

°ACUERDO MARCO
ENTRE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE TERRENOS INCLUIDOS EN LA
DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL 4 RESIDENCIAL DEL PGOU DE LEGANÉS Y LA
EMPRESA URBANIZADORA

En Leganés, a 10 de diciembre de 2.014

REUNIDOS:

D. _____, con D.N.I. y N.I.F. nº _____ y _____, con D.N.I. y N.I.F. nº _____, ambos con domicilio a estos efectos en la calle _____ de Leganés, interviniendo en nombre y representación de LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE TERRENOS INCLUIDOS EN LA DELIMITACION DEL PLAN PARCIAL 4 RESIDENCIAL DEL PGOU DE LEGANES, con C.I.F. _____, inscrita en el Registro de Asociaciones de la Comunidad de Madrid, Sección PRIMERA, con el número _____, se encuentran facultados para este acto según acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria adoptado por unanimidad con fecha 5 de diciembre de 2014.

Y de otra parte, D. _____, mayor de edad, con domicilio profesional en _____, provisto de D.N.I. número _____, en nombre y representación, como Consejero Delegado, de la sociedad **AVINTIA PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES, S.L.** (en lo sucesivo, la "**Empresa Urbanizadora**"), domiciliada en _____; constituida en virtud de escritura de fecha _____, autorizada por el Notario de Madrid, D. _____, con el número _____ de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo _____, Folio _____, Sección _____, Hoja _____ y con N.I.F. número _____. Hace uso de las facultades que le han sido conferidas en su condición de Consejero Delegado de la compañía, hallándose debidamente facultado para este acto en virtud de la escritura de constitución citada.

En adelante, la Asociación y Empresa Urbanizadora serán conjuntamente denominadas las "**Partes**".

Reconociéndose las Partes la capacidad legal suficiente para suscribir y obligarse en virtud del presente acuerdo marco (en adelante, el "**Acuerdo**"),

EXPONEN:

I.- Que el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés incluyó en la clasificación de suelo urbanizable programado el ámbito denominado **Sector PP-4, Puerta de Fuenlabrada** (el

“Sector”), cuyo uso global pasó de terciario a **residencial**, en virtud de la modificación puntual de dicho planeamiento general, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión de fecha 13 de junio de 2.013 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 157, de 4 de julio de 2.013).

II.- Que en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, **la Asociación ha formalizado la iniciativa de los propietarios de suelo** para la aplicación efectiva y la definición del **sistema de compensación**, estimada por acuerdo del Ayuntamiento de Leganés de fecha 28 de noviembre de 2.013, incorporándose éste como propietario de suelo, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 187, de 8 de agosto de 2.013.

III.- Que en la tramitación de la ejecución del planeamiento aplicable al Sector, se han alcanzado hasta la fecha los siguientes avances:

- Aprobación inicial del Plan Parcial del Sector y su delimitación, por acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Leganés de fecha 13 de mayo de 2.014.
- Aprobación inicial de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del Sector (la “Junta de Compensación”), por acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Leganés de fecha 1 de julio de 2.014.
- Aprobación inicial del Proyecto de Urbanización del Sector, por acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Leganés de fecha 30 de septiembre de 2.014.

Manifiestan las Partes que obra en poder de todas ellas, con anterioridad a la firma del presente Acuerdo, copia íntegra de los documentos relacionados.

Se adjunta al presente, como **ANEXO I**, un calendario con los hitos de desarrollo más significativos y la previsión de cumplimiento de los mismos.

IV.- Que la Asociación ha solicitado oferta a diversas sociedades constructoras para la ejecución de las obras de urbanización, así como propuestas de colaboración en la gestión urbanística del Sector, seleccionando, de entre todas ellas, a la Empresa Urbanizadora, con base en los siguientes criterios:

- Solvencia económica y cumplimiento íntegro de los requisitos previstos en la normativa aplicable a la ejecución de obras de urbanización.
- Precio, forma de pago y plazo del contrato de ejecución de las obras de urbanización.

- Aportaciones económicas que garantizan la viabilidad y suficiencia financiera en la transformación urbanística del Sector.

V.- Que la Asociación ha aprobado por unanimidad, en Asamblea celebrada en fecha 5 de diciembre de 2.014, la formalización del presente documento con la Empresa Urbanizadora.

VI.- Que, en virtud de lo anterior, las Partes suscriben el presente Acuerdo que define los principios generales de colaboración para el desarrollo del Sector, con arreglo a las siguientes,

CLÁUSULAS:

PRIMERA – Objeto del Acuerdo.

Es objeto del presente Acuerdo recoger los términos y condiciones fundamentales por los que se regirá:

- La **ejecución de las obras de urbanización** del Sector por parte de la Empresa Urbanizadora.
- Las **aportaciones económicas** de la Empresa Urbanizadora que cubran las necesidades financieras iniciales para la ejecución.
- La **incorporación de la Empresa Urbanizadora a la Junta de Compensación** de la Unidad de Ejecución del Sector y las **adjudicaciones** de suelo lucrativo que le correspondan.

Las Partes asumen que, producidos los hitos de tramitación y los condicionantes que aquí se establecen, los pactos y compromisos de actuación que se plasman en el presente documento constituyen **obligaciones formales** a cuyo cumplimiento se comprometen expresamente mediante su firma.

Con carácter general, las Partes entienden que el objetivo fundamental de la colaboración que establecen persigue como fin último la adecuada gestión urbanística del Sector, en los plazos y condiciones económicas más ventajosas para una eficaz y eficiente transformación del suelo.

SEGUNDA.- Ejecución de las obras de urbanización del Sector.

De conformidad con lo manifestado en el Expositivo, la Asociación ha seleccionado a la Empresa Urbanizadora para la ejecución de las obras de urbanización, con arreglo a lo previsto en el

Proyecto de Urbanización inicialmente aprobado, y con sometimiento a los siguientes **parámetros básicos**:

- **Fases de obra:** las obras de Urbanización del Sector se desarrollarán en dos fases, identificadas como Fase I (trabajos a ejecutar previos a simultaneidad con edificación), y Fase II (resto de obra), según **presupuesto** presentado por la Empresa Urbanizadora y aceptado por la Asociación, que se une como **ANEXO II**.
- **Precio:** NUEVE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SEIS CON DIECISIETE CÉNTIMOS (9.795.406,17 €), desglosado, según Fases, en los siguientes importes:
 - **Fase I:** CINCO MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS DOS EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS (5.087.402,22 €).
 - **Fase II:** CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL TRES EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (4.708.003,95 €).

Respecto de estos precios recogidos en el presupuesto, quedan abiertas las partidas correspondientes a:

- **Abastecimiento Agua Potable al Polígono:** El proyecto de aducción al Polígono se ha redactado conforme a los Criterios marcados por el Canal de Isabel I, pero carece de la aprobación técnica por parte de ésta.

- **Energía Eléctrica:** El Proyecto de suministro de Energía Eléctrica se ha redactado según las Normas de la Compañía Iberdrola. Debido al tiempo transcurrido desde que fue solicitado a la Compañía Suministradora la especificación del punto de suministro, es necesaria la actualización de la información para corroborar la red de suministro prevista.

Las posibles variaciones en el volumen de obra, como consecuencia de las tramitaciones de los instrumentos de gestión, o derivadas de la propia ejecución, implicarán, en su caso, el ajuste correspondiente, que también deberá producirse, en su caso, en función del resultado de las reuniones concertadas entre los servicios técnicos de la Asociación y de la Empresa Urbanizador para la optimización del Proyecto de Urbanización, con anterioridad a la aprobación definitiva de este.

- **Forma de pago de la Fase I:** mediante certificaciones mensuales de obra, a partir de su inicio. Las certificaciones de obra comprenderán, en cuanto a su forma de pago, dos partidas diferenciadas, que se corresponderán con los porcentajes de cada una de aquellas que se indican seguidamente

- Partida a satisfacer en dinero: correspondiente con el 32,7405 % del importe de la certificación, que se abonará a treinta (30) días desde su fecha.
 - Partida a satisfacer mediante adjudicación de suelo: correspondiente con el restante 67,2595 % del importe de la certificación, que se considerará compensada a cuenta de la adjudicación de suelo lucrativo a favor de la Empresa Urbanizadora, de conformidad con lo que se expone en la Estipulación Cuarta del presente Acuerdo.
- **Forma de pago de la Fase II**: mediante certificaciones mensuales de obra, a partir de su inicio. Las certificaciones de obra correspondientes a esta Fase se satisfarán íntegramente en dinero, a treinta (30) días desde la fecha de emisión de cada certificación.
- **Plazo de ejecución**: la previsión de ejecución de las obras correspondientes a la Fase I es de nueve (9) meses desde la firma del acta de replanteo, que deberá formalizarse en el plazo máximo de treinta días desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector. En cuanto a la Fase II, se fijará por las Partes en función de criterios de simultaneidad con las obras de edificación del Sector, debiendo estar totalmente concluida antes de que se solicite al Ayuntamiento por los promotores la concesión de la primera de las licencias de primera ocupación de cualquiera de las parcelas resultantes del Sector.

El contrato de ejecución de las obras de urbanización del Sector se someterá al modelo que se une al presente como **ANEXO III**, con las variaciones que procedan en función de la fecha de su firma, que deberá producirse en el plazo máximo de cinco (5) días desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Si el contrato se suscribe con la Asociación, por no haberse constituido la Junta de Compensación con anterioridad al plazo de formalización establecido, contendrá la previsión de subrogación por parte de la Junta de Compensación, en el acto constitutivo de la misma.

TERCERA.- Aportación económica directa de la Empresa Urbanizadora y aval en garantía de la ejecución de las obras de urbanización.

La Empresa Urbanizadora se compromete a conceder un **préstamo** a la Junta de Compensación, hasta un importe máximo de QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (561.624,88 €), para cubrir las necesidades financieras iniciales de la gestión urbanística del ámbito, favoreciendo con ello la puesta en marcha de su ejecución.

El contrato que soporte la concesión y las condiciones del préstamo se formalizará entre la Junta de Compensación y la Empresa Urbanizadora en el plazo que establezca aquélla, a partir de su constitución formal. No obstante, si fuera necesario disponer de fondos con anterioridad al otorgamiento de la escritura fundacional de la entidad urbanística, como consecuencia del cumplimiento de los hitos de disposición del préstamo que se indican más delante, el contrato se formalizará con la Asociación, con previsión de subrogación por parte de la Junta de Compensación, en el acto constitutivo de la misma.

Las estimaciones efectuadas por la Asociación, en cuanto a dichos **gastos iniciales**, se resumen en las siguientes cantidades:

- a. Dirección Facultativa (AUIA, Arquitectos Urbanistas e Ingenieros Asociados S.L.P.): 167.277,41 €.
- b. Gestión del Sector (Proyectos Inmobiliarios Lago, S.L.): 121.000,00 €.
- c. Pagos a cuenta Proyecto de Urbanización y Plan Parcial (AUIA, Arquitectos Urbanistas e Ingenieros Asociados S.L.P.): 145.200,00 €.
- d. Liquidación Proyecto de Urbanización y Plan Parcial (AUIA, Arquitectos Urbanistas e Ingenieros Asociados S.L.P.): 128.147,47 €.

La concesión del préstamo facultará a la Junta de Compensación (Asociación, en su caso) para solicitar **disposiciones** del mismo por los importes y conceptos que se indican, que deberán ser debidamente justificados mediante presupuesto y/o factura:

- Hasta la cantidad de 288.277,41 €, correspondiente a los gastos relacionados bajo las letras a y b anteriores, previa acreditación de haber sido aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector.
- Hasta la cantidad de 145.200,00 €, correspondiente a los gastos relacionados bajo la letra c anterior, a los tres (3) meses de la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector.
- Hasta la cantidad de 128.147,47 €, correspondiente a los gastos relacionados bajo la letra d anterior, a los seis (6) meses de la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector.

La **devolución** del préstamo, que tendrá la consideración de gasto de urbanización integrante de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, se realizará de acuerdo con lo recogido en el modelo de contrato de préstamo que se incorpora al presente como **ANEXO IV**

Se producirá el **vencimiento anticipado** del préstamo, con obligación de su inmediato reintegro, incluida la liquidación por intereses que corresponda, en el supuesto de que se produzca el desistimiento por parte de la Empresa Urbanizadora, tal y como se expresa en la Estipulación Sexta, o la resolución del Acuerdo por cualquier causa.

El contrato de préstamo se someterá al modelo que se une al presente como ANEXO IV.

Como ayuda financiera adicional a la aportación económica directa de la Empresa Urbanizadora, ésta constituirá ante la Administración la **garantía por importe equivalente al 10% del coste total de ejecución de las obras de urbanización del Sector**, según lo previsto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de Madrid.

CUARTA.- Incorporación de la Empresa Urbanizadora a la Junta de Compensación y adjudicaciones de suelo.

La Asociación se obliga a convocar a la Empresa Urbanizadora al acto de constitución formal de la Junta de Compensación, para su incorporación a la misma, de conformidad con lo previsto en las Bases y Estatutos sometidos a aprobación por el Ayuntamiento.

La cuota correspondiente a la Empresa Urbanizadora en la Junta de Compensación será proporcional a las aportaciones que aquélla tiene previsto realizar, según compensación económica fijada en la Estipulación Segunda de este Acuerdo, de modo que resulte adjudicataria de solar/es resultante/s en el Sector, libre/s de carga/s de urbanización y de cualquier otra, por un valor igual al montante de la aportación económica expresada.

Según la documentación provisional confeccionada por la Asociación, y en aplicación del cálculo resultante de la valoración que se une al presente como **ANEXO V**, de entre las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación le sería adjudicada a la Empresa Urbanizadora la siguiente parcela del Sector, como compensación por el 67,2595 % del precio de ejecución de las obras de urbanización que se abona mediante adjudicación de suelo, en relación con la Fase I de obra (cuota aportada por la Empresa Urbanizadora), y que las Partes consideran, a todos los efectos, aportación de aquélla para garantizar la suficiencia financiera de la ejecución del Sector:

- Parcela RES VP-3, con una superficie de suelo de 6.400 m², y una edificabilidad residencial en vivienda protegida (VPPB) de 10.260 m² (valoración según ANEXO V: 3.488.400,00 €).

Como **ANEXO VI** se une la información que contiene la descripción gráfica provisional de la finca indicada.

Para el supuesto de que hubiera que modificar la configuración de las parcelas resultantes incluidas en el Proyecto de Reparcelación, por cualquier motivo (tramitación administrativa del proyecto, ejecución de las obras de urbanización, operaciones jurídicas complementarias, etc.), la Empresa Urbanizadora tendrá derecho preferente para que la adjudicación prevista que se contiene en el presente Acuerdo se sustituya o complementa por otra u otras parcelas resultantes que cumplan con el criterio de valoración contenido en el ANEXO V, de modo que la/s finca/s adjudicada/s comprenda/n la edificabilidad materializable (aprovechamiento patrimonializable) expresada, con la calificación urbanística que se ha hecho constar.

QUINTA.- Garantías.

5.1.- Con objeto de garantizar a la Empresa Urbanizadora el **pago de las certificaciones de obra correspondientes a la Fase I (Partida a satisfacer en dinero) y la devolución del préstamo** previsto en la Estipulación Tercera, en el Proyecto de Reparcelación se adjudicará a la Junta de Compensación, libre de cargas de urbanización y de cualquier otra, la finca resultante (Finca en Garantía) identificada como Parcela RES VL-1, con una superficie de suelo de 3.695 m², y una edificabilidad residencial libre de 5.600 m², conforme a la documentación provisional confeccionada por la Asociación. La información que contiene su descripción gráfica provisional se incorpora al ANEXO VI.

La Junta de Compensación mantendrá la titularidad de la Finca en Garantía hasta que hayan sido satisfechas a la Empresa Urbanizadora la totalidad de las cantidades que deban abonarse a ésta por los conceptos: certificaciones de obra de la Fase I (Partida a satisfacer en dinero) y devolución del préstamo previsto en la Estipulación Tercera.

En el supuesto de que se produzca el impago de cualquiera de las cantidades a que tuviera derecho la Empresa Urbanizadora, de conformidad con lo previsto en los dos párrafos anteriores y con las especialidades del apartado 5.2 siguiente, la Junta de Compensación:

- a) Instará a la Administración Actuante la ejecución del cobro, a través del procedimiento de apremio, de las cuotas de urbanización correspondientes para el pago de la deuda, y, simultáneamente, **a elección de la Empresa Urbanizadora**,
- b) Procederá a la venta a terceros de la Finca en Garantía, destinando el importe obtenido de la venta a satisfacer el pago de la deuda existente en ese momento con la Empresa Urbanizadora. El precio de venta a terceros de la Finca en Garantía no podrá ser en ningún caso inferior al que se indica en el párrafo siguiente.

En el supuesto de que no existiera comprador interesado en adquirir la Finca en Garantía, o transcurridos dos (2) meses desde que la Empresa Urbanizadora hubiera optado por esta fórmula para la liquidación de la deuda, sin que se hubiera verificado la

transmisión de la Finca en Garantía y el consiguiente cobro de lo adeudado, la Empresa Urbanizadora tendrá derecho, y la Junta de Compensación vendrá obligada a aceptarlo, a adjudicarse a su favor la Finca en Garantía, por un precio de 1.665.640,00 €. La Empresa Urbanizadora tendrá derecho a retener la parte del precio de la compraventa que pudiera corresponderle abonar a la Junta de Compensación, tras realizar las operaciones de liquidación que procedan, hasta que le hayan sido abonadas la totalidad de las cantidades a que tuviera derecho en virtud de las relaciones contractuales establecidas con la Junta de Compensación; no obstante, de existir dicho saldo a favor de la Junta de Compensación, ésta podrá aplicarlo al pago de las certificaciones de obra, a medida que vaya produciéndose su vencimiento.

El precio de adjudicación fijado para la Finca en Garantía se establece de forma libre por las Partes, en atención a las circunstancias que concurren por las actuaciones de financiación que la Empresa Urbanizadora habrá acometido en el momento en que pueda producirse el incumplimiento por parte de la Junta de Compensación (aportación económica directa, constitución de aval en garantía, avance en la ejecución de las obras de urbanización, daños y perjuicios causados por los incumplimientos, etc.).

5.2.- Para que se entienda que ha nacido el derecho de la Empresa Urbanizadora a instar el procedimiento previsto en el apartado b) del punto 5.1 anterior, el incumplimiento de pago por parte de la Junta de Compensación deberá ascender a cualquiera de los siguientes importes: (i) a un montante de DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000,00 €) por cualquier concepto certificado de la parte correspondiente a satisfacer en dinero, o (ii) a un montante equivalente al treinta por ciento (30%) de cuatro (4) certificaciones de obra, de las previstas a satisfacer en dinero, o (iii) al importe de cualquiera de los pagos correspondientes a la devolución del préstamo.

Por tanto, la Empresa Urbanizadora no podrá instar el procedimiento previsto en el apartado b) del punto 5.1 anterior si la Junta de Compensación mantiene un saldo deudor, por certificaciones vencidas, inferior a los 200.000,00 €, si la junta de Compensación abona un porcentaje mínimo del setenta por ciento (70%) de las certificaciones de obra, de las previstas a satisfacer en dinero, y abona el cien por cien (100%) de los importes correspondientes a la devolución del préstamo.

En todo caso, **finalizadas las obras de urbanización de la Fase I, la Empresa Urbanizadora tendrá derecho a instar el procedimiento previsto en el apartado b) del punto 5.1 anterior si, llegado ese momento, se le adeuda cualquier cantidad** por parte de la Junta de Compensación.

5.3.- Las previsiones contenidas en la presente Estipulación se incorporarán al Proyecto de Reparcelación, como particularidad propia de la Finca en Garantía, de la que no podrá disponerse, salvo para los supuestos previstos en esta Estipulación o hasta que se haya saldado

íntegramente la deuda con la Empresa Urbanizadora correspondiente a los siguientes conceptos: pago de las certificaciones de obra de la Fase I (Partida a satisfacer en dinero) y devolución del préstamo.

5.4.- Para el supuesto de que no se hubiera aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, con posterior acceso al Registro de la Propiedad, en el momento en que, en su caso, se inste el procedimiento previsto en el apartado b) del punto 5.1 anterior, la Junta de Compensación formalizará la compraventa en documento privado, con obligación de otorgar escritura pública en cuanto sea posible su inscripción registral.

SEXTA.- Compromisos adicionales de las Partes.

Con carácter adicional a los compromisos asumidos por las Partes, todas ellas se obligan a trabajar en estrecha **colaboración** para dar cumplimiento en el menor plazo posible a los hitos de desarrollo del Sector, con permanente flujo de información sobre el avance de las tramitaciones y gestiones que se vayan produciendo.

A estos efectos, la Asociación convocará a la Empresa Urbanizadora a todas las reuniones que mantenga a partir de esta fecha, y le facilitará copia de la documentación que se vaya generando en relación con la gestión urbanística del Sector.

SÉPTIMA.- Desistimiento.

7.1.- Facultad de desistimiento por la Empresa Urbanizadora.

Sin perjuicio de lo previsto en la Estipulación siguiente, la Empresa Urbanizadora podrá desistir del cumplimiento de los compromisos y obligaciones derivados del presente Acuerdo, en el supuesto de que, transcurrido un (1) año desde esta fecha, no se hubieran dado las siguientes circunstancias:

- **Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación.**
- **Inicio de las obras de urbanización del Sector.**

El desistimiento implicará el vencimiento automático del préstamo al que se hace referencia en la Estipulación Tercera, y la resolución de cuantas relaciones contractuales hayan podido establecerse entre las Partes, sin perjuicio de las liquidaciones que correspondan por los trabajos que, en su caso, se hubieran realizado hasta la fecha de desistimiento.

La facultad de desistimiento de la Empresa Urbanizadora se trasladará a todos los contratos que se suscriban en virtud de lo previsto en este Acuerdo.

7.2.- Facultad de desistimiento por la Asociación.

Sin perjuicio de lo previsto en la Estipulación siguiente, la Asociación podrá desistir del presente Acuerdo en el supuesto de que, transcurridos seis (6) meses desde esta fecha, no se hubieran aprobado definitivamente el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización del Sector.

OCTAVA.- Incumplimientos y resolución del Acuerdo.

El incumplimiento de los compromisos y obligaciones derivadas del presente Acuerdo por alguna de las Partes posibilitará a la otra para que resuelva el mismo y le facultará expresamente para reclamar a la parte incumplidora los daños y perjuicios que pudiera haberle ocasionado dicho incumplimiento.

La parte cumplidora deberá notificar la resolución de forma fehaciente y con expresa mención de la obligación o compromiso incumplidos por la otra parte, otorgándole un plazo para la subsanación, en el caso de que sea subsanable, transcurrido el cual, de no realizarse dicha subsanación, el Acuerdo se considerará resuelto.

En especial, se considerará incumplimiento grave por parte de la Asociación, o, en su caso, de la Junta de Compensación, el hecho de que, desatendiendo las obligaciones establecidas en este Acuerdo, se suscriba contrato de ejecución de las obras de urbanización del Sector con persona distinta de la Empresa Urbanizadora, en cuyo caso, y sin perjuicio de la resolución del Acuerdo y de sus relaciones contractuales conexas, así como de las indemnizaciones que fueran procedentes por razón de cualquier otro incumplimiento, la Asociación, o, en su caso, la Junta de Compensación, abonará a la Empresa Urbanizadora, en concepto de penalización libremente pactada por las Partes, un cantidad equivalente al treinta por ciento (30%) del importe establecido en la Estipulación Segunda como precio del contrato de ejecución de las obras de urbanización, como indemnización por los daños y perjuicios que dicho incumplimiento ocasionaría y que no precisan de acreditación alguna.

NOVENA.- Cesión.

Cualquier cesión, total o parcial, por cualquiera de las Partes, de la posición contractual derivada del presente Acuerdo, exigirá el consentimiento previo por escrito de las otras Partes, sin perjuicio de la subrogación de la futura Junta de Compensación en la posición contractual de la Asociación.

DÉCIMA.- Elevación a público.

Cualquiera de las Partes queda facultada para solicitar a las restantes la elevación a público del presente Acuerdo, obligándose éstas a comparecer ante el Notario de la ciudad de Madrid designado por la solicitante con un preaviso mínimo de diez días naturales, o en aquel otro plazo inferior que acuerden las Partes. Los gastos, honorarios e impuestos que se deriven de la citada elevación a público serán asumidos por la solicitante.

UNDÉCIMA.- Fuero.

Las Partes, con renuncia expresa al fuero que les fuera atribuible, se someten, para la interpretación y cumplimiento del presente Acuerdo, a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid.

No obstante lo anterior, las Partes se comprometen a intentar resolver de buena fe y de manera amistosa cualquier desacuerdo que pueda surgir, con carácter previo a acudir a la jurisdicción contemplada en el párrafo precedente.

Y en prueba de conformidad, firman por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en lugar y fecha del encabezamiento.

ASOCIACIÓN

EMPRESA URBANIZADORA