

CONVENIO URBANÍSTICO APR C-6, MNZ-14

En la Casa Consistorial de la Villa de Avilés, a diez de marzo del año dos mil cinco, ante mí, D. José Valdés Cao, Secretario General del Excelentísimo Ayuntamiento de Avilés, en el ejercicio de las funciones que me asigna el art. 2.h) del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre,

REUNIDOS

De una parte, el Ilmo. Sr. DON SANTIAGO JESÚS RODRÍGUEZ VEGA, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Avilés, con D.N.I./N.I.F. número 11.384.170-K.

Y de otra, DOÑA MARIA ELENA GARCÍA BECERRIL, mayor de edad, española, casada, con D.N.I./N.I.F. número 11.411.736-X, con domicilio en la C/ Asturcón nº 2 de Salinas (Castrillón).

INTERVIENEN

D. Santiago Jesús Rodríguez Vega, en la representación legal del Excelentísimo AYUNTAMIENTO DE AVILES, que le otorga el artículo 21.1.b) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, cuya actuación habrá de ser ratificada por el Pleno Municipal y a reserva, como condición de validez del presente Convenio, de su aprobación por el Pleno Municipal y tramitación conforme a lo dispuesto en el Art. 213 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, y a resultas de dichos trámites.

Dª. María Elena García Becerril, en representación de la entidad mercantil SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILES, S.L.U., en su calidad de Administrador Unico, constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública de "Transformación en Sociedad Limitada", autorizada por el Notario de Avilés Dª. Inmaculada Pablos Alonso, el día 11 de enero de 2002, nº 46 del orden de su protocolo, con domicilio social en Avilés, calle del Prado, 1 - 1º, e inscrita en el Registro Mercantil de Asturias al Tomo 1597 del Archivo, Libro 0, de la Sección 8 de Sociedades, Folio 81, Hoja AS-9170 y C.I.F. número B-33127564.

La referida sociedad mercantil adquirió la condición de UNIPERSONAL como consecuencia de la ampliación de capital con cargo a aportaciones no dinerarias, entre las que se encontraban las participaciones en la misma, acordado en Junta general de la Sociedad Cartera de Inversiones Melca, S.L., celebrada el día 12 de diciembre del año 2002, elevada a público mediante escritura otorgada ante la Notario de Avilés Dª Inmaculada Pablos Alonso el día 24 de diciembre de 2002, número 2278 del orden de su protocolo.

Acredita la representación con la que actúa en virtud de escritura de elevación a públicos de acuerdos sociales otorgada el día 11 de enero de 2002 ante el Notario de Avilés Dª. Inmaculada Pablos Alonso, que se incorpora al expediente mediante fotocopia compulsada. Hace uso de las facultades inherentes a su cargo de Administrador Unico de SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILES, S.L.U. y me asegura que continúa en el ejercicio del cargo, que las facultades que ostenta no le han sido revocadas, suspendidas, ni limitadas, así como que no han variado ni la forma ni la personalidad jurídica de la sociedad mercantil representada.

EXPONEN

1.- *SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILES, S.L.U. es titular registral de las siguientes fincas, cuyas descripciones son:*

A) "URBANA: Finca dedicada a labor, prado y jardín, llamada QUINTA DEL CARBAYO, en el Barrio de Sabugo, sin número, en Avilés, que mide una superficie de cuarenta áreas aproximadamente, y linda: al Norte y Este, en línea total de noventa metros, poco más o menos, con calle en proyecto, que se abrirá en la finca principal de donde esta procede y que constituye la parcela letra h; Sur y Oeste, Empresa Nacional Siderúrgica S.A. Dentro de esta finca existe una casa chalet, de piso bajo y alto, señalada con el número siete, que mide una superficie de ciento cuarenta metros cuadrados aproximadamente, y linda por todos sus lados con terreno de la misma finca donde está enclavada".

Título. Por adjudicación en la disolución de la sociedad Montajes Eléctricos del Cantábrico S.L., en virtud de escritura otorgada el día 6 de septiembre de 2002, ante el Notario de Avilés D. Juan Antonio Escudero García.

Registro. Inscrita en el Registro de la Propiedad número uno de Avilés, al libro 337, tomo 2160, folio 51, finca número 1577.

Catastro. Referencia catastral: 3673407TP6237S0001OW.

Cargas. Sin cargas, a excepción de la afección al pago del impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos documentados que pudieran girarse por liquidaciones complementarias.

B) "URBANA: Finca sita en el Barrio de Sabugo, en la Villa de Avilés, cabida de seis mil quinientos sesenta y cinco metros cuadrados, que linda Norte, de Doña María Fernández Sánchez Calvo y el resto de la finca matriz; al Sur, con calle González Abarca; a Este, con la calle José Manuel Pedregal; y por el Oeste, con el resto de la finca matriz de donde ésta se segrega. Sobre esta finca se hallan construidas las siguientes edificaciones: 1. EDIFICIO DESTINADO A RESIDENCIA: Se compone de dos cuerpos claramente diferenciados, si bien relacionados entre sí, por tres pasos cubiertos y superpuestos; ocupa una

superficie en planta de unos mil trescientos metros cuadrados y linda por todos sus vientos con terrenos de la finca donde está construido, destinados a viales y zonas verdes. El cuerpo más bajo (el de la izquierda) consta de sótano, tres plantas, si bien esta última está construida ocupando una superficie menor que las anteriores, en las que se albergan: cocina, sala de recepción, biblioteca, cafetería, zona de estar, comedores y dormitorios; estas tres plantas están conectadas mediante dos escaleras, ascensor y montaplatos. El otro cuerpo consta de sótano, planta baja y cinco plantas más, distribuyéndose la última en dos alturas; se ubican: garaje, dormitorios baño, vestíbulos y zona de servicios; están las plantas conectadas entre sí por medio de escaleras y ascensor. La superficie construida total es de unos seis mil quinientos metros cuadrados, de los cuales unos mil seiscientos cincuenta metros cuadrados corresponden a los sótanos. Este edificio se utiliza en la actualidad como establecimiento dedicado a Hostelería (Residencia-Restaurante), cuenta por consiguiente con las instalaciones propias de este tipo de explotaciones (suministro de energía eléctrica, teléfono, calefacción, etc). El edificio está construido con estructura de hormigón armado, sobre cimentación de hormigón en masa, corrida en zanja, forjados de hormigón armado, aligerado con pieza de cerámica, paramentos exteriores de ladrillo cara vista y loseta de piedra natural e interiores de ladrillo hueco sencillo y doble, cubierta de pizarra, solados de mármol natural, parquet y baldosa hidráulica, carpintería de taller, fontanería y fumistería. 2. EDIFICIO DENOMINADO CLUB: Consta de dos plantas con una superficie en planta de unos doscientos metros cuadrados, que linda por todos sus vientos con terrenos de la finca destinados a viales y zonas verdes. La superficie total construida es de unos trescientos cincuenta metros cuadrados, de los cuales cincuenta y cinco metros cuadrados son de sótano y cincuenta y cinco metros cuadrados de terraza. En este edificio se ubican salones, aseos y bar. La construcción es similar al edificio destinado a Residencia. 3. EDIFICIO DESTINADO A DEPURADORA: consta de planta baja con una superficie de dieciocho metros cincuenta y nueve decímetros cuadrados y linda por todos sus vientos con terrenos de la finca destinados a viales y zonas verdes. La construcción de el edificio es similar a los descritos anteriormente. 4. URBANIZACION Y DOTACIONES: Alrededor de estos edificios existen amplios espacios para aparcamientos y zonas verdes ajardinadas; además se han construido y pavimentado las calles y aceras y dotado de la infraestructura necesaria para el servicio de las edificaciones e instalaciones además del correspondiente alumbrado público. Estos terrenos se encuentran cruzados por algunas redes de servicios y viarios generales, tales como suministros de agua, energía eléctrica, saneamiento, etc., propios del núcleo urbano en que se ubican, los cuales se citan a título meramente informativo y no limitativo, reservándose Ensidesa el derecho a constituir servidumbre si ello fuere necesario para el normal funcionamiento de los mismos".

Título. Por compra a la entidad Desarrollo Hoteles y Restaurantes, S.A., ante el notario de Madrid D. Ignacio Solís Villa, el día 17 de diciembre de 1992, protocolo número 1765.

Registro. Inscrita en el Registro de la Propiedad número uno de Avilés al libro 192, tomo 1935, folio 118, finca número 21.421, inscripción 4ª.

Cargas. Gravada con la hipoteca de la inscripción 7ª, a favor del Banco Herrero, S.A., con un plazo de siete años contados desde el día 17 de marzo de 1999, respondiendo de novecientos siete mil quinientos veintiocho euros con veintiocho céntimos de capital, sesenta mil cuatrocientos cuarenta y uno euros con treinta y ocho céntimos de interés por el plazo de dos años, trescientos setenta y dos mil ochenta y seis euros con cincuenta y nueve céntimos del pago de intereses de demora de dos años, de noventa mil ciento cincuenta y uno euros con ochenta y dos céntimos para costas, en un total de un millón cuatrocientos treinta y dos mil doscientos ocho euros con siete céntimos, en virtud de escritura otorgada el día 17 de marzo de 1999, ante el Notario de Avilés D. Juan Antonio Escudero García, cuya primera copia se presentó a las nueve horas del día 18 de marzo de 1999, asiento 2.208 del diario 137, causando la citada inscripción el día 23 de abril de 1999, modificada por la inscripción 9ª, en virtud de escritura otorgada el día 4 de julio de 2001, ante el Notario de Avilés D. Tomás Domínguez Bautista, que se presentó a las nueve horas del día 4 de octubre de 2001, asiento 1.373 del diario 141, causando la citada inscripción 9ª el día 18 de octubre de 2001.

SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILES, S.L.U., aporta escritura de cancelación de la hipoteca antes descrita, formalizada en escritura pública otorgada ante la Notario de Avilés doña Inmaculada Pablos Alonso, el día 30 de julio del año 2003, número 1.111 de su protocolo, inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de los de Avilés, el día 30 de septiembre de 2003, dando lugar a la inscripción décima de la referida finca. Así como Certificación del Banco de Sabadell acreditativa de la satisfacción en su totalidad del crédito garantizado.

C) "SOLAR en esta villa de Avilés en la calle particular que arranca de la Avenida de Portugal, sin número, que mide treinta metros de frente por cincuenta de fondo, o sea una superficie de mil quinientos metros cuadrados; linda: por su frente con la citada calle particular; y por los demás lados, con resto de la finca de donde se segregó; dentro del cual existe un edificio destinado a la fábrica de confecciones, compuesto de dos naves de una sola planta, de diez metros de frente por cuarenta de fondo, cada una de ellas, con una total superficie, conjuntamente, de ochocientos metros cuadrados, lindando por todos sus lados con el terreno del mismo solar en que se hallan enclavadas".

Título. Adquirida por enajenación en virtud de ejecución hipotecaria por procedimiento administrativo, en escritura otorgada ante el Notario de Avilés D. Inocencio Figaredo de la Mora, el día 25 de octubre de 1996.

Registro. Inscrita en el Registro de la Propiedad número dos de Avilés al libro 300, tomo 2120, folio 165, finca número 8.847, inscripción 3ª.

Cargas. Está gravada con una hipoteca a favor del Banco de Asturias S.A., quedando respondiendo por las sumas dispuestas por la parte acreditada, intereses y comisiones, hasta un máximo de CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CUARENTA Y UN CENTIMOS, y de VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS

EUROS CINCO CENTIMOS, por las costas que pudiera ocasionar la ejecución. Dicha hipoteca fue constituida en escritura otorgada ante el Notario de Avilés D. Faustino García-Bernardo Landeta el día 29 de noviembre de 1996, que causó la inscripción 4ª, con fecha 13 de febrero de 1997.

D) "URBANA: terreno en la Avenida de Portugal, sin número, en Avilés, que mide una superficie de trescientos metros cuadrados, y linda: Oeste, con la Avenida de su situación; al Norte, con el Instituto Carreño Miranda; al Este, con la fábrica de camisas de Confecciones Asturianas Camino S.A.; y al Sur, con el Polígono de La Magdalena".

Título. Adquirida por enajenación en virtud de ejecución hipotecaria por procedimiento administrativo, en escritura otorgada ante el Notario de Avilés D. Inocencio Figaredo de la Mora, el día 25 de octubre de 1996.

Registro. Inscrita en el Registro de la Propiedad número dos de Avilés al libro 202, tomo 1913, folio 95, finca número 16.856, inscripción 3ª.

Cargas. Esta gravada con una hipoteca a favor del Banco de Asturias S.A., quedando respondiendo por las sumas dispuestas por la parte acreditada, intereses y comisiones, hasta un máximo de CIENTO SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DIECISEIS EUROS SESENTA CENTIMOS, de VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS VEINTICUATRO CENTIMOS por las costas que pudiera ocasionar la ejecución. Dicha hipoteca fue constituida en escritura otorgada ante el Notario de Avilés D. Faustino García-Bernardo Landeta el día 29 de noviembre de 1996, que causó la inscripción 4ª, con fecha 13 de febrero de 1997.

"URBANA. Terreno en calle nueva del Polígono La Magdalena, sin número, en Avilés, que mide una superficie de quinientos metros cuadrados, y linda: al Este, con calle nueva de su situación; al Norte, con el Instituto Carreño Miranda; al Oeste, con la fábrica de camisas de Confecciones Asturianas Camino S.A.; y al Sur, con el Polígono La Magdalena".

Título. Adquirida por enajenación en virtud de ejecución hipotecaria por procedimiento administrativo, en escritura otorgada ante el Notario de Avilés D. Inocencio Figaredo de la Mora, el día 25 de octubre de 1996.

Registro. Inscrita en el Registro de la Propiedad número dos de Avilés al libro 202, tomo 1913, folio 97, finca número 16.857, inscripción 3ª.

Cargas. Esta gravada con una hipoteca a favor del Banco de Asturias S.A., quedando respondiendo por las sumas dispuestas por la parte acreditada, intereses y comisiones, hasta un máximo de DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CATORCE CENTIMOS, y de TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CATORCE EUROS CINCUENTA Y DOS CENTIMOS, por las costas que pudiera ocasionar la ejecución. Dicha hipoteca fue constituida en escritura otorgada ante el Notario de Avilés D. Faustino García-Bernardo Landeta el día 29 de noviembre de 1996, que causó la inscripción 4ª, con fecha 13 de febrero de 1997.

Se unen al expediente de su razón Certificación registral del Registro de la Propiedad Nº. 1 de Avilés relativa a las fincas registrales 1.577 y 21.421, ubicadas a las calles González Abarca y José María Pedregal, y dos Certificaciones registrales del Registro de la Propiedad Nº 2 de Avilés relativas a las fincas 8.847, 16.856 y 16.857, ubicadas en la Avenida de Portugal.

Igualmente se une al expediente de su razón Certificación del Banco de Sabadell, S.A. acreditativa de la satisfacción total del crédito garantizado por las hipotecas que figuran como cargas en la descripción anterior de las fincas C), D) y E).

2.- La Sociedad Mercantil SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILES, S.L.U. es titular de las siguientes acciones de la Sociedad Mixta REHABILITACIONES URBANAS AVILÉS, S.A.:

<u>Nº de Acciones</u>	<u>Título</u>
700	7.935 al 8.634
10	5.096 al 5.105
10	5.086 al 5.095
10	5.256 al 5.265
50	5.917 al 5.966
Total	780

3.- Asimismo, la Sociedad Mercantil SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILES, S.L.U. manifiesta estar en condiciones de que sean cedidas al Ayuntamiento de Avilés, sin perjuicio de los derechos estatutarios de adquisición preferente, las siguientes acciones de la Sociedad Mixta REHABILITACIONES URBANAS AVILÉS, S.A.:

Titular	Nº de Acciones	Título
José Luis García Arias	50	7.405 al 7.454
Arside, Construcciones Mecánicas, S.A	100	8.635 al 8.734
Coavisa, Construcciones Avilés, S.A.	12	8.735 al 8.746
Daniel García Becerril	20	9.147 al 9.166
E.F.M.O., S.L.	12	9.167 al 9.178
Hotel Avilés, S.A.	12	9.179 al 9.190
Isabel Becerril Santos	150	9.191 al 9.340
Luis Miguel García Becerril	60	9.341 al 9.400
Mª Elena García Becerril	20	9.401 al 9.420
Cartera de Inversiones Melca, S.L.	300	7.103 al 7.402
Cartera de Inversiones Melca, S.L.	400	7.485 al 7.884
Cartera de Inversiones Melca, S.L	50	7.885 al 7.934
Cartera de Inversiones Melca, S.L.	400	8.747 al 9.146
Marcelino Fernández Villamarzo	20	9.421 al 9.440
Mª Concepción Cristina Otteo Asenjo	20	7.465 al 7.484
Total	1.626	

4.- Durante los sucesivos trámites de información pública del Proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés, la entidad mercantil SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILES, S.L.U. presentó diversas alegaciones interesando del Ayuntamiento la formalización de un Convenio urbanístico.

5.- El Ayuntamiento de Avilés, en la línea, ya iniciada, de concitar la más amplia participación posible en el proceso de elaboración del Plan General de Ordenación de su término municipal actualmente en trámite, ha llegado a un acuerdo con la Sociedad Mercantil SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILES, S.L.U., que formaliza, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 210 y siguientes del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con sujeción a las siguientes:

ESTIPULACIONES

1ª Régimen urbanístico del suelo

El Ayuntamiento de Avilés asume el compromiso de continuar la tramitación iniciada para la Revisión del Plan General de Ordenación de su término municipal, procediendo a su aprobación definitiva, sin perjuicio de los términos que resulten de los trámites previstos en los artículos 87.1 y 213 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, y su posterior publicación, incluyendo entre sus determinaciones la delimitación de una “Unidad de Actuación”, a ejecutar por el sistema de “Compensación”, cuyo ámbito estará constituido exclusivamente por las fincas descritas en las letras A) y B) del exponiendo nº 1 del presente convenio, con la clasificación de “suelo urbano”, en su categoría de “no consolidado” y cuya superficie real, según reciente medición, es de DOCE MIL SETENTA METROS CUADRADOS (12.070 m²) y con la ordenación que figura en la ficha y en el plano que se adjunta al presente convenio debidamente firmados por las partes.

2ª Ordenación detallada

La referida Unidad de Actuación se configura como un “Área de Planeamiento Remitido”, con la clave APR.C-9, cuya ordenación detallada se definirá mediante el oportuno “Estudio de Detalle”, a presentar por la Sociedad Mercantil SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILES, S.L.U., si bien requerirá la conformidad del Ayuntamiento como requisito previo al inicio de su tramitación conforme al art. 92 del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril.

3ª Plan Especial de Protección y Catálogo Urbanístico

El Ayuntamiento de Avilés se compromete a adecuar el Plan Especial de Protección y el Catálogo Urbanístico, aprobados inicialmente por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día 5 de noviembre de 2004, para hacer viables las previsiones contenidas en las estipulaciones del presente convenio, si bien en los términos que resulten de los informes preceptivos de la Consejería de Cultura, Comunicación Social y Turismo del Principado de Asturias y de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

4ª Gestión urbanística

Dado que todos los terrenos pertenecen a un único propietario, no será necesario la constitución de la “Junta de Compensación” ni la tramitación de “Proyecto de Actuación”, debiendo presentar Servicios Inmobiliarios Avilés, S.L.U. el correspondiente “Proyecto de Compensación” con el contenido exigido en el art. 173 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, o norma reglamentaria autonómica que lo sustituya.

5ª Derechos y Deberes de Servicios Inmobiliarios Avilés, S.L.U.

Los derechos de la entidad mercantil SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILES, S.L.U. serán los estipulados en el art. 119.1 del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril.

Los deberes de la sociedad propietaria del suelo serán los estipulados en los artículos 118 y 119 del mismo texto legal.

Además de los referidos deberes legales, SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILES, S.L.U. asume los siguientes:

- Conservación integral, aún cuando exceda del límite del deber legal de conservación, del palacete denominado “Casa Pedregal” con la parcela de dos mil novecientos noventa metros cuadrados vinculada al mismo, que tendrá carácter de “indivisible”.

- Cesión gratuita al Ayuntamiento de Avilés de la totalidad de las acciones de la Sociedad Mixta Rehabilitaciones Urbanas Avilés, S.A. que se especifican en los expositivos 2 y 3 del presente convenio.

La cesión de las referidas acciones deberá formalizarse en escritura pública en momento inmediatamente anterior a la aprobación definitiva por el Pleno Municipal de la Revisión del Plan General de Ordenación del término municipal de Avilés, si bien condicionada tal cesión a la referida aprobación.

Para ello, SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILES, S.L.U. se compromete a poner en conocimiento la transmisión al resto de los titulares de las acciones de la sociedad, a los efectos previstos en el art. 9 de sus Estatutos Sociales.

En el supuesto de que, como consecuencia del ejercicio del derecho de adquisición preferente, a que se refiere el precepto estatutario citado, se minorare el número de acciones a ceder al Ayuntamiento de Avilés, SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILES, S.L.U. deberá compensar al Ayuntamiento de Avilés por el importe de las que no sea posible cederle a razón de 163,54 € (CIENTO SESENTA Y TRES EUROS, CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMOS) por acción, y a ingresar dicho importe en la Caja Municipal en momento inmediatamente anterior a la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación.

Se adjuntan al expediente de su razón renuncias al ejercicio de tal derecho de adquisición preferente de los siguientes accionistas: Mª Amelia Riveiro García, Aurelio Ramón Gutiérrez Peláez, Remigio Herrera Arciniega, Juan José Encinas Fernández, Francisco García Cernuda, Raquel Valladares Rodríguez, Luis Vizoso Gómez, Antonia Cuesta Alejo y Comercial Uriper.

- Entrega al Ayuntamiento de Avilés, como reversión de plusvalías urbanísticas a la comunidad, de la cantidad de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000 €), para que la gestione y destine de conformidad con las previsiones de los artículos 215 y siguientes y concordantes del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril.

El ingreso en la Caja Municipal de la citada cantidad de 3.000.000 € se efectuará en los quince días naturales siguientes a la publicación de la Revisión del Plan General de Ordenación.

6ª Plazos

La entidad mercantil SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILES, S.L.U. deberá cumplir los deberes previstos en la estipulación anterior en los siguientes plazos:

- Seis meses, a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación, para presentar en el Ayuntamiento el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación.

- Dos meses, a contar desde la notificación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, para presentar en el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación.

- Quince días naturales, a contar desde la notificación de la aprobación del Proyecto de Compensación, para presentar en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación.

- Dos años, a contar desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación de Propietario Unico, y de la formalización en escritura pública del negocio jurídico previsto en la estipulación 9ª siguiente del presente Convenio, para solicitar las licencias de construcción, cuyos proyectos incluirán las obras de adecuación de parcelas conforme a la ordenación que resulte del Estudio de Detalle, y, entre ellas, las necesarias para completar la urbanización, dotando a la parcela de todos los servicios legalmente perceptivos y con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir, incluso el enlace con los sistemas generales.

- Los plazos para la construcción de los edificios se fijarán en las correspondientes licencias de construcción, atendiendo a las características de cada uno de ellos.

7ª. Garantías

El cumplimiento de los deberes y plazos fijados en las estipulaciones anteriores se garantizará mediante los siguientes avales bancarios:

- Aval Bancario, por importe de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000 €), en garantía del cumplimiento de la entrega de la cantidad pactada como reversión de plusvalías a la comunidad, a constituir en la Caja Municipal en el momento inmediatamente anterior a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y a requerimiento expreso del Ayuntamiento de Avilés.

- Aval bancario, por el importe que se fije en el presupuesto del Proyecto o Proyectos de construcción, en garantía de la ejecución, simultáneamente con la edificación, de las obras de adecuación de parcela conforme al Estudio de Detalle, a ingresar en al Caja Municipal como requisito previo a la concesión de la correspondiente licencia o licencias urbanísticas.

- Aval Bancario, por importe de SESENTA Y UN MIL EUROS (61.000 €), en garantía del cumplimiento de los plazos estipulados en el presente Convenio para el cumplimiento de los distintos deberes, a constituir en la Caja Municipal y a requerimiento expreso del Ayuntamiento, en el momento inmediatamente anterior a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés actualmente en trámite.

Los referidos avales bancarios serán devueltos en el momento del cumplimiento de las obligaciones por cada uno de ellos garantizada.

8ª Subrogación e inscripción en el Registro de la Propiedad

En el supuesto de enajenación de las fincas a las que se refieren los compromisos y deberes relacionados en el presente Convenio, la entidad mercantil SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILES, S.L.U., vendrá obligada a hacer constar dichos compromisos y deberes en sus actos y deberes con terceros y éstos vendrán obligados a subrogarse en el lugar de SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILES, S.L.U., conforme a lo que estipula, sobre transmisión de fincas y deberes urbanísticos, el artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, y conforme a lo que previene el artículo 145 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, que aprobó el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, debiendo respetar todos los derechos y obligaciones que se derivan del presente Convenio. A los efectos legalmente establecidos, el presente Convenio, una vez formalizado y aprobado por el Pleno Municipal, deberá ser inscrito, por cuenta y cargo de SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILES, S.L.U., en el Registro de la Propiedad de Avilés.

9ª Obtención del Sistema General de Equipamiento.

En aplicación de lo dispuesto en los artículos 217.c) y 218.1.d) del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, ambas partes convienen que el Ayuntamiento de Avilés dará a SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILES, S.L.U. el suelo correspondiente al DIEZ POR CIENTO del aprovechamiento medio de la Unidad de Actuación, para recibir las fincas descritas en las letras C), D) y E) del expositivo 1 del presente convenio, con todas las construcciones, edificaciones y demás servicios actualmente existentes, a calificar como sistema general de equipamiento en la Revisión del Plan General de Ordenación en trámite, libres de cargas, gravámenes y arrendamientos, a formalizar, a costa de SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILES, S.L.U., una vez aprobado el Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación e inscrito en el Registro de la Propiedad, habida cuenta del cumplimiento de la equivalencia de valores legalmente exigido para su viabilidad.

10ª Régimen Jurídico

Este Convenio urbanístico se regirá por lo prevenido y previsto en sus Estipulaciones, por las normas del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, y, en sus disposiciones de desarrollo y, de forma supletoria, por las normas y principios generales del Derecho Administrativo y, en su defecto, del Derecho Civil.

Y en prueba de conformidad, firman el presente Convenio todos los intervinientes, que declaran conocer la valoración practicada por los Servicios Técnicos municipales a efecto de lo dispuesto en el art. 211.3 del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, que, como anexo, se une al expediente conformada por el Secretario actuante, formalizado en trece folios numerados correlativamente y la ficha, en tres folios, y el plano a los que se ha hecho alusión en la estipulación primera, en el lugar y fecha indicados, de que certifico