

En Madrid, a 21 de octubre de 2002,

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

ILMO. SR. D. JOSÉ MARÍA ERENAS GODIN, y con D.N.I. núm.- 50.275.303, y DON JOSÉ JAVIER OCAÑA RODRÍGUEZ, con D.N.I. núm.- 4.138.185, ambos con domicilio a efectos del presente contrato en Madrid, c/ Maudes nº 17.

DE OTRA PARTE:

ILMO. SR. D. FRANCISCO LABAYEN LATORRE, con N.I.F. nº 139.727-W, con domicilio a efectos de este contrato en Madrid C/ M^ª de Molina nº 4 2^ª planta.

INTERVIENEN

DE UNA PARTE:

ILMO. SR. D. JOSÉ MARÍA ERENAS GODIN y DON JOSÉ JAVIER OCAÑA RODRÍGUEZ, en nombre y representación del CONSORCIO URBANÍSTICO ESPARTALES NORTE, con C.I.F. G 83160614, según facultades otorgadas por el Consejo de Administración del Consorcio por acuerdo de su sesión de fecha 30 de noviembre de 2.001.

DE OTRA PARTE:

ILMO. SR. D. FRANCISCO LABAYEN LATORRE en nombre y representación de ARPEGIO ÁREAS DE PROMOCIÓN EMPRESARIAL S.A, en su condición de Consejero Delegado de la Sociedad, según escritura de elevación a público de acuerdos sociales, autorizada con fecha 27 de diciembre de 2000 por la Notario de Madrid D^ª María del Pilar de Prada Solaesa, con el nº 5534 de su protocolo.

Ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato y al efecto

EXPONEN

- I.- Que el CONSORCIO URBANÍSTICO ESPARTALES NORTE tiene como fin el desarrollo, gestión, urbanización y comercialización de los terrenos comprendidos en el Sector 115-A del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Alcalá de Henares.
- II.- Que el Consejo de Administración del Consorcio Espartales Norte, en su reunión del 30 de noviembre de 2.001, acordó facultar a D. José María Erenas Godín y a D. Javier Ocaña Rodríguez para llevar a cabo la contratación de los servicios de gestión, control de obras y administración del Consorcio.
- III.- Que de acuerdo con las facultades indicadas en el punto anterior los representantes del Consorcio, Srs. Erenas Godín y Ocaña Rodríguez, han decidido la contratación de los servicios de gestión, control de obras y administración del Consorcio Espartales Norte a ARPEGIO, ÁREAS DE PROMOCIÓN EMPRESARIAL, S.A.

Por lo que ambas partes suscriben el presente Contrato de Prestación de Servicios, que se regirá por las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO. El CONSORCIO URBANÍSTICO ESPARTALES NORTE, contrata con ARPEGIO, ÁREAS DE PROMOCIÓN EMPRESARIAL, S.A., que acepta, llevar a cabo los trabajos de "Gestión, Desarrollo Urbanístico y Comercialización del Sector 115-A Espartales Norte" del P.G.O.U. del municipio de Alcalá de Henares.

SEGUNDA.- ALCANCE DE LOS SERVICIOS. El alcance y contenido de los servicios a prestar por ARPEGIO ÁREAS DE PROMOCIÓN EMPRESARIAL, S.A, son los que se especifican en el documento que se adjunta como Anexo nº 1 al presente contrato.

TERCERA.- PRECIO. El precio a percibir tendrá carácter fijo y será de **CUARENTA MIL EUROS (40.000)** mensuales que comprenderá la totalidad de los trabajos a desarrollar por el Consorcio, al que habrá que añadirle el IVA al tipo correspondiente.

Si bien, durante el plazo que transcurra desde la fecha del presente contrato hasta la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico preciso para el desarrollo de la actuación (Plan de Sectorización y Plan Parcial de Ordenación), el precio a percibir será de **VEINTE MIL EUROS (20.000)** mensuales.

Una vez se apruebe definitivamente el Plan de Sectorización y el Plan Parcial o, en todo caso, transcurridos cuatro meses desde la fecha del presente contrato, el precio a percibir será el referido de **CUARENTA MIL EUROS (40.000)** mensuales.

CUARTA.- FORMA DE PAGO. La forma de pago será anual. Los importes a percibir se cobrarán por año natural vencido, a la presentación de la correspondiente factura.

QUINTA.- PLAZO. El plazo de vigencia del presente contrato será el de la propia existencia del Consorcio Urbanístico Espartales Norte, si bien toda vez que la relación que establecen las partes es de mutua y recíproca confianza, cualquiera de las partes podrá rescindir unilateralmente el presente contrato con la sola notificación a la otra, en cuyo caso las obligaciones económicas de pago del precio fijado vencerán al mes siguiente al de la citada notificación.

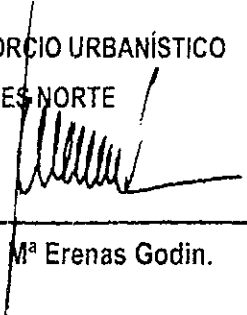
SEXTA.- RESOLUCION DEL CONTRATO. El incumplimiento por cualquiera de las partes de sus obligaciones previstas en este contrato, facultará a la otra parte a instar la resolución del mismo, así como la falta de confianza prevista en la estipulación anterior Quinta, y sin perjuicio de lo dispuesto en la Estipulación Octava.

SÉPTIMA.- GASTOS. Todos los gastos que sean necesarios para la realización de los trabajos que son objeto del presente contrato, serán por cuenta de ARPEGIO, ÁREAS DE PROMOCIÓN EMPRESARIAL, S.A., sin que ello suponga incremento del precio pactado.

OCTAVA.- SUMISION EXPRESA. Las partes intervinientes con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponderles, en cuantas cuestiones se susciten con motivo de la interpretación, aplicación o cumplimiento del presente contrato, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid capital.

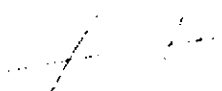
Y en prueba de aceptación y conformidad con todo lo anteriormente expuesto y estipulado, las partes suscriben el presente contrato por duplicado y aun sólo efecto en el lugar y fecha arriba indicados.

Por CONSORCIO URBANÍSTICO
ESPARTALES NORTE



Fdo.: José Mª Erenas Godin.

Por ARPEGIO, ÁREAS DE
PROMOCIÓN EMPRESARIAL, S.A.



Fdo.: Francisco Labayen Latorre.



Fdo.: José Javier Ocaña Rodríguez.

ANEXO N° 1

DOCUMENTO DE ORGANIZACIÓN DE LOS TRABAJOS DE
GESTIÓN, CONTROL DE OBRAS Y ADMINISTRACIÓN DEL
CONSORCIO.

1.- **DOCUMENTO DE ORGANIZACIÓN DE LOS TRABAJOS DE GESTIÓN, CONTROL DE OBRAS Y ADMINISTRACIÓN DEL CONSORCIO.**

OBJETO.

El presente documento tiene por objeto especificar el alcance y valoración de los servicios y medios a aportar por la Empresa de Gestión, para llevar a cabo los trabajos de gestión y desarrollo de la operación urbanística denominada "Espartales Norte", de acuerdo con la resolución adoptada por el Consejo de Administración del citado Consorcio Urbanístico en su sesión de 30 de noviembre de 2001.

2.- **ALCANCE DE LOS SERVICIOS.**

Los servicios que se relacionan a continuación cubrirán todas las necesidades que el desarrollo de la operación por el Consorcio Urbanístico "ESPARTALES NORTE" pueda demandar, tanto en la gestión integral del proyecto como en la dirección y supervisión técnica de todas sus actividades, en las sucesivas etapas de obtención del suelo, planeamiento urbanístico, ejecución de obras y comercialización.

Las diferentes áreas en que se desglosan los servicios a facilitar son: Gerencia, Técnica, Jurídica, Gestión Administrativa y Financiera y Comercial.

2.1. Gerencia

a) Genéricos.

La Empresa de Gestión aportará al Consorcio las funciones de apoyo a la Gerencia del mismo a través del Director Gerente que se nombre, y, por tanto, asumirá las responsabilidades genéricas que se derivan de dicho cargo.

El Director Gerente canalizará la relación entre el Consejo de Administración del Consorcio y la Empresa de Gestión, y se responsabilizará de la dirección y realización de los servicios que se incluyan en la presente propuesta.

El Director Gerente informará al Consejo de Administración del Consorcio, siempre que éste lo solicite, de la situación del proyecto y se responsabilizará de llevar a término los acuerdos y objetivos que éste fije.

b) Específicos.

- Gestión y supervisión de estudios previos de demanda para la definición de los productos urbanísticos.
- Planificación de actividades. Plan General del Proyecto y Planes de objetivos. Elaboración, seguimiento y análisis de desviaciones.

- Elaboración de estudios de viabilidad y planificación económica de la operación. Plan financiero.
- Redacción de informes de situación generales y específicos: obtención de suelo, avance de las obras, contratación, comercialización, etc.
- Proyecto de expropiación: Gestión de la contratación y supervisión del proyecto. Relación con los propietarios de suelo. Elaboración de propuestas y cierre de acuerdos.
- Planes económicos a término. Presupuestos anuales.
- Gestión de tramitación de permisos, licencias y autorizaciones.
- Gestión de concursos. Supervisión de los Pliegos de Condiciones.
- Gestiones derivadas de la inscripción y transmisión de parcelas al Consorcio.

2.2. Técnicos. Urbanismo y Construcción.

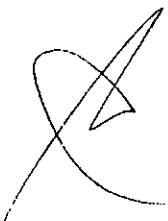
a) Genéricos



La Empresa de Gestión facilitará al Consorcio todos los apoyos de carácter técnico que precise y en particular, los relativos a la gestión y diseño urbanístico y a la supervisión y control de la ejecución de obras de urbanización e infraestructuras.

La Empresa de Gestión representará al Consorcio defendiendo sus intereses en los actos y reuniones que se celebren con las empresas adjudicatarias de las obras y cuantos otros actos sean necesarios para el mejor desarrollo del proyecto.

La Empresa de Gestión llevará a cabo los distintos concursos para la contratación de asistencias técnicas y ejecución de obras y servicios, evaluación de ofertas y posterior adjudicación y contratación de acuerdo con las indicaciones del Consejo de Administración del Consorcio.



Igualmente, la Empresa de Gestión informará al Consorcio de las modificaciones y desviaciones que puedan producirse, tanto en el diseño del proyecto como en los presupuestos y certificaciones de las obras. Así mismo, realizará gestiones, proyectos y convenios que se precisen, con las administraciones y las compañías suministradoras, para asegurar, el abastecimiento de los distintos servicios y el desvío de redes cuando sea necesario.

b) Específicos


Planeamiento Urbanístico (Plan de Sectorización y Plan Parcial):

- Elaboración de Pliegos de Cláusulas, publicación y evaluación de ofertas para contratación de las asistencias técnicas necesarias.
- Dirección y supervisión de la elaboración de los documentos de planeamiento.
- Tramitación de las aprobaciones administrativas; análisis y seguimiento de alegaciones.

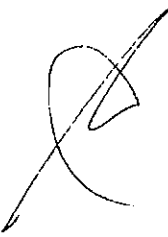
Proyectos de Parcelación: Contratación, supervisión y gestión hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Estudios Específicos: Contratación y supervisión de estudios topográficos, geotécnicos, medioambientales, tráfico, arqueología, acústicos, etc.

Proyectos de Obras (Urbanización e Infraestructuras):

- 
- Elaboración de Pliegos, publicaciones y evaluación de ofertas para contratación de las asistencias técnicas.
 - Dirección y supervisión de la elaboración de todos los proyectos de obras de urbanización, desvíos de servicios, conexiones viarias y ferroviarias y conexiones de servicios.
 - Gestión ante administraciones y compañías de suministro para la obtención de todas las licencias, convenios, autorizaciones y aprobaciones necesarias.

Ejecución de Obras:

- 
- Elaboración de pliegos, publicación y evaluación de ofertas para contratación de obras y dirección facultativa de las mismas.
 - Participación directa junto con la Dirección Facultativa en la dirección y supervisión de las obras.
 - Control de certificaciones, desviaciones, precios contradictorios y seguimiento de presupuestos.
 - Seguimiento de los Planes de vigilancia, seguridad y control de accesos.

Proyectos Edificación:

- Supervisión de los proyectos de edificación de las parcelas.
- Redacción y seguimiento de los convenios reguladores para ejecución de obras en las parcelas simultáneamente a las de urbanización, adecuando su implantación y exigiendo el cumplimiento de las responsabilidades de cada uno de los agentes intervinientes.

Entidades de Conservación

- Redacción de estatutos y constitución de las Entidades Urbanísticas de Conservación.

2.3. Jurídicos y Fiscales.

a) Genéricos

La Empresa de Gestión facilitará al Consorcio todos los servicios jurídicos que este precise y realizará cuantas acciones se requieran por petición o a propia iniciativa en defensa de los intereses del Consorcio personándose en su nombre en cuantos actos sea requerido.



La Empresa de Gestión aportará al Consorcio el asesoramiento que este requiera en temas fiscales y tributarios ante la hacienda estatal, autonómica o local promoviendo las actuaciones que con tal fin se requieran.

b) Específicos

- Apoyo técnico a la Dirección General del Suelo, como Organismo expropiante, en el proceso de obtención del suelo.
- Redacción y negociación de convenios expropiatorios.
- Asesoramiento Legal de todo el proceso jurídico de la expropiación.
- Elaboración de todos los contratos de asistencias técnicas, obras y suministros.
- Redacción de todos los contratos y escrituras públicas de compraventa de parcelas.
- Recursos por temas de fiscalidad derivados del proceso expropiatorio, de la actividad empresarial, de la propiedad del suelo, por transmisiones, por plusvalías generadas, etc.




2.4. Servicios Financieros, Administrativos y Contables.

a) Genéricos

La Empresa de Gestión aportará al Consorcio el análisis de las posibles fuentes de financiación, y, una vez seleccionada, gestionará los acuerdos que a tal fin se hayan de establecer con las entidades financieras realizando el seguimiento posterior, y proponiendo las acciones a tomar en cada momento con objeto de optimizar la financiación de la operación.

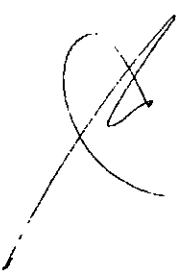
La Empresa de Gestión facilitará todos los servicios necesarios para llevar a cabo la administración económica y contable del Consorcio de acuerdo con los procedimientos y requerimientos legales y la buena práctica, colaborando con los procesos de auditoría económica y contable que el Consorcio decida realizar.

b) Específicos

- 
- Gestión administrativa y económica de todos los contratos.
 - Gestión de tesorería.
 - Contabilidad analítica y financiera del Consorcio.
 - Elaboración, supervisión y control de los presupuestos.
 - Declaraciones y liquidaciones fiscales.
 - Elaboración de las cuentas anuales.
 - Representación y apoyo ante cualquier inspección y/o auditoría.

2.5. Promoción

a) Genéricos



La Empresa de Gestión programará y gestionará la promoción del Consorcio, tanto genérica como de productos específicos, en los diferentes medios y soportes, de acuerdo con las medidas y planes aprobados por el Consorcio.

La Empresa de Gestión, a través de sus propios servicios, difundirá la oferta del consorcio, atendiendo y canalizando todas las demandas que se produzcan.

b) Específicos

- Gestión del diseño y de la ejecución de folletos, carteles, maquetas, anuncios, etc.
- Difusión a los promotores clientes de la Empresa de Gestión.
- Promoción en los medios de información general y especializada.
- Presencia en las ferias y eventos inmobiliarios que el Consorcio decida.
- Negociación y formalización de todas las operaciones de compraventa de parcelas.

3.- MEDIOS HUMANOS Y MATERIALES.

La Empresa de Gestión pondrá a disposición del Consorcio los medios humanos y materiales necesarios para el cumplimiento de los servicios indicados, entre ellos los siguientes:

3.1. Medios Humanos.

Gerencia del Proyecto.

Los servicios de apoyo a la gerencia se facilitarán a través de la Dirección de Proyectos de la Empresa de Gestión por persona titulada con capacidad acreditada, que asumirá la coordinación y control del conjunto de los trabajos.

Servicios Técnicos.

Los servicios descritos en las áreas de urbanismo y construcción así como todo el apoyo informático que se requiera para el desarrollo de la operación se facilitarán a través de las Direcciones Técnica y de Urbanismo con profesionales de amplia experiencia en proyectos equivalentes.

Servicios Administrativos, Económicos y Financieros.

A través de la Dirección Económico Financiera, la Empresa de Gestión aportará los profesionales necesarios con demostrada experiencia y eficiencia en la administración y financiación de las operaciones que ha de acometer.

Asesoría Jurídica.

Los servicios jurídicos y fiscales, estarán garantizados, directamente por profesionales de la Asesoría Jurídica de la Empresa de Gestión y a través de los apoyos de consultorías externas que para casos específicos sean necesarios.

3.2. Medios Materiales

Local, mobiliario y material de oficina.

La Empresa de Gestión ofrecerá, durante el periodo que dure la prestación de sus servicios sus locales propios, donde estará ubicado el personal expresamente asignado al proyecto así como el resto de los técnicos de apoyo de su organización, y poniendo, cuando así lo requiera el Consorcio, un local adecuado y su equipamiento y servicios necesarios en el término municipal de Alcalá de Henares, para el desarrollo de la operación.

4. PRECIO.

El precio a percibir tendrá carácter fijo para la realización de todos los trabajos y será de la cantidad de **CUARENTA MIL EUROS (40.000) mensuales** que comprenderá la totalidad de los trabajos a desarrollar por el Consorcio, al que habrá que añadirle el IVA al tipo correspondiente.

Si bien, durante el plazo que transcurra desde la fecha de la firma contrato hasta la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico preciso para el desarrollo de la actuación (Plan de Sectorización y Plan Parcial de Ordenación), el precio a percibir será de **VEINTE MIL EUROS (20.000) mensuales**.

Una vez se apruebe definitivamente el Plan de Sectorización y el Plan Parcial o, en todo caso, transcurridos cuatro meses desde la fecha de la firma del contrato, el precio a percibir será el referido de **CUARENTA MIL EUROS (40.000) mensuales**.

Forma de Pago

La forma de pago será anual. Los importes a percibir se cobrarán por año natural vencido, a la presentación de la correspondiente factura.

5.- PLAZO DE VIGENCIA.

Salvo acuerdo en contrario de las partes, el periodo de vigencia de la presente Encomienda de Servicios será el de la propia existencia del Consorcio Urbanístico Espartales Norte.

Toda vez que la relación que establecen las partes en de mutua y reciproca confianza, cuatquiera de las partes podrá rescindir unilateralmente el presente contrato con la sola notificación a la otra, en cuyo caso las obligaciones económicas de pago del precio fijado vencerán al mes siguiente al de la citada notificación.

6.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato de prestación de servicios profesionales y encomienda de gestión de negocios ajenos se formalizará por escrito ateniéndose a la legislación mercantil y civil que le sea aplicable.

7.- EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.

La empresa de gestión deberá prestar la totalidad de los servicios y trabajos objeto de la contratación dentro de la programación que se realice.

La empresa de gestión deberá facilitar al Consorcio cuanta documentación le sea requerida por éste en relación con sus trabajos.

El Director Gerente será, en todo caso, responsable de la buena ejecución de los trabajos. toda vez que será él quien deberá dar cuentas y responderá de todo ello ante el Consorcio.

8.- DERECHO DE PROPIEDAD.

Todos los estudios, documentos y Proyectos elaborados por el adjudicatario en desarrollo de la presente contratación serán propiedad del Consorcio Urbanístico contratante, que podrá reproducirlos o publicarlos total o parcialmente, en la forma que estime oportuno sin que pueda oponer a ello la empresa de gestión derecho de autor.

La empresa de gestión no podrá hacer ningún uso o divulgación de los estudios, documentos y proyectos elaborados en base a este Pliego, ni sus resultados o contenido, bien sea en forma total o parcial o en forma directa o extractada.

Quedan excluidos de esta condición el material que la empresa de gestión considere conveniente preparar para su inclusión en su propio "currículum" o para divulgación y/o publicidad de su capacidad técnica; en todo caso, dicho material deberá ser previamente aprobado por el Consorcio.