

REUNIDOS

De una parte, DON MANUEL DEL PINO LÓPEZ, mayor de edad, vecino de Córdoba, con domicilio en la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, y DNI XXXXXXXXXXXXXXXXX.

De otra parte, DON MANUEL MELLADO CORRIENTE, mayor de edad, vecino de Córdoba, con domicilio a efectos de este contrato en Avenida Ronda de Tejares 32, Acceso 1, local D, CP 14008y DNI XXXXXXXXXXXXXXXXX

INTERVIENEN

El primero, en adelante "Comisión Gestora Alamillo", en nombre y representación de los Promotores de la Iniciativa de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE 1.4 del Plan Parcial "ALA-1" del Plan de Sectorización PO-6 "El Alamillo" del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba, constituida por tiempo indefinido, y con domicilio a efectos de este contrato con el del compareciente.

El segundo, en nombre y representación de la entidad mercantil ECOURBE GESTIÓN SL, domiciliada en Córdoba, Avenida Ronda de los Tejares 21 1º puerta D; con CIF B-14639462; constituida por tiempo indefinido mediante Escritura otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Sevilla Don Victoriano Gómez Hens el día 15 de Enero de 2003. Esta representación es ostentada en virtud de Escritura de Apoderamiento otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Sevilla Don Victoriano Gómez Hens el 22 de Enero de 2003.

Ambos se reconocen capacidad legal suficiente para celebrar este acto

EXPONEN

I.- Que los propietarios representados por la Comisión Gestora Alamillo representan más del 50% de la superficie de suelo de la Unidad de Ejecución referida en los párrafos precedentes.

II.- Que el representante de la "Comisión Gestora Alamillo" ha sido autorizado por los propietarios de suelo incluidos en la Unidad de Ejecución de referencia, en asamblea válidamente constituida al efecto, para firmar el presente contrato con la mercantil ECOURBE GESTIÓN SL.

III.- Que ambas partes, en adelante "COMISIÓN GESTORA ALAMILLO" y "EQUIPO TÉCNICO" respectivamente, al amparo de la autonomía de la voluntad proclamada en el artículo 1.255 del Código Civil, regulan sus relaciones jurídicas mediante el presente contrato de conformidad con las siguientes

CLÁUSULAS

I.- OBJETO DEL CONTRATO

El contrato tiene por objeto la asistencia técnica necesaria para realizar las actuaciones que se detallan en el párrafo siguiente, y que afecten al ámbito geográfico de la Unidad de Ejecución referida del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba.

En concreto, se desarrollarán por el EQUIPO TÉCNICO las siguientes prestaciones:

A. Trabajos previos de campo:

1. Vuelo fotogramétrico a color a escala 1:4000
2. Restitución digital
3. Apoyo en campo para verificación de datos
4. Confección planimétrica de censo de propietarios y de parcelas
5. Documentación para la Asociación en formato papel y digital

B. Desarrollo de la Junta de Compensación:

1. Estudio y análisis jurídico del estatuto de la propiedad
2. Localización y recopilación de información ante organismos públicos
3. Redacción y presentación de instancias, dictámenes y cualesquiera otros documentos sean necesarios elaborar para el desarrollo del planeamiento y la gestión urbanística ante Notarías, Registros Públicos y demás organismos públicos
4. Gestión de los correspondientes otorgamientos de Escrituras Públicas, protocolización ante Notario e Inscripción en el Registro de la Propiedad
5. Redacción de documentos necesarios para la Junta de Compensación. En todo caso, se entienden incluidos los siguientes:
 - a. Estatutos de la Junta de Compensación
 - b. Bases de la Junta de Compensación
 - c. Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación
6. Redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación, que comprenderá los siguientes aspectos:
 - a. Redacción de Memoria jurídica que justifique la elaboración del Proyecto de Reparcelación
 - b. Confección pormenorizada de la relación de Propietarios que ostente derechos sobre las fincas (usufructuarios, arrendatarios, acreedores hipotecarios, enfiteutas, censualistas, titulares de servidumbres, embargos, derechos de tanteo y retracto, etc.)
 - c. Determinación de la cuantía del derecho de los Propietarios (aplicando el criterio establecido previamente en las Bases de Actuación) a través de su coeficiente de participación
 - d. Obtención y materialización del aprovechamiento urbanístico privativo
 - e. Aplicación en su caso de circunstancias correctoras derivadas de Instrumentos de Planeamiento General o de Desarrollo
 - f. Cuantificación de los Costes de Urbanización
 - g. Cuantificación de los Gastos de Gestión
 - h. Valoración de plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones preexistentes que no puedan conservarse (en su caso)
 - i. Valoración de servidumbres, cargas y derechos incompatibles con la ejecución del planeamiento
 - j. Cálculo de las cesiones de aprovechamiento lucrativo al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba así como de las dotaciones públicas y zonas verdes
 - k. Definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes o de reemplazo
 - l. Confección de las cuentas de liquidación provisional y definitiva
7. Redacción de convenios urbanísticos, en su caso
8. Redacción de contratos de compraventa y enajenación de fincas resultantes adjudicadas a la Junta de Compensación
9. Llevanza y análisis de contabilidad
10. Presentación periódica de situación económica de la Junta de Compensación
11. Cumplimentación y presentación de obligaciones fiscales
12. Asesoramiento jurídico-fiscal de la Junta de Compensación
13. Convocatorias y desarrollo de las asambleas
14. Secretariado de la Junta de Compensación, que comprende:
 - a. Asistir a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
 - b. Levantar y redactar las actas de cada una de las sesiones, transcribiendo su contenido al libro actas correspondiente, diligenciado al efecto por fedatario público.
 - c. Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.
 - d. Desempeñar las funciones que le sean encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector, y sean propias del cargo
 - e. Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.
15. Negociaciones con propietarios implicados
16. Puesta a disposición del convenio financiero EcoUrbe-CajaSur

17. Documentación para la Asociación en formato papel y digital

C. Redacción del Proyecto de Urbanización:

1. Redacción del Proyecto de Urbanización necesario para dotar a los suelos objeto de la ordenación de las infraestructuras mínimas necesarias.
2. Inclusión, en su caso, en el Proyecto de Urbanización de aquellas mejoras que sean indicadas por la propia Asociación con respecto a lo indicado en el apartado anterior.
3. Redacción del Estudio de Seguridad y Salud
4. Coordinación en materia de seguridad y salud
5. Redacción del contrato de ejecución de obras de urbanización y análisis de presupuestos.
6. Dirección de Obras de Urbanización
7. Documentación para la Asociación en formato papel y digital

II.- DURACIÓN DEL CONTRATO

Este contrato se celebra por una duración INDEFINIDA, empezando a surtir efectos desde la fecha de suscripción del mismo. Con carácter orientativo, se indica un calendario de actuación para el EQUIPO TÉCNICO en los siguientes términos:

1. Apartado A) de la cláusula anterior:
CUATRO MESES, a contar desde la firma del contrato.
2. Apartado B) de la cláusula anterior:
NUEVE MESES, a contar desde la Aprobación Definitiva del planeamiento. No obstante, la ejecución de los trabajos descritos en el apartado anterior en un plazo más corto del fijado permitirá al EQUIPO REDACTOR acumular el tiempo restante al siguiente trabajo a desarrollar.
3. Apartado C) de la cláusula anterior:
La redacción del Proyecto de Urbanización se efectuaría en un plazo de SEIS MESES, a contar desde la constitución de la Junta de Compensación.

Estos plazos se corresponden con los tiempos de redacción, es decir, no contemplan los tiempos consumidos en los procesos administrativos, tales como períodos de exposición pública, aprobaciones por asambleas u organismos públicos y determinadas circunstancias similares.

III.- PRECIO DEL CONTRATO

Los honorarios por el conjunto de los servicios descritos en la cláusula I se fija por unidad de superficie de ámbito de actuación (m²), en la cantidad de OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO por metro cuadrado (0,80 €/m²) + IVA.

Esta cantidad no incluye ningún tipo de impuesto (IVA, ITP, AJD, y similares), tasas, licencias administrativas, publicaciones en medios de difusión, intervenciones de fedatarios públicos, Registradores de la Propiedad, Gestores Administrativos, demás impuestos a que hubiere lugar, y honorarios derivados de la intervención de profesionales distintos a los enumerados en el presente contrato.

IV.- FORMA DE PAGO

El importe de este contrato será abonado de la siguiente manera:

- 10% a la firma del contrato
- 10% a la entrega del censo de propiedades y propietarios

- 10% a la aprobación administrativa de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación y aprobación inicial de Estatutos y Bases
- 10% a la constitución ante Notario de la Junta de Compensación
- 10% a la entrega del Proyecto de Urbanización para su presentación ante la Gerencia Municipal de Urbanismo
- 10% a la Aprobación Inicial del Proyecto de Urbanización
- 10% a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización
- 10% a la entrega del Proyecto de Reparcelación para su presentación ante la Gerencia Municipal de Urbanismo
- 10% a la ratificación administrativa del Proyecto de Reparcelación
- 10% a la liquidación definitiva de la Junta de Compensación

Las cantidades a que se refiere esta cláusula serán abonadas mediante el ingreso que cada propietario efectuará en la cuenta bancaria que la entidad ECOURBE GESTIÓN le indique en comunicación escrita al efecto, y dentro del plazo conferido para ello, sin perjuicio de fórmulas particulares de pago que cada propietario solicite.

El impago de las cantidades adeudadas por los propietarios no será repercutido a la COMISIÓN GESTORA ALAMILLO, que no soportará en ningún caso la falta de abono.

V.- FINANCIACIÓN VOLUNTARIA DEL PRECIO

ECOURBE facilitará a todos los propietarios incluidos dentro del ámbito de este contrato la posibilidad de financiar las cantidades que les correspondan a través de la entidad CajaSur mediante la aplicación del Convenio Financiero CAJASUR-ECOURBE, y que será debidamente comunicado a los interesados para su adhesión voluntaria.

VI.- RESPONSABILIDAD INDIVIDUAL

La totalidad del importe derivado de este contrato se dividirá entre los propietarios incluidos dentro de su ámbito en proporción a su superficie de suelo, respondiendo individualmente de las cuotas resultantes en la forma prevista en el párrafo final de la cláusula IV.

En ningún caso, los gastos devengados por la reclamación a propietarios individuales de cuotas no satisfechas al EQUIPO TÉCNICO serán repercutidas al resto de propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución.

El EQUIPO TÉCNICO elaborará un cuadro de superficies y cuotas de participación en gastos para que sea conocido por los propietarios de la Unidad de Ejecución

VII.- OBLIGACIONES DEL EQUIPO TÉCNICO

Serán obligaciones de esta parte las siguientes:

1. Desempeñar diligentemente la labor que ha sido encomendada
2. Informar a la COMISIÓN GESTORA ALAMILLO, cuando fueren requeridos para ello, de la situación del procedimiento en el momento de la consulta
3. Asistir, al menos uno de sus miembros, a las reuniones que convocaren la COMISIÓN GESTORA ALAMILLO sobre el objeto del contrato y fuera requerida su presencia
4. Proteger los datos de carácter privado de cada propietario conforme a la legislación vigente
5. No cesar en sus funciones en cuanto implica y comprende este documento hasta la liquidación definitiva de la Junta de Compensación constitución de la Entidad Urbanística de Conservación

6. Las previstas con carácter general en el Código Civil para las obligaciones bilaterales.

VIII.- OBLIGACIONES DE LA COMISIÓN GESTORA ALAMILLO

Serán obligaciones de esta parte las siguientes:

1. Suministrar la información que le fuere requerida por el EQUIPO TÉCNICO para el desarrollo de su labor con la mayor brevedad posible, y siempre que la misma estuviere en poder de la COMISIÓN GESTORA ALAMILLO.
2. Fomentar entre los propietarios el abono de las cantidades que les correspondiera en la proporción adecuada y dentro del plazo conferido para ello, de conformidad con lo dispuesto en las cláusulas III y IV de este contrato.
3. Asistir, salvo causa justificada, a las reuniones que convocare el EQUIPO TÉCNICO sobre el objeto del contrato y fuere necesaria su presencia.
4. Las previstas con carácter general en el Código Civil para las obligaciones bilaterales.

IX.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Cualquiera de las partes podrá resolver unilateralmente, sin alegar causa alguna, el presente contrato, con la sola formalidad de dirigir comunicación escrita fehaciente con un preaviso de QUINCE DIAS a la fecha de extinción de la relación jurídica. En este caso, la parte que resuelva el contrato abonará a la otra las cantidades pendientes por trabajos ya realizados.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones contenidas en este contrato dará derecho a la cumplidora a resolverlo, exigiendo una indemnización del 20% del precio del contrato por los daños y perjuicios causados.

Igualmente, las partes mutuamente conformes podrán resolver este contrato, sin que quepa exigir indemnización alguna a la otra por este motivo.

X.- SUBROGACIÓN POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

La Junta de Compensación que se constituya para ejecutar las determinaciones del planeamiento aprobado se subrogará en el presente contrato de arrendamiento de servicios, asumiendo los derechos y obligaciones que hasta entonces le correspondían a la COMISIÓN GESTORA ALAMILLO.

XI.- PROPIEDAD INTELECTUAL

Las ideas representadas en los planos y demás documentación elaborada por el EQUIPO TÉCNICO son de su propiedad intelectual conforme a la legislación en vigor, teniendo la COMISIÓN GESTORA ALAMILLO el derecho de materializar la idea de una sola vez y en el emplazamiento indicado en este contrato.

XII.- VINCULACIÓN AL PLANEAMIENTO

En todo caso, el presente contrato queda vinculado a las determinaciones que el planeamiento general o el que lo desarrollare fije para el ámbito de actuación objeto del mismo, sin que quepan actuaciones no previstas en el planeamiento sin la autorización expresa del órgano competente para ello.

XIII.- GARANTÍA DE VALIDEZ ADMINISTRATIVA

Todos los trabajos desarrollados por ECOURBE GESTIÓN SL y contenidos en este contrato precisarán, para producir obligaciones en la otra parte contratante, su aprobación administrativa por el órgano competente para ello.

XIV.- SUMISIÓN EXPRESA

Las partes aceptan en el presente contrato, de común acuerdo, la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de CÓRDOBA para la solución judicial de los litigios que pudieran surgir entre ambas, con expresa renuncia a cualquier otro fuero que les pudiera corresponder.

Y en prueba de conformidad, firman el presente contrato, que consta de SEIS HOJAS escritas por su anverso, en Córdoba el 11 de Enero de 2007.

Fdo. D. Manuel del Pino López
COMISIÓN GESTORA ALAMILLO

Fdo. D. Manuel Mellado Corriente
ECOURBE GESTIÓN SL