

CONTRATO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE Y LA AGRUPACIÓN DE INTERES URBANÍSTICO CORNISA DE SAN AGUSTÍN, PARA LA PROGRAMACIÓN Y CONSIGUIENTE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL AREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO APD-6 "CORNISA DE SAN AGUSTÍN" DE ALICANTE.



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

CONTRATO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE Y LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "CORNISA DE SAN AGUSTÍN"

En Alicante, a trece de junio de dos mil catorce,

REUNIDOS,

De una parte, la Concejala de Urbanismo, Dña. Marta García-Romeu de la Vega, facultada expresamente para este acto por el acuerdo del Pleno Municipal de 8 de junio de 2004, asistida por D. Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas, en su condición de Vicesecretario del Ayuntamiento de Alicante, que da fe.

Y de otra parte D. Miguel Díaz Batanero, mayor de edad, con N.I.F. 26.028.148-Z y D. Antonio José Bernáldez Aranzábal, mayor de edad, con N.I.F. 02.527.621-J, con domicilio social en Avenida de la Estación, 27-9º A - 03003 Alicante, actuando como presidente y vocal respectivamente del Consejo Directivo, en nombre y representación de la **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO CORNISA DE SAN AGUSTÍN**, con C.I.F. G-53.590.972, cuya representación ostentan en virtud de acuerdo de la Asamblea de la AIU de 12 de mayo de 2011.

La Agrupación de Interés Urbanístico Cornisa de San Agustín aparece inscrita en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico con el numero 337, libro IX, folio 20.

Las partes, en la representación con que respectivamente actúan, se reconocen plena capacidad legal para el otorgamiento del presente **CONTRATO URBANÍSTICO**, y a tal efecto

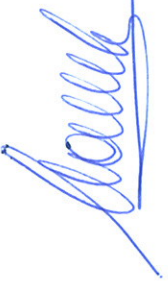
EXPONEN:

I. El Programa de Actuación Integrada, Proyecto de Homologación y Plan de Reforma Interior del Área de Planeamiento Diferido APD-6 "Cornisa de San Agustín" del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante se sometieron a información pública a través del procedimiento previsto en el artículo 48 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, protocolizando el Notario, depositando un ejemplar en el Ayuntamiento, remitiendo avisos a los titulares catastrales afectados y publicando anuncios en el diario "La Verdad" de 26 de marzo de 2001 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana número 3974 de 5 de abril de 2001. Tras el pertinente periodo de información pública, en el que no se presentaron alegaciones, se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión plenaria de 2 de junio de 2004.





II. En el mismo acuerdo se adjudicó provisionalmente la ejecución del Programa a la "Agrupación de Interés Urbanístico Cornisa de San Agustín", condicionando la adjudicación definitiva a la aprobación definitiva del expediente de Homologación.

III. Que mediante Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 22 de marzo de 2007 se aprobó definitivamente la Modificación puntual, Homologación y Plan de Reforma Interior del Sector APD-6 "*Cornisa de San Agustín*".



IV. Que resulta aplicable a este convenio lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (D. 67/2006, de 12 de mayo, modificado mediante Decreto/36/2007) –en adelante ROGTU- en virtud del cual, en los procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana –en adelante, LUV-, y aprobados provisionalmente por el Ayuntamiento, pero respecto de los que no hubiera recaído aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que le acompañe con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley al cumplimiento y ejecución del Programa se aplicará lo previsto en la LUV y en el ROGTU que regirá, formal y sustancialmente, la aprobación definitiva de los nuevos instrumentos y actuaciones siguientes:

- 
- 
- a) Tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, cuando se hubiese presentado anteproyecto junto con la Alternativa Técnica o cuando de la aprobación del instrumento de planeamiento se deriven modificaciones del mismo.
 - b) La prestación de garantías.
 - c) La firma del contrato de programación.
 - d) La contratación y ejecución de las obras de urbanización.
 - e) La redacción, contenido, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - f) La retasación de cargas.
 - g) La imposición de cuotas de urbanización.

V. De conformidad con lo dispuesto en la LUV y el ROGTU procede incluir en la documentación del Programa un Contrato Urbanístico suscrito, de una parte por el Adjudicatario del Programa de Actuación Integrada y de otra, por el Ayuntamiento de Alicante, con el contenido que se expresa en la citada legislación.

VI. El presente documento formaliza la propuesta definitiva y adaptada a la legislación vigente del modelo de Contrato aprobado por el Ayuntamiento junto con la Proposición Jurídico-Económica, y tiene por objeto regular las relaciones y compromisos que asumen las partes que lo suscriben para el desarrollo de la Actuación Integrada del ámbito del APD-6 "*Cornisa de San Agustín*" de Alicante, de acuerdo con las siguientes:



ESTIPULACIONES

Primera.- Sobre la designación del Urbanizador.

La condición de Agente Urbanizador recae en la Agrupación de Interés Urbanístico "Cornisa de San Agustín" adjudicataria del Programa de Actuación Integrada del Plan de Reforma Interior del Área de Planeamiento Diferido APD/6 "Cornisa de San Agustín" de Alicante, que asume la gestión indirecta de su ejecución.



Segunda.- Ámbito de la Actuación.

Es el comprendido dentro del Plan de Reforma Interior del Área de Planeamiento Diferido APD/6 "Cornisa de San Agustín" de Alicante, delimitada por la documentación incorporada al Programa.

Tercera.- Sobre los compromisos y prestaciones asumidos por el urbanizador.



El Urbanizador asume los siguientes compromisos y prestaciones:

- 
- 
- 1) Someter a aprobación administrativa el Proyecto de Urbanización, el presupuesto de cargas de urbanización y el Proyecto de Reparcelación., con el fin de adjudicar al Ayuntamiento los terrenos dotacionales que legalmente le correspondan, y definir las parcelas edificables o, en su caso, las indemnizaciones sustitutorias que correspondan a los propietarios, y las que configuran la retribución del urbanizador.
 - 2) A efectos del cobro de las cuotas de urbanización, acreditará ante la Administración los gastos generales soportados hasta el momento y, las certificaciones parciales de ejecución de obra. Asimismo, se compromete a adelantar al Ayuntamiento propuestas de las cuentas de liquidación provisionales.
 - 3) Asumir la responsabilidad de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo que tuvieran lugar en una orden de la Administración actuante o en cumplimiento de una condición impuesta por ella.
 - 4) Comunicar a los titulares de bienes y derechos en la actuación las diversas actuaciones que les afecten.
 - 5) Investigar las titularidades de las fincas afectadas por la actuación con razonable diligencia profesional.
 - 6) Ejecutar la actuación con la diligencia de un buen empresario, a riesgo y ventura, sin perjuicio de lo que se dispone en la LUV y ROGTU para la retasación de cargas.
 - 7) La urbanización íntegra de la Unidad de Ejecución que constituye el ámbito del Programa, y soportar las cargas de urbanización en la medida en que le sean compensadas por los propietarios.
 - 8) La conservación de las obras de urbanización hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento.
 - 9) Obligación del urbanizador a facilitar la acción inspectora de la administración actuante.

Cuarta.- Sobre las obligaciones y compromisos del Ayuntamiento de Alicante.

- El Ayuntamiento de Alicante se compromete a tramitar y aprobar, de acuerdo con los principios de máxima agilidad y eficacia, el instrumento urbanístico de desarrollo del Programa de Actuación Integrada: proyecto de reparcelación.

- Recibidas definitivamente las obras de urbanización, el Ayuntamiento asumirá la conservación de las mismas.

Quinta.- Sobre los derechos del Agente Urbanizador.

El Agente Urbanizador tendrá todas y cada una de las prerrogativas que la legislación urbanística le atribuye para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Programa; y especialmente, los recogidos en los artículos 163 y 167 de la LUV. y 374 del RGOTU.

Sexta. Desglose de las cargas de urbanización.

Las cargas de urbanización previstas en el Programa de Actuación Integrada son las siguientes:

Honorarios		
	Plan de Reforma Interior	21.995,82 €
	Homologación	4.399,16 €
	Proposición económica financiera	1.560,00 €
	Proyecto de Reparcelación	21.105,42 €
	Proyecto de Urbanización	82.541,57 €
	Estudio de Seguridad y Salud	14.591,34 €
	Gestión Programa	19.740,30 €
Notaría y Registro de la Propiedad		9.015,00 €
Obras de urbanización		
	PEM	2.210.808,85 €
	Gastos generales (13%)	287.405,15 €
	Beneficio Industrial (6%)	132.648,53 €
Coordinación del Programa		
	Asesoría Jurídica	6.610,00 €
	Gastos de gestión	78.925,88 €
	Beneficio urbanizador	263.086,25 €
Indemnizaciones		2.000,00 €
Gastos financieros		109.834,28 €
TOTAL		3.266.267,55 €

Séptima.- Modo de retribución al urbanizador.

El coeficiente de canje aprobado en la proposición jurídico económica asciende al 51,24%.

La totalidad de los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, pertenecientes a su vez a la Agrupación de Interés Urbanístico, han manifestado su voluntad de participar en los gastos de urbanización en metálico.

Durante la tramitación del Proyecto de Reparcelación se inscribirán en las fincas de resultado la correspondiente carga urbanística como garantía del pago de las cuotas de urbanización.

Octava.- Cobro de las cuotas de urbanización.

El cobro de las cuotas de urbanización por parte del Urbanizador se acordará entre los propietarios en el seno de la Agrupación de Interés Urbanístico, de conformidad con la planificación detallada de la ejecución de las obras de urbanización ,y seguirá el procedimiento regulado en el artículo 377 del ROGTU.

Novena.- Sobre los plazos de ejecución del Programa.

La ejecución del programa deberá sujetarse al siguiente calendario:

- El Proyecto de Urbanización fue aprobado definitivamente el 21 de septiembre de 2009 por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante.
- El Proyecto de Reparcelación Voluntaria deberá presentarse para su aprobación por parte del Ayuntamiento en el plazo máximo de 6 meses desde la firma del presente convenio.
- El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, acreditándose mediante acta de replanteo suscrita por la dirección de las obras y, al menos, por un técnico municipal. A estos efectos, el Urbanizador deberá de acreditar, en el acta de replanteo, el pago a los acreedores netos de la cuenta de liquidación o bien la consignación de dicha cantidad en la Tesorería Municipal.
- Las obras de urbanización deberán finalizar en el plazo máximo de 30 meses desde su inicio. La finalización se acreditará mediante certificado final de obras expedido por el director facultativo.

Estos plazos solo serán suspendidos y prorrogados, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

Décima.- Sobre las garantías que presta el Urbanizador para asegurar los compromisos.

De conformidad con lo previsto en el artículo 140.3 de la Ley Urbanística Valencia, se presta garantía por valor del 5% de las cargas de urbanización mediante aval bancario

por importe de 163.313,38€, depositado en la tesorería municipal con fecha 8 de mayo de 2014, correspondiendo a la carta de pago con nº de operación 320140003399.

Undécima.- Sobre la responsabilidad del Urbanizador y las penalizaciones por incumplimiento.

El Urbanizador responderá del cumplimiento de sus obligaciones y, en consecuencia, de la terminación completa de la urbanización objeto del Programa. La resolución del Convenio y los efectos de su incumplimiento total o parcial, se regulará por lo dispuesto en el artículo 143 de la LUV y 342 del ROGTU, o normativa que lo sustituya.

En todo lo no dispuesto sobre este particular en la normativa urbanística de aplicación, y como legislación supletoria, se acudirá a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Decimosegunda.- Cobro de las cuotas por el Urbanizador.

Dado que se trata de un ámbito que se desarrolla por una Agrupación de Interés Urbanístico, el cobro de las cuotas de urbanización se realizará en los términos que acuerden todos los propietarios.

El cobro de las cuotas de urbanización se sujetará a las siguientes reglas:

1. En la liquidación individualizada que el Urbanizador notifique a los propietarios deberá desglosarse la base imponible de la cuota respecto del impuesto o impuestos que, en su caso, se devenguen. A la notificación se acompañará copia de la correspondiente certificación parcial de la obra.
2. El importe final de las cuotas devengado por cuenta de cada parcela, se determinará repartiendo las cargas totales del programa o Unidad de Ejecución entre todas las resultantes de la Actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo. Idéntico proceder resultará aplicable al pago de las cargas de urbanización por la Administración, a cuenta del excedente de aprovechamiento que se le adjudique.

El Ayuntamiento ejercerá la potestad del cobro por vía de apremio de las cuotas impagadas, sólo en el caso en que éstas se hayan sometido a su previa aprobación, según el procedimiento establecido en el artículo 377 del ROGTU.

Decimotercera.- Sobre contratación de las obras de urbanización.

El empresario constructor será seleccionado en su caso, mediante el procedimiento establecido en los artículos 357 y siguientes del ROGTU.

No obstante lo expuesto y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 120.7 de la LUV, dado que se trata de un ámbito que se desarrolla por una Agrupación de Interés Urbanístico, esta podrá optar (siempre que exista acuerdo unánime de los propietarios) por no licitar las obras de urbanización y en tal caso, las obras serán ejecutadas en los términos que acuerden todos los propietarios.

Decimocuarta.- Cesión de la condición de Urbanizador.

El Urbanizador podrá ceder, en todo o en parte, su condición a favor de tercero que se subrogue en sus obligaciones ante el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, cumpliendo los requisitos exigidos en los artículos 141 de la LUV y 333 y 334 del ROGTU.

Decimoquinta.- Régimen Jurídico.

Las relaciones entre el Excmo. Ayuntamiento de Alicante y el adjudicatario del Programa se rigen por lo dispuesto en el mismo, en el presente Contrato, en el instrumento de planeamiento que desarrolla la Unidad de Ejecución y en la LUV y ROGTU.

En lo no previsto en estos documentos y normativa se aplicará la legislación urbanística y la de Régimen Local , y con carácter supletorio, la legislación en materia de contratación administrativa , el Derecho Administrativo y el Código Civil.

Y en prueba de conformidad con lo acordado, se firma el presente en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, por triplicado ejemplar ante el Vicesecretario del Ayuntamiento que da fe.

La Concejala de Urbanismo



Dña. Marta García-Romeu de la Vega

El Vicesecretario del Ayuntamiento



D. Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas

El Presidente de la AIU



D. Miguel Díaz Batanero

El vocal de la AIU



D. Antonio J. Bernáldez Aranzábal