

**PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LA  
UNIDAD DE EJECUCION "A" DEL SECTOR E-29 DEL SUELO URBANIZABLE -USO  
INDUSTRIAL- DEL MUNICIPIO DE ELCHE.**

## **CONVENIO URBANISTICO**

**ADMINISTRACION ACTUANTE:**

**AYUNTAMIENTO DE ELCHE.**

**PROMOTOR:**

**INVERSIONES Y DESARROLLOS URBANOS DEL MEDITERRANEO S. L.**

PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCION "A" DEL SECTOR E-29 DEL SUELO URBANIZABLE -USO INDUSTRIAL- DEL MUNICIPIO DE ELCHE.

## CONVENIO URBANISTICO

PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION "A" DEL SECTOR E-29 DEL SUELO URBANIZABLE -USO INDUSTRIAL- DEL MUNICIPIO DE ELCHE.

En Elche, a 12 de Enero de 2008.

**REUNIDOS:** De una parte, D. ALEJANDRO SOLER MUR, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de ELCHE, provincia de Alicante, asistido del Sr. Secretario del Pleno D. Antonio Izquierdo Garay, que da fe del acto.

De otra parte, D. \_\_\_\_\_ con D. N. I. \_\_\_\_\_ vecino de Valencia, con domicilio a efectos de notificaciones en calle Pizarro, núm. 6-BAJO, C. P. 46004 y \_\_\_\_\_, con D. N. I. \_\_\_\_\_ vecino de Valencia, con domicilio a efectos de notificaciones en calle Pizarro, núm. 6-BAJO, C. P. 46004.

**OBRAN:** El Sr. Alcalde, en nombre y representación del Ayuntamiento de ELCHE.

D. \_\_\_\_\_ en nombre de la mercantil INVERSIONES Y DESARROLLOS URBANOS DEL MEDITERRANEO S. L. (INDUMED), cuya personalidad se acredita por la escritura de constitución de fecha 27 de septiembre de 2001, rectificada el 19 de febrero de 2002, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, Tomo 7111, Libro 4414, Folio 161, hoja número V-82046, inscripción primera y con poder bastante de fecha 27 de febrero de 2001, manifestando estos últimos tener plena capacidad para contratar y no estar incurso en ninguna de las causas de incompatibilidad e incapacidad que determinan las disposiciones vigentes en esta materia y reconociéndose mutuamente legal capacidad para obligarse **DICEN:**

### ANTECEDENTES

## **I. Acuerdo sobre programación.**

1. El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 26 de Junio de 2000, aprobó definitivamente el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "A" del Sector E-29 del Suelo Urbanizable -Uso Industrial- del Municipio de Elche, escogiendo la alternativa técnica presentada por la mercantil S. B. I. GESTION S. L. con las modificaciones recogidas en los informes municipales, optando por la gestión directa y seleccionando como urbanizador a la empresa municipal **PROMOCIONES E INICIATIVAS MUNICIPALES DE ELCHE S. A. (PIMESA)**, aprobando definitivamente el Plan Parcial del Sector E-29 (Carretera de Crevillente) del Plan General presentado por S. B. I. GESTION S. L. con la modificación solicitada por **CENTROS COMERCIALES CONTINENTE S. A.**
2. El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 26 de Febrero de 2001, estima el recurso de reposición interpuesto por D. Juan Bonet Selfa contra el acuerdo anterior y, en consecuencia deja sin efecto la adjudicación por gestión directa a **PROMOCIONES E INICIATIVAS MUNICIPALES DE ELCHE S. A. (PIMESA)**, del citado Programa, optando por la gestión indirecta del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "A" del Sector E-29 del Suelo Urbanizable -Uso Industrial- del Municipio de Elche, adjudicando la condición de Urbanizador a la mercantil S. B. I. GESTION S. L.
3. El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 28 de Enero de 2002, aprobó la cesión de la condición de Agente Urbanizador para el desarrollo del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "A" del Sector E-29 del Suelo Urbanizable -Uso Industrial- del Municipio de Elche a favor de la mercantil **INVERSIONES Y DESARROLLOS URBANOS DEL MEDITERRANEO S. L. (INDUMED)**.
4. El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 22 de diciembre de 2003, aprobó el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución "A" del Sector E-29 del Plan General de Elche, presentado por la mercantil **INVERSIONES Y DESARROLLOS URBANOS DEL MEDITERRANEO S. L. (INDUMED)** y, en consecuencia, la **PROPOSICION ECONOMICO-FINANCIERA** definitiva, que como ANEXO I se acompaña al presente y formando parte del mismo.

## **II. Publicación y notificación.**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 59.4.A) del la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), el acuerdo aprobatorio del Programa fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante núm. 106, de 11 de mayo de 2001, y con fecha 24 de Julio de 2000 notificado a la mercantil S. B. I. GESTION S. L.

**PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCION "A" DEL SECTOR E-29 DEL SUELO URBANIZABLE -USO INDUSTRIAL- DEL MUNICIPIO DE ELCHE.**

Posteriormente, el acuerdo por el que se establece la gestión indirecta y se adjudica la condición de Urbanizador a la mercantil S. B. I. GESTION S. L. fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante núm. 116, de 23 de mayo de 2001, y con fecha de abril de 2001 notificado a la mercantil S. B. I. GESTION S. L.

Por último, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución "A" del Sector E-29 del Plan General de Elche, presentado por la mercantil fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante núm. 67 de 22 de marzo de 2004 y con fecha 5 de febrero de 2004 notificado a la mercantil INVERSIONES Y DESARROLLOS URBANOS DEL MEDITERRANEO S. L. (INDUMED).

### **III. Garantía.**

Conforme a la carta de pago nº 00157087 del Registro Especial de Avales de fecha 31 de Octubre de 2006, la mercantil INVERSIONES Y DESARROLLOS URBANOS DEL MEDITERRANEO S. L. (INDUMED) ha constituido la garantía definitiva o de promoción de 164.655'05 euros, equivalente al 7 por 100 del coste de urbanización previsto, que no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato o resuelto éste sin culpa del agente urbanizador.

Y conviniendo a ambas partes, en calidad de Administración actuante y agente urbanizador, el presente convenio, lo formalizan en este documento administrativo, con arreglo a las siguientes

## **CLAUSULAS**

### **1. Objeto.**

El presente Convenio Urbanístico tiene como objeto esencialmente la regulación de las relaciones entre el Ayuntamiento de ELCHE -Administración actuante- y la mercantil Inversiones y Desarrollos Urbanos del Mediterráneo, S. L. (INDUMED) - agente urbanizador seleccionado-, por lo que podemos considerarlo como el documento público administrativo en el que se produce la formalización de la relación contractual entre las partes intervinientes.

Al margen de otras consideraciones, conforme a lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera del DECRETO 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, el presente Convenio se formaliza en cumplimiento del artículo 32. C) de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) que lo exige como documento integrante del Programa para el supuesto que la Administración opte por la gestión indirecta del mismo.

**PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCION "A" DEL SECTOR E-29 DEL SUELO URBANIZABLE -USO INDUSTRIAL- DEL MUNICIPIO DE ELCHE.**

Conforme al precepto citado, el presente Convenio Urbanístico aborda los compromisos y plazos que asumen el Ayuntamiento y la mercantil INDUMED, las garantías que ésta presta para asegurarlos y las penalizaciones a que se somete en caso de incumplimiento.

**2. Ambito de actuación.**

El ámbito de la Actuación Integrada objetivo del Programa, de cuya documentación forma parte el presente Convenio, viene perfectamente definido en la Alternativa Técnica y el Proyecto de Urbanización formulados por el Agente Urbanizador y aprobados por el Ayuntamiento de Elche, y comprende los terrenos clasificados como suelo urbanizable -uso industrial- incluidos en la Unidad de Ejecución A, delimitada por el Plan Parcial del Sector E-29 del municipio de Elche.

**3. Compromisos y plazos que asumen la Administración y el Urbanizador.**

**3.1 Compromisos.**

Ambas partes asumen los compromisos de cumplir y ejecutar diligentemente las obligaciones impuestas por la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y , en particular, los derivados del Programa que se entienden incorporados a este Convenio.

**3.2 Régimen.**

La Administración, el Agente Urbanizador y los propietarios afectados quedan sometidos al régimen establecido en el Capítulo Tercero del Título Tercero de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) (art. 66 a 72) en orden a la ejecución del Programa, con las especialidades siguientes:

1) Las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios se regirán, en primer lugar, por lo que libremente convengan, siempre que respeten la ordenación urbanística y la Programación aprobada.

2) A los efectos previstos en los artículos 19.9, 66.1 y 71 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), se establece como regla general la retribución del Urbanizador en METALICO.

3) Conforme a lo dispuesto en el artículo 66.2.B) de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), no podrán otorgarse licencias de parcelación y edificación si el titular de la parcela no ha retribuido al Urbanizador todas las cargas de urbanización o haya garantizado su cumplimiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1). Esta regla es extensiva a los terrenos que completan viales y que están situados fuera de la Unidad de Ejecución A.

### 3.3. Plazos.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 29.5 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), la ejecución del Programa concluirá antes de los TRES AÑOS desde su inicio, computados a partir de la firma del presente Convenio y, en todo caso, dentro de los DOS AÑOS desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación, salvo prórroga del Programa por causas justificadas.

Dicha ejecución se sujetará a las fases que se enumeran de forma indicativa, las cuales podrán ser alteradas por el Urbanizador, anticipando actuaciones o posponiéndolas, sin afectar en ningún caso al límite temporal inferior a los tres años, salvo prórroga justificada.

**FASE 1ª.** Corresponde al primer año y comprende las actuaciones siguientes:

- 1) Suscribir en documento administrativo los compromisos, asumir las obligaciones y prestar la garantía correspondiente.
- 2) Redacción y entrega al Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización para su tramitación y aprobación.
- 3) Redacción y entrega al Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación Forzosa.
- 4) Comunicación al Ayuntamiento de la empresa o empresas con las que el Urbanizador ha contratado las obras de urbanización.
- 5) Inicio de las obras de urbanización siempre que la tramitación y aprobación de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación lo permita.

**FASE 2ª.** Corresponde al segundo año e incluye las actuaciones siguientes:

- 1) Inicio o continuación de las obras de urbanización conforme al Proyecto de Urbanización aprobado.

### FASE 3ª.

1) Finalización de las obras de urbanización conforme al Proyecto de Urbanización a sus reformados aprobados.

2) Ofrecimiento formal y recepción de las obras de urbanización e instalaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 79. 2 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

3) Cancelación del aval y otras garantías.

#### 3.4 Contratación de la obra de urbanización.

1) La ejecución de las obras se llevará a cabo por la empresa o empresas contratadas directamente por el Urbanizador, previa fase de selección cuyo resultado se comunicará al Ayuntamiento.

2) La empresa o empresas deberán figurar inscritas como contratistas del Estado en el Registro Oficial de Contratistas de Obras con la clasificación y categoría siguientes:

Grupo A	Subgrupo 1	Categoría c
Grupo A	Subgrupo 2	Categoría c
Grupo C	Subgrupo 6	Categoría c
Grupo E	Subgrupo 1	Categoría c
Grupo G	Subgrupo 4	Categoría b
Grupo G	Subgrupo 6	Categoría c
Grupo I	Subgrupo 1	Categoría b
Grupo I	Subgrupo 6	Categoría b

#### 4. Garantías.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 29.8 de la LRAU, para asegurar el cumplimiento de las previsiones del Programa, el Urbanizador, constituirá en la Caja de la Corporación, a disposición del Ayuntamiento de ELCHE, AVAL bancario o contrato de seguro de caución celebrado con entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución por importe de 164.655'05 euros, equivalente al 7 por ciento del Presupuesto de Ejecución por Contrata de las obras de urbanización.

### 5. Penalizaciones.

1. La renuncia a la ejecución o el incumplimiento grave y manifiesto por el Urbanizador de las obligaciones del Programa, producido con posterioridad a la suscripción de los compromisos, asunción de las obligaciones y prestación de la garantía, determinará la pérdida de la garantía del 7 % del coste previsto de la obra de urbanización de la Unidad de Ejecución.

2. El Urbanizador asumirá las responsabilidades por vicios ocultos conforme al artículo 148 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de las acciones de regreso contra las empresas contratistas responsables.

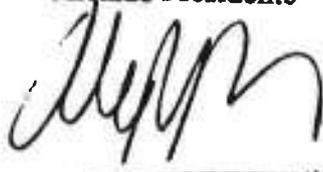
3. La demora en la ejecución de las obras respecto al cumplimiento del plazo total, siempre que sea imputable al Urbanizador, comportará la imposición de la penalidad de 90'15 euros diarios.

### 6. Régimen jurídico.

En lo no previsto en las presentes cláusulas, las relaciones derivadas de la adjudicación del presente Programa se regirán por las normas rectoras de la contratación administrativa en lo que éstas no contradigan lo dispuesto por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, ni sean incompatibles con los principios de la misma en los términos que sean desarrollados, todo ello con independencia de la postura del TSJCV que en alguna sentencia estima la preferente aplicación de la normativa sobre contratación administrativa sobre la autonómica en materia de urbanismo.

Y para la debida constancia de todo lo convenido, firman este Convenio en triplicado ejemplar en el lugar y fecha arriba indicado; ante mí el Secretario que doy fe.

El Alcalde Presidente

---

P.D.

El Urbanizador

El Secretario

