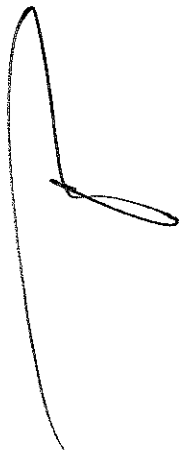


**CONVENIO REGULADOR DE LAS RELACIONES ENTRE EL
AYUNTAMIENTO DE TORRENT Y EL AGENTE URBANIZADOR
PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ISLAS
BALEARES-VIRGEN DE LA ESPERANZA DE TORRENT**



En Torrent a 25 de mayo de dos mil nueve.

REUNIDOS




D^a. María José Catalá Verdet, mayor de edad, Alcaldesa del Ayuntamiento de Torrent y con domicilio profesional en Torrent, calle Ramón y Cajal núm. 1, asistida por D. Fernando Salom Herrero, mayor de edad, Secretario General del Ayuntamiento.

D. José María Ros Ortí, mayor de edad, con DNI nº 22.492.080-N vecino de Torrent, con domicilio en la calle Ramón y Cajal nº 28-3.


INTERVIENEN

D^a. MARÍA JOSÉ CATALÁ VERDET en su condición de Alcaldesa del Ayuntamiento de Torrent, asistida por el Secretario General del Ayuntamiento, **D. Fernando Salóm Herrero**, por razón del cargo y para dar fe del acto, de

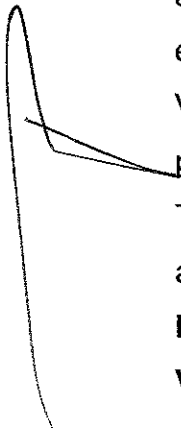
acuerdo con lo preceptuado en el artículo 113. regla 6ª, del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.



D. JOSÉ MARÍA ROS ORTÍ, en nombre y representación de la Agrupación de Interés Urbanístico "Islas Baleares – Virgen de la Esperanza", adjudicataria del Programa de Actuación Integrada de la unidad de ejecución Islas Baleares – Virgen de la Esperanza de Torrent, y designada Urbanizadora de la actuación. La representación que ostenta, en calidad de Presidente de la referida agrupación, queda acreditada en la escritura otorgada ante el Notario de Valencia Don Agustín Verdura Server en fecha veintidós de julio de dos mil tres, al número ciento setenta y uno de su protocolo, de la que exhibe primera copia al firmar el presente documento.



MANIFIESTAN



1.- Que la Agrupación de Interés Urbanístico unidad de ejecución Islas Baleares – Virgen de la Esperanza de Torrent, ha concurrido a la licitación para la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador de la Actuación Integrada en la Programa para el Desarrollo de la Unidad de Ejecución "Islas Baleares-Virgen de la Esperanza" del PGOU de Torrent conforme a la alternativa técnica por ella misma presentada y que ha resultado aprobada por el Ayuntamiento de Torrent en sesión plenaria de 4 de diciembre de 2008. En la misma sesión se adjudicó la condición de Agente Urbanizador a la citada **AGRUPACIÓN DE INTERES URBANISTICO UNIDAD DE EJECUCIÓN ISLAS BALEARES-VIRGEN DE LA ESPERANZA**", de Torrent.

2.- Que, como se ha dicho, la adjudicación se ha realizado sobre la alternativa técnica a que se ha hecho referencia y en base a lo contenido en la proposición económico-financiera y propuesta de Convenio presentada por la adjudicataria a

la que se han introducido determinadas modificaciones exigidas por los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente, que se incorporan al texto del presente Convenio y que el adjudicatario ACEPTA EXPRESAMENTE al suscribirlo.

3.- Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32 C) de la Ley 6/94, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), suscriben el presente convenio de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

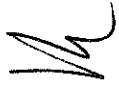
PRIMERA.- MARCO NORMATIVO Y CONTRACTUAL DE LA RELACIÓN.

Las relaciones entre el Ayuntamiento de Torrent y el urbanizador adjudicatario del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "Islas Baleares-Virgen de la Esperanza" del PGOU de Torrent, se regirán por lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, excepto el contenido, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, así como los eventuales expedientes de retasación de cargas, que se regirán por lo establecido en la LUV; por lo establecido en el citado Programa y por lo dispuesto en el presente Convenio, puesto que nos encontramos dentro de los supuestos descritos en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, respecto de aquellos aspectos cuyo contenido se integre en la relación contractual administrativa, será de aplicación supletoria la vigente Ley de Contratos del Sector Público, siempre que no contradiga expresamente lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, ni sea incompatible con los preceptos de la misma.


SEGUNDA.- COMPROMISOS DEL URBANIZADOR RESPECTO A LOS OBJETIVOS BÁSICOS DEL PROGRAMA.

2.1 Obras de urbanización.

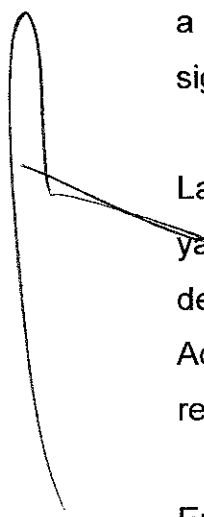


El urbanizador adjudicatario del Programa está obligado a la completa ejecución de las obras de urbanización previstas en el Proyecto presentado que formaba parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada que se pretende desarrollar.

2.2 Contratación



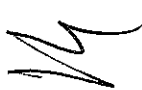
El Urbanizador se reserva el derecho de ejecutar por sí mismo las obras a cuya promoción se obliga o, alternativamente, contratar las mismas con un tercero contratista de obras o con varios, todo ello a su libre elección, designando a estos efectos técnico o técnicos competentes en la materia para llevar a cabo la dirección de las obras de urbanización. No obstante, el Urbanizador se compromete a dar cuenta de dichas contrataciones a la Administración actuante, a efectos meramente informativos, lo que hará en el plazo de diez días hábiles siguientes a la formalización de los correspondientes contratos.




Las relaciones contractuales que el urbanizador entable con terceras personas, ya sea por este o por otro concepto, no implicarán transmisión a dichos terceros de las obligaciones que contrae, en virtud de este Convenio, con la Administración, ni conllevarán alteración alguna de los compromisos y responsabilidades asumidas en este Convenio.

En cualquier caso la empresa que ejecute las obras de urbanización tendrá que tener la clasificación administrativa que sea necesaria en el caso que las obras fueran contratadas directamente por el Ayuntamiento, lo cual habrá de acreditarse antes de que comiencen las obras.


2.3 Elaboración de proyectos y documentos.

 Le corresponde al Urbanizador la elaboración de cuantos proyectos y documentos sean necesarios para legitimar la urbanización de la Unidad de Ejecución propuesta y, en especial:

 -Se formulará el oportuno instrumento de gestión que asegure el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución entre los propietarios afectados, formulando la oportuna Reparcelación, necesaria para ejecutar la urbanización. Igualmente se procederá a la cesión de las parcelas y terrenos con destino a equipamientos públicos, viales y zonas verdes, cuya vinculación al destino público se determina en el planeamiento.

Dicha cesión en plena propiedad, se hará libre de cargas y gravámenes así como de inquilinos y ocupantes.

-Las modificaciones técnicas o suplementos del Proyecto de Urbanización que resultaren necesarias para el mejor desarrollo de la Actuación Programada, de acuerdo con las directrices de la Administración actuante.

 -Los presupuestos de cargas adjuntos a modificaciones del Proyecto de Urbanización que, en su caso, hubieran de elaborarse para el mejor desarrollo de la Actuación.

-Las hojas de liquidación que, en su caso hubieran de elaborarse para girar a los propietarios afectados por esta actuación las cuotas de urbanización.

TERCERA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LOS ANTERIORES COMPROMISOS.

3.1. Plazos de ejecución

Una vez aprobado definitivamente el Programa de Actuación Integrada y adjudicada la condición de urbanizador a la “**AGRUPACIÓN DE INTERES URBANISTICO UNIDAD DE EJECUCIÓN ISLAS BALEARES-VIRGEN DE LA ESPERANZA**”, se procederá a la firma del Convenio Urbanístico que integra la presente Proposición Jurídico-Económica.

El plazo máximo para la presentación del Proyecto de Reparcelación será de CINCO MESES desde la aprobación del Programa de Actuación integrada.

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, en el plazo de UN MES dará comienzo las obras de urbanización, que deberán concluirse en un plazo máximo de DOCE MESES desde su inicio.

El cómputo del plazo quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entiende expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas; las catástrofes naturales, las huelgas laborables que afecte al sector de la construcción, inundaciones y otras circunstancias análogas.

El urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Ayuntamiento la prórroga de los plazos antes estipulados, debiendo presentar la solicitud con al menos quince días de antelación respecto al vencimiento de los

mismos. No se entenderá como prórroga el mayor plazo como consecuencia de las suspensiones anteriormente citadas como fuerza mayor.

3.2. Suspensión del plazo.

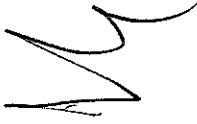
El cómputo del plazo quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas; las catástrofes naturales, las huelgas laborables que afecten al sector de la construcción y otras circunstancias análogas.

El Urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Ayuntamiento la prórroga de los plazos antes estipulados, debiendo presentar la solicitud con al menos quince días de antelación respecto al vencimiento de los mismos. No se entenderá como prórroga el mayor plazo como consecuencia de las suspensiones anteriormente citadas.


CUARTA.- FACULTADES Y DEBERES DEL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS.

4.1 Facultades del Urbanizador.

El Urbanizador adjudicatario del Programa ostentará todas las prerrogativas que la legislación urbanística vigente le conceda para el desempeño de su función urbanizadora, con especial referencia a las establecidas en el artículo 66, apartados 1º y 2º de la L.R.A.U. Así:

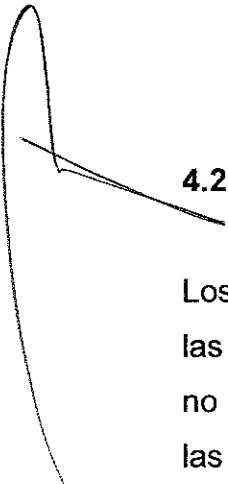


A) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de Reparcelación forzosa dentro del ámbito de la Actuación, así como a ser oído, antes de dicha aprobación.



B) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la Actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa. El otorgamiento de esas licencias está sujeto a audiencia previa del Urbanizador.

C) Exigir que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la Actuación. El Urbanizador, en cuanto receptor de dicha retribución, tendrá la consideración legal de Junta de Compensación a los efectos tributarios y registrales determinados por la legislación estatal.



D) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a Reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación estatal.

4.2 Facultades de los propietarios

Los propietarios afectados por la Actuación Integrada ostentarán asimismo todas las facultades derivadas de la legislación urbanística vigente, siempre y cuando no contradigan, sean incompatibles o se opongan a la L.R.A.U., y, en especial, las contempladas en el artículo 66.7 de la L.R.A.U. Así:

A) A recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de urbanización que hayan de asumir.

B) A cooperar con la Actuación en los términos establecidos por la ley y el Programa, siempre que asuman las cargas y riesgos de su desarrollo.

C) Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en el apartado A) del número 1, siempre que las pongan también en conocimiento del Urbanizador.

D) Exigir que el Urbanizador cumpla con los compromisos asumidos en virtud de este convenio y demás obligaciones que se derivan de su condición legal, con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante tutele la Actuación en los términos previstos por la Ley.

QUINTA.- RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR.

Los propietarios afectados por la actuación retribuirán al urbanizador cediéndole en pleno dominio y libre de cargas una parte proporcional de su aprovechamiento subjetivo cuyo valor equivalga a la carga de urbanización que le corresponde, sin perjuicio de que pueda acogerse a la modalidad de pago en metálico.


Se establece como porcentaje de la retribución en terrenos al Agente Urbanizador por los gastos de urbanización el **39,02 %** de techo edificable correspondiente a cada propietario, IVA aparte.

El propietario disconforme con la proporción de terrenos que le corresponde ceder como retribución podrá oponerse a ella solicitando el pago en metálico. Para prestar la garantía prevista en el artículo 167 de la LUV, se establece el

plazo de DOS MESES desde que el propietario reciba la comunicación prevista en el artículo 166 de la LUV.




5.1 Cargas



Son cargas de la Urbanización que todos los propietarios deben retribuir al Urbanizador : El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresadas en los artículos 155.1 y 166.1d) del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, respecto a las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa, regulados en el artículo 30.1 de la L.R.A.U., incluyendo todos los gastos necesarios para realizar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado junto a este Programa, así como las modificaciones que el Ayuntamiento apruebe del mismo.

El total de cargas de urbanización asciende a la cantidad de **1.195.037,46€, IVA aparte.**



La repercusión de las anteriores cargas de urbanización será de

$1.195.037,46 \text{ €} / 15.535,30 \text{ m}^2\text{s neto} = \mathbf{76,92 \text{ €/m}^2\text{s neto, sin IVA}}$

$1.195.037,46 \text{ €} / 7.767,65 \text{ m}^2 \text{ techo} = \mathbf{153,85 \text{ €/ m}^2 \text{ techo, sin IVA}}$

5.2. Retasación

Las eventuales retasaciones de cargas se regirán por lo que dispone el artículo 168.4 de la LUV.

SEXTA.- RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR.

Será responsabilidad de **“AGRUPACIÓN DE INTERES URBANISTICO UNIDAD DE EJECUCIÓN ISLAS BALEARES-VIRGEN DE LA ESPERANZA”**

como Agente Urbanizador la de financiar el coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarios para ejecutar el Programa.

No se consideran daños a terceros las actuaciones previstas en el Proyecto de Urbanización y en el Proyecto de Reparcelación, a efectos de indemnización.

SÉPTIMA.- GARANTÍAS.

Con la finalidad de asegurar el cumplimiento de las previsiones previstas en el Programa y cumplir lo dictado en el artículo 29.8 de la LRAU, el Urbanizador presentará en el Ayuntamiento, en el acto de firma de este Convenio, un aval bancario con garantía solidaria y renuncia del derecho de excusión por un importe de noventa y siete mil treinta y siete euros con cuatro céntimos (97.037,04 €) equivalente al siete por ciento (7%) de las cargas de urbanización previstas, IVA incluido.

Este aval se constituirá por tiempo indefinido, y será devuelto y cancelado previa resolución del Ayuntamiento, que declare cumplidas la totalidad de las obligaciones que el Urbanizador asume para el desarrollo del presente Programa, después de la recepción definitiva de las obras de urbanización.

OCTAVA.- MODIFICACIONES DEL PROGRAMA POR DECISIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.

8.1.- Revocación del programa.

De conformidad con lo establecido en el artículo 29.10 de la LRAU, **“AGRUPACIÓN DE INTERES URBANISTICO UNIDAD DE EJECUCIÓN ISLAS BALEARES-VIRGEN DE LA ESPERANZA”**, en su condición de Agente Urbanizador, tendrá derecho a que se le compense en los términos previstos por

la legislación general de contratación administrativa, por su revocación anticipada o cuando el inadecuado ejercicio de sus potestades públicas por la Administración actuante impida el normal desarrollo de la Actuación.

Quando se produzca la suspensión, tácita o expresa de las obras o de las actuaciones necesarias para la buena ejecución del programa durante un plazo superior a tres meses el Urbanizador podrá solicitar o la resolución anticipada de la adjudicación, reclamando las compensaciones que procedan a su favor, o la retasación de las cargas urbanísticas.

8.2. Modificación del planeamiento o del programa que se ejecuta.

Si por razones justificadas de interés público y antes de que finalice la vigencia del presente Programa, la Administración cambiara de criterio respecto al planeamiento en ejecución, a las obras de urbanización aprobadas, a la adjudicación o a cualesquiera previsiones de este convenio, será de aplicación lo dispuesto en el último inciso del artículo 29.10 LRAU.

NOVENA.- PENALIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL URBANIZADOR.

El retraso en el inicio de la ejecución material de las obras por negligencia del urbanizador en la realización de las actuaciones preparatorias de gestión urbanística, será penalizada con un uno por mil por día natural de retraso respecto al importe previsto en concepto de beneficio y gastos de gestión.

Quando el contratista, por causas imputables al mismo, hubiera incurrido en demora respecto al incumplimiento del plazo total, el Ayuntamiento impondrá una penalización, por día natural de retraso, del 0.02 por ciento del importe de las cargas de urbanización.

El transcurso de tres meses sin que se haya producido la finalización de las obras de urbanización facultará al Ayuntamiento, alternativamente, para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas penalizaciones, de acuerdo con las cantidades antes previstas.

El transcurso de seis meses desde el vencimiento del plazo para la ejecución de las obras de urbanización sin que se hayan terminado, determinará la resolución de la adjudicación, a no ser que el Ayuntamiento considere que, por razones de interés público, conviene la continuación de la ejecución del Programa.

El Ayuntamiento tendrá la misma facultad a la que se refieren los párrafos anteriores respecto al incumplimiento por parte del Urbanizador de los plazos parciales previstos en el calendario de ejecución de la obra, cuando el retraso en el cumplimiento de aquellas haga suponer razonablemente la imposibilidad en el cumplimiento del plazo total. En todo caso, a no ser que el Ayuntamiento considere que, por razones de interés público, conviene la continuación de la ejecución del Programa, la inactividad injustificada del Urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos determinará la resolución de la adjudicación

El incumplimiento de la obligación de comunicar al Ayuntamiento trimestralmente el estado de la ejecución del Programa será sancionado con la cantidad de 100 € por día hábil de retraso.

La misma sanción será aplicable en caso de retraso en el cumplimiento de cualquier otra obligación formal que corresponda al Urbanizador en virtud del programa o venga impuesto por la Ley.

DECIMA.- CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA, RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PLAZOS DE EJECUCIÓN.

10.1. Conclusión del Programa

Quando el Urbanizador entienda que se han cumplido todas las obligaciones a las que se ha comprometido en virtud del presente Programa, solicitará a la Administración actuante, por escrito, que se declare concluida la programación y cumplidos los compromisos del Urbanizador. La Administración actuante deberá resolver lo procedente en el plazo de cuarenta días desde la solicitud.

10.2. Recepción

Una vez concluidas todas las obras de urbanización previstas en el Programa, el Urbanizador solicitará a la Administración que se proceda a su recepción mediante el levantamiento de la correspondiente acta. A tal efecto deberá designarse por la Administración un facultativo.

Una vez recibidas por la Administración las obras de urbanización, en la forma y plazos establecidos, la conservación de las mismas correrá a su cargo, excepción hecha del periodo de garantía de un año legalmente establecido.

En el momento que la Administración actuante declare normalmente concluido el Programa se entenderán recibidas todas las obras de Urbanización.

DÉCIMOPRIMERA.- CADUCIDAD, MODIFICACIÓN, VIGENCIA Y RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA.

11.1. Caducidad

El incumplimiento del plazo de ejecución del Programa determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación.

El adjudicatario que incumpla sus compromisos será objeto de las penas contractuales previstas en el Programa.

11.2 Alteraciones del Programa

Las decisiones públicas que alteren el desarrollo de la Actuación propuesta variando las previsiones del Programa establecido al efecto, relativas a cambios introducidos en el planeamiento o en las obras a ejecutar, comportarán las compensaciones económicas que procedan para restaurar el equilibrio económico de la Actuación en favor de la Administración o del Adjudicatario. Cuando estas alteraciones, por su importancia, afecten en más de un 20 % el coste de los compromisos y obligaciones asumidos por el Adjudicatario, se resolverá la adjudicación, salvo que, por el estado de desarrollo de la Actuación, ello lesione los intereses públicos o que, para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita proseguir la Actuación.

11.3 Vigencia del Programa

La vigencia del presente Programa será de CINCO años a contar desde su entrada en vigor, computados en la forma prevista en el presente convenio.

11.4 Resolución

Son causas de resolución del presente Programa:

a.- La comisión por el Urbanizador, en cumplimiento de las funciones que le son propias, de cualquier conducta constitutiva de delito.

b.- El engaño u ocultación de información a la Administración respecto a hechos relevantes para el desarrollo del Programa, comprometiendo gravemente el normal cumplimiento de las previsiones en él estipuladas.

c.- La comisión por el Urbanizador de infracciones urbanísticas tipificadas como graves dentro del perímetro del ámbito del Programa.

d.- La negativa reiterada del Urbanizador a cumplir sus obligaciones urbanísticas legales, incluso las adquiridas en virtud de este Convenio, en caso de haber sido requerido al efecto, por escrito y de forma motivada, por la Administración.

Asimismo, dará lugar también a la rescisión del presente contrato:

a.- El acuerdo voluntario entre la Administración actuante y Urbanizador.

b.- La solicitud del Urbanizador, a la vista de condiciones que pretenda imponer la Administración, no previstas en el Programa.

c.- La declaración de quiebra o de suspensión de pagos del Urbanizador.

d.- La extinción de la personalidad jurídica del urbanizador. Queda exceptuado de este supuesto la absorción o fusión de la persona del Urbanizador en o por otra sociedad mercantil en los términos previstos por la legislación vigente.

e.- El cumplimiento anticipado de las obligaciones del Urbanizador respecto a los plazos inicialmente previstos en este Convenio.

f.- A solicitud del Urbanizador cuando se produzca la suspensión, tácita o expresa, por la Administración Actuante, de las obras o actuaciones necesarias para la buena ejecución del Programa.

En el caso de resolución del Programa sobrevenida antes de la conclusión de los objetivos urbanizadores que le son propios, se estará a lo dispuesto en el art.

29.13 de la L.R.A.U., sin perjuicio de las responsabilidades que puedan exigir los perjudicados a la persona culpable de la resolución.

La resolución será acordada por la Administración actuante, previa audiencia del Urbanizador y previo dictamen del Consejo Superior de Urbanismo. Se exceptúa de esto último la resolución por cumplimiento anticipado de obligaciones urbanizadoras.

DECIMOSEGUNDA- CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

Para los supuestos de cesión del Programa, sea parcial o total, se estará a lo dispuesto en el artículo 29.11 de la L.R.A.U.


El Urbanizador podrá ceder -en escritura pública- su condición en favor de tercero que se subroga en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta ha de aprobar la cesión y, si menoscaba el interés general o supone defraudación de la pública competencia en la adjudicación, la denegará o acordará la gestión directa.

En el supuesto de cesión el nuevo Urbanizador deberá subrogarse en las obligaciones del primero prestando las garantías que fueran precisas para ello.


DECIMOTERCERA.- PREVISIONES ESPECIALES RESPECTO A LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS PARA EL SUPUESTO EXCEPCIONAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA.

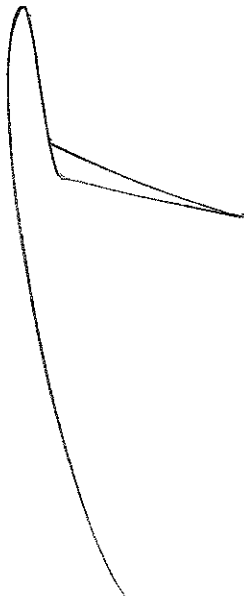
Procederá la expropiación forzosa de los bienes y derechos afectados por este Programa en los siguientes supuestos:

- ◆ Cuando algún propietario afectado lo hubiera solicitado antes de la aprobación del Programa, según lo dispuesto en el artículo 29.2 C) de la LRAU y de acuerdo al valor del suelo establecido en la Ley 6/1998, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

 En los casos regulados en la presente proposición a efectos expropiatorios, el Urbanizador será beneficiario de la expropiación y deberá abonar el justiprecio correspondiente.

DÉCIMOCUARTA.- OTROS COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO.

 El Ayuntamiento prestará su colaboración al Urbanizador, como agente público por él seleccionado, para llevar a cabo su labor urbanizadora con prontitud y eficacia, sin merma de los derechos y garantías de terceros. En particular:

- A) El Ayuntamiento de Torrent se compromete a tramitar y resolver con celeridad los procedimientos que tengan por objeto la aprobación de los proyectos de reparcelación y de urbanización que le presente el Urbanizador, acomodándose a los plazos legales para ello establecidos.
 - B) En su caso, se compromete el Ayuntamiento a tramitar y resolver sobre la aprobación de las bases de procedimiento que le proponga el Urbanizador para el cobro de cuotas de urbanización que le retribuyan en metálico la labor urbanizadora y utilizar la potestad administrativa para el cobro de dichas cuotas, conforme resulte de las bases propuestas y de las disposiciones a las que éstas se remitan, inspirando su actuación en criterios de máxima celeridad y colaboración con el urbanizador.
- 

Y prueba de conformidad con las anteriores estipulaciones, se extiende el presente Convenio, que firman los otorgantes con la representación que ostentan en Torrent a 25 de mayo de 2009.



LA ALCALDESA

D.ª M.ª José Catalá Verdet



EL SECRETARIO GENERAL

D. Fernando Salom Herrero

EL URBANIZADOR

D. José María Ros Ortí

Presidente "AGRUPACIÓN DE INTERES URBANISTICO UNIDAD DE EJECUCIÓN ISLAS BALEARES-VIRGEN DE LA ESPERANZA"