



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE
ACTUACIÓN **S-CORR** EL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

**CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL URBANIZADOR, EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
CIUDAD REAL Y LOS PROPIETARIOS QUE ESTIMEN SUSCRIBIRLO**



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

En el Ayuntamiento de Ciudad Real, a 8 de noviembre de 2001.

REUNIDOS

De una parte, **DON FRANCISCO GIL ORTEGA**, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, y en ejecución del acuerdo adoptado por el pleno, en la sesión celebrada el día 29 de diciembre de 2.000.

De otra parte, **DON AURELIO ESPINOSA ACOSTA**, mayor de edad, con domicilio en Ciudad Real, calle de Pozodulce, nº7 Local titular del D.N.I. número 5.651.545-P

INTERVIENEN

El Excmo. Sr. **GIL ORTEGA**, en su calidad de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real.

El Sr. **ESPINOSA ACOSTA** actúa en representación de la U.T.E denominada abreviadamente "U.T.E. PROFÉNIX." domiciliada en Ciudad Real, calle Pozodulce Local 7, 13001, con C.I.F. G- 1330716, constituida mediante Escritura otorgada en Madrid, el día 25 de noviembre de 1999 ante el Notario Don Francisco Javier López Cedrón, con el número 3.270 de orden de los de su protocolo, en virtud del cargo de Gerente de la U.T.E. que fue nombrado en la Escritura constitucional citada.

Las partes que intervienen se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para suscribir este Convenio y, en consecuencia.

MANIFIESTAN

I. Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 29 de diciembre de 2000, acordó aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la Unidad de Actuación **S-CORR** del P.G.O.U. de Ciudad Real, formulado por la U.T.E. PROFENIX.

II. Que de conformidad con lo previsto en el Artículo 110.4.2 de la L.O.T.A.U., procede incluir en la documentación del Programa un Convenio Urbanístico suscrito, entre el Adjudicatario, la Administración actuante y los Propietarios afectados, con el contenido que se expresa en el artículo citado.



III. El presente documento tiene por objeto regular las relaciones y compromisos que asumen las partes que lo suscriben para el desarrollo de la **Actuación Urbanizadora**, de acuerdo con las siguientes:

ESTIPULACIONES

CAPITULO I. RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN.

PRIMERA.- El Urbanizador, adjudicatario del P.A.U., asume la obligación de urbanizar el ámbito total de la Unidad de Actuación S-CORR del P.G.O.U. de Ciudad Real, conforme a los contenidos del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, con las concesiones y modificaciones establecidas por el Ayuntamiento de Ciudad Real en el acuerdo plenario de adjudicación y se compromete formalmente al cumplimiento de todas las obligaciones y compromisos establecidos en el plazo de CUATRO AÑOS.

SEGUNDA.- El Urbanizador asume el compromiso expreso de formular y presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización en el plazo de CUATRO MESES desde la notificación de la adjudicación del Programa. Así mismo, se compromete a presentar el Proyecto de Reparcelación en el plazo de TRES MESES desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

TERCERA.- El Urbanizador se compromete a iniciar las obras de urbanización dentro de los CUATRO MESES siguientes a la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, otorgada por los instrumentos de gestión necesarios. La disponibilidad de los terrenos se entenderá obtenida con la aprobación firme, en vía administrativa, del Proyecto de Reparcelación, si la totalidad de los terrenos necesarios estuvieran incluidos en aquel Proyecto. En caso contrario, se requerirá adicionalmente los documentos legales necesarios que legitimen su ocupación.

En su caso podrán simultanearse las obras de edificación y urbanización, conforme a lo dispuesto en los artículos 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y 118.3 de la L.O.T.A.U.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

CUARTA.- El Ayuntamiento de Ciudad Real, como Administración actuante dirigirá, inspeccionará y controlará la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con el Programa y proyectos técnicos aprobados. Esta circunstancia y el correspondiente derecho de dirección, inspección y control, se hará constar expresamente en el clausulado de los contratos que puedan firmarse con empresas colaboradoras o subcontratistas, cuya copia autenticada se deberá presentar ante el Ayuntamiento.

QUINTA.- En materia de garantías, el Urbanizador ha constituido un aval bancario por el 7% del coste previsto de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación, de conformidad con el Artículo 110.3 d) de la L.O.T.A.U., pudiendo el Ayuntamiento de Ciudad Real proceder a su ejecución para completar la urbanización y para subsanar, en su caso, las deficiencias del mismo. Una vez finalizadas las obras previa conformidad de los servicios técnicos municipales se procederá a la recepción de las mismas y a la devolución del aval.

SEXTA.- El Urbanizador podrá en cualquier momento y en escritura pública y previa autorización, ceder su condición a favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo en tal caso acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación.

La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

El Urbanizador podrá contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, siendo suficiente que dé cuenta de ello a ésta.

SÉPTIMA.- Se establece una penalización para el supuesto de incumplimiento por parte del Urbanizador que consista en el retraso en el plazo de ejecución de QUINCE MIL PESETAS (15.000- Ptas.) por día. No obstante, la Administración actuante podrá declarar la resolución de la adjudicación previo dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo y audiencia del interesado, en los supuestos de incumplimiento grave, de acuerdo con el artículo 125 de la L.O.T.A.U..



CAPÍTULO II. JUSTIFICACIÓN Y VINCULACIÓN DE LA PROPUESTA.

OCTAVA.- Naturaleza de la oferta económica.

El importe global del Presupuesto de gastos de urbanización, en que consiste la Proposición Jurídico-Económica efectuada por el Urbanizador, no podrá ser superado en el Proyecto de Urbanización, ya que la oferta se hace a riesgo y ventura del concursante, excepto que se produzcan cambios no imputables al Urbanizador.

Los costes repercutibles a los propietarios, excluido IVA, indemnizaciones y gastos de enterramiento de líneas eléctricas existentes, a determinar en el Proyecto de Reparcelación, asciende a 852.403.391 pts. y que el porcentaje de retribución en especie, conforme a dichos gastos, queda en 0'3348.

Estos gastos repercutibles, tanto en especie como en metálicos, sólo podrán incrementarse de lo que resulte en el Proyecto de Reparcelación por indemnizaciones, y gastos de enterramiento de líneas eléctricas existentes y reducirse conforme a lo expuesto en la Regulación Jurídico-Económica.

El derecho al reintegro con cargo a empresas concesionarias y suministradoras de servicios corresponde, en este caso, exclusivamente a los propietarios, por lo que, las cantidades que en su caso se reconociesen, sólo beneficiará a éstos, descontándose de los gastos de urbanización y en consecuencia, reduciéndose la aportación al urbanizador en tal sentido, tanto en la modalidad pago en especie como en metálico.

NOVENA.- Obras complementarias.

Las partidas de coste imputables a obras de integración y conexiones que se precisen para suplementar las infraestructuras requeridas para no menguar o desequilibrar los niveles de calidad y capacidad de servicios, se consideran objetivos imprescindibles y complementarios del Programa, por lo que, tanto si han sido previstos en la propuesta como si han sido incorporados como consecuencia de los Informes Técnicos, el coste de tales inversiones se repercutirá entre los propietarios del terreno, tal como disponen los artículos 119 y conexos de la L.O.T.A.U..

DÉCIMA.- Forma de pago.

Los gastos de urbanización lo sufragarán los propietarios de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación **S-CORR**, en la proporción resultante de la cuota de participación que determine el Proyecto de Reparcelación.



CAPÍTULO III.- RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

DUODÉCIMA.- Criterios de valoración.

Los edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por ser incompatibles con el planeamiento, serán indemnizadas a su propietario, bien por el procedimiento de reconstrucción de lo afectado si fuera posible, bien por su sustitución de su costo en metálico. En este caso, el importe de la indemnización se determinará por el procedimiento del valor de reposición de los elementos afectados, corregido por los correspondientes coeficientes de antigüedad.

DECIMOTERCERA.- Valoración de arrendamientos e industrias.

En los arrendamientos urbanos se tendrá en cuenta no solo la dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas de localización y renta, sino también la cuantía de los gastos de traslado, licencias, nuevos contratos, etc. y el valor de las mejoras realizadas cuando su percepción corresponda al arrendatario.

En los arrendamientos rústicos se ponderará la actividad económica principal del arrendatario y dificultad de sustitución de dicha actividad, así como la cuantía del beneficio del cultivador y el valor de los elementos mecánicos propios del arrendamiento o instalaciones fijas utilizadas en la explotación, en los términos del Art. 137 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando se trate de traslados de industria, se tendrá en cuenta, además de los factores reseñados, el costo del traslado de la maquinaria y utillaje, incluidos permisos y licencias y, en su caso, las pérdidas ocasionadas por la inactividad debidamente justificadas según balances oficiales anuales. La peritación vendrá firmada por técnico competente (Ingeniero Industrial o empresa especializada) y la consignación de su importe iniciará el procedimiento de desalojo sin perjuicio de las acciones legales correspondientes.

DECIMOCUARTA.- Criterios de reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación cumple la doble función de ser el instrumento de equidistribución de beneficios y cargas para la determinación del aprovechamiento privativo, para aquellos propietarios que opten por afrontar los gastos de urbanización en metálico, en cuyo caso las transmisiones o permutas de suelo operadas están exentas, con carácter permanente, de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales, Actos Jurídicos Documentados e Impuesto Municipal de Plusvalía.



Con carácter específico, los criterios bajo los que se operará en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación **S-CORR**, serán los establecidos en el artículo 93 de la L.O.T.A.U.

DECIMOQUINTA.- Carácter de la oferta.

El Urbanizador no podrá modificar la previsión de cargas estimadas en el Programa, siendo la suya una oferta a precio cerrado, asumida a riesgo y ventura, sin más excepción que las detalladas en el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora, transcritas en la Regulación Jurídico-Económica y en este Convenio. Así como aquellas variaciones debidas a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador al formular la Proposición Jurídico-Económica.

DECIMOSEXTA.- Garantías de los propietarios.

Las cargas que deba asumir cada propietario, según imperativo legal y con las peculiaridades aquí afirmadas, se harán constar en el Proyecto de Reparcelación mediante la correspondiente cuota de afección real, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional.

DECIMOSÉPTIMA.- Regulación de compensaciones.

Las compensaciones motivadas por diferencias de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación se valorarán, salvo acuerdo entre partes, con los criterios de valoración que se deducen del propio Programa.

CAPÍTULO IV.- LIQUIDACIÓN Y PAGO.

DECIMOCTAVA.- Mensualmente se certificará por el Arquitecto Director de las Obras el porcentaje de obra ejecutada sobre el total presupuestado, certificación que con el Vº Bº del Técnico Municipal correspondiente, facultará al Urbanizador para proceder al cobro de la cantidad resultante, incluso por la vía de recaudación ejecutiva.

El Urbanizador podrá reclamar el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes, a los Propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por estas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

DECIMONOVENA.- Tras la recepción definitiva de las obras por parte del Ayuntamiento, se procederá a la liquidación de la cuenta provisional del Proyecto de Reparcelación, lo que comporta la cancelación de los débitos y obligaciones entre Urbanizador y Propietarios afectados, salvo posibles supuestos pendientes de cobro por vía de apremio o jurisdiccional.

El Ayuntamiento gestionará la cancelación de las inscripciones registrales de afección de cargas de urbanización.

VIGÉSIMA.- El régimen jurídico que regula el presente Convenio será el establecido en la L.O.T.A.U., en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, en el propio Programa de Actuación Urbanizadora y supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

VIGÉSIMA PRIMERA.- Los propietarios que lo deseen podrán adherirse a este Convenio mediante su firma, cuyo documento se adjuntará a este Convenio.

Y para que así conste y en prueba de conformidad, lo firman los comparecientes, en la fecha y lugar al principio indicados.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo. Francisco Gil Ortega



EL URBANIZADOR

Fdo. Aurelio Espinosa Acosta,
P.P. UTE PROFENIX.