



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL Y EL URBANIZADOR DEL PROGRAMA DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR A-MADR.

En Ciudad Real, a 8 de mayo de 2006.

REUNIDOS:

De una parte, **DON FRANCISCO GIL-ORTEGA RINCÓN**, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real,

De otra parte, **DON MIGUEL ÁNGEL RUEDAS MUÑOZ**, con DNI nº 5.667.894-GM, en nombre y representación de la **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO A-MADR**, con CIF G-13353750, en virtud de nombramiento como Presidente de la anteriormente citada Agrupación, con facultades para el otorgamiento del presente documento según consta en la escritura de Elevación a público de acuerdos sociales de nombramiento de cargo social, otorgada en Ciudad Real el 9 de marzo de 2006, ante el notario Dña. M^a Luisa García de Blas Valentín-Fernández, Protocolo nº 1259, y en escritura de constitución, otorgada en Ciudad Real el 13 de mayo de 2002, ante el notario D. Manuel Costa Domínguez, protocolo 1579.


Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad suficiente para otorgar el presente documento y, a dicho efecto,




AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

EXPONEN:



El Ayuntamiento de Ciudad Real, en sesión celebrada el día 6 de mayo de 2005, elevó a definitiva la aprobación del Programa para el desarrollo de la Actuación Urbanizadora A-MADR, y adjudicó el Programa para el desarrollo de la misma a la mercantil URBAMED OBRAS Y SERVICIOS, S.L., y posteriormente aprobó en sesión de Pleno de 6 de julio de 2005 la cesión de la condición de Agente Urbanizador a favor de la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO A-MADR aquí representada, quien ejecutará por gestión indirecta las determinaciones del referido programa en una única fase, con un plazo máximo de veintiocho meses, conforme a la propuesta jurídico-económica siguiente; considerada Cuenta de liquidación Provisional y por tanto carga urbanística de la actuación de referencia.



Por lo tanto, conforme al art. 110.4.2 de la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y al acuerdo de Pleno de fecha 6 de mayo de 2005, ambas partes suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO, integrado por las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA: Objeto.

El presente Convenio tiene como objeto regular las relaciones jurídicas y económicas que, como consecuencia del proceso de Desarrollo de la Actuación Urbanizadora A-MADR, van a derivarse para los propietarios de suelo afectados por la misma, el Urbanizador y el Ayuntamiento de Ciudad Real.

SEGUNDA: Ámbito.

El ámbito de aplicación del Programa de Actuación Urbanizadora es el delimitado en los términos previstos en la documentación gráfica aprobada.

TERCERA: Afectados.

El presente Convenio afecta al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, al Agente Urbanizador y a los propietarios de terrenos afectados por la presente Actuación Urbanizadora.

El Ayuntamiento de Ciudad Real otorga a la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO A-MADR la condición de Agente Urbanizador de la Actuación Urbanizadora



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

a desarrollar en el Sector A-MADR, asumiendo ésta expresamente en su condición de Agente Urbanizador la obligaciones y facultades establecidas en la Ley 2/98 de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística, y las particulares del presente Convenio.

CUARTA: Contenido.

El presente Convenio contiene, entre otros aspectos, el desglose de las cargas urbanísticas aprobadas, el sistema de retribución al Urbanizador, el régimen de ejecución de la obra urbanizadora, las garantías a prestar por los distintos sujetos intervinientes y el régimen de responsabilidades y penalizaciones, desarrollándose en los términos fijados en las cláusulas siguientes.

QUINTA: Cargas urbanísticas.

1. *Contenido.* Las cargas urbanísticas del presente Programa se cuantifican en la cantidad global de 12.003.893 Euros, I.V.A. no incluido, desglosadas de la siguiente forma:

Presupuesto de Ejecución Material	9.240.876,15
Gastos Generales 13%	1.190.576,50
Beneficio Industrial 6%	565.189,97
Presupuesto de Urbanización	10.996.642,62
Levantamiento Topográfico	7.090
Proyecto de Urbanización	261.450,63
Plan Parcial	97.056
Estudio de Seguridad y Salud	19.993,90
Programa y proposición Jurídico-Económica	18.400,30
Convenio Urbanístico	4.502,30
Proyecto de Reparcelación	25.234,56
Dirección de obra	163.171,64
Coordinación de seguridad salud	9.992,45



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

Indemnizaciones	A definir
Publicaciones, registro y notaria	132.912,52

Presupuesto de Honorarios Técnicos	732.516,48
------------------------------------	------------

Gastos de Gestión	274.733,90
-------------------	------------

Beneficio del Urbanizador	0
---------------------------	---

Total Gastos del Programa	12.033.893
----------------------------------	-------------------

IVA 16%	1
---------	---

Total Gastos Líquidos del Programa	13.924.515,88
---	----------------------

Los Gastos de Gestión corresponden a aquellos gastos soportados por la Empresa Urbanizadora para la adecuada tramitación del Programa y su posterior ejecución.

En cuanto a las indemnizaciones de elementos incompatibles quedan fijados en el Proyecto de Reparcelación, dichos costes se desglosan. en su caso, en dos partes:

- Indemnización de elementos incompatibles con la ordenación (edificaciones y arbolado)
- Indemnización de arbolado de aquellos ámbitos realmente afectados por las obras.

2. *Retasación de cargas urbanísticas.* Son causas determinantes de la retasación de cargas urbanísticas:

- a) La necesidad de ejecutar nuevas obras de urbanización o complementarias no contempladas en el Proyecto de Urbanización a causa de su imposible previsión.
- b) La imposición, por parte de la Administración actuante, de nuevas o distintas obras, que como modificaciones no estuviesen previstas en el Proyecto inicial, motivada por razones de interés público, si las modificaciones suponen un ahorro en costes bajará el importe de las cargas urbanísticas, y en caso contrario subirá.
- c) El reconocimiento, por la Administración actuante, del derecho a indemnización por demoliciones o derribos no previsibles en el momento de aprobación de los Proyectos correspondientes.



- d) Si por exigencia de una compañía de servicios (agua, electricidad), considerada inexcusables, fuese necesario modificar la red o infraestructura prevista en el Proyecto de Urbanización que se apruebe en relación con el presente Programa y esta modificación o forma de ejecución comportase un incremento de coste respecto del presupuesto del Proyecto, se procederá a una retasación de cargas. Si las modificaciones suponen un ahorro en costes, bajará el importe de las cargas urbanísticas.

La previsión de cargas urbanísticas del Programa de Actuación Integrada únicamente se podrá modificar, previa aprobación municipal, por la concurrencia de alguna de las causas reseñadas, en los términos previstos en el art. 115.4 de la Ley 2/98, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

SEXTA: Régimen de retribución al urbanizador.

1. *Retribución en terrenos.* La retribución de las cargas urbanísticas internas del Sector se efectúa en terrenos, mediante la atribución al Agente Urbanizador de la titularidad del 59,85 % del suelo edificable.
2. *Retribución en metálico.* La retribución al Urbanizador de las cargas urbanísticas derivadas de las obras de urbanización del Sector A-MADR se realiza en metálico, mediante las cuotas de urbanización a abonar por los propietarios del Sector, conforme a las cantidades que resulten de la cuenta de liquidación provisional descrita en la Exposición I del presente documento y considerada, por tanto, carga urbanística de la actuación de referencia.

El global de dichas cuotas no podrá ser superior al total de cargas urbanísticas previsto, sin que se pueda incrementar con el IPC, sin perjuicio de la posibilidad de retasación de cargas.

3. *Giro de cuotas.* Las cuotas de urbanización se girarán a los propietarios por el Agente Urbanizador, sin perjuicio de las funciones que correspondan al Ayuntamiento. El Agente Urbanizador establecerá el correspondiente calendario de pago de las cuotas de urbanización, bien entendido que las liquidaciones serán provisionales, a reserva de la definitiva que aprobará al Ayuntamiento, previa audiencia a los interesados.

La reclamación de las cuotas se realizará mediante escrito dirigido al domicilio de cada propietario, debiéndose desglosar en la derrama los distintos conceptos que la integran, el coeficiente y cuota que le corresponde al propietario y el lugar, modo y plazo para efectuar el pago, sin que éste último pueda ser, en ningún caso, inferior al mes. Dicha reclamación se podrá realizar en un único documento, en el que se incluirá un calendario de pago con las cuotas que se determine.


La falta de pago en periodo voluntario dará lugar a la utilización de la vía ejecutiva por parte del Ayuntamiento. Efectuado el cobro, el Ayuntamiento hará entrega al urbanizador de las cantidades adeudadas más el interés legal del dinero resultante de



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo


la vía de apremio, correspondiendo al Ayuntamiento el recargo de apremio y demás gastos originados por el cobro.

- 
4. **Información.** El urbanizador deberá de llevar actualizada una cuenta de liquidación debidamente desglosada, a los efectos de una adecuada información al Ayuntamiento en cualquier momento.

SÉPTIMA: Ejecución del Programa.

1.- Plazos.

Se establecen los siguientes plazos máximos de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector A-MADR.

- 
- A) Plazo de levantamiento del Acta de Replanteo: 15 días, a contar desde la firma del Convenio Urbanístico, previa aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación y su publicación en el DOCM.
- B) Plazo de inicio de las obras de urbanización: 15 días, a contar desde el levantamiento del Acta de Replanteo.
- C) Plazo de ejecución de las obras: Veintiocho meses a contar desde la disposición de los terrenos.

La suspensión de los plazos expresados anteriormente tan solo procederá, previa autorización municipal, por las siguientes causas:

- Supuestos de fuerza mayor contemplados en el art. 144 del RDL 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Resoluciones administrativas o judiciales de paralización de obras, por causa no imputable al Agente Urbanizador.
- Huelgas en el sector de la construcción que afecten a la empresa constructora, durante el tiempo de duración de la huelga.

2.- Ejecución.

Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento de Ciudad Real pone a disposición del Agente Urbanizador el uso de los distintos terrenos dotacionales de titularidad municipal, a los simples efectos de ejecución de las obras de urbanización, sin perjuicio de la aplicación sobre dichos terrenos del régimen de protección establecido en la normativa de Régimen Local.

El inicio de las obras de urbanización ha de ser comunicado por escrito al Ayuntamiento de Ciudad Real con cinco días de antelación, con mención expresa de la identificación y domicilio social de la Empresa/s que asumen su ejecución y de los



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

facultativos encargados de la dirección técnica de las mismas. A continuación, el Ayuntamiento comunicará al Agente Urbanizador la identificación del Técnico Municipal Supervisor de las obras.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará con estricta sujeción a la Alternativa Técnica del Programa y al Proyecto de Urbanización, con las modificaciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en el Acuerdo de Aprobación y Adjudicación.

El Urbanizador será el responsable de cualquier daño o perjuicio causado a terceros con ocasión de la ejecución de las obras de Urbanización.

Una vez finalizada la obra urbanizadora, y a instancia de Urbanizador, que acompañará certificado final de dichas obras expedido por los facultativos que la hubieran dirigido, el técnico designado por el Ayuntamiento, con la concurrencia del Urbanizador, procederá a la recepción de la misma, levantándose acta y empezando entonces plazo de garantía de 1 año, transcurrido el cual procederá la devolución de la fianza, salvo que sobrevenga cualquier tipo de incumplimiento.

Si la obra urbanizadora no se halla en estado de ser recibida, el técnico municipal lo hará constar en el acta, señalando los defectos observados. En este caso, el Ayuntamiento podrá optar entre otorgar plazo para la subsanación de las deficiencias observadas o declarar la resolución de la condición de Urbanizador con incautación de la fianza, sin perjuicio de la indemnización de daños y perjuicios que pudieran proceder conforme a la normativa contractual.

OCTAVA: Garantías.

▪ *Garantía del Urbanizador.*

Conforme a lo dispuesto en el art. 110.3.d) de la LOTAU, la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO A-MADR adjudicataria de dicho programa por acuerdo plenario de presentará aval por el importe del 7% de las cargas urbanísticas, para lo cual se tendrá en cuenta dentro del porcentaje fijado, los avales aportados por los propietarios que opten al pago o retribución al urbanizador en metálico, siendo depositario el Ayuntamiento, conforme al siguiente detalle:

El urbanizador garantizará el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas para con quienes le hayan retribuido su labor mediante el pago en terrenos, a través de la afección real de las parcelas así adquiridas, con impedimento al Urbanizador de disponer libremente de dicho terreno y bajo condición resolutoria que asegure su retorno al primitivo dueño, en caso de que la Administración actuante declare resuelta la adjudicación del Programa, conforme a lo dispuesto por el art.118.4 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

La presente garantía podrá ser cancelada total o parcialmente por la Administración, previa acreditación por parte del Urbanizador del cumplimiento de sus obligaciones o depósito de garantía alternativa.

▪ **Garantías de Liquidación de Cuotas.**

Los propietarios garantizan al Urbanizador el pago de las cuotas de liquidación mediante la afección en el Registro de la Propiedad de sus fincas resultantes de la reparcelación. Esta afección se produce con motivo de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Documento de la Reparcelación de la Actuación Integrada.

La presente garantía será cancelada una vez abonadas las cuotas de urbanización resultantes de la liquidación definitiva.

NOVENA: Obras de urbanización.

El Urbanizador deberá presentar en el Excmo. Ayuntamiento y en el plazo de 1 mes a partir de la fecha de aprobación del Acta de Comprobación del Replanteo los siguientes documentos debidamente diligenciados:

- 1.- Plan de Seguridad y Salud y Aprobación expresa del mismo por el Coordinador de Seguridad y Salud (y en caso de no existir, por la Dirección de Obra).
- 2.- Plan de Calidad valorado.
- 3.- Plan de obra (Gantt, Pert,...).

El Urbanizador deberá redactar y presentar en el Excmo. Ayuntamiento la primera quincena de cada mes un informe del desarrollo y ejecución de las obras referido al mes anterior.

DÉCIMA: Penalizaciones.

▪ **Supuestos.**

Se establece el siguiente régimen de penalizaciones para los incumplimientos por el Agente Urbanizador de los compromisos que a continuación se describen.

A. Plazos.-

El incumplimiento del plazo global o de los plazos parciales de ejecución del Programa dará lugar a la imposición de penalidades de 100 euros por día de retraso. La constitución en mora por parte del Urbanizador no precisará de previa denuncia de la misma por el Ayuntamiento, sino que será automática.

Además en caso de cobro anticipado de las obras en cuya ejecución se incurra en mora, se abonará al Ayuntamiento el interés legal del dinero.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

B. *Ejecución de obras.*

La ejecución de obras no previstas en el Proyecto de Urbanización o sus modificados, así como la negativa o falta de ejecución de obras previstas en el Proyecto de Urbanización o modificados, sin previa autorización municipal, conllevará la aplicación de diez penalizaciones mensuales por importe, cada una, de un 10% del coste de las obras, hasta la restitución de los terrenos a su ser y estado original o la ejecución de las obras exigibles.

C. *Cuotas de Urbanización.*

El giro de cuotas de urbanización no aprobadas previamente por el Ayuntamiento implicará la aplicación de penalización del 1% de las cantidades giradas incorrectamente.

▪ *Procedimiento.*

La imposición de penalidades se resolverá previa audiencia al Agente Urbanizador por plazo de diez días. Una vez aprobada la penalización, se otorgará plazo de quince días para el ingreso de las cantidades pecuniarias en Tesorería Municipal, transcurrido el cual se iniciará vía de apremio con recargo del 20%, haciéndose efectiva la cantidad adeudada, en su caso, sobre la garantía de promoción.

UNDÉCIMA: Resolución.

Causas. Son causas de resolución de la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador:

1. La extinción de la personalidad jurídica de la Entidad Mercantil adjudicataria.
2. La declaración de quiebra, suspensión de pagos o acuerdo de quita y espera.
3. El mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y el Agente Urbanizador.
4. La demora de más de tres meses en el cumplimiento del plazo global y de un mes en los plazos parciales.
5. La ejecución de obras no previstas en el Programa o la falta de ejecución de las previstas.
6. La demora de la Administración actuante en tiempo superior a la mitad de los plazos legalmente previstos en la aprobación de Proyectos y otros documentos administrativos de su competencia.
7. Las modificaciones en el presupuesto global que, aislada o conjuntamente, supongan alteración del precio inicial de la proposición Jurídico-Económica aprobada, en más o menos, en cuantía superior al 20% del importe de aquel o que representen una alteración sustancial del proyecto inicial.
8. La falta de prestación de garantía de promoción en plazo, así como la falta de formalización del Convenio Urbanístico en plazo.
9. El incumplimiento de otras obligaciones esenciales.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

Procedimiento. La resolución de la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador se acordará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia del Agente Urbanizador, previa audiencia al Agente Urbanizador por plazo de 15 días.

Efectos. Cuando la adjudicación se resuelva por incumplimiento culpable del Agente Urbanizador procederá la incautación de la garantía de promoción, sin perjuicio del derecho a indemnización por los daños y perjuicios que excedan de la misma.

DUODÉCIMA: Modificaciones objetivas obligatorias.

El Urbanizador asume la obligación de incorporar, en fase de ejecución del presente Programa, aquellas modificaciones que puedan imponerse por la Administración actuante procedentes de otros acuerdos adoptados por el Ayuntamiento de Ciudad Real u otras Administraciones Públicas, sin perjuicio del derecho del Urbanizador a la correspondiente retasación de cargas urbanísticas.

DECIMOTERCERA: Cesión de la condición de Urbanizador.

El Urbanizador sólo podrá ceder su condición mediante escritura pública y en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante, previa aprobación municipal, no cabiendo en ningún caso cuando menoscabe el interés general o la pública competencia en la adjudicación.

DECIMOCUARTA: Normativa aplicable.

La relación jurídica que surge entre el Ayuntamiento de Ciudad Real, el Urbanizador y los propietarios de las parcelas incluidas en el ámbito del Programa para el desarrollo de la presente Actuación Urbanizadora se rige por el presente Convenio y, en lo no previsto en el mismo, por la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y demás normativa urbanística aplicándose, subsidiariamente, la normativa de contratación pública.

DECIMOQUINTA: Interpretación del contrato.

La prerrogativa de interpretar el Convenio y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, corresponde al Ayuntamiento de Ciudad Real.

DECIMOSEXTA: Jurisdicción competente.

El presente Convenio tendrá, en todo caso, carácter de documento administrativo, del que necesariamente entenderá, en todas las cuestiones derivadas del mismo, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

Castilla La Mancha, jurisdicción que el Agente Urbanizador expresamente reconoce, declinando la que pudiera corresponderle.

Y para que así conste y surta los efectos legales reconocidos en el TR de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, ambas partes suscriben el presente, ratificándose en los compromisos que se asumen en el mismo y firmándolo, en prueba de conformidad, en el lugar y fecha arriba indicados.

EL ALCALDE-PRESIDENTE,

Fdo.: *Francisco Gil-Ortega Rincón.*

EL AGENTE URBANIZADOR,

Fdo.: *Miguel Angel Ruedas Muñoz*