



AJUNTAMENT
DE TORRENT

**CONVENIO URBANISTICO
DEL PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA
ACTUACIÓN INTEGRADA "AMJ-SECTOR 2"
TORRENT**

R. 71726 C. 3752. 001



AJUNTAMENT
DE TORRENT

En Torrent, a diecisiete de septiembre de dos mil uno.



COMPARECEN

De una parte, en calidad de Administración actuante, el Ayuntamiento de Torrent y en su nombre y representación D. José Bresó Olaso, Teniente Alcalde de esta Corporación, para lo cual se encuentra facultado en virtud del Decreto nº 1497, de 15 de julio de 1999, por el que se le delega la competencia para representar a este Ayuntamiento, asistido del Secretario General de la Corporación D. Juan Antonio Ferrero Mora.

De otra, en calidad de Urbanizador, la entidad mercantil Mas del Jutge 2 S.L. C.I.F. nº B-96738463, y en su nombre D. Antonio Vallet Pérez, mayor de edad, con N.I.F. nº 18.680.478 y D. José Royo Martí, mayor de edad, con N.I.F. nº 19.416.326, en su condición de Consejeros Delegados, que les faculta para suscribir el presente documento en nombre de la citada mercantil en virtud de la escritura de poder otorgada ante el Notario D. Manuel Ángel Rueda Pérez el día 19 de febrero de 1998, de la que exhiben primera copia al firmar el presente documento.

Quedan identificados por sus D.N.I.

Se reconocen, la capacidad legal necesaria para otorgar el presente convenio urbanístico para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada "AMJ-SECTOR 2" del PGOU de Torrent, aprobado el 26 de enero de 1990.



AJUNTAMENT
DE TORRENT



EXPONEN

PRIMERO.- Que el Ayuntamiento de Torrent en sesión plenaria celebrada el día dos de noviembre de mil novecientos noventa y nueve acordó adjudicar a la mercantil MAS DEL JUTGE 2, S.L., la condición de agente Urbanizador de la Actuación Integrada AMJ-SECTOR 2 del PGOU.

SEGUNDO.- Que en cumplimiento del citado acuerdo de adjudicación del Programa, procede suscribir el presente convenio urbanístico a que se refiere el art. 32 c) de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. En el se hacen constar los compromisos y plazos que asumen el Ayuntamiento de Torrent y el Urbanizador, las garantías que éste presta para asegurarlos y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.

Al efecto se establecen las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Modo de gestión de la Actuación Integrada AMJ-Sector 2

La ejecución de la Actuación Integrada AMJ-Sector 2 (en adelante, Actuación Integrada) es pública de conformidad con el artículo 7.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, Ley Reguladora), si bien su gestión es indirecta por cuanto el Ayuntamiento de Torrent (en adelante, el Ayuntamiento) ha adjudicado la condición de agente Urbanizador a la mercantil MAS DEL JUTGE 2, S.L. seleccionada en pública competencia tras el oportuno proceso.

SEGUNDA.- Determinación del Urbanizador.

El agente Urbanizador seleccionado por el Ayuntamiento para la ejecución de la Actuación Integrada es la mercantil MAS DEL JUTGE 2, S.L. con domicilio en Torrent carretera Mas del Jutge km 1.4, constituida mediante escritura pública autorizada por el Notario D. Miguel Angel Rueda Pérez en fecha 19



AJUNTAMENT
DE TORRENT



de febrero de 1998, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia Tomo 6086 Sección 8 General del Libro de Sociedades, 3392 folio 1, hoja número V-60508, inscripción primera.

El objeto social de dicha mercantil es " la gestión urbanística, obras de urbanización y mercado del suelo", según consta en la referida escritura de constitución.

TERCERA.- Plazo de ejecución de la Actuación Integrada

1.- Plazos

Para la ejecución de la Actuación Integrada, el Urbanizador dispone de los siguientes plazos distribuidos del modo que se indica:

a) Fase documental: Comprende la elaboración de los proyectos de urbanización y de reparcelación. El plazo máximo es de seis meses a contar desde la entrada en vigor del acuerdo de aprobación del Programa y la adjudicación definitiva de la condición de Urbanizador.

b) Fase de ejecución de obra: Comprende la ejecución de la obra urbanizadora prevista en el proyecto de urbanización aprobado. El plazo máximo es de dos años desde que el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación sea firme en vía administrativa y el Urbanizador tenga la plena disponibilidad para ocupar todos los terrenos que sean necesarios para acometer la ejecución de las obras de urbanización. El calendario pormenorizado de las sucesivas fases de ejecución es el que se indica en el adjunto anexo nº 1.

El incumplimiento de la obligación de comunicar en los plazos establecidos el estado de ejecución del Programa será sancionado con multa de 25.000. pesetas por día hábil de retraso. 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 impuesta por la Ley.

El incumplimiento de la obligación de ejecutar las obras de urbanización estará sometido al siguiente régimen: Cuando el urbanizador, por causas que le fueran imputables, hubiera incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, se impondrá una penalidad, por día natural de retraso por importe del 1 por diez mil del presupuesto inicial total de cargas de urbanización. Dado que el referido presupuesto es de 1.606.385.217 pta. La sanción diaria a imponer será de 160.638 pta.



El transcurso de tres meses sin que se haya producido la finalización de dichas obras, facultará al Ayuntamiento, alternativamente para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas penalidades.

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 artículo 29.13

Esta misma facultad tendrá el Ayuntamiento respecto al incumplimiento por parte del urbanizador de los plazos parciales previstos en el plan de ejecución de la obra que incorpora el Programa, cuando la demora en el cumplimiento de aquellos haga presumir razonablemente la imposibilidad del cumplimiento del plazo total.

Se entenderá que la obra está finalizada cuando haya sido puesta a disposición del Ayuntamiento previo informe favorable de los técnicos directores de las mismas.

2.- Ejecución anticipada.

Los plazos establecidos en el apartado anterior tienen el carácter de máximos, de modo que el Urbanizador podrá anticipar la ejecución de las actuaciones que comprenda cada una de las fases sin que ello se considere modificación del Programa y sin que, por tanto, deba comunicarlo al Ayuntamiento.

3.- Prórroga.

De conformidad con el artículo 29.5 de la Ley Reguladora, el Ayuntamiento podrá acordar prórrogas al plazo total suma de los señalados en las fases indicadas en el anterior apartado 1) previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo. La resolución municipal se efectuará a solicitud del Urbanizador que la formulará al menos un mes antes de la conclusión del plazo cuya prórroga pretende. Mientras no se le notifique resolución expresa, el Urbanizador podrá continuar sus tareas en orden a la ejecución de la Actuación Integrada.

Serán considerados como causas determinantes de la prórroga del Programa los siguientes puntos:

- 1.) Catástrofes tales como inundaciones, incendios, movimientos sísmicos, etc... que incidan directa o indirectamente en el ámbito de la Actuación Integrada.



- 2.) Huelgas laborales que, directa o indirectamente, afecten al sector de la construcción o de la obra pública en la provincia de Valencia.
- 3.) Resoluciones judiciales o administrativas que ordenen la paralización de obras o la suspensión de actuaciones administrativas, relativas ambas a la Actuación Integrada.

CUARTA.- Compromisos del Urbanizador.

1.- Cesiones de suelo

El Urbanizador gestionará la transmisión al dominio público o al patrimonio municipal del suelo de los terrenos de cesión que legalmente corresponda mediante la elaboración de los correspondientes proyectos de reparcelación, forzosa o voluntaria.

2.- Obra de urbanización

El Urbanizador se reserva para sí la ejecución de la obra urbanizadora sin perjuicio de que pueda contratar a su libre elección con terceros la ejecución total o parcial de tal obra. Dicha contratación no supone la cesión de la condición de Urbanizador que ostenta. De conformidad con el artículo 29.11 de la Ley Reguladora, el Urbanizador dará cuenta al Ayuntamiento de tales contrataciones con terceros.

El Urbanizador se compromete a contratar la ejecución de la obra de urbanización con una empresa que tenga la clasificación que sería exigible para que la Administración pudiera contratar con ella la ejecución de la obra en régimen de gestión directa.

El Urbanizador se reserva la facultad de designar al equipo técnico facultativo que dirigirá las diversas obras de urbanización. No obstante se compromete a comunicar esta designación al Ayuntamiento para su conocimiento.

El Urbanizador se compromete a mantener a pie de obra a un Ingeniero de Obras Públicas y un Topógrafo. Estos técnicos serán diferentes de los que efectúen en la dirección facultativa.

Además el Urbanizador se compromete a financiar a su costa la contratación por el Ayuntamiento de una asistencia técnica para el seguimiento de las obras de urbanización, que incluya la realización de un control de calidad de dichas obras de urbanización.



Al contratista que ejecute la obra se le exigirá un seguro de responsabilidad civil que cubra la misma.

3.- Financiación de las cargas de urbanización

Corresponde al Urbanizador financiar las cargas de urbanización en la cuantía que figura en el "Presupuesto inicial de cargas de la urbanización" integrante de la proposición jurídico-económica del Programa y en la que resulte, en su caso, de las subsiguientes modificaciones por retasaciones. Ello sin perjuicio del derecho del Urbanizador a repercutir tales cargas a los propietarios en virtud de lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley Reguladora.

4.- Información a la Corporación del cumplimiento de las obligaciones

El Urbanizador se compromete a dar cuenta al Ayuntamiento con una periodicidad trimestral, del cumplimiento de las obligaciones formales que le corresponden en virtud del Programa y de la propia Ley, y mensual del estado de ejecución de las obras de urbanización una vez se hayan iniciado.

QUINTA.- Responsabilidad del Urbanizador y penalizaciones

1.- Responsabilidad del Urbanizador

El Urbanizador es el responsable de ejecutar la Actuación Integrada conforme al Programa aprobado. De su incumplimiento se derivarán la imposición de sanciones tras la tramitación del oportuno expediente, e incluso la resolución de la adjudicación de la condición de Urbanizador.

2.- Incumplimiento de los plazos

Existe incumplimiento de plazos cuando en la fecha que debiera haber finalizado la total ejecución de la actuación integrada y seis meses más, ésta no hubiera aún concluido por causa exclusivamente imputable al urbanizador y además éste hubiera percibido el 90% de las cuotas de urbanización giradas a los obligados.

SEXTA.- Garantías que ofrece el Urbanizador

1.- Garantía general



De conformidad con el artículo 29.8 de la Ley Reguladora, el Urbanizador ha prestado garantía en modo de aval expedido por la Caja de Ahorros del Mediterráneo en fecha 7 de septiembre de 2001 por importe de 128.350.000 pta. equivalente al ocho por ciento del total presupuesto de cargas de urbanización que constan en el "Presupuesto inicial de cargas de urbanización de la Actuación Integrada AMJ-Sector 2". Dicho aval se encuentra depositado en la Caja de este Ayuntamiento, acompañándose copia del justificante de ingreso como Anexo 2.

2.- Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros

El Urbanizador será responsable 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, con las salvedades a que se refiere el art. 66.6 de la Ley Reguladora.

3.- Garantías por retribuciones a cuenta de obras futuras

Cuando el Urbanizador perciba retribuciones en metálico a cuenta de obras de urbanización aún no ejecutadas, prestará mediante aval bancario la fianza a que se refiere el art. 66.3.b) de la Ley Reguladora.

Si la retribución es en terrenos, consistirá en primera hipoteca sobre dichas parcelas o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación pública. No obstante, el propietario y el Urbanizador podrán convenir al amparo del art. 66.5 de la Ley Reguladora sustituir la primera hipoteca o la garantía financiera por condiciones resolutorias u otras garantías, de lo cual se dará cuenta al Ayuntamiento.

Las garantías relativas a la retribución anticipada en terrenos se estipularán en el proyecto de reparcelación o en el documento en el que se formalice la retribución en especie.

SÉPTIMA.- Recepción de las obras de urbanización y su conservación.

1.- Recepciones de las obras de urbanización

Una vez concluidas las obras de urbanización, el Urbanizador solicitará al Ayuntamiento su recepción provisional aportando para ello el certificado final de obras expedido por la Dirección Facultativa.



AJUNTAMENT
DE TORRENT

Leído el presente documento por los propios comparecientes y encontrándolo conforme, lo suscriben y firman en el lugar y fecha indicados, de todo lo cual, como Secretario General, doy fe.

EL ALCALDE, P.D.
EL PRIMER TENIENTE DE ALCALDE




Fdo. José Bresó Olaso

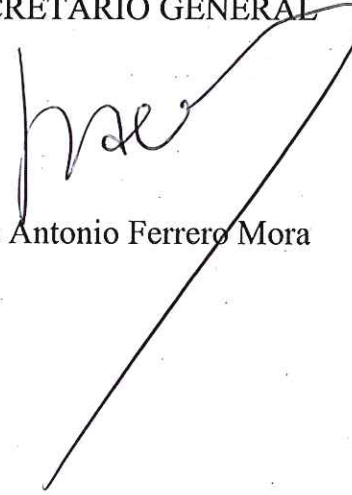
EL URBANIZADOR
MAS DEL JUTGE 2 S.L.



Fdo. Antonio Vallet Pérez

EL SECRETARIO GENERAL




Fdo. Juan Antonio Ferrero Mora


Fdo. José Ryo Martí



AJUNTAMENT
DE TORRENT

ANEXO Nº 1

CALENDARIO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA



AJUNTAMENT
DE TORRENT

ANEXO Nº 2

JUSTIFICANTE DE DEPOSITO DE FIANZA



AYTO DE TORRENT
S.I.C.A.L.

TC V	Referencia	63.430
Fase Previa	Ejercicio	2.001
Tipo	Fecha	07/09/2001
Ref.		

Ingreso No Presupuesto, V

Centro Gestor	1	AYTO. DE TORRENT
Presupuesto		
Cl. Organica		
Cl. Funcional		
Proyecto		
Cl. Economica		

COPIA

Cod. Subconcepto			Importes
Cod. I.V.A.			
Cod. C.N.P.	V 370806	DEP. SERV. URBANIZACION	
Tesoreria	V 02	CAJA VALORES	

Patrimonio: Tipo		
Codigo		
Factura		S/Fac.

Titular	11796	B96738463	MAS DEL JUTGE 2, S.L.
Endosatario			

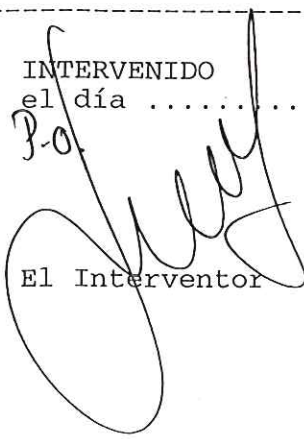
E. Financiera		N. Cheque
Sucursal		Cta.

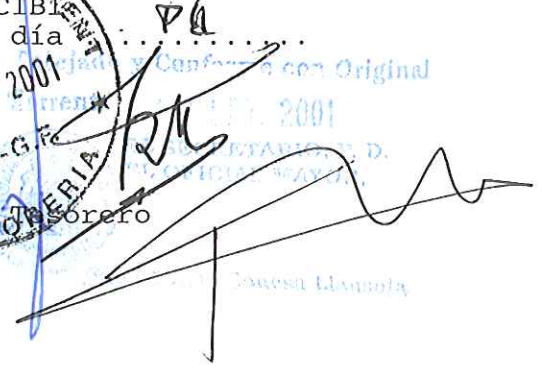
DEPOSITO FIANZA ACTUACION INTEGRADA DEL SECTOR 2 (AMPLIACION MAS DEL JUTGE)

Setecientos setenta y un mil trescientos noventa y nueve euros con cuatro céntimos.	Importe Integro
	771.399,04

Suma Descuentos

Equivale en Pesetas: 128.350.001	Importe Liquido	771.399,04
----------------------------------	-----------------	------------

INTERVENIDO
el día
3-0

El Interventor

RECIBIDO
el día
7 SET. 2001
SEF. GR.
TESORERIA
El Tesorero

Conferencia con Original
2001
J. Llaneta



**Caja de Ahorros
del Mediterráneo**

LA CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO, con CIF G-03046562, y en su nombre y representación Don Enrique Zarzo Sospedra, en virtud de facultades conferidas en escritura de fecha 19 de Abril de 1.996, autorizada por el Notario de Alicante, don José María Iriarte Calvo, con el número 1.253 de su protocolo y según resulta del bastanteo efectuado por la Abogacía del Estado de Valencia, con el número 11.382, del 9 de Julio de 1.996,

A V A L A

A la Entidad **MAS DEL JUTGE 2, S.L.** con C.I.F. B-96738463, conjunta y solidariamente ante el Ayuntamiento de Torrent, con renuncia expresa a los beneficios de excusión, orden y división, y con compromiso de pago al primer requerimiento del Ayuntamiento, en virtud de lo dispuesto por el artículo 29.8 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, por importe de **CIENTO VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTAS CINCUENTA MIL PESETAS (128.350.000 PTAS.)**, para responder del cumplimiento de las obligaciones contraídas por dicha mercantil en la condición de Urbanizador de la Actuación Integrada del **P.A.I. AMJ-SECTOR 2 de Torrent**, para lo cual fue designada por el citado Ayuntamiento mediante acuerdo plenario de fecha 24 de Marzo de 2000, según el contenido del Programa para el desarrollo de la referida Actuación Integrada aprobado por el Ayuntamiento en la misma sesión plenaria.

El presente aval tendrá validez en tanto el Ayuntamiento de Torrent no autorice expresamente su cancelación.

Inscrito en el Registro Especial de Avaluos con el número 0067129.

En Torrent (valencia), a 7 de Septiembre de 2.001.

Enrique Zarzo Sospedra
Director de Zona Torrent




Colgado y Comprobado con Original
Torrent, a 12 SET. 2001
EL SECRETARIO, P. D.
F. D. OFICIAL MAYOR,
Fdo.: Tomás Cauesn Llansola



Ver dorso.....

www.cam.es
24 horas al día - 365 días al año

902 100 112
Lunes a Sábados, de 8 a 23 horas. (Excepto festivos nacionales)

Mod. 8706
 Institución Benéfica Social inscrita en el Registro del Ibo. de España con el nº 2090
 Tomo 1338 general, folio 1, hoja nº A-9359, inscripción 1ª. C.I.F. C-03046562. L
 de Ahorros de la Comunidad Valenciana con el nº 12, en el de la Región de Murcia con el nº
 1 de Ahorros de la Comunidad Valenciana con el nº 12, en el de la Región de Murcia con el nº
 o Mercantil de la provincia de Alicante al