

**CONVENIO URBANÍSTICO REGULADOR DE LAS RELACIONES ENTRE
EL AYUNTAMIENTO DE TORRENT Y EL URBANIZADOR, EUROVEDAT
S.L. PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "7.3".**

En Torrent, a 21 de diciembre de 2000.

COMPARECEN :

De una parte D. José Bresó Olaso, mayor de edad , vecino de Torrent, con D.N.I. nº 22.668.487 y

D. Juan Antonio Ferrero Mora, mayor de edad, vecino de Valencia, con D.N.I. nº 20.334.703.

De la otra, D. José Vicente García Lloris, mayor de edad, vecino de Torrent, El Vedat, calle Pintor Ribalta,5, con D.N.I. N.I.F. nº 19.488.075-Z.

D. Antonio Magan Pérez, mayor de edad, vecino de Valencia, calle Campamento nº 90 1ª, con D.N.I. N.I.F. nº 19.493.872-S

D. Jon Peña Ballano, mayor de edad, vecino de Torrent, con domicilio en la calle San Hilario, nº 1, con D.N.I. N.I.F. nº 52.746.405-E.

INTERVIENEN :

D.. José Bresó Olaso, como primer Teniente-Alcalde, en nombre y representación del Ayuntamiento de Torrent, hallándose autorizado para este otorgamiento por delegación de la Alcaldía-Presidencia mediante el Decreto nº 1497/1999.

D. Juan Antonio Ferrero Mora, Secretario General del Ayuntamiento de Torrent, interviene también por razón del cargo en ejercicio de su función de asesoramiento legal y para dar fe de este acto.

D. José Vicente García Lloris, D. Jon Peña Ballano y D. Antonio Magan Pérez que como urbanizadores intervienen con carácter mancomunado en nombre y representación de la sociedad EUROVEDAT S.L., según acuerdo del Consejo de

Administración de fecha 13 de diciembre de 2000 elevado a escritura pública el día 14 de diciembre de 2000, ante el Notario de Torrent D. Ramón Pascual Maiques.

Los comparecientes se reconocen mutuamente capacidad legal necesaria para otorgar el presente convenio urbanístico para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 7.3 "Monte Vedat, prolongación de la C/Pablo Picasso de Torrent", delimitada y ordenada por el P.G.O.U. de Torrent aprobado el 26 de Enero de 1990.

ESTIPULACIONES

CAPÍTULO I

Objeto y régimen jurídico aplicable

1.-El Excmo. Ayuntamiento de Torrent y la Sociedad Eurovedat S.L., suscriben el presente convenio urbanístico, al amparo de lo dispuesto en el Art. 32.C) de la LRAU 6/94 de 15 de noviembre, al objeto de definir los respectivos derechos y deberes de ambas partes derivados de la gestión del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 7.3, una vez aprobada y adjudicada su ejecución a dicha sociedad.

2.- La gestión de la urbanización del suelo comprendido en la Unidad de Ejecución 7.3, se realiza mediante gestión indirecta y a través del Programa de Actuación Integrada propuesto por la Sociedad Eurovedat S.L.(incluidas subsanaciones exigidas por el Ayuntamiento) en su calidad de urbanizador.

3.-Las relaciones entre el Excmo. Ayuntamiento de Torrent y la Sociedad Eurovedat S.L., tendrán la naturaleza jurídica de contrato administrativo especial, y en consecuencia, se regirán, en defecto de regulación expresa en las estipulaciones del presente convenio urbanístico y restantes determinaciones del P.A.I. aprobado :

-en primer lugar: por las previsiones de la LRAU y demás normas del ordenamiento urbanístico y

-en segundo lugar: por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 21 de Junio y demás normativa reguladora de la contratación pública local, siempre que no contradigan lo dispuesto en la LRAU, ni sean incompatibles con los principios de la misma (según establece el Art. 29.13 de la LRAU),

-en tercer lugar: por las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, por las normas del derecho privado.

CAPÍTULO II

COMPROMISOS DEL URBANIZADOR.

1.1- Redacción de documentos de gestión necesarios, para el desarrollo de la Actuación Integrada, que deberá elaborar y promover el urbanizador.

Corresponde a Eurovedat S.L. como Agente Urbanizador elaborar y promover los siguientes proyectos:


1.1.- Proyecto de Urbanización. Se redactará con arreglo a las previsiones del Anteproyecto de Urbanización, incluidas las subsanaciones exigidas en los diversos informes técnicos de fecha 9 y 28 de marzo de 2000 respecto a servicios de telefonía, electrificación y alumbrado público jardinería, abastecimientos, pavimentos y saneamientos y otros aspectos generales del Anteproyecto. Siempre dentro del plazo previsto en el presente convenio para su redacción.

1.2.-Proyecto de Reparcelación. Eurovedat S.L. redactará el correspondiente Proyecto de Reparcelación para la obtención de los suelos dotacionales públicos por el Ayuntamiento de Torrent, cuya aprobación comportará la disponibilidad de dichos suelos dotacionales a los efectos de iniciar las obras de urbanización. Siempre dentro del plazo previsto en el presente convenio para su redacción.


Como base previa y necesaria para la redacción de dicho Proyecto, practicará el correspondiente levantamiento topográfico sobre el terreno y lo comunicará al Ayuntamiento.

Asimismo el Urbanizador solicitará directamente Certificación Registral de titularidad y cargas según investigación registral practicada por el Urbanizador, todo ello con cargo al Proyecto de Reparcelación.


1.2.- Contratación de obras y servicios promoción de la obra y ejecución.




El Urbanizador Eurovedat S.L. se obliga a la total ejecución de las obras definidas en el Proyecto de Urbanización aprobado para el ámbito de la Unidad de Ejecución incluida la parte de vial de la C/ Pintor Gisbert de 560 m2 como obra necesaria de conexión e integración de los viales colindantes, todo ello de acuerdo con las previsiones, aclaraciones y modificaciones que pudieran introducirse como consecuencia de los informes emitidos por los Técnicos municipales.



Para la ejecución de estas obras de urbanización de la Sociedad Eurovedat S.L., efectuará la selección del contratista adjudicatario, y se seguirá el cumplimiento de la normativa aplicable regulada por el Texto Refundido de la LCAP R.D.L. 2/ 2000, en las cuestiones que no contradigan la LRAU, ni sean incompatibles con sus principios según establece el Art. 29.13 de la LRAU requiriendo que la empresa contratista tenga la clasificación que la Administración requeriría para ello en el régimen de gestión directa, según las previsiones del Texto Refundido de la LCAP.



La dirección de las obras de urbanización corresponderá a dos técnicos , uno de los cuales será nombrado por el Urbanizador y el otro por el Ayuntamiento de Torrent, siendo designado este último directamente por el Ayuntamiento y desempeñando una doble función de asistencia técnica y de supervisión de las obras de urbanización. Será por cuenta del Urbanizador los honorarios de dirección de estos técnicos.




El gasto destinado a la dirección de obra fijado en el Anteproyecto de Urbanización financiará al 50% los honorarios de ambos Técnicos.

1.3.-Conservación de las obras y período de garantía.

Corresponde al Urbanizador la conservación de la obra durante el periodo de ejecución de la misma y también desde su terminación hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento.

Se entenderá que la obra está finalizada cuando haya sido puesta a disposición del Ayuntamiento tras una correcta ejecución y estando en condiciones de ser aceptada, previo informe favorable de los Técnicos Directores de la misma.



Una vez finalizada la obra se procederá a la certificación final de obra y recepción provisional por el Ayuntamiento de Torrent. A los nueve meses desde la recepción provisional ésta devendrá definitiva, pasando desde entonces los gastos de

conservación al Ayuntamiento, corriendo hasta ese momento a cargo del Urbanizador (Art. 79.2 de la LRAU).

Todas las instalaciones de las obras deberán estar debidamente legalizadas por los organismos competentes, antes de la recepción provisional.

1.4.- Financiación de los costes de urbanización.

Es de cuenta íntegramente del urbanizador el coste de las inversiones y obras necesarias para ejecutar el programa a que se refiere el Art. 67 pto. 1 de la LRAU con arreglo al Proyecto de Urbanización .

El coste de las obras de urbanización que se fija en al avance de presupuesto del Anteproyecto de Urbanización y al que se compromete el Urbanizador es el siguiente:

-Excavación:	18.875.000
-Saneamiento:	11.250.000
-Centro de transformación:	16.250.000
-Red de baja tensión:	10.937.000
-Red de telefonía:	8.100.000
-Red de agua potable:	6.340.000
-Red de alumbrado público:	17.980.000
-Firmes y pavimentos:	36.000.000
-Ajardinamiento:	3.430.000

SUMA PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL: 129.162.000

El presupuesto de ejecución material de los 560 m2 correspondientes a parte del Vial C/ Pintor Gisbert asciende a la cantidad de **cuatro millones ochocientos cuarenta y una mil doscientas pesetas (4.841.200 ptas.)**, correspondiendo a un precio unitario de 8.645 ptas./m2 de vial, según certificación presentada en el Ayuntamiento el 20 de octubre de 2000 por los Arquitectos de la sociedad Eurovedat S.L.

Este coste de ejecución material de los 560 m2 se restan de la suma total del presupuesto de ejecución material al tratarse de obra complementaria cuyos costes correrán a cargo del propio urbanizador sin repercutir en la Unidad de Ejecución.

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL TOTAL : 129.162.000
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL PARTE
VIAL DE 560 m2 : 4.841.200

PRESUP.. EJECUCIÓN MATERIAL SUBSANADO : 124.320.800

Al coste de las obras de urbanización se añaden otros gastos más beneficios determinando el total de cargas de urbanización. Estos gastos más beneficios establecido en el avance del presupuesto del Anteproyecto de Urbanización es el siguiente:

-BENEFICIO INDUSTRIAL 6%.	7.459.248
-GASTOS GENERALES 13%:	16.161.704
-PRESUPUESTO DE LICITACIÓN:	147.941.752
-GASTOS PROYECTOS, DIRECCIÓN DE OBRA ADMÓN.. PÚBLICA, NOTARÍA etc.	12.000.000
-GASTOS GENERALES URBANIZACIÓN 12%:	19.193.010
-BENEFICIO INDUSTRIAL URB. 7%:	11.195.922

TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN: 190.330.684

**TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN
CON I.V.A. (16%): 220.783.593**

Los costes de actuación totales cifrados de 190.330.684.-Ptas., fijados en la Proposición Jurídico-Económica y en el Avance del Presupuesto del Anteproyecto de Urbanización, junto con las rectificaciones exigidas por los Informes técnicos municipales, deberán respetarse en la presentación del presupuesto definitivo con el Proyecto de Urbanización.

En caso de no confirmar el 100% de las opciones de compra gestionadas por Eurovedat, S.L., el eventual incumplimiento de las obligaciones urbanísticas por los propietarios de parcela incluidas dentro de la Unidad de Ejecución 7.3, no exonera al Urbanizador de su obligación, ante el Ayuntamiento, de ejecutar las obras de urbanización..

1.5.- Retribución del Urbanizador.

De conformidad con lo establecido en el Art. 71 y en el Art. 29.9.B) 1º, de la LRAU, el Urbanizador percibirá el 100% de su retribución en terrenos sin perjuicio del ejercicio del derecho de los propietarios previsto en el Art. 71.3 de la LRAU.

El porcentaje de retribución del Urbanizador se establece en el 49'76% del total de las parcelas netas, según se fija en el Anteproyecto de Urbanización con las rectificaciones practicadas por el informe Municipal de 30 de Mayo de 2000.

No obstante aunque en principio se establece que el Urbanizador percibe el 100% de su retribución en terrenos, los propietarios podrán optar por hacer frente al pago de la retribución en metálico, según el Art. 71.3 de la LRAU, si lo solicitan mediante documento público ante el Ayuntamiento y lo notifican al urbanizador dentro de los diez días siguientes a la notificación de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

1.6.- Cesiones obligatorias a favor del Ayuntamiento.

Corresponde el 100% del aprovechamiento tipo de la Unidad de Ejecución 7.3 a los propietarios del suelo, sin perjuicio de la deducción de adjudicación por retribución al Urbanizador en terrenos y sin perjuicio de las compensaciones económicas que se puedan establecer en el Proyecto de Reparcelación.

Eurovedat S.L. gestionará la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Torrent de los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, viales, espacios libre y zonas verdes, que se compromete el urbanizador a ejecutar como objetivos imprescindibles del Programa, incluida la parte de vial de la C/ Pintor Gisbert de 560 m2 que, si bien está excluida del ámbito de la Unidad de Ejecución 7.3, debe ejecutarse como obra complementaria (Art. 30.2 LRAU) por el urbanizador que se compromete a cederla gratuitamente y a costearla a su cargo sin que repercuta en la unidad y por tanto sin alterar la delimitación original de la Unidad.

1.6.- Plazos de Ejecución.

El Urbanizador se compromete a desarrollar la actuación en los siguientes plazos:

1.7.1.-Presentación del Proyecto de Urbanización: Como máximo 2 meses, a partir del día siguiente a la notificación de la aprobación definitiva del Programa y adjudicación por el Ayuntamiento

1.7.2.-Presentación del Proyecto de Reparcelación: Como plazo máximo 2 meses, a partir del día siguiente a la notificación que le practique el Ayuntamiento al Urbanizador comunicándole el resultado del trámite establecido en el Art. 71.3 de la LRAU.

1.7.3.-Ejecución material de las obras de urbanización:

-Plazo: El Urbanizador, Eurovedat S.L., se compromete a la ejecución material completa de toda la obra de urbanización de la Unidad de Ejecución 7.3, en un plazo máximo de 36 meses a partir del día siguiente al término del plazo de inicio de la obra de 6 meses. El plazo total de 42 meses será el máximo y vinculante.

-Control de la Ejecución: El Urbanizador comunicará cada tres meses al Ayuntamiento el estado de ejecución del Programa. A partir del inicio de las obras de urbanización, la comunicación será suscrita tanto por los técnicos nombrados por el Ayuntamiento como por los nombrados por el Urbanizador.

-Calendario: Con carácter vinculante el Urbanizador se compromete a ejecutar la obra de urbanización por fases que serán las siguientes:

Fase I : afecta a la manzana R.1 de 5.764 m² en el que se incluyen sus viales colindantes. Plazo máximo: de 18 meses contado desde el día siguiente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, considerando incluidos dentro de este plazo los 6 meses iniciales para el comienzo de las obras de urbanización.

Fase II : afecta a la manzana R.2 de 7.112 m² en el que se incluyen sus viales colindantes, más la zona verde U.1 de 2.451 m². Plazo máximo: de 12 meses contado desde el día siguiente a el término del plazo anterior de 18.

Fase III : afecta a la manzana R.3 de 5.885 m² y a la manzana R.4 de 2.063 m² en la que se incluyen sus viales colindantes además de las zonas verdes U.2 de 585 m² y U.E. de 1370 m². Plazo máximo: de 12 meses contado desde el día siguiente a el término del plazo anterior de 12 meses.

Se compromete también el Urbanizador a cumplir: el planning de desarrollo de los trabajos y gestiones de la obra urbanizadora para cada una

de las fases, y el presupuesto desglosado para cada una de éstas con arreglo a los trabajos y gestiones que supongan dentro del presupuesto global previsto y aprobado por el Ayuntamiento de Torrent.

Eurovedat S.L. no podrá en ningún caso condicionar la ejecución ni los plazos por conveniencia o motivos del mercado, la urbanización deberá ser íntegra y no condicionada.

-Suspensión del cómputo del plazo: Los cómputos de plazos previstos sólo quedarán suspendidos desde el momento en que, por causas de fuerza mayor, sea temporalmente imposible la iniciación, consecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entienden únicamente como causas estrictas y tasadas de fuerza mayor las previstas en el Art. 144 pto. 2 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones públicas R.D. Legislativo 2/2000 de 16 de Junio.

-Desarrollo anticipado de actuaciones: el Urbanizador, sin perjuicio de su obligación de cumplir las fases antes estipuladas, podrá anticipar el desarrollo de cualesquiera de las actuaciones programadas, e incluso ejecutar la obra urbanizadora de varias fases de forma conjunta.

1.8.- Simultanear urbanización y edificación.

Cuestión totalmente distinta al contenido de un Programa y a su adjudicación es la posibilidad de simultanear urbanización y edificación, prevista en el Art. 73.2 de la LRAU, que corresponde a la fase de ejecución después de la reparcelación. No obstante, llegado en su caso el momento de su solicitud el Urbanizador se compromete a cumplir con las exigencias del Art. 73.2 de la LRAU.

1.9.- Garantías ofrecidas por el Urbanizador.

1.9.1.- Garantía general prestada por el Urbanizador:

De manera simultánea a la firma del presente convenio, el Urbanizador, para asegurar el cumplimiento de las previsiones del Programa, presta la garantía mínima regulada en el Art. 29.8 de la LRAU, a favor del Ayuntamiento de Torrent en forma de Aval por un importe de (15.454.851.-Ptas) QUINCE MILLONES CUATROCIENTAS CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTAS CINCUENTA Y UNA PESETAS, equivalente al 7% de los costes de urbanización. Dicha garantía se constituye por tiempo indefinido y garantiza, ante el Ayuntamiento de Torrent, el cumplimiento por el Urbanizador de sus obligaciones contraídas

en virtud de la adjudicación del presente Programa. Dicha garantía se devolverá y cancelará tras la recepción definitiva de las obras de urbanización. (Art. 79.2 de la LRAU).

1.9.2.- Garantías complementarias específicas que prestará el Urbanizador.

En caso de retribución en metálico por cuotas de urbanización, el Urbanizador vendrá obligado a constituir garantías suplementarias, en los términos previstos por el Art 66.3 de la LRAU por toda retribución que perciba anticipadamente ya sea en terrenos como en metálico.

En el caso de que el Urbanizador solicitara en su momento simultanear la ejecución de la urbanización con la edificación, se compromete a depositar a favor del Ayuntamiento de Torrent la fianza prevista del Art. 73. pto. 2, B) de la LRAU.

1.10.- Responsabilidades por Incumplimiento.

1.10.1.- Incumplimiento de plazos del Urbanizador.

Concretamente el régimen aplicable será el siguiente:

-Incumplimiento de plazos totales: El incumplimiento de la obligación de ejecutar las obras de urbanización estará sometido al siguiente régimen de penalidades:

.Cuando el contratista, por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al incumplimiento del plazo total, el Ayuntamiento impondrá una penalidad diaria de 20 por cada 100.000.- pesetas (0'12 por 601'01 euros) del precio del contrato (Art. 95 pto.3 del Texto Refundido de la LCAP R.D.L. 2/2000.).

Teniendo en cuenta que el presupuesto es de 220.783.593.-Ptas., I.V.A. incluido, la sanción diaria a imponer será de 44.156.-Ptas. Esta penalización diaria a imponer se entenderá por días naturales, según establece el Art. 76 del Texto Refundido de la LCAP R.D. L. 2/2000 .

.El transcurso de tres meses sin que se haya producido la finalización de las obras de urbanización de todo el conjunto de la Unidad de Ejecución 7.3, facultará al Ayuntamiento, alternativamente para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su

ejecución con imposición de nuevas penalizaciones, conforme a las cuantías antes previstas.

El transcurso de seis meses desde el vencimiento del plazo para la ejecución de las obras de urbanización sin que hayan sido finalizadas, determinará la resolución de la adjudicación siguiendo el régimen del Art. 29.13 de la LRAU.

-Incumplimiento de plazos parciales: Las mismas facultades que en el apartado anterior tendrá el Ayuntamiento en relación al incumplimiento por parte del Urbanizador de los plazos parciales previstos de fases de ejecución de la obra, cuando la demora en el cumplimiento de aquellos plazos parciales, haga presumir razonablemente la imposibilidad del cumplimiento del plazo total.

1.10.2.- Otros incumplimientos.

Si el Urbanizador, Eurovedat S.L., incumple la obligación expresada en el Art. 66.3 sobre prestación de garantías complementarias, deberá someterse al régimen de penalizaciones establecido en el Art. 66.4 de la LRAU.

El incumplimiento de la obligación de comunicar al Ayuntamiento trimestralmente el estado de ejecución del Programa (Planning o calendario con expresión de las fases, trabajos y gestiones del P.A.I.), será sancionada con la cantidad de 25.000. Pts. Por día de retraso. Computándose como días los hábiles únicamente.

La misma sanción será aplicable en caso de demora en el cumplimiento de cualquier otra obligación formal que corresponda al Urbanizador en virtud del Programa o venga impuesto por la ley.

1.10.4.- Responsabilidades del Urbanizador frente a terceros.

El Urbanizador será responsable de los daños causado a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa del Ayuntamiento o en el cumplimiento de una condición impuesta por el.

1.11.- Cesión de la Adjudicación

El Urbanizador podrá ceder su condición a favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante el Ayuntamiento como Administración actuante, siempre y cuando éste apruebe la cesión y en la forma y condiciones establecidas en el Art. 29.11 de la LRAU.

La cesión parcial para tramo o porción minoritaria de la Actuación requerirá que entre el Urbanizador y el adquirente de los derechos, se asuma, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria. En caso de querer contratar prestaciones accesorias de su gestión con terceros, sin transmitirles sus responsabilidades ante el Ayuntamiento, bastará con que se dé cuenta de ellos a éste.

CAPÍTULO III

COMPROMISOS DE LA ADMINISTRACIÓN

2.1.- Colaboración en la redacción del Proyecto de Reparcelación y tramitación diligente.

A fin de colaborar con el Urbanizador en la redacción del Proyecto de Reparcelación, se le facilitarán cuantos datos sean necesarios y consten en archivos o registros públicos como Catastro, practicando los requerimientos que resulten precisos a los propietarios para que aporten los títulos de propiedad y tramitará diligentemente el citado Proyecto hasta su aprobación definitiva, publicación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

2.2.- Ejercicio de prerrogativas administrativas.

La Administración ejercerá sus potestades públicas cuando resulte necesario para desarrollar la actuación (Art. 29.10 LRAU) así como cuantas prerrogativas administrativas se reconoce en la LRAU a favor del Urbanizador para el cumplimiento de sus compromisos (Art. 66.2 LRAU).

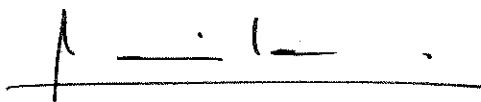
2.3.- En relación a los plazos.

La Administración se compromete a controlar el cumplimiento temporal de las tramitaciones y la adopción de los acuerdos aprobatorios de los documentos de gestión y ejecución que presente el Urbanizador en los plazos programados, permitiendo el cumplimiento de los mismo.

Y en prueba de conformidad con el contenido del presente documento, los suscriben y firman, en el lugar y fecha indicados, de todo lo cual, como Secretario General doy fe.

EL ALCALDE, P.D.
EL PRIMER TTE.-ALCALDE
(Decreto nº 1497/1999).

EL URBANIZADOR
EUROVEDAT S.L.

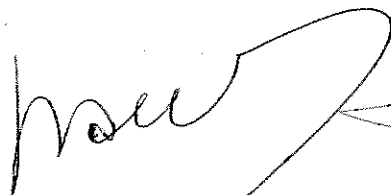


Fdo.: José Bresó Olaso.



Fdo.: José Vicente García Lloris

EL SECRETARIO GENERAL.



Fdo.: Juan Antonio Ferrero Mora.



Fdo: Antonio Magan Perez



Fdo: Jon Peña Ballano.
Representantes de Eurovedat, S.L