



## CONTRATO DE PERMUTA DE SOLARES POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

En ..... a ..... de ..... de .....

### REUNIDOS

De una parte

(D./Dña.) ....., mayor de edad, de profesión ....., con domicilio en ....., (calle/plaza/avenida) ....., número ..... piso ..... puerta ..... C.P. ...., provincia ..... Tfno. .... y Fax ..... con N.I.F. ....

De otra parte,

(D./Dña.) ....., mayor de edad, de profesión ....., con domicilio en ....., (calle/plaza/avenida) ....., número ..... piso ..... puerta ..... C.P. ...., provincia ..... Tfno. .... y Fax ..... con N.I.F. ....

### ACTUAN

El primero, a quien en este contrato se denominará la "Propiedad", en nombre y representación de la Junta de Compensación de ....., con domicilio social en ....., (calle/plaza/avenida) ....., número ..... C.P. ...., N.I.F. ...., en virtud del nombramiento otorgado en la Asamblea de fecha ....., cuyos acuerdos fueron inscritos en el Registro de Entidades Urbanístico-Colaboradoras de ..... con fecha ..... de ..... de ..... al folio ....., tomo ....., habiendo sido constituida la misma el día ..... de ..... de ..... ante el Notario (D./Dña.) ..... de ..... con número de protocolo ..... e inscrita en el Registro citado con fecha ..... de ..... de .....

Manifiesta bajo su responsabilidad que el nombramiento otorgado no le ha sido revocado ni limitado.

El segundo, a quien se denominará "Empresa Urbanizadora" en este documento, (en nombre propio/o en nombre y representación de la sociedad ..... con domicilio social en ....., (calle/plaza/avenida) ....., número ..... C.P. ...., N.I.F. ...., según escritura de apoderamiento de fecha ..... de ..... de ..... autorizada por el Notario de ....., D./Dña. ...., con número de protocolo ....., inscrita en el Registro Mercantil de ....., inscripción



....., en virtud de la cual resultan poderes suficientes para la firma del presente documento, afirmando el aquí compareciente que no le han sido revocados ni limitados sus poderes, habiendo sido constituida la sociedad el día ..... de ..... de ..... ante el Notario D./Dña. .... de ..... con número de protocolo ..... e inscrita en el Registro Mercantil de ..... al folio ....., tomo ....., hoja número .....)

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad suficiente para este acto y

**MANIFIESTAN:**

**PRIMERO.-** La Junta de Compensación del (Plan Parcial/Unidad de Actuación/Polígono) ....., ha sido constituida como Entidad Urbanístico-Colaboradora con la finalidad de ejecutar el Plan Parcial que fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el día ..... de ..... de .....

**SEGUNDO.-** Se entrega en este acto al representante de la Empresa Urbanizadora copia del mencionado Plan Parcial quien se ha informado sobre el mismo en el Ayuntamiento.

**TERCERO.-** La realización del Plan citado exige la ejecución de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de ....., el día ..... de ..... de ....., así como el pago de los correspondientes honorarios técnicos facultativos.

Se entrega en este acto al representante de la empresa urbanizadora, copia completa del Proyecto de Urbanización citado en el que constan los Pliegos de Condiciones, Presupuestos, Planos y Memoria.

**CUARTO.-** El representante de la Empresa Urbanizadora, manifiesta que ésta está interesada en la realización de la obras del Proyecto de Urbanización y pago de las cantidades que se especificarán, recibiendo a cambio los terrenos edificables que se concretan en el presente documento, libres de cargas y gravámenes.

**QUINTO.-** La distribución de los diversos solares o parcelas edificables dentro del Plan, así como las propiedades de titularidad pública, se concretan en el Plano Parcelario que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha ..... de ..... de ....., copia del cual se entrega a la Empresa Urbanizadora que lo recibe en este acto.

**SEXTO.-** Los Estatutos de la Junta de Compensación en su artículo ....., apartado ....., prevén la incorporación como miembros de la Junta de Compensación de las Empresas Urbanizadoras, regulando en dicho apartado las relaciones con las mismas, estableciéndose la valoración de las adjudicaciones de los terrenos edificables que se efectúen a su favor en las Bases de Actuación, y en especial en la base ....., apartado ..... Se entrega copia de los Estatutos y Bases a la Empresa Urbanizadora.



Su representante manifiesta conocer por razón de su profesión y actividad el régimen y funcionamiento de las Juntas de Compensación y las empresas urbanizadoras que adquieren terreno a cambio de la ejecución de obras.

SÉPTIMO.- El texto del presente contrato fue autorizado (en la Asamblea General de fecha ..... de ..... de ..... y/o por el Consejo Rector/Junta Gestora, cuyas copias de las actas se acompañan como anexos números ..... y .....)

OCTAVO.- El Proyecto de Compensación (ha quedado inscrito en el Registro de la Propiedad con fecha ..... o/está aprobado definitivamente por el Ayuntamiento y pendiente de inscribir en el Registro de la Propiedad obligándose, como se obliga, la Junta a hacer las gestiones y pagos necesarios para inscribirle en el Registro citado) .....

NOVENO.- La Junta de Compensación en el Proyecto de Compensación se ha reservado los siguientes solares para con los mismos pagar los gastos de urbanización:

a) Solar sito en ..... con frente a ..... (calle/plaza/avenida) ..... de superficie ..... metros cuadrados.

(Se describirá tal como conste en el Registro de la Propiedad y si no está aún inscrito, como conste en el Proyecto de Compensación)

Es propietaria la Junta de Compensación (del 100 por 100 del mismo o/del ..... por 100) .....

b) Solar sito en ..... con frente a ..... (calle/plaza/avenida) ..... de superficie ..... metros cuadrados.

(Se describirá tal como conste en el Registro de la Propiedad y si no está aún inscrito, como conste en el Proyecto de Compensación)

Es propietaria la Junta de Compensación (del 100 por 100 del mismo o/del ..... por 100) .....

c) Solar sito en .....

DÉCIMO.- Con los efectos y atribuciones de la Ley 38/1999 de 5 noviembre de Ordenación de la Edificación, será Director de obra D. .... de profesión ....., con domicilio en ....., (calle/avenida/plaza) ....., número ....., piso ....., puerta ....., C.P. ...., teléfono ....., fax ....., y D.N.I. .... y Director de ejecución de obra D. .... de profesión ....., con domicilio en ....., (calle/avenida/plaza) ....., número ....., piso ....., puerta ....., C.P. ...., teléfono ....., fax ....., y D.N.I. .... y Coordinador de Seguridad y Salud, D. .... de profesión ....., con domicilio en ....., (calle/avenida/plaza) ....., número ....., piso ....., puerta ....., C.P. ...., teléfono ....., fax ....., y D.N.I. ....



Teniendo en cuenta los anteriores antecedentes para el presente contrato se estipulan los siguientes

**PACTOS:**

PRIMERO.- La Empresa Urbanizadora, se compromete y obliga, todo ello en relación con (el Plan Parcial/Unidad de Actuación/o Polígono) ..... y dentro del ámbito del mismo a lo siguiente:

1.1. Ejecutar todas las obras comprendidas dentro del Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento, y cuyo coste se estima que será de ..... euros, equivalentes a ..... pesetas. La modificación de esta valoración no implicará de forma directa ni indirecta cambio alguno de este contrato.

1.2. Pagar los honorarios de redacción de Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra y los correspondientes al Director de ejecución de obra y Coordinador de Seguridad y Salud por la redacción del estudio de seguridad, aprobación del Plan de Seguridad y Salud, seguimiento y control del mismo, control de calidad, que en total ascienden en cuanto al Director de obra ..... euros, al Director de ejecución de obra ..... euros, y al Coordinador de Seguridad y salud ..... euros.

La Empresa Urbanizadora (abona a los técnicos citados dicho importe en este acto junto con el correspondiente IVA/entrega a la Propiedad las siguientes letras de cambio) para su pago.

..... euros, con vencimiento ..... de ..... de .....

..... euros, con vencimiento ..... de ..... de .....

..... euros, con vencimiento ..... de ..... de .....

Todo ello con el fin de, con su descuento abonar la cantidad de ..... euros, correspondientes a la Redacción del Proyecto de Urbanización y al Director de obra /al Director de ejecución de obra ..... euros y ..... euros en concepto de redacción del Proyecto de Seguridad y Salud y Control de Calidad.

(....., como Empresa Urbanizadora, se obliga a pagar el I.V.A. de los honorarios de las facturas de los citados profesionales, o sea, ..... euros, por todo el día ..... de ..... de ....., y abona en este acto ..... euros, importe del descuento de las letras).

1.3. En este acto presenta aval bancario de ..... euros, equivalente al ..... por 100 del coste de las obras del Proyecto de Urbanización, para ser entregado al Ayuntamiento de ....., con vigencia hasta el momento en que el Ayuntamiento acepte definitivamente las obras de urbanización que ..... se obliga a ejecutar.



1.4. Pagar los gastos de conservación de las obras, no de los consumos de los servicios, si existieran, hasta la recepción definitiva de los terrenos urbanizados por el Ayuntamiento.

1.5. Abonar desde el presente momento las cuotas de participación del ..... por 100 en la Junta de Compensación para pago de gastos de administración, indemnizaciones y expropiaciones entre otros, como propietaria futura de los solares que se le adjudicaran por la ejecución de las obras. Se abonan en este acto ..... euros, correspondientes a la cuota de (la/s) ..... derrama/s mediante cheque número ..... del (Banco/Caja) ..... que entrega en este acto.

SEGUNDO.- (D./Dña.) ....., en nombre de la Junta de Compensación adjudica los solares que se grafían en rojo en el plano que se adjunta como documento número ..... a la Empresa Urbanizadora, con la condición suspensiva y resolutoria de que se ejecuten las obras de acuerdo con el Proyecto de Urbanización de forma que el Ayuntamiento reciba las obras en el plazo de ..... (meses/años) ..... contados a partir del inicio de las mismas, salvo casos de fuerza mayor. Las obras se iniciarán en el plazo máximo de ..... meses a partir (de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización por parte del Ayuntamiento/o a partir de la firma del presente contrato/o a partir del día ..... de ..... de .....)

TERCERO.- Los solares que adquiere la Empresa Urbanizadora son de los que se han descrito en el manifiesto noveno, los siguientes y en las proporciones que se indican:

- 1) (100 por 100/o ..... por 100/o ..... partes indivisas) ..... del solar sito en ..... con frente a ..... (calle/plaza/avenida) ..... de superficie ..... metros cuadrados.
- 2) (100 por 100/o ..... por 100/o ..... partes indivisas) ..... del solar sito en ..... con frente a ..... (calle/plaza/avenida) ..... de superficie ..... metros cuadrados.
- 3) .....

CUARTO.- A efectos de facilitar la viabilidad económica a la Empresa Urbanizadora, se establece que el traspaso del dominio sin condición resolutoria por parte de la Propiedad de los solares citados y que ésta se ha reservado en el Proyecto de Compensación, se efectuará escalonadamente en escritura pública, libres de toda clase de cargas y gravámenes. La Propiedad se obliga a formalizar en Escritura Pública la adjudicación en los ..... días siguientes a la fecha en que el Director de obra certifique mensualmente el importe de la obra realizada según el Proyecto de Urbanización y establezca el porcentaje realizado sobre el total del Proyecto, más los costes de los honorarios facultativos, menos una retención del ..... por 100 de lo ejecutado. Podrá la Empresa Urbanizadora, en función de la obra realizada, exigir la Escritura Pública de cesión a su favor de los solares o parte indivisa de los mismos.

A estos efectos se valoran los solares propiedad de la Junta en la siguiente forma:



- Solar número ....., ..... euros.
- Solar número ....., ..... euros.
- ..... por 100 del solar número ....., ..... euros.

Se seguirá en el orden de adjudicación, el orden establecido en este contrato en el pacto tercero, pudiéndose modificar de mutuo acuerdo.

Sólo se escriturarán los solares a favor de la Empresa Urbanizadora, cuando ésta haya entregado la totalidad de la obra urbanizadora terminada y ésta haya sido aceptada por el Ayuntamiento.

QUINTO.- Siendo la Empresa Urbanizadora la adquirente de los solares, ésta vendrá obligada a pagar los gastos e impuestos de la Escritura de compra que por ley correspondan, obligándose la Junta a abonar los que por ley a ella le sean atribuibles.

SEXTO.- El importe de los gastos a abonar por la Empresa Urbanizadora por los solares que quedarán de su propiedad son el equivalente al ..... por 100 de las unidades de valor del total de la urbanización.

SÉPTIMO.- Las partes firman como anexo a este contrato, el planing y programa de trabajo, según lo establecido en el apartado ..... de los pliegos de condiciones facultativas.

OCTAVO.- Caso de discrepancia entre la Empresa Urbanizadora y la Dirección Facultativa, se estará al dictamen de los Servicios Técnicos Municipales en la persona del (Arquitecto /Ingeniero) ..... Municipal.

NOVENO.- En el supuesto de que haya que ejecutar obras, no previstas en el Proyecto de Urbanización, éstas serán abonadas a la Empresa Urbanizadora en base a los precios unitarios del Proyecto de Urbanización. Las mismas serán abonadas según el coeficiente de cada finca en el Proyecto de Compensación y la Empresa Urbanizadora abonará lo que corresponda en cuanto a los solares que por la ejecución de las obras llegarán a ser de su propiedad. El pago de estas obras se efectuará a la Empresa Urbanizadora en el plazo de ..... días a partir de la certificación de la Dirección Facultativa y de la aprobación del Consejo Rector.

En el supuesto de que haya que ejecutar obras previstas en el párrafo inmediatamente precedente, antes de su ejecución, deberá ser firmado un anexo al presente contrato por (el/la) ..... representante de la Empresa Urbanizadora y (el/la) ..... (Presidente del Consejo Rector/Junta Gestora) .....

DÉCIMO.- El presente contrato podrá ser resuelto por:

- a) El incumplimiento de los plazos de ejecución de la obra con un retraso superior a ..... meses.
- b) Suspensión de pagos, concurso de acreedores o quiebra de la Empresa Urbanizadora.



c) Abandono de la obra.

d) El incumplimiento de cualquiera de los pagos establecidos en este contrato.

UNDÉCIMO.- La Empresa Urbanizadora se obliga a tener asegurados a todos los que trabajen en la obra y notificar todas las variaciones al Aparejador, así como justificar las altas y bajas en la Seguridad Social.

Todas las obligaciones laborales y de Seguridad, en su más amplio sentido, son de cuenta y cargo de la Empresa Urbanizadora.

DUODÉCIMO.- Los impuestos, arbitrios y tasas que se pudieran devengar, se abonarán según ley.

DECIMOTERCERO.- En caso de resolución de contrato, la Empresa Urbanizadora perderá el aval entregado al Ayuntamiento más las retenciones que se le hubieren efectuado hasta el momento de la resolución del contrato.

DECIMOCUARTO.- Abandono de obra. La no ejecución de obra certificada por la Dirección Facultativa en cuantía mínima mensual de ..... euros, se considerará abandono de la obra.

En este supuesto, notificado por el Presidente de la Junta el Certificado de la Dirección Facultativa por vía notarial a la Empresa Urbanizadora, quedará facultada la Junta para tomar posesión de la obra y levantar acta notarial detallada por escrito y gráfica de las unidades y partidas de obra que se hubieran realizado con su valoración hecha por la Dirección Facultativa e inmediatamente contratar una nueva empresa que ejecute las obras. Podrán las partes en supuesto de discrepancia, acudir a los Tribunales de Justicia, pero ello no impedirá la toma de posesión de los terrenos y obra por parte de la Propiedad.

DECIMOQUINTO.- La recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento deberá obtenerse como máximo en el plazo de ..... a partir de la recepción provisional y caso de que en el plazo de ....., a contar de la fecha anterior, no se obtenga la recepción definitiva del Ayuntamiento por culpa de la Empresa Urbanizadora, seguirá corriendo de cargo de la misma el mantenimiento de las obras hasta la recepción definitiva por el Ayuntamiento, respondiendo el aval que ha prestado ante el mismo.

DECIMOSEXTO.- El representante de la Empresa Urbanizadora declara conocer la legislación urbanística aplicable y en especial el hecho de que el Ayuntamiento puede intervenir y controlar la ejecución de las obras según el artículo 176 del Reglamento de Gestión Urbanística que se copia a continuación:

“1. La contratación para la ejecución de las obras se llevará a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de los órganos de gobierno de aquélla.

2. En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:



- a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.
- e) El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.”

En prueba de conformidad lo firman en el lugar y fecha indicados por triplicado ejemplar, uno para la Junta, otro para la Empresa Urbanizadora y otro para presentar en el Ayuntamiento y firmados en todas y cada una de sus ..... hojas de papel común.