



**CONVENIO
REGULADOR DE LAS RELACIONES ENTRE EL
AGENTE URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO DE
TORRENT PARA LA EJECUCIÓN DEL
SECTOR 7 “SANTO ÁNGEL”**

I. INTRODUCCION

II. PREAMBULO.....

III. ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Marco normativo y contractual de la relación

SEGUNDA.- Compromisos del Urbanizador

2.1. Obras de Urbanización incluidas en el Programa y financiación.....

2.2. Contratación

2.3. Proyectos.....

2.4. Cesiones

2.5. Obras de Interés Común

TERCERA.- Plazos

3.1. Inicio

3.2. Duración

3.3. Suspensión

3.4. Prórroga.....

CUARTA.- Garantías prestadas por el Urbanizador.....

4.1. Garantía prestada por el Urbanizador

4.2. Garantías complementarias

QUINTA.- Facultades y deberes del Urbanizador y los Propietarios

5.1. Facultades del Urbanizador.....

5.2. Facultades de los propietarios



5.3. Simultaneidad de las obras de Urbanización y Edificación

SEXTA.- Penalización por incumplimiento del Urbanizador

6.1. Incumplimiento de plazos

6.2. Intereses de demora

SÉPTIMA.- Retribución del Urbanizador

7.1. Cargas

7.2. Modo de hacer efectiva la retribución

7.3. Cuantía de la retribución en la modalidad de pago en especie.....

7.4. Bases para el pago en metálico de la retribución al Agente Urbanizador

7.5. Actualización de la Retribución

7.6. Retasación

7.7. Liquidación de Cuotas de Urbanización en caso de retasación

7.8. Cargas urbanísticas adicionales.....

7.9. Cuenta de liquidación de la Reparcelación

7.10. Compensaciones monetarias sustitutorias.....

OCTAVA.- Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros.....

NOVENA.- Caducidad, modificación, vigencia y resolución del Programa

9.1. Caducidad.....

9.2. Indemnización al Urbanizador

9.3. Alteraciones del Programa

9.4. Vigencia del Programa.....

9.5. Resolución.....

DÉCIMA.- Cesión de la Adjudicación, Supuestos expropiatorios

10.1. Cesión.....

10.2. Expropiación

UNDÉCIMA.- Conclusión del Programa, recepción de la obra urbanizadora y plazo de edificación

11.1. Conclusión del Programa

11.2. Recepción.....

11.3. Plazos de edificación de los solares resultantes

I. INTRODUCCIÓN

El artículo 32 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en su apartado C, preceptúa, en función del sistema de gestión establecido en el correspondiente Programa, la obligación de formalizar Convenio Urbanístico entre el Urbanizador adjudicatario y la Administración actuante, cuando nos encontremos ante gestión indirecta, o la necesidad de establecer una precisa relación de los compromisos adquiridos por la Administración en el caso de gestión directa.

En el presente caso que nos ocupa, el sistema propuesto para su aprobación municipal es el de GESTIÓN INDIRECTA, mediante la correspondiente adjudicación al URBANIZADOR del desarrollo de la actuación pretendida.


III.2.- PREÁMBULO

El presente Convenio se formaliza en cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 32.C), 46 y concordantes de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística 6/1.994, de la Generalitat, y de lo acordado, en aplicación de la misma, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Torrent, adoptado en sesión de fecha 5 de mayo de 2003, aprobatorio del Programa de Actuación Integrada correspondiente al Sector 7 denominado " Santo Ángel " clasificado como Suelo Urbanizable en el P.G.O.U. de Torrent. Por medio de dicho acuerdo, el Ayuntamiento resolvió adjudicar este Programa, en régimen de gestión indirecta, al Urbanizador que suscribe, y otorgó su conformidad al presente texto de convenio, que se incorpora al mencionado Programa como parte integrante de su documentación. Este Convenio tiene por objeto regular las relaciones y compromisos recíprocos que contraen las partes que lo suscriben, para el desarrollo de la referida Actuación Integrada, interviniendo cada una de ellas en la respectiva condición legal que se hace constar a continuación:

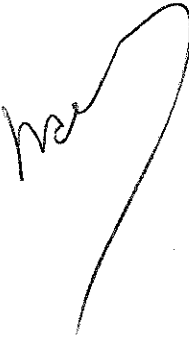
EN TORRENT, A 24 DE MARZO DE 2004

COMPARECEN

De una parte D. JOSÉ BRESÓ OLASO, mayor de edad, con D.N.I. 22.668.487, vecino de Torrent, con domicilio a estos efectos en la misma ciudad calle Ramón y Cajal nº 1.




De la otra, en calidad de Agente Urbanizador, D. MIGUEL GONZÁLVIZ SAVORIT, mayor edad, con domicilio a efectos de notificaciones en Valencia, calle Guillem de Castro 46-1º, con D.N.I. 19.446.567-K, actuando en nombre y representación de la empresa EDIFICIOS VALENCIA, S.A., con C.I.F. A-46.077.418, promotora, adjudicataria y Agente Urbanizador de la presente Actuación Integrada.



D. JUAN ANTONIO FERRERO MORA, mayor de edad, con D.N.I. nº 20.334.703, vecino de Valencia, con domicilio en le Plaza de la Legión Española nº 11.

INTERVIENEN



D. José Bresó Olaso, como primer Teniente-Alcalde, en nombre y representación del Ayuntamiento de Torrent, hallándose autorizado para este acto por delegación de la Alcaldía Presidencia mediante el Decreto nº 1.532/2003 de 27 de junio.

. Don MIGUEL GONZÁLVIZ SAVORIT, actuando en nombre y representación de la empresa EDIFICIOS VALENCIA, S.A., con C.I.F. A-46.077.418, promotora, adjudicataria y Agente Urbanizador de la presente Actuación Integrada. La representación que ostenta, en calidad de apoderado de la referida empresa, queda acreditada en la escritura otorgada ante el Notario de Valencia Don Eduardo Llagaria Vidal en fecha 1 de octubre de 2.003, al número 3.124 de su protocolo, de la que exhibe primera copia al firmar el presente documento.

D. Juan Antonio Ferrero Mora, Secretario General del Ayuntamiento de Torrent, por razón del cargo y para dar fe del acto, de acuerdo con lo preceptuado en el Art. 113, regla 6ª del Texto Refundido de Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril.

SE RECONOCEN, los comparecientes capacidad legal para otorgar el presente convenio urbanístico para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada del Sector 7 de Torrent, aprobado condicionado por acuerdo plenario de este Ayuntamiento el 5 de mayo de 2003 y eliminada la referida condición mediante Decreto de Alcaldía nº 392, de 20 de febrero de 2004.

EXPONEN

PRIMERA.- Marco normativo y contractual de la relación.

1.- Las relaciones establecidas entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Torrent y el Urbanizador adjudicatario del Programa, se regirán por lo dispuesto en el presente Programa, por lo estipulado en el presente Convenio Urbanístico y por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Asimismo, respecto de las materias integradas en la relación contractual administrativa, será de aplicación con carácter supletorio, la legislación en materia de contratación administrativa, en tanto no se oponga, contradiga o sea incompatible a lo preceptuado en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Del mismo modo, será aplicable al desarrollo de la ejecución del Programa, con carácter supletorio, todo el vigente ordenamiento jurídico urbanístico.

SEGUNDA.- Compromisos del Urbanizador.

2.1.- Obras de Urbanización incluidas en el Programa y financiación.

Le corresponde de forma íntegra al Urbanizador la financiación de la ejecución material de las Obras de Urbanización previstas en el correspondiente Proyecto de Urbanización integrado en la Alternativa Técnica del presente Programa, sin perjuicio de su derecho a resarcirse de ella por cuenta de los propietarios adjudicatarios de solares resultantes de la Actuación programada.

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 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.

La empresa que finalmente ejecute las obras de urbanización deberá tener la clasificación necesaria para ello, extremo que será acreditado por el Agente Urbanizador antes del inicio de las mismas.

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.

2.3.- Proyectos.

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:

- El proyecto de Reparcelación forzosa o, en su caso, voluntaria, necesario para ejecutar la urbanización.
- 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.




2.4.- Cesiones

El Urbanizador se compromete a gestionar las correspondientes cesiones de terrenos con destino dotacional público incluidos dentro del ámbito de la Actuación, llevándolo a cabo a través de la Reparcelación voluntaria o forzosa que al efecto se presente o, en otro caso a través de cualquier técnica jurídica admitida en derecho. En tanto no se produzca la Recepción de las Obras, el Urbanizador adjudicatario podrá utilizar temporalmente los terrenos dotacionales a otros fines objeto del programa (Urbanización y Edificación) estableciendo las instalaciones que sean precisas siempre que cuenten con la debida autorización por parte del Ayuntamiento.




TERCERA.- Plazos

3.1.- Inicio



El Urbanizador se compromete al inicio de la ejecución material de las obras de urbanización en un plazo máximo de 15 días, a contar desde la libre disponibilidad de los terrenos.

3.2.- Duración




En cuanto a la fecha límite para la finalización de la ejecución material de las obras de infraestructura y trabajos de urbanización, el plazo máximo queda establecido en 18 meses, contados a partir de la fecha efectiva en que se inicie la ejecución de las obras contempladas en el párrafo anterior.

3.3.- Suspensión

El cómputo del plazo establecido quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Así, 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 laborales que afecten al sector de la construcción en la provincia de Valencia, las catástrofes tales como inundaciones, incendios, movimientos sísmicos u otras circunstancias análogas.

Del mismo modo, será causa de suspensión del cómputo del plazo antes señalado, cualquier dilación respecto a los plazos legalmente establecidos, de la que sea responsable la Administración actuante o cualquier otro organismo Administrativo, en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que les corresponda instruir para el mejor desarrollo de la Actuación programada.

3.4.- Prórroga




Por otra parte, el Urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar del 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. Así, el Ayuntamiento, previo informe del Consejo Superior de Urbanismo, resolverá lo que proceda respecto de dicha petición. Mientras no se le notifique resolución expresa, el urbanizador podrá continuar sus tareas en orden a la ejecución de la Actuación Integrada.

CUARTA.- Garantías prestadas por el Urbanizador.



4.1.- Garantía prestada por el Urbanizador

Con la finalidad de asegurar las previsiones contempladas en el Programa de Actuación formulado y cumplir lo preceptuado en el artículo 29.8 de la L.R.A.U., el Urbanizador presenta al Ayuntamiento, en el acto de firma de este Convenio, aval bancario con garantía solidaria y renuncia del derecho de excusión por un valor de doscientos cuarenta y siete mil novecientos treinta y cinco con setenta y seis euros (247.935'76 €), equivalente al siete por cien (7 %) del coste de urbanización previsto.



Este aval se constituye por tiempo indefinido, y será devuelto y cancelado tras la recepción de las obras de urbanización.

La Agrupación de Interés Urbanístico Sector 7 “ Santo Ángel “ de Torrent ostenta la disponibilidad de los terrenos afectados por la programación, propiedad de los asociados en la Agrupación, en los términos previstos en los Estatutos de la misma para dar cumplimiento a sus fines, entre los que destaca su objeto social de colaborar al buen desarrollo del presente programa. Este hecho constituye una garantía adicional para el Excelentísimo Ayuntamiento de Torrent del correcto desarrollo del presente programa.



4.2.- Garantías complementarias

Con independencia de la garantía prevista en el artículo 29.8 de la L.R.A.U., mencionada en el párrafo anterior, el Urbanizador vendrá obligado a constituir garantías suplementarias, en los términos previstos en el artículo 66.3 de la L.R.A.U., por toda retribución que perciba anticipadamente (en terrenos o en dinero) respecto al momento de ejecución de las obras de urbanización. Éstas se presentarán ante el Ayuntamiento por valor igual al de la retribución que las motive, consistiendo en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación pública.

Todo ello sin perjuicio de los acuerdos que libremente alcancen Urbanizador y propietarios al amparo de lo previsto en el artículo 66.5 de la L.R.A.U. Así, el Ayuntamiento de Torrent no exigirá la garantía financiera antes citada cuando le conste el acuerdo alcanzada entre propietario y Urbanizador.

Estas garantías, serán canceladas a medida que se realicen, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Esta cancelación parcial se llevará a cabo a solicitud del Agente Urbanizador y por acuerdo del Ayuntamiento de Torrent Al efecto el Ayuntamiento aprobará un Plan de Cancelación progresiva de las garantías prestadas por el Urbanizador.

QUINTA.- Facultades y deberes del Urbanizador y los Propietarios.

5.1 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.

No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las Unidades de Ejecución o para terrenos sometidos a Actuaciones Integradas hasta que, una vez aprobado su correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas en él para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionalmente a las cargas de la Actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, al menos, a su edificación.

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 perceptor 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.

5.2.- 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.

E) El derecho a recibir una adjudicación de parcelas con edificabilidad equivalente a la diferencia entre el aprovechamiento subjetivo que le corresponda y la

parte de ese aprovechamiento que constituye la retribución del Urbanizador. Por tanto:

$$\text{Adm} = \text{Asm} * (1 - \text{R})$$

Siendo

Adm: Aprovechamiento total adjudicado al propietario "x" en m2 de techo edificable

Asm: Aprovechamiento total subjetivo correspondiente al propietario "x" en m2 de techo edificable.

R: Retribución al Urbanizador expresada en tanto por uno.

Este derecho se entiende sin perjuicio de las variaciones puntuales que sean pertinentes, por el ajuste de restos de adjudicación o por aplicación, en el Proyecto de Reparcelación, de los ajustes de aprovechamiento subjetivo ocasionados por las mediciones reales de bienes de dominio y uso público existentes.

5.3.- Simultaneidad de las Obras de Urbanización y Edificación.

En el desarrollo urbanístico de la presente Actuación Integrada se posibilitará la edificación simultánea a las obras de urbanización, en este sentido, en el trámite de Audiencia previo conferido al Urbanizador para el otorgamiento de licencias al amparo de lo previsto en el Art. 66.2 B de la LRAU, el Urbanizador informará entre otros posibles aspectos, especialmente a las condiciones de edificabilidad y Urbanización, velando por el interés público dimanante de la Obra Urbanizadora, a tal efecto en el caso de solicitud de licencia de edificación, el Urbanizador propone el siguiente procedimiento:

1.- Condiciones de acceso y ocupación

- ▶ El acceso de entrada y salida de los vehículos y peatones que vayan a trabajar en la parcela correspondiente, se realizará por el itinerario establecido por la Dirección de Obra de la Urbanización (DOU). Los accesos a la parcelas correspondientes se harán siempre que se pueda por zona urbanizada.
- ▶ La Comisión de Coordinación de Obras (CCO, formada por el Director de Obra, D., el representante de Edificios Valencia, S.A., D. y el representante de, contratista de las obras de urbanización, D. y técnico designado por el Ayuntamiento de To-

rent como supervisor de las obras D. añadirá las condiciones necesarias a su juicio para que se inicie la obra.

- ▶ Se entenderá que la manifestación emitida por el Agente Urbanizador (AU) es válida siempre que se mantengan las condiciones en que se ha solicitado la licencia. Cualquier reformado de la misma que pudiera afectar a la realización de las obras de urbanización deberá ser sometido a audiencia previa del A.U. Así como la modificación de otras circunstancias acordadas como accesos, acometidas provisionales, señalización, vallado, condiciones de seguridad y salud, etc., seguirá una tramitación idéntica a la descrita.
- ▶ Únicamente se podrá acceder a las parcelas por zonas debidamente pavimentadas o por calzadas en las que la circulación de los vehículos no interfieran con las obras de urbanización.
- ▶ La DOU podrá cambiar el itinerario de acceso a las parcelas, en función del desarrollo de las obras de urbanización, siempre que avise con antelación a la empresa afectada.
- ▶ En caso de conflicto entre una empresa que esté edificando y la contratista de las obras de urbanización primarán los intereses de ésta última, debido a la prevalencia de los intereses generales de las obras de urbanización del sector sobre la edificación. En cualquier caso decidirá la DOU.
- ▶ No se podrá tener acceso a las parcelas por viales en los que no se haya ejecutado el correspondiente alcantarillado y/o desvío de acequias correspondiente.
- ▶ El promotor privado deberá indicar al A.U. la futura ubicación de casetas de obra dentro de las parcelas propias.
- ▶ De igual modo, el promotor privado deberá entregar al A.U. un plan de obra para todas aquellas tareas que afecten a las obras de urbanización, con el fin de poder coordinarlas lo mejor posible.
- ▶ El promotor privado sólo podrá ocupar el espacio interior de su parcela, sin invadir ninguna parte de los viales de la urbanización. En caso de que la ocupación de algún vial sea excepcionalmente necesaria por motivos de ejecución de su obra, la ocupación deberá ser analizada conjuntamente por la CCO y el promotor, marcándose las pautas y el programa de obra.
- ▶ Cada promotor privado tendrá que realizar los trabajos de limpieza y mantenimiento correspondientes a los accesos de su parcela, o en cualquier zona fuera de su parcela que se haya visto afectada por su actividad.

- ▶ En el caso de que los promotores privados deseen poner casetas de información y ventas en el ámbito de la urbanización deberán contar con el permiso del A.U., proponiendo un acceso a las mismas siempre por zona actualmente consolidada, no utilizando zona de obras, con el fin de preservar unas correctas medidas de seguridad y salud en las obras de urbanización y evitar así el paso de personas ajenas a las obras.

2.- Seguridad y Salud.

- ▶ Se exigirá por parte del A.U. que de las condiciones de seguridad en el interior de cada parcela y de la seguridad en los accesos a las mismas se haga responsable la empresa constructora que esté edificando en el interior. Dicha responsabilidad será exigida en un documento escrito en el que se especifique expresamente esta condición.
- ▶ El A.U. se reserva el derecho a que su Coordinador en materia de Seguridad y Salud para las obras de urbanización (D.....) pueda suspender el acceso a las parcelas que estime que no cumplen unas condiciones mínimas de seguridad, o contravengan lo establecido en la solicitud de licencia, o sus actividades o procesos constructivos afecten a las condiciones de seguridad y salud necesarias para desarrollar las obras de urbanización.
- ▶ El promotor privado de cada parcela deberá hacerse responsable de la señalización, balizamiento y vallado de su obra.
- ▶ El promotor privado deberá tomar las medidas de seguridad y salud necesarias para no afectar a las obras de urbanización que se estén realizando en el ámbito.

3.- Condiciones de Servicios.

- ▶ En el momento en que entren en servicio los servicios, valga la redundancia, definitivos del ámbito, los servicios provisionales que cada promotor privado tenga en su parcela deberán ser retirados convenientemente y sustituidos por los de la urbanización.
- ▶ Los promotores privados deberán facilitar a la DOU un plano en el que se indique la ubicación para acometidas de saneamiento y eléctricas (definitivas) a la parcela propia. En caso de no hacerlo, se le dejarán puestas al azar sin que haya lugar a una queja posterior. Del mismo modo, se deberán indicar los accesos a garajes y entradas de servicio de bomberos con el fin de prever rebajes en bordillos y evitar posicionar alcorques en dichas entradas.

4.- Garantías.

- ▶ Se deberá presentar un aval a favor del Urbanizador, a fin de garantizar las reparaciones de los posibles daños que puedan ocasionar las obras de edificación sobre las de urbanización. Dicho aval será ejecutable a mero requerimiento sin que quepa excepción ninguna por parte de la entidad otorgante y además ejecutable parcialmente en función del grado de daño causado. Su importe será fijado en función del número de viviendas de cada parcela tal y como se especificará en el correspondiente documento de Reparcelación. La presentación de este aval se deberá hacer en un plazo máximo de 10 días desde la aceptación expresa de las presentes condiciones.



5.- Reposiciones.

- ▶ Cuando por causa de la ejecución de las obras de edificación, de los accesos a las mismas o por cualquier otro motivo se produjera una merma en la calidad, rotura, fallo, colapso y/o excesiva suciedad de las obras ya ejecutadas por la contratista de la obra de urbanización, o de una parte de ellas, la DOU procederá a la valoración de la obra afectada y el coste se repercutirá a la empresa ocasionante de los daños si ésta decidiera que la reparación fuese llevada a cabo por la contratista de las obras de urbanización. En caso de rechazar la valoración propuesta, podrá optar por reparar por sí misma los desperfectos causados, siempre con las calidades existentes anteriormente. Para ello se les otorgará un plazo de un mes, desde la notificación de la valoración por parte de la DOU y su no aceptación.
- ▶ Cuando el causante de los daños no esté de acuerdo con la imputación de los hechos y no quiera realizar el pago, se le descontará del correspondiente aval.



SEXTA.- Penalización por incumplimiento del Urbanizador.



6.1.- Incumplimiento de Plazos

Cuando el contratista, por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al incumplimiento del plazo total, el Ayuntamiento impondrá una penalidad, por día natural de retraso, de 0'12 por 601 euros del precio del contrato (art. 95.3 en relación con el artículo 76 del Texto Refundido de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas, R.D.L. 2/2000).



El transcurso de seis meses desde el vencimiento del plazo para la ejecución de las obras de urbanización sin que hayan sido finalizadas, determinará la resolución de la adjudicación siguiendo el régimen del artículo 29.13 de la LRAU.

El Ayuntamiento tendrá la misma facultad a 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 la demora en el cumplimiento de aquellos haga presumir razonablemente la imposibilidad del cumplimiento del plazo total.

6.2.- Intereses de demora

Quando se produzca demora imputable al Urbanizador en la ejecución de obras de urbanización por las que hubiera sido previamente retribuido, la Administración actuante, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 66.4 de la L.R.A.U. podrán declarar al urbanizador incurso en mora y obligado a pagar el importe que resulte de aplicar el interés del dinero, al tipo legal, sobre el valor de la obra u obras concretas que, de acuerdo con las especificadas, se encuentren pendientes de ejecución fuera de plazo.

6.3.- Otros incumplimientos

El incumplimiento de la obligación de comunicar al Ayuntamiento trimestralmente el estado de ejecución del Programa será sancionado con la cantidad de 150 euros por día natural de retraso.

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

SÉPTIMA.- 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 según las preferencias manifestadas por el Urbanizador, sin perjuicio de que los propietarios puedan acogerse a la modalidad de pago en metálico.

7.1.- 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.

Asimismo, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 67. 1.D), son también cargas de urbanización que, junto a las citadas, todos los propietarios deben retribuir al urbanizador, el beneficio empresarial por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión, ya se trate de retribución en especie o en metálico por haberlo solicitado algún propietario.

El presupuesto de cargas de urbanización del Programa comprende la totalidad de los costes antes mencionados, excepto el coste de las indemnizaciones por destrucción de edificaciones, instalaciones o plantaciones, que se calcularán con precisión el Proyecto/s de Reparcelación que para esta Unidad de Ejecución debe tramitarse, lo que dará lugar a saldos deudores o acreedores en la cuenta de liquidación provisional del citado Proyecto de Reparcelación. Estos saldos se liquidarán conforme a lo previsto en el apartado 7.9.

Si el presupuesto de ejecución material del Proyecto de Urbanización se viera incrementado por mejoras o correcciones impuestas por el Ayuntamiento de Torrent, los costes añadidos del correspondiente proyecto serán asumidos tanto por el Urbanizador como por los propietarios variando de esta manera el porcentaje de retribución previsto.

Por último y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.2 de la L.R.A.U., los gastos derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios. Del mismo modo se actuará, en su caso, respecto de los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización.

7.1.1.- Impuesto sobre el valor añadido

A los efectos del presente convenio, así como en relación a cualquier otro convenio u operación que se realice en el marco de la operación urbanística a que en él se hace referencia, expresamente se acuerda que cualquier importe que perciba o

deba percibir el Agente Urbanizador en pago de alguna entrega de bienes o prestación de servicios, se entenderá que no incluye el Impuesto Sobre el Valor Añadido, que se devengue con motivo de la entrega de bienes o prestación de servicios, y el adquirente del bien o servicio vendrá obligado a satisfacerle la cuota devengada, sin que esta cuota se pueda entender incluida en el importe o precio pactado.

En el caso de que el Agente Urbanizador perciba la contraprestación indicada en especie, el adquirente, que es quien realiza la entrega de bienes en pago del bien o servicio que ha adquirido, vendrá obligado a repercutir al Agente Urbanizador, mediante la emisión y entrega de la factura correspondiente, la cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido que se devengue con motivo de la entrega de bienes que realiza. En este supuesto, si resultará que la entrega de bienes, que supone el pago en especie de la prestación que realiza el Agente Urbanizador, consiste en una entrega sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido, pero exenta del mismo en virtud de lo dispuesto en el artículo 20. Uno, números, 20, 21 y 22, de la Ley del Impuesto, el adquirente que realiza la entrega de bienes exenta del impuesto sobre el Valor Añadido en pago de la prestación realizada o a realizar por el Agente Urbanizador, vendrá obligado a renunciar a la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido, según el procedimiento previsto en el artículo 20. Dos de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido y el artículo 8 de su Reglamento.

Así se establece expresamente que, los propietarios de terrenos que opten por satisfacer los gastos de urbanización, entregando al Agente Urbanizador terrenos, entendiéndose también por este concepto derechos económicos de edificabilidad o aprovechamiento en el sector, deberán renunciar con carácter previo o simultáneo a la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento del expediente de reparcelación a la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido, con respecto de los requisitos previstos en el artículo 8 del Reglamento de este impuesto, y a remitir y entregar la correspondiente factura, repercutiendo el Impuesto Sobre el Valor Añadido que se devengue, con motivo de la entrega.

Asimismo, se establece que como quiera que, a los exclusivos efectos, del Impuesto sobre el Valor Añadido, cualquier terreno (derechos económicos de edificabilidad o aprovechamiento en el sector) que deba recibir el Agente Urbanizador, de este Ayuntamiento en pago de alguna entrega de bienes o prestación de servicios, tiene la consideración de patrimonio empresarial de esta corporación. El Agente Urbanizador (adquirente del terreno) hace constar expresamente que es un sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido que actúa en el ejercicio de su actividad empresarial y que tiene derecho a la deducción total del Impuesto Sobre el Valor Añadido que se devengue con motivo de la entrega, por lo que el Ayuntamiento (transmitente del terreno), según concurre, renuncia expresamente a las exenciones reguladas en los números, 20, 21 y 22 del artículo 20. Uno, de la ley del IVA, y de conformidad con el artículo 8 del Reglamento, declara el

agente urbanizador, (adquirente) que se da por notificado con carácter previo a la entrega de tal renuncia, por lo que la corporación repercutirá el Impuesto sobre el Valor Añadido al Agente Urbanizador mediante la emisión y entrega de la factura, consignado separadamente de la base imponible, la cuota del IVA que ascenderá a la cuantía correspondiente por aplicación del tipo general del 16 %.

Las previsiones de la presente estipulación tienen carácter indicativo, siendo el régimen tributario de las operaciones que se produzcan el que corresponda legalmente.

7.2.- Modo de hacer efectiva la retribución

La retribución se hará efectiva de cualquiera de los siguientes modos:

7.2.1. Mediante reparcelación voluntaria libremente acordada entre el propietario afectado y el urbanizador, a tramitar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76.5 de la LRAU.

7.2.2. En los medios que libremente convengan el propietario y el Urbanizador, instrumentados por medio de derecho privado.

7.2.3. Mediante Reparcelación forzosa propuesta por el Urbanizador, según proyecto que deberá formular para ello y someter a la aprobación de la administración actuante.

7.2.4. Corresponde al urbanizador escoger la modalidad a aplicar en cada caso entre las anteriormente descritas.

7.2.5. Los acuerdos alcanzados entre el Urbanizador y los propietarios no podrán perjudicar a terceras personas.

7.3.- Cuantía de la retribución en la modalidad de pago en especie

Para determinar la cuantía de la retribución debida al Urbanizador se estará a lo que libremente este acuerde con los propietarios particulares interesados (salvo que ello redunde en perjuicio de tercero). En defecto de acuerdo al Urbanizador le correspondería percibir como retribución la proporción de **R** metros cuadrados de edificabilidad - techo edificable (m²) que constituye el aprovechamiento objetivo asignado en el planeamiento al ámbito de la actuación.

La proporción del total aprovechamiento subjetivo de cada propietario que constituye la retribución del Urbanizador será:

$$R_n = R * A_{sn}$$

- Donde:
- R_n: Retribución del propietario “n” al Urbanizador en m² de techo edificable
 - R: Retribución del Urbanizador expresada en forma de coeficiente unitario (tanto por uno).
 - A_{sn}: Aprovechamiento subjetivo del propietario “n” en m² totales de techo edificable.

Esta retribución **R** incluye la inversión del Agente Urbanizador en las obras de urbanización, los beneficios del urbanizador, sus costes de gestión, tanto financieros como no financieros, y los costes de redacción de proyectos.

7.3.1.- Retribución para pago en metálico

El propietario que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 71.3 solicite el pago en metálico, el precio por metro cuadrado de edificabilidad que le corresponda a cada propietario será- salvo acuerdo distinto entre los afectados.-

$$P_n = Urb + GG$$

Donde :

- P_n: Precio en euros a satisfacer al Urbanizador por cada metro cuadrado de edificabilidad que constituya el aprovechamiento subjetivo del propietario n
- Urb: Repercusión en euros, del coste presupuestado en el Programa de Actuación, repercutidos por cada metro cuadrado de edificabilidad total de la actuación, incluidos los gastos generales internos de estas obras.
- GG: Gastos generales del Urbanizador repercutidos por cada metro cuadrado de edificabilidad total de la actuación.


El uso dotacional público no se considerará lucrativo a efectos de adjudicaciones en la reparcelación.

7.3.2.- Sobre el modo en que los propietarios de suelo pueden ejercitar la opción de pago en metálico de la retribución al Concesionario Urbanizador

El artículo 71.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística establece que los propietarios de suelo disconformes con la proporción de terrenos que debe ser


objeto de cesión en concepto de retribución en especie al Urbanizador, podrán oponerse a ella solicitando su pago en metálico, que deberá formalizarse en documento público y acompañarse de garantía real o financiera bastante, junto a otras determinaciones complementarias.

La parquedad de la dicción literal del referido precepto, unida a la ausencia de desarrollo reglamentario ha propiciado que, en no pocos casos, surjan conflictos de interpretación, que, ya han sido resueltos por vía de remisión supletoria a la legislación sobre contratación pública para obtener las reglas aplicables a la admisión de garantías.




Así, el 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, enumera las diversas formas de afianzamiento que puede presentar el contratista. De esta regulación resalta la desaparición de la hipoteca, como medio de garantía en la contratación pública. El Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba su Reglamento, desarrolla la Ley en diversos aspectos, entre ellos lo referente a la constitución de garantías.

Y el artículo 29-13 de la LRAU dispone literalmente lo siguiente:



" Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa se registrarán por las normas rectoras de la contratación administrativa en lo que éstas no contradigan lo dispuesto por esta Ley, ni sean incompatibles con los principios de la misma, en los términos que reglamentariamente sean desarrollados".

Las normas y requisitos que deben cumplir las solicitudes de pago al urbanizador en metálico son las siguientes:



7.3.2.1.- Plazo de admisión

El plazo de veinte días, al que se refiere al artículo 71.3 de la LRAU, contará a partir de la última fecha que resulte de la publicación en el medio que corresponda del Proyecto de Urbanización o de la notificación de dicha aprobación a quienes consten en el Catastro como propietarios de terrenos o se hayan personado en el expediente, o de la publicación en el B.O.P. de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

7.3.2.2.- Legitimación

1.- Únicamente se admitirán las garantías de quienes acrediten ser titulares registrales de fincas afectadas por la Actuación; se rechazarán, en consecuencia las presentadas por adquirentes de suelo que, al término del plazo de presentación, no ostenten la titularidad registral.

2.- En el caso de transmisiones de fincas efectuadas durante la tramitación, el adquirente sucederá al transmitente en su misma situación, conforme al principio de subrogación real.

7.3.2.3.- Requisitos de los Avales

1.- El aval deberá ser solidario respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y pagadero al primer requerimiento que efectúe el urbanizador.

2.- Será de duración indefinida, manteniendo su vigencia hasta que el Ayuntamiento resuelva expresamente sobre la cancelación.

3.- El aval se ajustará al modelo contenido en el Anexo V del 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.

4.- La entidad garantizadora deberá cumplir los requisitos contenidos en el artículo 56-2 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

7.3.2.4.- Garantía constituida en Valores. Requisitos

1.- Únicamente se admitirá la deuda pública, las participaciones en fondos de inversión que inviertan exclusivamente en activos de mercado monetario o de renta fija.

2.- Los valores deben estar representados en anotaciones en cuenta, o en certificados nominativos.

3.- El interesado deberá presentar al Ayuntamiento certificación de la inmovilización en el registro contable en el que se encuentren anotadas los valores.

4.- En la fecha de la inmovilización, los valores deberán tener un valor nominal igual o superior a la garantía exigida y un valor de realización igual o superior al 105 por 100 de la misma.

5.- Los valores deberán estar libres de toda carga o gravamen y no podrán quedar gravados durante la vigencia de la garantía.

6.- La presentación de garantía mediante valores deberá ajustarse al modelo contenido en el Anexo III del Real Decreto 1098/2001.

7.3.2.5.- Constitución de hipotecas

No resulta admisible la constitución de hipoteca como forma de garantía, al estar excluida de las previstas en el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

7.3.2.6.- Reducción o sustitución de garantías

La reducción o sustitución de las mismas por otras inferiores, a medida que vaya disminuyendo el importe a garantizar, deberá autorizarse expresamente por el Ayuntamiento, con audiencia previa al Agente Urbanizador.

7.3.2.7.- Garantía parcial de fincas en proindiviso

Cuando la garantía presentada responda únicamente a una porción de una finca en régimen de proindiviso, respecto de la cual el resto de los propietarios opte por el pago en terrenos, se considerará en la Reparcelación como fincas distintas, lo que determinará en la adjudicación una alteración de las cuotas de participación en el condominio.

7.3.2.8.- Cuantía

1.- Los importes a garantizar serán los resultantes del proyecto de Reparcelación. No obstante, puesto que el plazo de veinte días para solicitar el pago en metálico y prestar las garantías es anterior a la elaboración del Proyecto de Reparcelación, la solicitud de pago en metálico deberá ir acompañada por garantía bastante a la vista de la repercusión del coste de urbanización por cada metro cuadrado de suelo aportado a la Reparcelación.

2.- En el caso de insuficiencia, se concederá al interesado, durante la tramitación del proyecto de Reparcelación, un plazo de quince días para completar o reajustar el importe, en los términos previstos en la norma siguiente.

7.3.2.9.- Subsanación de deficiencias

1.- Con carácter simultáneo al periodo de información pública del proyecto de Reparcelación, se concederá un plazo de quince días a los interesados para que puedan subsanar las deficiencias observadas en las garantías presentadas.

2.- En el caso de garantías inadmisibles o con deficiencias no subsanadas, se entenderá que los afectados optan por pago en terrenos.

7.4.- Bases para el pago en metálico de la retribución al Agente Urbanizador

Por otra parte, una vez en marcha el proceso urbanístico, se abre un nuevo capítulo, carente de regulación, cual es el de la recaudación de las cuotas de urbanización de aquellos propietarios de suelo que han optado por efectuar el pago en metálico de la retribución al Urbanizador.

A resolver este importante aspecto se destinan las siguientes Bases

7.4.1.- Objeto.-

1.- Las presentes bases regulan el procedimiento de cobro de las cuotas de urbanización cuando éstas retribuyen al Agente Urbanizador en metálico.

2.- Se aplicarán las presentes bases:

A).- Al cobro de los pagos anticipados o liquidaciones provisionales a que se refiere el art. 72.1.B) de la Ley 6/1.994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.).

Al cobro de las liquidaciones definitivas o importe final de las cuotas a que se refiere el precepto antes citado, en el mismo apartado que se acaba de mencionar y en el número 2 del mismo precepto.

3.- No se aplicarán las presentes bases cuando entre el Agente Urbanizador y el propietario obligado al pago de las cuotas se alcancen acuerdos para la retribución de aquel. El incumplimiento de tales acuerdos dará lugar al ejercicio de las acciones civiles que asistan al Agente Urbanizador para el cobro de su retribución.

4.- A todos los efectos, el procedimiento que se establece en las presentes bases se dirigirá contra el titular o titulares del dominio de las fincas afectadas al pago y se notificarán también a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección al pago.

7.4.2.- Procedimiento de aprobación e imposición de las cuotas de urbanización

De acuerdo a lo previsto en el artículo 72.1. A) LRAU, en el Proyecto de Reparcelación se detallarán las cantidades a satisfacer por cada propietario que deba realizar el pago en metálico.

7.4.3.- Procedimiento de cobro y ejecución de las cuotas de urbanización.

El procedimiento lo establecerá el Ayuntamiento.

7.5.- Actualización de la retribución

Las variaciones en el coste de las obra se saldarán mediante compensaciones en metálico, según establece el artículo 71.4 de la LRAU.

7.6.- Retasación

Si por causas ajenas a la voluntad del urbanizador se produjeran modificaciones en los costes del Proyecto de urbanización se podrá modificar la previsión inicial de cargas estimada anteriormente.

Para introducir modificaciones en la previsión inicial de cargas será necesario que las mismas obedezcan a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el urbanizador al comprometerse a ejecutar la actuación. La retasación de cargas no supondrá modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la Actuación.

7.6.1.- Causas objetivas de retasación de cargas

Se consideran incluidas, en todo caso, entre las causas objetivas determinantes de la retasación de cargas, en los términos del artículo 67.3 LRAU :

- a) El descubrimiento en el subsuelo de circunstancias objetivas de carácter geotécnico o arqueológico que inevitablemente encarezca la actuación y que no hubieran sido contempladas en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento, así como el descubrimiento de caudales freáticos o conducciones subterráneas a desviar necesariamente y que no se hubieran contemplado en dicho Proyecto.
- b) El encarecimiento por cambios de criterio de la Administración, respecto al Proyecto de Urbanización o del Planeamiento aprobado o por retraso en el ejercicio por la Administración de sus atribuciones, respecto a los plazos legales de resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula 9.3.

- c) El encarecimiento originado por cambios ordenados por la Administración como consecuencia de exigencias de compañías de servicios (agua, electricidad, gas, telefonía) aceptadas y asumidas por la Administración

Asimismo será causa determinante de la nueva cuantificación del importe global de las cargas, en coherencia con lo dispuesto en la cláusula 7.9 del presente Convenio Regulador, la tasación contenida en el Proyecto o Proyectos de Reparcelación de conceptos o partidas que, por no estar consideradas en el Presupuesto de Cargas de Urbanización aprobado con el Programa, dé lugar a la existencia de saldos acreedores o deudores en la Cuenta de Liquidación Provisional de la Reparcelación, o en la ulterior Cuenta de Liquidación Definitiva de la Reparcelación elaborada de conformidad con lo dispuesto por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Los incrementos de coste se compensarán con las reducciones, si las hubiese, a efectos de hacer innecesaria la retasación de cargas.

7.6.2.- Retasación de cargas por demora

7.6.2.1. Si por causas imputables a la Administración o a los propietarios afectados, insoslayables para el Urbanizador, la Actuación se retrasara en los plazos de realización previstos en las cláusulas 3.1. y siguientes, la retribución R se suplementará con una indemnización económica, en base a lo previsto en el art. 29.10 LRAU, calculada del siguiente modo:

- ◆ Se calculará el coste financiero de la parte de las cargas de urbanización que el Urbanizador ya hubiese hecho efectivas o ejecutado en el momento de iniciarse la demora, calculándose este coste financiero para el periodo que haya durado la demora. Este cálculo se realizará con el interés legal del dinero y constituirá una parte de la indemnización.
- ◆ Se dividirá el coste estimado por el Urbanizador para sus gastos generales entre el número de días previstos totales para la ejecución del presente Programa, de acuerdo con los plazos establecidos en el mismo. Este coste medio diario de gastos generales se aplicará al número de días de demora constituyendo el resto de la indemnización total.

7.6.2.2. El suplemento de la retribución regulado en ésta cláusula será sufragado a favor del Urbanizador por el responsable de la demora en la Actuación. El cobro se realizará mediante el procedimiento de cobro de Cuotas de Urbanización.



7.7.- Liquidación de cuotas de urbanización en caso de retasación.

Si no fuera posible la aplicación, en sus propios términos de las previsiones de la cláusula 7.4. por aprobarse la retasación de cargas de urbanización en un momento posterior a la aprobación de la Reparcelación se observarán las siguientes reglas:

Si la retasación conllevara saldo favorable al urbanizador, éste podrá promover la imposición de cuotas de urbanización para saldar las diferencias liquidadas a su favor, por el procedimiento establecido en el artículo 72 de la LRAU.

Si la retasación de cargas conllevará saldo favorable al propietario, el Urbanizador deberá indemnizarle en metálico, salvo que otra cosa convengan los afectados.

7.8.- Cargas urbanísticas adicionales

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.2 LRAU y en el artículo 5 de la Ley 6/1986 de la Generalidad Valenciana de 15 de diciembre, los gastos derivados de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados exclusivamente por sus correspondientes propietarios.

7.9.- Cuenta de liquidación de la Reparcelación

Los saldos deudores de la cuenta de liquidación provisional de la Reparcelación serán satisfechos en metálico.

Los saldos acreedores de la cuenta de liquidación provisional de la Reparcelación serán satisfechos en metálico por el Urbanizador a los Propietarios que tengan saldo positivo en dicha cuenta.

7.10.- Compensaciones monetarias sustitutorias

Las compensaciones monetarias sustitutorias de la Reparcelación en especie, cuando procedan por restos o diferencias de adjudicación, se acordarán y liquidarán de conformidad con el artículo 70 de la LRAU.

OCTAVA.- Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros.

El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

Por otra parte, no se consideran daños a terceros todas las actuaciones de demolición de construcciones, ocupación de terrenos y ejecución de obras previstas en el Proyecto de Urbanización y debidamente contempladas, a efectos de indemnización, en el Proyecto de Reparcelación.

NOVENA.- Caducidad, modificación, vigencia y resolución del Programa.

9.1.- 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.

9.2.- Indemnización al Urbanizador

Por otra parte, el Urbanizador tendrá derecho a que se le compense, en los términos previstos en la legislación general de contratación administrativa, por la revocación anticipada de la adjudicación o cuando el ejercicio inadecuado de las potestades públicas por la Administración actuante impida el normal desarrollo de la Actuación.

9.3.- 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.

Asimismo, si por exigencias de una compañía de servicios (electricidad, agua, gas, telefonía), por circunstancias sobrevenidas o por cualquier otra circunstancia no imputable a la responsabilidad del Urbanizador, se produjese una modificación que comportase un incremento de coste respecto del presupuesto aprobado en el Proyecto de Urbanización, se procederá a una retasación de cargas, adoptándose las correspondiente medidas en orden a su compensación. Si la citada retasación de cargas implicara un incremento superior al 20 % respecto de las inicialmente previstas, el Urbanizador podrá solicitar la resolución del Programa conforme al art. 29.10 de la LRAU, sin perjuicio de que éste pueda aceptar, en su caso, un acuerdo que le satisfaga y que comporte las adecuadas compensaciones.

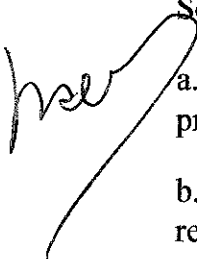



9.4.- Vigencia del Programa

La vigencia del presente Programa será de 3 años a contar desde su entrada en vigor, computados en la forma prevista en el presente convenio.

9.5.- 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:

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

f.- A solicitud del Urbanizador a la vista de condiciones que pretenda imponer la Administración, no previstas en el Programa, según lo establecido en el apartado 9.3 anterior.

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

h- 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.

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

j- 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 artículo 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.

DÉCIMA.- Cesión de la adjudicación. Supuestos expropiatorios.

10.1.- Cesión

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 subrogue 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. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la Actuación, requiere que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria. Para que el Urbanizador particular pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin



transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

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

10.2.- Expropiación

Procederá la expropiación forzosa de los bienes y derechos afectados por este Programa cuando algún propietario afectado lo hubiera solicitado antes de la aprobación del Programa, tal y como estipula el artículo 29.9.C) de la L.R.A.U, o cuando esta fuere aplicable y necesaria para la obtención de suelo indispensable al objeto de ejecutar íntegramente la urbanización o culminar el proceso de desarrollo urbanístico.

En el supuesto expropiatorio contemplado, el Urbanizador será beneficiario de la expropiación y deberá proponer y pagar el justiprecio correspondiente.

UNDÉCIMA.- Conclusión del Programa, recepción de la obra urbanizadora y plazos de edificación

11.1.- Conclusión del Programa

Cuando 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 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. En caso de ausencia de resolución expresa, se entenderá aceptada la solicitud del urbanizador en los términos previstos por la Ley de Procedimiento Administrativo Común y del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas 30/92.

En el supuesto contemplado, la Administración devolverá el aval estipulado en la estipulación cuarta, declarando cumplida la obligación con él garantizada. No procederá lo anterior si hubiera alguna obligación del Urbanizador pendiente de liquidación firme, por lo que respecta a la diferencia entre lo ya liquidado y lo pendiente de firmeza en su liquidación. En este último supuesto, el aval podrá ser sustituido por otro nuevo cuya cuantía cubra exclusivamente esa diferencia.

Esta misma regla se aplicará en los supuestos de rescisión contemplados en la estipulación novena, apartados 5 e, 5 f, 5 i y 5 j.

La cancelación citada en la presente estipulación se entiende sin perjuicio de la cancelación parcial de garantías establecida en la estipulación cuarta.

11.2.- Recepción

La recepción de la obra urbanizadora se producirá en los términos y plazos previstos en el art. 79 de la L.R.A.U. Así, la conservación de las obras de urbanización, una vez recibidas será por cuenta de la Administración.

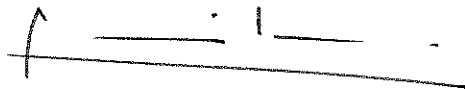
11.3.- Plazos de edificación de los solares resultantes

En atención a lo previsto en el artículo 85 de la L.R.A.U., se señala un plazo de 3 años, desde la recepción definitiva de las obras de urbanización, para solicitar licencia de edificación en los solares resultantes del Programa presentado.

Y en prueba de conformidad con las anteriores estipulaciones, se extiende el presente convenio, que firman los otorgantes con la representación que ostentan.

PRIMER TENIENTE ALCALDE

(Decreto nº 1.532 de 27 de junio de
2003)



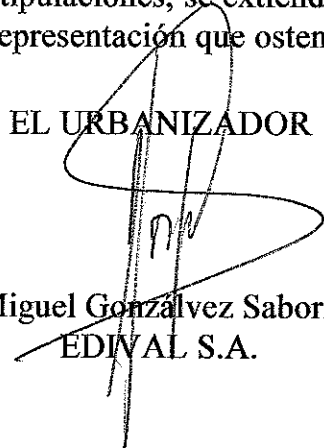
José Bresó Olaso

EL SECRETARIO GENERAL



Juan A. Ferrero Mora

EL URBANIZADOR



Miguel González Saborit
EDIVAL S.A.