



DIPUTACION
GENERAL
DE ARAGON

REGISTRO GENERAL DE CONVENIOS
Con esta fecha y de conformidad con el
Decreto 101/80, ha sido inscrito con el
n.º 207 en la Hoja 4 Capítulo
Folio el presente

Zaragoza, a 4 de Junio de 1990
El Encargado del Registro, [Signature]

En la Ciudad de Zaragoza, a 22 de Mayo de mil novecientos noventa y uno.

R E U N I D O S

DE UNA PARTE: EL EXCMO. SR. D. HIPOLITO GOMEZ DE LAS ROCES, Presidente de la Diputación General de Aragón, actuando en ejercicio de sus propias facultades.

Y DE OTRA: EL SR. D. JOSE ARANZ BLASCO, como Presidente del Consejo de Administración, en nombre y representación de la entidad mercantil Grandes Areas Comerciales de Aragón, S.A. (GRANCASA), constituida dentro de la Federación de Empresarios de Comercio de Zaragoza, con domicilio social en esta Ciudad, C/ San Jorge, nº 8, 4ª planta, con C.I.F. nº A-50218411 e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, Tomo 811, General 546, Sección 3ª, Folio 140.

Los comparecientes se reconocen mutua y recíprocamente, en la calidad con que cada uno interviene, capacidad legal y de obrar necesarias y suficientes para el otorgamiento de este Convenio

E X P O N E N

1º.- El comercio tradicional en las grandes ciudades, constituido por pequeñas y medianas empresas muchas veces de carácter familiar, viene sufriendo una cierta crisis en las últimas décadas, por diversos motivos entre los que pueden resaltarse el constante uso del automóvil para los desplazamientos urbanos y sobre todo la desigual competencia que realizan las instalaciones comerciales en grandes superficies o hipermercados, que en casos extremos

conlleva el cierre de pequeños establecimientos. Todo ello obliga a este comercio tradicional a modificar sus estructuras, buscando soluciones acordes con la nueva situación surgida, y a reestructurar las mismas adaptándolas a los nuevos sistemas de comercio propios de ciudades y países desarrollados.

Problema sentido por la propia Administración como lo demuestra su preocupación al promover seminarios, reuniones y jornadas sobre Estructuras Comerciales.

2º.- Este comercio, asociado en la Federación de Empresarios de Comercio de Zaragoza, entidad constituida en el año 1977 y que agrupa a más de mil quinientos empresarios federados, distribuidos en 29 Asociaciones de diversas actividades, viene soportando la presión de grandes superficies de venta, muchas veces multinacionales y con capital extranjero en su perjuicio, lo que supone la desaparición de numerosos puntos de venta y de no menos número de empleados.

Estos empresarios son conscientes de la necesidad de agruparse para poder adaptarse, también, a esas nuevas estructuras comerciales, como pueden ser Centros Comerciales Integrados y en general grandes superficies de venta donde se pudieran ubicar en establecimientos explotados en común o de forma individual. Para ello, como instrumento jurídico adecuado, constituyen en 1988 la Sociedad Mercantil denominada GRANDES AREAS COMERCIALES DE ARAGON, S.A. "GRANCASA", cuyos socios son los comerciantes que han querido participar, y que lo hacen en gran número, con el único fin de conseguir la realidad de un Centro Comercial que compense los graves perjuicios que vienen soportando.

Por estas causas, han solicitado de la Diputación General de Aragón la concesión de terrenos ubicados en el Area 12 del Polígono ACTUR-Puente de Santiago en la Ciudad de Zaragoza.

3º.- La Diputación General de Aragón es propietaria en pleno dominio de la denominada Area 12 del Polígono ACTUR-Puente de Santiago, que tiene una superficie de 76.000 m²., destinada fundamentalmente a usos comerciales, aun cuando también coexisten los usos hotelero, oficinas, espectáculos,

recreativos y salas de reunión, residencial y otros usos públicos, cuya titularidad está adscrita al Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón, Organismo Autónomo pendiente del Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes. Para una estricta definición de la misma, como documento 1 y 2, se unen al presente convenio plano de dicha área y un cuadro de sus características urbanísticas.

4º.- La Diputación General de Aragón, consciente, por una parte, de la problemática que tiene planteada este numeroso grupo de comerciantes y, por otra, como propietaria del Area descrita, considera necesario desarrollarla del modo que mejor pueda cumplir las funciones de servicio a la colectividad, en virtud de los usos que tiene asignados por el planeamiento, por lo que considera positiva la colaboración con la Sociedad GRANDES AREAS COMERCIALES DE ARAGON, S.A. "GRANCASA", así como el apoyo de la Federación de Empresarios de Comercio de Zaragoza, para establecer una ordenación del Area 12 realista y operativa, dado el conocimiento que poseen estas Entidades sobre el Comercio u otras actividades admitidas en el área.

Por otra parte se trata de dar acceso a la inversión al pequeño y mediano capital aragonés y no a multinacionales o grupos especulativos, y colaborar al mantenimiento de los puestos de trabajo y creación de otros nuevos.

Al considerar el predominio de los usos comerciales sobre el resto de los atribuidos por el planeamiento, también debe tenerse en cuenta que el desarrollo del planeamiento actual u otro más conveniente que pudiera configurarse, a virtud de su modificación, debe hacerse del modo más realista y operativo posible, contando con unos estudios previos de necesidades existentes y demanda potencial de actividades, teniendo en cuenta que al norte del Area 12, se halla instalado un hipermercado (en el Area 8), lo cual sin perjuicio de constituir un aliciente en determinados aspectos, acota el campo de actividades a establecer en sus inmediaciones.

5º.- Teniendo en cuenta la petición realizada por la Federación de Empresarios de Comercio de Zaragoza, a través de la sociedad constituida GRANDES AREAS

COMERCIALES DE ARAGON, S.A. "GRANCASA", y tratándose de un importante colectivo, que está aunando esfuerzos para paliar los graves problemas estructurales que tiene y con el fin de colaborar con los mismos y ayudarles a adaptarse a las nuevas estructuras comerciales y sistemas de ventas modernos, la Diputación General de Aragón sensible a estas necesidades sociales colectivas, que también redundarán en beneficio de los propios consumidores, ha estudiado la misma por lo que para conseguir las finalidades descritas, ambas partes comparecientes consideran conveniente la suscripción del presente Convenio, con arreglo a las siguientes

C L A U S U L A S

PRIMERA.- La Diputación General de Aragón, se compromete a vender a la Sociedad GRANDES AREAS COMERCIALES DE ARAGON, S.A. "GRANCASA" las parcelas necesarias del Area 12 del Polígono ACTUR-Puente de Santiago, para desarrollar los usos privados que se definen en el cuadro de características unido como Documento nº 2 que, en principio, tienen como destino el uso comercial, oficinas, espectáculos, recreativos y cualquier otro complementario de estos y necesarios para lo que se considera un moderno Centro Comercial, según el planeamiento vigente o el que resulte después de su reordenación.

SEGUNDA.- Como actuación previa GRANDES AREAS COMERCIALES DE ARAGON, S.A. "GRANCASA" procederá a la redacción del Estudio Urbanístico idóneo en el que se contemplen, con un grado de precisión suficiente, la redistribución parcelaria del Area y de usos de las parcelas en función de los objetivos previstos en el presente convenio. Ello de forma coordinada con el Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes.

El citado estudio se presentará ante el mismo Departamento, en el plazo de 6 meses a contar de la fecha del presente Convenio. Por su parte la Diputación General de Aragón se compromete a dictar la oportuna resolución, una vez completada la documentación necesaria, cumplidos los trámites que sean exigidos, y subsanados los defectos que pudieran existir, en un plazo máximo de dos meses.

Igualmente se procederá a redactar un Calendario de ejecución-inversión que se acompañará como anexo a dicho Estudio. Dada la magnitud de la obra y sus diferentes usos la misma podrá ejecutarse por fases sucesivas.

TERCERA.- Una vez aprobado el Estudio Urbanístico citado, se determinarán las superficies objeto de compra-venta. El precio resultante, partiendo del valor total actualizado del Area 12, en el Inventario del I.S.V.A. que asciende a MIL CIENTO VEINTISIETE MILLONES, SETECIENTAS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTAS CUATRO PESETAS (1.127.746.304 ptas.) se obtendrá aplicando a cada parcela el fijado como precio unitario en el documento que se adjunta, debidamente firmado como Documento nº 3, o el que proporcionalmente corresponda según el planeamiento que definitivamente resulte.

CUARTA.- El precio resultante lo abonará GRANDES AREAS COMERCIALES DE ARAGON, S.A. "GRANCASA" a la DIPUTACION GENERAL DE ARAGON en la forma siguiente:

- El 10% del precio en el acto de la firma de la escritura pública de compra-venta; que se otorgará en un plazo máximo de 30 días a contar de la aprobación por la Diputación General de Aragón del Estudio Urbanístico a que se hace referencia en la Cláusula Segunda.

Otro 20% de dicho precio, en el plazo de 10 días contados a partir de la aprobación del proyecto de obras por la Diputación General de Aragón (cuyo proyecto deberá ser presentado ante el Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes obligatoriamente), una vez obtenida la Licencia Municipal de Obras y cuantos permisos sean necesarios para iniciar las edificaciones. La aprobación del proyecto por la Diputación General de Aragón se realizará independientemente de la Licencia Municipal de Obras y sin vinculación a la misma.

- Otro 20% al año de haberse iniciado las obras.

- El resto del precio, o sea el 50% del mismo, en el plazo de 12 meses a contar de la fecha de terminación de las obras, entendiéndose como tal la fecha de certificación de fin de obra.

QUINTA.- A la vista del desarrollo del presente Convenio, de su cumplimiento por GRANDES AREAS COMERCIALES DE ARAGON, S.A. "GRANCASA", y del ritmo de ejecución de las obras, la Diputación General de Aragón podrá convenir con la citada Sociedad, que ésta lleve a cabo la construcción de los usos públicos que la Diputación General de Aragón considere necesarios, bien directamente o mediante sociedades constituídas al efecto, que podrán, también, ser participadas por la Diputación General de Aragón, en la forma y condiciones que en ese momento puedan establecerse.

SEXTA.- Igualmente la Diputación General de Aragón podrá convenir con GRANDES AREAS COMERCIALES DE ARAGON, S.A. "GRANCASA" la construcción de los usos residenciales del Area, al objeto de construir viviendas sociales, de protección oficial o destinadas a la realización de programas específicos para cubrir necesidades de viviendas de familias cuyos ingresos estén comprendidos en el tramo inmediatamente superior a la promoción pública y en la actualidad no pueden acceder tampoco a la compra de una vivienda en el mercado ordinario.

SEPTIMA.- Las superficies del Area 12 objeto de este Convenio, podrán ser promovidas, construidas y explotadas comercialmente, de forma directa, parcial o totalmente, por GRANDES AREAS COMERCIALES DE ARAGON, S.A. "GRANCASA", o por terceras personas físicas o jurídicas, con quien, en cada caso, esta Sociedad pueda contratar.

ACTAVA.- Todos los gastos derivados de la compra-venta que se efectúen en su momento, así como los correspondientes impuestos, tasas y tributos, se realizarán con arreglo a la Ley.

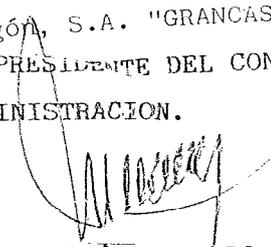
NOVENA.- Se expresa el deseo de la Administración Autonómica y de los Empresarios de Comercio de cooperar al máximo en la realización de una promoción comercial que favorezca a Aragón, a los empresarios de comercio y redamos en beneficio de los Consumidores, y para ello se propiciará esta actuación mediante la concesión de ayudas y créditos subvencionados para Reforma de

Estructuras Comerciales, consiguiendo con ello que Zaragoza instale Centros Comerciales Integrados al igual que los que se están desarrollando en otras Ciudades.

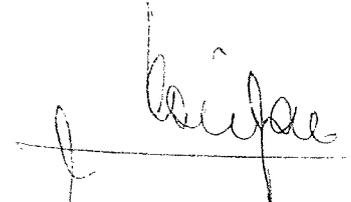
DECIMA. En todo caso, el precio fijado en la Cláusula TERCERA será objeto de actualización, aplicando los módulos oficiales de aumento del I.P.C., en el supuesto de que transcurra más de un año desde la fima del presente convenio hasta la formalización de la escritura de compraventa de los terrenos.

Y para que así conste, se firma el presente Convenio en el lugar y fecha mencionados en el encabezamiento.

Por Grandes Areas Comerciales de
Aragón, S.A. "GRANCASA".
EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACION.


- Aranz Blasco -

Por la Diputación General de Aragón.
EL PRESIDENTE,


- Hipólito Gómez de las Rocas -



DIPUTACION
GENERAL
DE ARAGON

Departamento de Presidencia
y Relaciones Institucionales

DIPUTACION
GENERAL
DE ARAGON

X

REGISTRO GENERAL DE CONVENIOS

Con esta fecha y de conformidad con el
Decreto 1.170/88, ha sido inscrito con el
n.º 207 en el tomo 7 Capítulo 1
Folio 1 el presente Colección

CG 240419 Zaragoza, a 4 de Julio de 1991
El Encargado del Registro,

ANA MARIA CORTES NAVARRO, SECRETARIA DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA DIPUTACION GENERAL DE ARAGON,

C E R T I F I C O: Que el Consejo de Gobierno de la Diputación General de Aragón, en su reunión celebrada el día 24 de abril de 1991, adoptò, entre otros, un acuerdo que copiado literalmente dice lo siguiente:

"Se acuerda: 1º Aprobar el texto del convenio de desarrollo y venta parcial del Area 12 del Polígono Actur-Pte. de Santiago, a suscribir entre la Diputación General de Aragón y la entidad mercantil GRANDES AREAS COMERCIALES DE ARAGON, S.A. (GRANDASA), constituida dentro de la "Federación de Empresarios del Comercio de Zaragoza" y autorizar su celebración. 2º Autorizar al Presidente de la Diputación General Aragonesa, en su caso, al Consejero del Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, para que suscriba en nombre de la Diputación General de Aragón el referido Convenio".

Y para que así conste y en remisión a EXCMO. SR. CONSEJERO DE ORDENACION TERRITORIAL, OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES a fin de que surta los efectos oportunos, expido la presente certificación, en Zaragoza y en la sede de la Diputación General de Aragón, a veintidós de abril de mil novecientos noventa y uno.

ANA MARIA DEL CORTES NAVARRO