EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONTORO
Plaza de España, 1

CONVENIO DE GESTION Y COOPERACION ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MONTORO Y PROMOTORA PROVINCIAL DE VIVIENDAS DE CORDOBA, S.A. (PROVICOSA) PARA LA EJECUCIÓN DE ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN ALQUILER DESTINADAS A PERSONAS MAYORES DE 65 AÑOS Y PERSONAS MENORES DE 35 AÑOS.

En Montoro a 13 de diciembre de 2006

REUNIDOS

De una parte, **D. Antonio Sánchez Villaverde,** Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Montoro

Y de otra **D. Juan Torres Aguilar**, Presidente y Consejero Delegado de PROVICOSA

INTERVIENEN

El primero en nombre y representación del Ayuntamiento de Montoro facultado para este acto por acuerdo plenario de fecha treinta y uno de marzo de 2006, y el segundo en nombre y representación de PROVICOSA con poderes suficientes.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad y legitimación suficiente para otorgar el presente Convenio, y a tal efecto.

EXPONEN

1.- Que PROVICOSA tiene entre sus fines estatutarios la construcción, promoción y venta de toda clase de obras y edificaciones en general, incluso urbanización de terrenos y viviendas protegidas, así como cuanto sea antecedente, consecuencia o complemento de lo anterior:

Asesorar a Entidades Públicas y Privadas en materia de construcción y rehabilitación de viviendas, edificios y locales gestionando cualquier tipo de actividad necesaria para su realización.

Colaborar en la forma más amplia con la Junta de Andalucía, Diputaciones Provinciales, Ayuntamientos y otras Entidades Públicas y privadas en la promoción, construcción o rehabilitación de suelo, edificios y viviendas.

2.- Las competencias municipales en materia de urbanismo y vivienda, vienen recogidas en los artículos 31 y 36 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con el articulo 25 de la misma cuyo apartado d) establece como competencias municipales las relativas entre otras a la ordenación, gestión, ejecución, disciplina urbanística, promoción y gestión de las viviendas.

3.- El Excmo. Ayuntamiento de Montoro tiene previsto realizar una promoción de alojamientos, en régimen de alquiler, para intentar paliar el problema de una vivienda adecuada a personas mayores de 65 años y jóvenes menores de 35 años. Los alojamientos se promoverán en el solar de su propiedad según consta en la escritura otorgada en Montoro (Córdoba), el día 30 de julio de 1938.

Identificación de la Parcela	M^2	Ubicación
Matadero Municipal y Vivienda	801,37 m^2	Cl. Calvario nº 54

La finca matriz, está libre de cargas, se encuentra inscrita:

Registro de la Propiedad de Montoro	
Tomo nº	642
Libro nº	382
Folio nº	212
Finca nº	16.075
Inscripción	1ª

4.- El RD 801/2005 de 1 de julio, establece una serie de medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda que constituye el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 (BOE nº 166 del 13 de julio), que han sido desarrolladas y ampliadas en la Comunidad Andaluza, en la Orden de 8 de agosto de 2005, por el que se publica el Texto Integrado del Decreto 149/2003 de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 (BOJA nº 165, de 24 de agosto).

5.- Conscientes ambas instituciones de la importancia de solucionar el problema de alojamiento para los sectores de población más desfavorecidos y de forma especial a los mayores de 65 años que no disponen de viviendas adaptadas a sus necesidades y a los jóvenes menores de 35 años por la dificultad que encuentran para el acceso a una primera vivienda; expresan la necesidad de prestarse mutua colaboración para una adecuada aplicación de sus recursos.

Con objeto de llevar a cabo una actuación coordinada que se materialice en la construcción de una promoción en régimen de protección pública en arrendamiento (REA) y autonómica de alojamiento protegido en alquiler, el Ayuntamiento de Montoro y PROVICOSA suscriben el presente convenio de asesoramiento y gestión con arreglo a las siguientes

CLAUSULAS:

PRIMERA: Objeto del Convenio

Es objeto del presente convenio es la colaboración, asesoramiento y gestión por PROVICOSA, en el marco del artículo 3.d), de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas 2/2000, de 16 de julio y del artículo 92 de la LOUA, en su propio nombre, de una promoción de la que será titular el Excmo. Ayuntamiento de Montoro, de alojamientos protegidos en alquiler, de renta básica, según lo previsto en el articulo 34 y siguientes del RD 801/2005 y artículo 36 y siguientes de la O. de 8 de agosto de 2005 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en el municipio de Montoro.

El Excmo. Ayuntamiento de Montoro actuará como promotor, en lo previsto en este convenio, asumiendo los derechos y obligaciones que le confiere la legislación vigente.

PROVICOSA actuará a todos los efectos como gestor de la promoción para la que se la facultará con poderes suficientes para aquellos actos de gestión, administración y disposición que se fijan en este convenio.

SEGUNDA: Titularidad del suelo

El Excmo. Ayuntamiento de Montoro es propietario en pleno dominio de un inmueble y por lo tanto cuenta con los servicios suficientes para la edificación que se pretende de alcantarillado, red eléctrica, agua y accesos pavimentados a pie de parcela o se compromete a dotarla en el transcurso de la obra de ejecución de la edificación

Asimismo el Ayuntamiento manifiesta y aportará certificación de que el inmueble se encuentra debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, libre de cargas y gravámenes que posibiliten gravar la hipoteca al referido inmueble, para obtener financiación cualificada que se establece en el RD 801/2005

TERCERA: Obligaciones de PROVICOSA

PROVICOSA en nombre propio, como gestor de negocios ajenos, asumirá la gestión completa de la promoción en sus distintas fases, que esencialmente son las siguientes:

a) Localización y diseño de la promoción: Estudios previos en relación con el solar, levantamiento topográfico, estudios geotécnicos, reconocimiento de aptitud jurídica, urbanística constructiva y estudios previos en relación con la viabilidad de la promoción, número de alojamientos, superficies, programas, distribución y diseño.

b) Proyecto Técnico y Dirección de Obras: Elaboración y formalización del contrato de redacción del proyecto básico y de ejecución, seguridad y salud, así como de los técnicos de dirección de obras, supervisión de los proyectos y estudios de viabilidad económica de los mismos.

c) Contratación de las Obras:- Preparación de bases del concurso, publicidad del concurso, admisión y estudio de las ofertas presentas, contratación de las obras de ejecución.

d) Ejecución de Obras: Seguimiento general de la obra, desde el acta de replanteo hasta la recepción de estas, contratación del seguro a todo riesgo de construccion y mantenimiento hasta la recepción de la obra, otros seguros que sean exigibles por Ley al promotor, elaboración y contratación del programa de ensayos, control de certificaciones de obra, gestión de empresas de servicios (electricidad, agua, teléfono, telecomunicaciones, gas, etc.), recepción provisional de la construcción.

En dicha gestión, PROVICOSA ajustará sus actuaciones a las disposiciones legales aplicables al Ayuntamiento de Montoro y en concreto al 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; el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y a los artículos 36 y siguientes de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

CUARTA: Tramitación de la promoción

La tramitación administrativa de la promoción incluirá entre otros, los siguientes apartados:

- Gestión del Convenio entre el Ayuntamiento de Montoro y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

- Asesoramiento en la redacción de la solicitud de la Calificación Provisional.

- Preparación de la escritura de obra nueva, propiedad horizontal y préstamo hipotecario.

- Solicitud y seguimiento de las subvenciones y subsidiaciones previstas en el RD 801/2005 y la O. de 8 de agosto de 2005 citada para la promoción de alojamientos protegidos en alquiler, así como las sean de aplicación al promotor.

- Seguimiento de actuaciones a efectos de solicitud y gestión de las Calificación Definitiva.

- Apertura de póliza de crédito para asunción de financiación puente necesaria en la promoción.

QUINTA: Autorización a PROVICOSA

La financiación se realizará a través del préstamo cualificado que se obtenga de conformidad con RD 801/2005 y la O. de 8 de agosto de 2005 citada y -en su caso- de las ayudas y subvenciones al promotor que se obtengan del Ministerio de Fomento y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Para ello el Ayuntamiento de Montoro autoriza, expresamente, a PROVICOSA para que en su nombre solicite y perciba el importe de:

- Préstamos cualificados al promotor en relación con el presupuesto de la promoción.

- Ayudas económicas directas: En relación con la subsidiación de los intereses de los préstamos concedidos y subvenciones directas al promotor.

- Asimismo, la faculta expresamente para liquidar impuestos, interponer recursos en nombre del Ayuntamiento y otras actuaciones necesarias relacionadas con esta promoción inmobiliaria.

SEXTA: Proyecto y plan de financiación

PROVICOSA presentará ante el Ayuntamiento el proyecto y el plan de financiación con la cuantía del préstamo que ella solicitara en nombre del Ayuntamiento, así como los precios de renta.

SÉPTIMA: Poder a favor de PROVICOSA

El Ayuntamiento de Montoro autoriza, expresamente, en este convenio y realizará para ello un poder a favor de PROVICOSA para que pueda realizar, en su nombre y para su esfera, cuantos actos de administración y gestión sean necesarios en relación con la promoción objeto de este convenio, y en particular los siguientes actos de disposición:

a) Contratar la redacción y dirección de los proyectos técnicos, estudio geotécnico, levantamiento tográfico, proyecto de seguridad y salud.

b) Disponer del préstamo hipotecario suscrito con la entidad bancaria, según los hitos de obra ejecutada, y en los términos del préstamo firmado.

c) Contratar las obras de ejecución de la promoción.

d) Contratación de seguros y control de calidad de las obras.

OCTAVA: Proceso de adjudicación de arrendatarios

El proceso de adjudicación de arrendatarios se realizará por el Ayuntamiento de Montoro y PROVICOSA asesorará en dicha selección, los adjudicatarios cumplirán además de las condiciones legales contenidas en el RD 801/2005 y en la normativa aprobada por la Junta de Andalucía, O. de 8 de agosto de 2005.

NOVENA: Arrendamientos a los adjudicatarios.

Obtenida la calificación definitiva de VPO, PROVICOSA procederá a preparar la documentación precisa para que el Ayuntamiento otorgue los contratos de arrendamiento.

DÉCIMA: Gastos de Gestión

PROVICOSA por su gestión y para cubrir los gastos de estructura que incidan en la promoción (gastos generales de la empresa, gastos de personal, seguridad social, gastos financieros, cargas fiscales, IAE, y demás gastos derivados de las obligaciones del contrato) recibirá el 10% del precio teórico de venta aplicado a la superficie útil que se promuevan y que corresponden: un 6% a gastos de gestión (IVA no incluido) y un 4% por gastos financieros derivados del anticipo de fondos en la actuación, estos gastos se incluyen en los costes estimados de la promoción.

La cantidad indicada la percibirá: el 30% en la primera disposición del préstamo hipotecario y el 70% restante en cuotas iguales mensuales, durante la ejecución de las obras.

UNDÉCIMA: Liquidación Económica

Finalizada la actuación, el Ayuntamiento de Montoro hará suyo el resultado de la promoción, levantándose anexo económico para proceder a su liquidación.

DUODÉCIMA: Extinción del plazo de garantía

Sin perjuicio de lo anunciado como fecha de liquidación, y únicamente a los efectos de la responsabilidad derivada de la ejecución de las obras ante el Ayuntamiento de Montoro, la gestión de PROVICOSA no terminará hasta la extinción del plazo de garantía que se producirá transcurrido un año desde la recepción de las obras.

DÉCIMOTERCERA: Causa de resolución y efectos

1. Imputables al Ayuntamiento de Montoro

En el caso de resolverse el convenio por decisión unilateral o incumplimiento del Ayuntamiento de Montoro antes de procederse a la firma del crédito, se abonarán a PROVICOSA los gastos ocasionados más un 6% sobre dichos gastos, como imputables a las gestiones realizadas hasta la fecha.

En caso de incumplimiento o decisión unilateral del Ayuntamiento de Montoro durante el proceso de ejecución de la promoción, se resolverá el presente convenio levantando acta de la situación general de la promoción y anexo económico para su liquidación, con las cantidades abonadas y percibidas, incluidos los gastos de gestión y financiación y conceptuando como indemnización a PROVICOSA una cantidad equivalente a un 4% sobre los gastos totales realizados hasta la fecha.

2. Imputables a PROVICOSA

Cuando la causa de resolución del convenio sea imputable a PROVICOSA por incumplimiento injustificado del plan presentado o por decisión unilateral, se resolverá el presente convenio levantando acta de situación general de la promoción y anexo económico para su liquidación, con las cantidades abonadas y percibidas incluidos los gastos de gestión y financiación y conceptuando como indemnización al Ayuntamiento de Montoro una cantidad equivalente a un 4% sobre los gastos totales realizados hasta la fecha.

3. De mutuo acuerdo

Cuando el convenio se resuelva de mutuo acuerdo entre ambas partes, se levantará acta de situación general de la promoción y anexo económico para su liquidación con las cantidades abonadas y percibidas, incluidos los gastos de gestión y financiación sin que exista derecho a indemnización para ninguna de ellas.

DÉCIMOCUARTA: Responsabilidad frente a terceros

La responsabilidad frente a terceros, tanto en la ejecución como en la adjudicación y en el desarrollo de la promoción, corresponde exclusivamente al Ayuntamiento, que es el que realmente se obliga, aun cuando su intervención este mediatizada por PROVICOSA, sin perjuicio de las responsabilidades que PROVICOSA pueda haber generado por su gestión.

DÉCIMOQUINTA: Norma subsidiaria

Este convenio de gestión así como encomienda de actuaciones se rige por las cláusulas específicas y en lo no previsto en el mismo, se aplicará subsidiariamente las normas del Código Civil que regulan el contrato de mandato.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, ambas partes, dando la conformidad al presente Convenio extendido en ocho folios numerados, firman la presente en el lugar y fecha indicados al principio.

Por el Excmo. Ayuntamiento de Montoro	Por PROVICOSA
D. Antonio Sánchez Villaverde	D. Juan Torres Aguilar