de diez días desde la notificación de este acuerdo presente el documento de convenio urbanístico adaptado al mismo; convenio que será suscrito en el plazo máximo de diez días desde que sea requerido para ello. Advertirle de que con anterioridad a la suscripción del convenio deberá depositar la indemnización sustitutoria aprobada en el Proyecto de Reparcelación en la Caja Municipal de Depósitos por importe de 16.305,14 € a favor del Ayuntamiento de València con carácter fiduciario; así como prestar garantía por importe de 19.051,14 € -equivalente al 5 % del coste total de la construcción estimado en el programa- de la edificación de la parcela resultante de dicho proyecto que deberá producirse en el plazo máximo de tres años desde la obtención de la correspondiente licencia urbanística, que debe solicitar en el plazo de dos meses desde la notificación de este acuerdo.

Sexto. Ordenar la inscripción del Programa en el Registro de Programas de Actuación y la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia indicando el número y fecha de inscripción en el mencionado registro, así como reseña de la página web, adjuntando como Anexo el convenio urbanístico."

II. Que sobre las bases o antecedentes que preceden, las partes proceden a suscribir otorgar convenio urbanístico para la gestión por P.GARPES 1, S.L. de la edificación del solar que conforman las parcelas sitas en calle Baja, 19, 21 y 23 de Valencia, en base a los acuerdos adoptados y a los preceptos de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana y demás legislación de aplicación, en base a las siguientes:

#### **CLAUSULAS.-**

I.- Ambito del Programa.

Coincide con la actuación aislada, conformada por el solar resultante de la reparcelación aprobada, parcela resultante única con la siguiente descripción:

"Solar de forma prácticamente rectangular, en esquina con la calle Baja y la calle Hostal de Morella. Está formada por tres fincas

*catastrales, pertenecientes a los números 19, 21 y 23 de la calle Baja y con una superficie total del solar de 84,51 metros cuadrados."*

## II.- Obras.

El agente urbanizador P-GARPES 1, S.L. ha presentado junto con la propuesta de programa anteproyecto del edificio que se pretende ejecutar, se compromete así mismo a presentar ante el Ayuntamiento de València en el plazo de dos meses desde la comunicación del acuerdo de aprobación definitiva del programa, proyecto de ejecución de obras para la edificación de la parcela resultante de la reparcelación, con el objeto de obtener la correspondiente licencia urbanística.

La ejecución de la edificación podrá ser realizada por persona distinta, contratada a dichos efectos por el Agente Urbanizador P-Garpes 1, S.L.

## III.- Proyecto de Reparcelación.

Ha sido aprobado el proyecto de reparcelación por el que se adjudicó la titularidad del suelo afectado en una única parcela a la mercantil P-Garpes 1, S.L.

## IV.- Proyecto de Urbanización.

No se precisa, por estar urbanizada la parcela.

## V.- Plazos de Edificación.

El agente urbanizador se compromete a que la ejecución de la edificación se realice en el plazo máximo de tres años desde la comunicación del otorgamiento de la licencia de obras por el Ayuntamiento de València; plazo que comprende seis meses para su iniciación, veinticuatro meses para la terminación de su ejecución y seis meses de máxima interrupción.

## VI.- Compromisos del Urbanizador.

El cometido de la mercantil P-GARPES 1, S.L. en su función de Agente Urbanizador de la Actuación Aislada, es la de promover la edificación del solar resultante adjudicado por la reparcelación y salvaguardar la financiación de la actuación, gestionando las operaciones materiales y jurídicas precisas para dotar al suelo de la edificación precisa conforme al planeamiento vigente.

La Mercantil P-GARPES 1, S.L., se compromete a la edificación de la parcela resultante con las condiciones que establezca el



Ayuntamiento de València al otorgar la licencia de obras y conectar la edificación a las redes de servicios ya existentes.

#### VII.- Compromisos de la Administración.

El Ayuntamiento de València se compromete a cumplir y facilitar el cumplimiento del programa, no obstante, si como consecuencia de una revocación anticipada o cuando el inadecuado ejercicio de sus potestades públicas, ésta impida el normal desarrollo de la actuación o altere el desarrollo de la actuación variando las previsiones del Programa, procederá a abonar las compensaciones económicas que correspondan.

#### VIII.- Garantías.

La ejecución del programa ha quedado garantizada conforme al programa aprobado, al haberse presentado ante el Ayuntamiento de Valencia, antes de la suscripción de este convenio, la garantía de programación por importe de 19.051,14 €, acordada en el acuerdo de programación.

#### IX. Consignación de indemnización.

Ha quedado garantizada la indemnización aprobada en el proyecto de reparcelación para compensar el derecho de Dña. Ramona Estellés Dubón, a quien acredite la titularidad del inmueble, al haberse depositado en la Caja Municipal de Depósitos del Ayuntamiento de Valencia dicha indemnización, por importe de 16.305,14 € a favor del Ayuntamiento de Valencia con carácter fiduciario.

#### X.- Penalizaciones.

Por el incumplimiento del plazo de ejecución de las obras establecido, salvo prórroga justificada en causa de interés público, se determinará la caducidad de la adjudicación y la incautación de la fianza.

Y para que así conste, y una vez leído por los interesados el presente documento queda extendido por duplicado ejemplar, y a un solo

efecto, prestan conformidad al mismo y en prueba de ello lo firman en el lugar y fecha que consta en el encabezamiento, de todo lo cual, como Secretario del Ayuntamiento de Valencia, doy fe.

Fdo.: José Luis García Pesquera,  
En representación de P-Garpes 1, S.L.

Fdo.: Sandra Gómez López,  
En representación del Ayuntamiento de Valencia.

Fdo.: Manuel Latorre Hernández,  
Por el Secretario del Ayuntamiento para dar fe de la firma de este convenio.

