



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA PARA EL  
DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UE-MTRE  
DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL**

---

**CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR ENTRE EL**  
**AYUNTAMIENTO DE**  
**CIUDAD REAL Y EL URBANIZADOR**

En Ciudad Real, a veintidós de Septiembre de dos mil seis;

De una parte, **Doña María del Carmen Sancho Fuentes**, Alcaldesa Accidental del Ayuntamiento de Ciudad Real,

Y de otra parte la mercantil denominada **PROMOCIONES Y CONTRATAS SIERRA S.L.U.**, domiciliada en Ciudad Real, calle Azucena nº 22, bajo interior y C.I.F. B13364211; constituida por tiempo indefinido como sociedad limitada unipersonal, mediante escritura otorgada en Valdepeñas el día 16 de enero de dos mil tres , ante el Notario José Álvarez Fernández; inscrita en el Registro Mercantil de Ciudad Real al tomo 329, libro 0, folio 11, inscripción 1ª. C.I.F B13364211. Representada por **DON JOSE SIERRA RODRIGUEZ**, mayor de edad, casado, industrial, vecino de Ciudad Real, en su condición de Administrador Unico, cargo cuyo nombramiento y aceptación constan en la escritura otorgada en Valdepeñas antes referenciada.



## AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

Ambas partes que 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 junio de 2.006, acordó aprobar y adjudicar el Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la Unidad de Actuación **UE-MTRE DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL**, a la mercantil **PROMOCIONES Y CONTRATAS SIERRA, S.L.U.**

II. Que de conformidad con lo previsto en el Artículo 110.4.2 del TRLOTAU, procede incluir en la documentación del Programa una propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir, entre el Adjudicatario y la Administración actuante con el contenido que se expresa en el artículo citado.

III. El presente documento tiene por objeto regular las siguientes:

### ESTIPULACIONES

#### CAPITULO I. RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN Y PLAZOS DE LA PROGRAMACIÓN.

**PRIMERA.**- El Urbanizador, adjudicatario del Programa de Actuación Urbanizadora, asume la obligación de urbanizar el ámbito total de la Unidad de Actuación **UE-MTRE DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL**, conforme a los contenidos del correspondiente P.A.U., con las condiciones y modificaciones establecidas por el Ayuntamiento de CIUDAD REAL en el acuerdo plenario de Adjudicación así como en las bases contenidas en la Proposición Jurídico Económica de la cuál forma parte el Convenio, sin perjuicio de las deficiencias que con posterioridad pudieran detectarse por los servicios técnicos municipales y fueren necesarias para el correcto desarrollo del sector. Igualmente, se compromete formalmente al cumplimiento de todas las obligaciones y compromisos establecidos en los documentos mencionados antes, en el plazo de **DIECIOCHO MESES**, a contar desde la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de la urbanización, garantizando las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-MTRE, independientemente del desarrollo de la UE-CRUZ asegurando las conexiones con el entorno próximo y más concretamente con el sector UE-CRUZ o bien si fuera posible ejecutarlas simultáneamente con la misma.



## AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

### Urbanismo

Por tanto, 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 estuvieran incluidos en aquél proyecto. En caso contrario, se requerirán adicionalmente los documentos legales necesarios que legitiman su ocupación.

El adjudicatario tiene la obligación de garantizar que quedarán realizadas con cargo a la actuación si fuere preciso las obras de acometida y extensión imprescindibles para conectar aquella, en lo que sea necesario, a las redes exteriores de infraestructuras garantizando su funcionalidad.

El urbanizador podrá en cualquier momento y en escritura pública y previa autorización, ceder su condición a favor de tercero que se subroga 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 su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la administración actuante, siendo suficiente que de cuenta de ello a ésta.

**SEGUNDA.-** El Urbanizador asume el compromiso expreso de formular y presentar ante el Ayuntamiento el **Estudio de Detalle** implícito en la Alternativa Técnica de la Unidad de Ejecución de referencia, en el plazo de **DOS MESES** desde la firma de la presente Propuesta de Convenio y Proposición jurídica económica, modificado según las condiciones pertinentes derivadas del acuerdo de Pleno, sin perjuicio de las deficiencias que con posterioridad pudieran detectarse por los Servicios Técnicos Municipales, que fueran oportunas para el correcto desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-MTRE.

Concluida la tramitación del Estudio de Detalle el agente urbanizador presentará el **Proyecto de Urbanización** ante el Ayuntamiento en el plazo de **UN MES** a contar desde el día siguiente a la notificación correspondiente sobre la conclusión de la tramitación del referenciado Estudio de Detalle, ya que este instrumento condicionará el contenido del Proyecto de Urbanización.

En cuanto al Proyecto de Reparcelación se presentará en idéntico plazo al Proyecto de Urbanización, pudiendo tramitarse simultáneamente siempre y cuando se acredite la total disponibilidad de los terrenos en documento público fehaciente.



## AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

**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 el artículo 102.3 del TRLOTAU.

El plazo de ejecución será de **DIECIOCHO MESES** desde su inicio.

**CUARTA.-** El Excelentísimo 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, siendo responsable el agente urbanizador de la ejecución, riesgo o ventura de tercero.

**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) del TRLOTAU y 120.5 segundo párrafo, pudiendo el Ayuntamiento de CIUDAD REAL, en caso de resolución de la adjudicación o de ejecución incorrecta de las obras de urbanización, proceder a su ejecución para completar la urbanización o para subsanar las deficiencias de la misma. Una vez finalizadas las obras, previa conformidad de los servicios técnicos municipales, se procederá a recepcionarlas y a la devolución del aval.

Se establece una **penalización** para el supuesto de incumplimiento por parte del urbanizador que consista en el retraso en el plazo de ejecución de noventa euros por día como mínimo. No obstante, la administración actuante podrá declarar la resolución de la adjudicación previo dictamen de la comisión regional de urbanismo y con audiencia del interesado, en los supuestos de incumplimiento grave de acuerdo con el 125 del TRLOTAU. El cómputo de plazos no se suspenderá en ningún caso que traiga incumplimiento del agente urbanizador.



## AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

### Urbanismo

**SEXTA.-** El urbanizador no podrá modificar la previsión de cargas por ser su oferta a precio cerrado y asumida a riesgo y ventura sin más excepción que aquellas variaciones debidas a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el urbanizador al formular la propuesta jurídico- económica y/o modificaciones que no le sean imputables.

**SÉPTIMA.-** El Agente Urbanizador se compromete a realizar las obras de infraestructura según el Proyecto de Urbanización que se apruebe y servicios exteriores a la unidad de actuación asegurando la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, así como el mantenimiento y funcionalidad de la misma. Igualmente, deberá de tener en cuenta que la ejecución de esas obras de infraestructura y servicios necesarios para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-MTRE, independientemente del desarrollo de la UE-CRUZ asegurando las conexiones con el entorno próximo y más concretamente con esta Unidad de Ejecución del P.G.O.U. de Ciudad Real denominada UE-CRUZ o bien si fuera posible ejecutarlas simultáneamente con la misma.

La solicitud de recepción por la administración actuante de las obras de urbanización deberá ser girada a esa administración por parte del agente urbanizador con una antelación mínima de un mes a la finalización de la ejecución material de las obras. Una vez haya efectuado la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento, las obras de urbanización tendrán un plazo de garantía máximo de un año.

**OCTAVA.-** Los deberes legales de cesión y aprovechamiento urbanístico que le corresponde al Ayuntamiento de Ciudad Real se ubicarán en el lugar propuesto por el urbanizador del PAU presentado, entendiéndose en todo caso libre de cargas.

## CAPÍTULO II. JUSTIFICACIÓN Y VINCULACIÓN DE LA PROPUESTA.

### **NOVENA.- 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 la liquidación de los mismos, ya que la oferta se hace a riesgo y ventura del concursante, excepto que se produzcan cambios no imputables al Urbanizador. Por lo tanto, el agente urbanizador no podrá modificar las previsiones de cargas, por ser su oferta o precio cerrado y asumido a riesgo y ventura, sin más excepción que aquellas variaciones derivadas a causas objetivas, cuya previsión no hubiera sido posible para el agente urbanizador al formular la proposición jurídico-económica y/o modificaciones que no le sean imputables.



## AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

### **DECIMA.- Obras de infraestructuras y servicios exteriores.**

En todo caso, serán ejecutadas por el urbanizador las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de estas, de acuerdo con el art. 115 del TRLOTAU. Incluyendo las aportaciones necesarias para poder materializar lo indicado.

### **UNDÉCIMA.- Forma de pago.**

El Urbanizador opta por la retribución en metálico.

### **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.

#### **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 **UE-MTRE DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL**, serán los establecidos en el artículo 93 del TRLOTAU.



## AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

### **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 aquellas variaciones debidas a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador al formular la Proposición Jurídico-Económica ó modificaciones que no le sean imputables.

### **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.

En las hipotecas u otras cargas que se constituyan en los terrenos o las edificaciones, se hará constar la disponibilidad exclusiva del agente urbanizador para el caso de incumplimiento del P.A.U. y sustitución por otro adjudicatario/agente urbanizador, de forma que no podrá hacerse exclusiva la carga hipotecaria y por tanto, no responderá de la misma el nuevo adjudicatario/agente urbanizador.

### **DECIMOSEPTIMA.- 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 facultará al Urbanizador para proceder al cobro de la cantidad resultante, incluso por la vía de recaudación ejecutiva. El plazo de pago será de DIEZ DIAS NATURALES desde la recepción de la notificación.

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

Urbanismo

**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.

**VIGESIMA.** - El régimen jurídico que regula el presente Convenio será el establecido en el TRLOTAU, en el P.G.O.U. 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.

Y para que así conste y surta los efectos legales reconocidos en el Texto Refundido 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.

**LA ALCALDESA ACCIDENTAL,**

Fdo.: Mª del Carmen Sancho Fuentes.

**EL AGENTE URBANIZADOR,**

Fdo.: Jose Sierra Rodríguez