

**CONVENIO REGULADOR DE LAS RELACIONES ENTRE
EL AYUNTAMIENTO DE TORRENT Y EL AGENTE
URBANIZADOR PARA LA EJECUCIÓN DEL
SECTOR 10 DE TORRENT**

En Torrent, a 22 de julio de 2004

REUNIDOS

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

De otra parte D. FERNANDO COS-GAYÓN LÓPEZ, mayor de edad, con NIF 19.099.569-R, con domicilio a estos efectos en Valencia, calle Pintor Sorolla nº 35, 1º.

Y D. TOMÁS CONESA LLANSOLA, mayor de edad, con DNI nº 19.425.330-J, con domicilio a estos efectos en la Casa Consistorial, calle Ramón y Cajal nº 1 de Torrent.

INTERVIENEN

D. JOSÉ BRESÓ OLASO como Primer Teniente de Alcalde, en nombre y representación del Ayuntamiento de Torrent, hallándose autorizado para este acto por delegación de la Alcaldía otorgada por Decreto nº 1.532/2003, de 27 de junio.

D. FERNANDO COS-GAYÓN LÓPEZ en nombre y representación de la entidad mercantil METROVACESA S.A., adjudicataria del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada del Sector 10 (Santa Apolonia – Canal) y designada Urbanizador de la actuación. La representación que ostenta, en calidad de apoderado de la referida empresa, queda acreditada en la escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Luis de la Fuente O'Connor en fecha 11 de febrero de 2004, al número 354 de su protocolo, de la que exhibe primera copia firmada el presente documento.



D. TOMÁS CONESA LLANSOLA en calidad de Secretario General Accidental de Ayuntamiento de Torrent, 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 Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.

Se reconocen los comparecientes capacidad legal para otorgar el presente convenio urbanístico y

EXPONEN

- 1.- Que METROVAESA S.A. ha presentado un Programa de Actuación Integrada para el desarrollo urbanístico de los terrenos que integran el SECTOR 10 (Santa Apolonia-Canal)
- 2.- Que el Ayuntamiento de Torrent, en sesión plenaria celebrada el día 5 de abril de 2004 ha acordado ejecutar la referida Actuación Integrada por gestión indirecta, aprobando el Programa presentado por METROVACESA S.A. y adjudicando a ésta la condición de Urbanizador de la actuación.
- 3.- Que en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 32.C) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, suscriben el presente convenio de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Compromisos del Urbanizador.

1.1.- Proyectos.

Le corresponde al Urbanizador la elaboración de cuantos proyectos y documentos sean necesarios para ejecutar la actuación objeto del presente convenio, y en particular:

- a) Las modificaciones o suplementos del Proyecto de Urbanización que resultaren necesarios para el mejor desarrollo de la actuación programada, de acuerdo con las directrices de la Administración actuante.



Con motivo de la aprobación de dichas modificaciones o suplementos del Proyecto de Urbanización no se podrá modificar la previsión de cargas estimadas en el Anteproyecto, salvo por las causas de retasación previstas en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y, en desarrollo suyo, en este convenio.

b) El estudio de Seguridad y Salud necesario para la ejecución de las obras de urbanización.

c) El Proyecto o Proyectos de Reparcelación forzosa o, en su caso, voluntaria, necesarios para gestionar el planeamiento.

A tal efecto, y como base previa y necesaria para la redacción de dichos proyectos, -el Urbanizador efectuará el correspondiente levantamiento topográfico sobre el terreno siguiendo las indicaciones del Topógrafo del Ayuntamiento.

Asimismo el Urbanizador se compromete a presentar, junto con el Proyecto de Reparcelación, nota simple de todas las fincas afectadas por la reparcelación, sin perjuicio del cumplimiento del trámite establecido por el artículo 69.1.B) LRAU.

Si se actuara a través del procedimiento simplificado el Urbanizador se compromete a llevar a cabo por sus propios medios los trámites de notificación y publicación del sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación. Las notificaciones serán practicadas por el Urbanizador a todos los propietarios registrales, titulares de derechos reales y demás interesados afectados por la actuación, en la forma establecida en el art. 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la nueva redacción dada por la Ley 4/99 de 13 de enero, y presentará ante el Ayuntamiento los correspondientes justificantes con el acuse de recibo de todas las notificaciones.

Finalmente, con el Proyecto de Reparcelación, el Urbanizador presentará un calendario de cobro de las cuotas de urbanización, junto con la memoria y cuenta detallada y justificada, que será notificado por el Urbanizador a los propietarios afectados (art. 72.1 A de la LRAU).

d) Las hojas de liquidación que hubieran de elaborarse para girar a los propietarios afectados las cuotas de urbanización.

1.2.- Contratación y ejecución de las obras.

El Urbanizador se reserva el derecho de ejecutar por sí mismo las obras a cuya realización se obliga, siempre que cumpla el requisito establecido en el artículo 4.º



siguiente, o alternativamente, contratar las mismas con un tercero contratista de obras. Asimismo se reserva el derecho a designar técnicos competentes para llevar a cabo la dirección de las obras de urbanización. No obstante dicha dirección facultativa deberá quedar integrada, además por los técnicos que considere oportuno el Urbanizador, por un Ingeniero Técnico de Obras Públicas y un Topógrafo. Asimismo el Urbanizador se compromete a dar cuenta de dichas contrataciones y designaciones a la Administración actuante, antes de iniciar las obras.

En cualquier caso la empresa que ejecute las obras de urbanización deberá tener la clasificación administrativa que sería necesaria, de acuerdo con lo previsto en la legislación de contratos de las Administraciones públicas, en caso de que las obras fueran contratadas directamente por el Ayuntamiento, extremo que deberá acreditar también antes de iniciar las obras.

Asimismo el Urbanizador exigirá al contratista que ejecute la obra un seguro de responsabilidad civil que cubra la misma.

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

Sin perjuicio de que la dirección de las obras sea desempeñada por los técnicos que designe el Urbanizador, el Ayuntamiento designará a los supervisores de las obras que estime oportuno, y se reserva la potestad de ordenar la suspensión de las mismas si no se estuvieran ejecutando de acuerdo con los proyectos aprobados y las normas de una buena práctica constructiva.

El Urbanizador se compromete a ingresar el 1 % del importe del presupuesto de ejecución material de las obras en el Ayuntamiento en el plazo de quince días desde la firma de este convenio, con el fin de que éste efectúe los ensayos necesarios para el control de calidad de las obras.

1.3 Ingreso de la parte de las obras de alcantarillado de El Vedat ejecutadas por el Ayuntamiento e imputables a esta actuación.

El Ayuntamiento ejecutó directamente las obras de alcantarillado de El Vedat. Estas obras no se limitaron al suelo urbano, sino que por necesidades de la realización de la obra, se ejecutaron también obras correspondientes, entre otros, al Sector 10. Dichas obras imputables a esta actuación han sido cuantificadas por la asistencia técnica contratada el efecto por este Ayuntamiento en CIENTO



TENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS ONCE CON OCHO CÉNTIMOS DE EUROS (178.711,08 Euros).

Dado que las obras ya han sido realizadas el Urbanizador se compromete a incluir su importe en el la primera cuota de urbanización a girar, e ingresar en el Ayuntamiento la misma en el plazo de UN MES desde que finalice el plazo para el ingreso de esta primera cuota de urbanización.



SEGUNDA.- Plazos.

2.1.- Presentación de los documentos de gestión y urbanización.

El plazo para la presentación del Proyecto de Reparcelación, el Documento de Cuotas de Urbanización y el Proyecto de Seguridad y Salud será de OCHO MESES desde que el Ayuntamiento le notifique el resultado del trámite de opción de pago regulado por el artículo 71.3 de la LRAU.



2.2.- Inicio de las obras.

La ejecución material de las obras de urbanización se iniciará en el plazo máximo de SEIS MESES a contar desde que obtenga la libre disponibilidad de los terrenos destinados al dominio público, lo que tiene lugar con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, y en cualquier caso en el plazo de un año desde la aprobación del Programa.

2.3.- Ejecución y finalización.

La ejecución de las obras deberá ajustarse al “planning” que se incorpora al documento del Programa. El Urbanizador comunicará por escrito, con el refrendo de la Dirección facultativa de la obra, cada tres meses al Ayuntamiento el estado de ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización estarán finalizadas en el plazo máximo de DOS AÑOS Y SEIS MESES a contar desde su inicio.

Sin perjuicio de lo anterior el Urbanizador podrá anticipar la ejecución del Programa, siempre y cuando ello no implique daños al interés público o a terceros.



2.4.- Suspensión.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización 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 su prosecución. Se entienden comprendidas entre dichas causas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción en la provincia de Valencia y las catástrofes naturales tales como inundaciones, incendios y movimientos sísmicos.

Del mismo modo será causa de suspensión del cómputo de los plazos, la dilación respecto de 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 que les corresponda instruir para la ejecución de la actuación, y que afecten efectivamente a su desarrollo.

TERCERA.- Garantías prestadas por el Urbanizador.

3.1.- Garantía general.

Con la finalidad de asegurar el cumplimiento de las previsiones contempladas en el Programa y cumplir lo preceptuado en el artículo 29.8 de la LRAU, el Urbanizador deberá presentar en el Ayuntamiento, en el plazo de quince días a contar desde el acto de firma de este Convenio, aval bancario con garantía solidaria y renuncia del derecho de excusión por importe de SEISCIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (690.672,76 Euros) equivalente al 7 por 100 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, tras la recepción definitiva de las obras de urbanización.

3.2.- Garantías complementarias.

Con independencia de la mencionada en el párrafo anterior, y salvo acuerdo en contrario alcanzado con los propietarios, el Urbanizador vendrá obligado a



tituir garantías suplementarias, en los términos previstos en el artículo 66.3 de la LRAU, por toda retribución que perciba anticipadamente, en terrenos o en metálico, 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, y consistirá en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación pública.

Estas garantías serán canceladas a medida que se realicen las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada, previa resolución del Ayuntamiento, adoptada a solicitud del Urbanizador.

CUARTA.- Simultaneidad de la obras de urbanización y edificación.

En el desarrollo urbanístico de la presente actuación se posibilitará la edificación en las parcelas de los propietarios, simultánea a las obras de urbanización, siempre que no se entorpezca el normal desarrollo de estas últimas. A tal fin, en el trámite de audiencia previo que se conferirá al Urbanizador para el otorgamiento de licencias, según lo dispuesto por el art. 66.2 B de la LRAU, el Urbanizador informará, entre otros posibles aspectos, de las condiciones en que se puede simultanear la edificación con las obras de urbanización.

⇒ Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones en la ejecución de las obras de edificación.

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 facultativa de las obras de urbanización. Los accesos a las parcelas correspondientes se harán siempre que se pueda por zona urbanizada.
- Se entenderá que la manifestación emitida por el Urbanizador es válida siempre que se mantengan las condiciones en que se ha solicitado la licencia. Cualquier modificación de la misma que pudiera afectar a la realización de las obras de urbanización deberá ser sometida a nueva audiencia previa del Urbanizador. También se someterá a audiencia de éste la modificación de otras circunstancias acordadas como accesos, acometidas provisionales, señalización, vallado, condiciones de seguridad y salud, etc., y 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 Dirección facultativa podrá cambiar el itinerario de acceso a las parcelas en función del desarrollo de las obras de urbanización, siempre que avise con suficiente antelación a la empresa afectada.
- En caso de conflicto entre las necesidades de las obras de edificación y las de urbanización prevalecerán estas últimas. En cualquier caso decidirá la Dirección facultativa de las obras de urbanización.
- No se podrá tener acceso a las parcelas por viales en los que no se haya ejecutado el correspondiente alcantarillado o desvío de acequias.
- El promotor de la edificación deberá indicar al Urbanizador la ubicación de las casetas de obra dentro de las parcelas.
- De igual modo, el promotor de la edificación deberá entregar al Urbanizador 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 de la edificación sólo podrá ocupar el espacio interior de su parcela, sin invadir 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 y decidida por la Dirección facultativa de las obras de urbanización.
- Cada promotor tendrá que realizar los trabajos de limpieza y mantenimiento correspondientes a los accesos a su parcela, o en cualquier zona fuera de su parcela que se haya visto afectada por su actividad.
- En el caso de que el promotor desee poner casetas de información y venta en el ámbito de la urbanización deberá obtener el permiso del Urbanizador, proponiendo un acceso a las mismas siempre por zona ya urbanizada, 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.

La responsabilidad de las condiciones de seguridad en el interior de cada parcela y de la seguridad en los accesos a las mismas será de la empresa constructora de la edificación. Dicha responsabilidad le será exigida por el Urbanizador por escrito, en un documento en el que se especifique expresamente esta condición.

El promotor de la edificación deberá hacerse responsable de la señalización, balizamiento y vallado de su obra. Asimismo deberá tomar las medidas de seguridad y salud necesarias para no afectar a las obras de urbanización que se estén realizando.

El Urbanizador se reserva el derecho a que su Coordinador en materia de Seguridad y Salud para las obras de urbanización pueda suspender el acceso a las parcelas que no cumplan 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.

3.- Condiciones de los servicios.

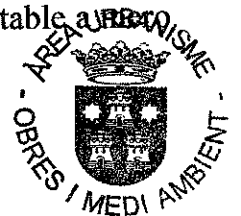
En el momento en que entren en servicio los servicios definitivos, los servicios provisionales que cada promotor tenga en su parcela deberán ser retirados y sustituidos por los de la urbanización.

Los promotores deberán facilitar a la Dirección facultativa un plano en el que se indique la ubicación de las acometidas definitivas eléctricas y de saneamiento. En caso de no hacerlo el Urbanizador decidirá su ubicación, sin que haya lugar a una reclamación posterior. Del mismo modo, se deberán indicar los accesos a garajes y entradas de servicio de bomberos con el fin de prever rebajes en los bordillos y evitar posicionar alcorques en dichas entradas.

En caso de que los promotores tengan que hacer nuevas acometidas a su parcela, éstas no se podrán hacer hasta la recepción definitiva de las obras de urbanización.

4.- Garantías.

El promotor de la edificación 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 favor



requerimiento sin que quepa excepción ninguna por parte de la entidad otorgante y además ejecutable parcialmente en función del daño causado. Su importe será fijado en función del número de viviendas de cada parcela. La presentación de este aval se deberá hacer en un plazo máximo de diez 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 o excesiva suciedad de las obras de urbanización ya ejecutadas, la Dirección facultativa procederá a la valoración de la obra afectada y el coste se repercutirá a la empresa que ocasione los daños si ésta decidiera que la reparación fuese llevada a cabo por el contratista de las obras de urbanización. En caso de rechazar la valoración propuesta el promotor de la edificación 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 Dirección facultativa y su no aceptación.

Cuando el causante de los daños se niegue a realizar el pago, se le descontará del correspondiente aval, sin perjuicio de las acciones que pueda ejercitar.

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 les corresponda, sin perjuicio de que puedan acogerse a la modalidad de pago en metálico.

5.1.- Cargas.

5.1.1.- Cargas de urbanización.

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 166.1.d) del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, respecto a las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa. Asimismo, y de acuerdo con lo dispuesto en el art.



67.1.D), son también cargas de urbanización que todos los propietarios deben retribuir al urbanizador, el beneficio empresarial por la promoción de la actuación y sus gastos de gestión.

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 de Reparcelación, lo que dará lugar a saldos deudores o acreedores en la cuenta de liquidación provisional del citado Proyecto de Reparcelación. Estos saldos se liquidarán en metálico.

5.1.2.- Causas de retasación de cargas.

Se consideran incluidas 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 que inevitablemente encarezca la actuación cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador al comprometerse a ejecutar la actuación, como el descubrimiento de restos arqueológicos, caudales freáticos o conducciones subterráneas a desviar necesariamente.
- b) El encarecimiento de las obras por cambios de criterio de la Administración respecto al Proyecto de Urbanización o del planeamiento aprobados.
- c) El encarecimiento de las obras originado por cambios ordenados por la Administración como consecuencia de exigencias de compañías de servicios (agua, electricidad, gas, telefonía) que no hubieran podido preverse por el Urbanizador al comprometerse a ejecutar la actuación, aceptadas y asumidas por la Administración.

5.2.- **Cuantía de la retribución en la modalidad de pago en especie.**

En defecto de acuerdo del Urbanizador con los propietarios, la retribución a percibir por aquél de cada uno de ellos vendrá determinada por la siguiente fórmula:

$$R_n = R \times A_{sn}$$

Donde: R_n : retribución del propietario "n" al Urbanizador en m^2 de techo edificable



R: retribución del Urbanizador expresada en forma de coeficiente unitario (tanto por uno). En este caso $R = 0,5339$

Asn: aprovechamiento subjetivo del propietario "n" en m2 totales de techo edificable

5.3.- Retribución para pago en metálico.

Salvo acuerdo distinto con el Urbanizador, el propietario que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 71.3 de la LRAU, solicite el pago en metálico, deberá satisfacer al aquél una cantidad que vendrá determinada por aplicación de la siguiente fórmula:

$$P_n = Urb + GG$$

Donde: Pn: precio a satisfacer al Urbanizador por cada metro cuadrado de edificabilidad que constituya el aprovechamiento subjetivo del propietario "n"

Urb: repercusión del coste de las obras presupuestado en el Programa, por cada metro cuadrado de edificabilidad total de la actuación, incluidos los gastos generales de las obras y el beneficio industrial del contratista

GG: repercusión de los gastos generales y beneficio del Urbanizador por cada metro cuadrado de edificabilidad total de la actuación

5.4.- Modo en que los propietarios de suelo pueden ejercitar la opción de pago en metálico de la retribución al Urbanizador

De acuerdo con lo establecido por el artículo 71.3 de la LRAU, en relación con 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, en el que desaparece la hipoteca, como medio de garantía en la contratación pública, y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba su Reglamento, se establecen las siguientes normas y requisitos que deben cumplir las solicitudes de pago al Urbanizador en metálico:



5.4.1.- Plazo de admisión.

El plazo será de UN MES a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de la aprobación del Proyecto de Urbanización o de la notificación al interesado de dicha aprobación, si ésta es posterior.

5.4.2.- Legitimación.

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.

5.4.3.- Requisitos de los avales.

- a) 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.
- b) Será de duración indefinida, manteniendo su vigencia hasta que el Ayuntamiento resuelva expresamente sobre la cancelación.
- c) 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.
- d) La entidad garantizadora deberá cumplir los requisitos contenidos en el artículo 56.2 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

5.4.4.- Requisitos de la garantía constituida en valores.

- a) Únicamente se admitirá la deuda pública, las participaciones en fondos de inversión que inviertan exclusivamente en activos de mercado monetario o de renta fija.
- b) Los valores deben estar representados en anotaciones en cuenta o en certificados nominativos.
- c) El interesado deberá presentar al Ayuntamiento certificación de la inmovilización en el registro contable en el que se encuentren anotados los valores.

- d) 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.
- e) Los valores deberán estar libres de toda carga o gravamen y no podrán quedar gravados durante la vigencia de la garantía.
- f) La presentación de garantía mediante valores deberá ajustarse al modelo contenido en el Anexo III del Real Decreto 1098/2001.

5.4.5.- 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.

5.4.6.- Reducción o sustitución de garantías.

No son admisibles cláusulas de reducción automática 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 del Urbanizador.

5.4.7.- 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.

5.4.8.- Cuantía.

Los importes a garantizar serán los resultantes del Proyecto de Reparcelación. No obstante, puesto que el plazo de un mes para solicitar el pago en metálico y presentar las garantías es anterior a la elaboración del Proyecto de Reparcelación, el importe a garantizar se fijará inicialmente tomando como base la repercusión del coste de urbanización por cada metro cuadrado de suelo aportado a la reparcelación.

5.4.9.- Subsanación de deficiencias.

En el caso de garantías con deficiencias se concederá un plazo de veinte días a los interesados para que puedan subsanar las deficiencias observadas.

Si no se produjera la subsanación en el plazo indicado se entenderá que los afectados optan por el pago en terrenos.

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

5.5.1.- Objeto

1.- Las presentes bases regulan el procedimiento de cobro de las cuotas de urbanización por el Urbanizador.

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 LRAU.
- b) Al cobro de las liquidaciones definitivas o importe final de las cuotas a que se refiere el precepto antes citado en los números 1 y 2.

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

4.- 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.

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

De acuerdo con lo previsto en el artículo 72.1. A) de la LRAU, en el Proyecto de Reparcelación se detallarán las cantidades a satisfacer por cada propietario que deba realizar el pago en metálico. Asimismo se acompañará la memoria y cuenta detallada de las cuotas de urbanización, así como el calendario propuesto para su cobro, de modo que su tramitación sea simultánea, de ser posible, a la del Proyecto de Reparcelación.

Una vez aprobada la memoria y cuenta detallada de las cuotas de urbanización, el Ayuntamiento aprobará estos documentos y notificará esta aprobación a los interesados.

Corresponde al Urbanizador notificar a los interesados cada una de las liquidaciones de las diferentes cuotas a ingresar.

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

1.- Una vez recibida por el interesado la notificación de cada una de las liquidaciones de las cuotas que se vayan girando, éste dispondrá del plazo de UN MES para hacer efectivo su importe al Urbanizador.

El ingreso de las cuotas deberá efectuarse en una cuenta específica que el Urbanizador abrirá en una sucursal bancaria del término municipal de Torrent, y que estará destinada exclusivamente a recibir los ingresos por cuotas de urbanización de esta actuación. El Urbanizador identificará esta cuenta en la memoria de cuotas de urbanización que presente al Ayuntamiento, y en las comunicaciones de pago que dirija a los propietarios.

2.- Concluido el plazo de un mes a que se refiere el apartado anterior:

- a) El deudor incurrirá en mora y devengará en favor del Urbanizador el interés legal del dinero.
- b) El Urbanizador podrá emitir declaración jurada expresiva de las liquidaciones impagadas en dicho plazo y sus correspondientes deudores, remitiéndola al Ayuntamiento correspondiente en solicitud de inicio de la ejecución forzosa de tales liquidaciones, conforme a lo dispuesto en el art. 72.1.D) de la LRAU. A dicha declaración se acompañará certificación de la entidad bancaria de que la cuota cuyo pago en vía ejecutiva se reclama, no ha sido ingresada en la cuenta indicada en el punto anterior.

3.- La solicitud a que se refiere el apartado anterior, se trasladará por el Ayuntamiento a los correspondientes deudores, advirtiéndoles de que disponen del plazo de SIETE DÍAS para formular alegaciones, y que concluido tal plazo, si no acreditan el pago de la cuota correspondiente, el Interventor Municipal expedirá certificación de descubierto y el Tesorero Municipal dictará providencia de apremio y embargo sobre sus bienes.

La providencia de apremio constituirá título ejecutivo y tendrá el contenido a que se refiere el art. 105 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por



Decreto 1684/1.990, de 20 de Diciembre, pero la mención que en el apartado 2.c) del mismo se hace a los intereses de demora, se sustituirá por la del interés legal del dinero. La providencia de embargo ordenará el embargo de la finca afectada por la cuota de urbanización impagada, más el interés legal del dinero y los gastos de cobro justificados.

4.- Una vez dictadas las providencias a que se refiere el apartado anterior y notificadas a los interesados, el Ayuntamiento:

- a) Procederá a ejecutar las garantías de la deuda ya sean reales o financieras.
- b) Si no existieren o fueran insuficientes las garantías, se ejecutará el embargo practicado sobre la finca afectada.

Para poner en práctica las actuaciones a que se refieren los dos últimos apartados, se seguirán las reglas del Reglamento General de Recaudación, en el bien entendido que las diligencias que para ello se practiquen se efectuarán en favor del Urbanizador, conforme a lo dispuesto en el artículo 72.1.D) de la LRAU.

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

En caso de retasación de cargas se aplicará una actualización de la retribución mediante la aplicación de la fórmula establecida en el presente convenio, a cuyo efecto se sustituirá en dicha formula R por R2 y Pn por Pn2, donde Pn2 es el nuevo precio a satisfacer al Urbanizador por cada metro cuadrado de techo edificable que constituya el aprovechamiento subjetivo del propietario "n" como consecuencia de la retasación.

Los saldos favorables al Urbanizador o a los propietarios, según los casos, que se deriven de la retasación de cargas, serán satisfechos en metálico, salvo acuerdo en contra entre aquellos.

SEXTA.- Penalizaciones por incumplimientos del Urbanizador.

6.1.- Incumplimiento de plazos.

Cuando el Urbanizador, por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al incumplimiento del plazo total de la actuación, el Ayuntamiento impondrá una penalidad, por día natural de retraso, de 0'12 por 601 euros del importe de las cargas de urbanización, excluido en beneficio del Urbanizador



(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).

Dado que el presupuesto de cargas de urbanización es en este caso de OCHO MILLONES QUINIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS CON VEINTITRES EUROS (8.505.822'23 Euros) la sanción a imponer será de MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO CON TREINTA Y TRES EUROS (1.698'33 Euros).

El transcurso de seis 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, conforme a las cuantías antes previstas.

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 las obras, cuando la demora en el cumplimiento de aquellos haga presumir razonablemente la imposibilidad del cumplimiento del plazo total.

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

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

6.2.- Intereses de demora.

Cuando 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 LRAU, podrá declarar al Urbanizador incurso en mora y obligarle a pagar el importe que resulte de aplicar el interés del dinero, al tipo legal, sobre el valor de las obras que se encuentren pendientes de ejecución fuera de plazo.

SÉPTIMA.- 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.

OCTAVA.- Caducidad y resolución del Programa.

8.1.- 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 penalizaciones previstas en este convenio.

8.2.- 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 sus previsiones.
- c) La comisión por el Urbanizador de infracciones urbanísticas graves dentro del ámbito del Programa.
- d) La negativa reiterada del Urbanizador a cumplir sus obligaciones, incluso las adquiridas en virtud de este convenio, tras haber sido requerido al efecto, por escrito y de forma motivada, por la Administración.
- e) El transcurso de tres meses desde el vencimiento del plazo para la ejecución de las obras de urbanización sin que hayan sido finalizadas podrá determinar su resolución, de acuerdo con lo establecido en la estipulación 6.1

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

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



- b) La imposición por la Administración de modificaciones en el Programa que alteren el importe de las cargas de urbanización, excluido el beneficio del Urbanizador, en un porcentaje superior al 20 por 100, siempre que no exista acuerdo con el Urbanizador.
- 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 por o en otra sociedad mercantil.
- e) La suspensión, tácita o expresa, por la Administración actuante, de las obras o actuaciones necesarias para la buena ejecución del Programa por un plazo superior a seis meses, siempre que no exista acuerdo con el Urbanizador.
- f) El cumplimiento anticipado de las obligaciones del Urbanizador respecto a los plazos inicialmente previstos en este convenio.

En el caso de resolución del Programa antes de su conclusión, se estará a lo dispuesto en el artículo 29.13 de la LRAU, 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 este último requisito la resolución por cumplimiento anticipado de obligaciones urbanizadoras.

NOVENA.- Conclusión del Programa y plazos de edificación.

9.1.- Conclusión del Programa.

Corresponde al Urbanizador la conservación de las obras de urbanización durante el periodo de ejecución de las mismas y desde su terminación hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento (art. 79.2 LRAU).

Se entenderá que la obra está finalizada cuando haya sido puesta a disposición del Ayuntamiento tras una correcta ejecución y estando en condición de ser aceptada, lo cual será objeto de informe por los servicios técnicos municipales. Para solicitar la recepción de las obras el Urbanizador aportará un certificado final de obras, expedido por la Dirección facultativa.



El Urbanizador deberá legalizar en los organismos competentes todas las instalaciones realizadas, antes de su recepción provisional.

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 ejecución del Programa y cumplidos sus compromisos. La Administración deberá resolver lo procedente en el plazo de cuarenta días desde la solicitud.

Una vez recibidas definitivamente las obras de urbanización y cumplidas la totalidad de las obligaciones que el Urbanizador asume en el presente Programa, la Administración devolverá la garantía general a que se refiere la estipulación tercera.

9.2.- Plazos de edificación de los solares resultantes.

Al amparo de lo previsto en el artículo 85 de la LRAU, se señala un plazo de tres años, desde la recepción definitiva de las obras de urbanización, para solicitar licencia de edificación en los solares resultantes del Programa aprobado.

DÉCIMA.- Compromisos de la administración.

10.1.- Colaboración en la redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación.

A fin de colaborar con el Urbanizador en la redacción del Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento le facilitará cuantos datos sean necesarios y consten en archivos o registros como el Catastro, y practicará los requerimientos que resulten precisos a los propietarios para que aporten los títulos de propiedad, tramitando diligentemente el citado Proyecto hasta su aprobación definitiva, publicación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

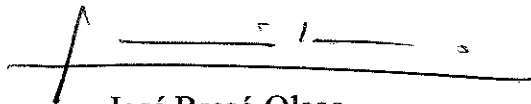
10.2.- Ejercicio de prerrogativas administrativas.

La Administración se compromete a tramitar diligentemente los expedientes que genere esta actuación y a adoptar los acuerdos aprobatorios de los documentos de gestión y ejecución que presente el Urbanizador en los plazos programados permitiendo el cumplimiento de los mismos.




Leído el presente documento por los propios comparecientes y encontrándolo conforme, lo suscriben y firman, en el lugar y fecha indicados y de todo lo cual, como Secretario General, doy fe.

EL PRIMER TTE. DE ALCALDE



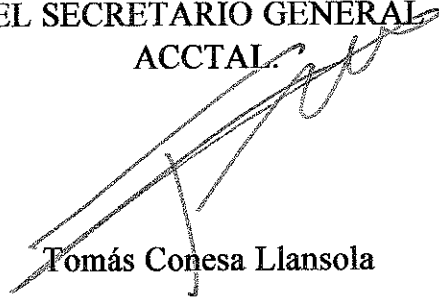
José Bresó Olaso

EL URBANIZADOR



Metrovacesa S.A., P.P.
Fernando Cos-Gayón López

EL SECRETARIO GENERAL
ACCTAL.



Tomás Conesa Llansola



RECIBO G.P.A.

22-7-04