

**CONVENIO REGULADOR DE LAS RELACIONES ENTRE
EL AYUNTAMIENTO DE TORRENT Y EL AGENTE
URBANIZADOR PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR 13 DE TORRENT**

En Torrent, a 5 de junio de 2008

REUNIDOS

De una parte D^a. MARIA JOSÉ CATALÁ VERDET, Alcaldesa de Torrent, asistido por D. FERNANDO SALOM HERRERO, Secretario General del Ayuntamiento, a los solos efectos de dar fe del presente documento

De otra parte D. ROGELIO BAIXAULI ORTÍ mayor de edad, con DNI nº 19.454.608-N vecino de Torrent, con domicilio en la calle Ramón y Cajal nº 13-1^a;

INTERVIENEN

D^a. MARIA JOSÉ CATALÁ VERDET en calidad de Alcaldesa del Ayuntamiento de Torrent.

D. ROGELIO BAIXAULI ORTÍ en nombre y representación de la Agrupación de Interés Urbanístico “Valle del Carmen Sector 13”, adjudicataria del Programa de Actuación Integrada del Sector 13 del P.G.O.U. de Torrent y designada Urbanizadora de la actuación. La representación que ostenta, en calidad de Presidente de la referida agrupación, queda acreditada en la escritura otorgada ante el Notario de Valencia Don Juan Montero-Rios Gil en fecha diecisiete de julio de mil novecientos noventa y seis, al número mil trescientos sesenta y seis de su protocolo, de la que exhibe primera copia al firmar el presente documento.

D. FERNANDO SALOM HERRERO en calidad de Secretario General de Ayuntamiento de Torrent, por razón del cargo y para dar fe del acto, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 113, regla 6^a, 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 la Agrupación de Interés Urbanístico Valle del Carmen Sector 13 ha presentado un Programa de Actuación Integrada para el desarrollo urbanístico de los terrenos que integran el Sector 13 del PGOU de Torrent.

2.- Que el Ayuntamiento de Torrent, en sesión plenaria celebrada el día 11 de septiembre de 2006 ha acordado ejecutar la referida Actuación Integrada por gestión indirecta, aprobando el Programa presentado por la Agrupación de Interés Urbanístico "Valle del Carmen Sector 13" 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 especial:

- a) 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 dicho proyecto, el Urbanizador, practicará el correspondiente levantamiento topográfico sobre el terreno siguiendo las indicaciones técnicas del Ingeniero Técnico 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 misma.

Junto al Proyecto de Reparcelación, el Urbanizador presentará un calendario de las cuotas de urbanización a girar, junto con una memoria y cuenta detallada y justificada, que será

notificada por el Urbanizador a los propietarios afectados, previa aprobación por el Ayuntamiento (art. 72.1 A de la LRAU).

b) 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 promoción se obliga o, alternativamente, contratar las mismas con un tercero contratista de obras, debiendo designar 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, lo que hará en el plazo de diez días hábiles siguientes a la formalización de los correspondientes contratos.

En cualquier caso la empresa que ejecute las obras de urbanización deberá tener la clasificación administrativa que sería necesaria en caso de que las obras fueran contratadas directamente por el Ayuntamiento, extremo que deberá acreditar antes de iniciar las obras.

Las relaciones contractuales que el Urbanizador entable con terceras personas, ya sea por éste o por otro concepto, no implicarán transmisión a dichos terceros 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 estuvieran ejecutando de acuerdo con los proyectos aprobados y las normas de una buena práctica constructiva.

El Urbanizador se compromete a ingresar en el Ayuntamiento el 1 % del importe del presupuesto de ejecución material de las obras, cantidad que resulta en TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTAS SESENTA Y TRES EUROS (35.663 €) 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 las necesidades de la realización de la obra, se ejecutaron también obras correspondientes, entre otros, al Sector 13. Dichas obras imputables a esta actuación han sido cuantificadas por la asistencia técnica contratada al efecto por este Ayuntamiento en SETENTA Y SIETE MIL SESENTA Y NUEVE EUROS Y NOVENTA Y SIETE CENTIMOS (77.069,97) MÁS IVA, que deberá ser abonada por el Urbanizador en el plazo máximo de un mes desde la firma de este convenio.

1.4.- Repercusión del 66,22% del coste de ejecución de la Rotonda de conexión del Sector con la carretera CV-405.

La rotonda de conexión de los sectores 13 y 14 con la Carretera CV-405 se ejecutará en el ámbito del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución B del Sector 14, tal y como se acordó por el Pleno el 6 de marzo de 2006. El 66,22 % del coste de la misma corresponde a la presente actuación.

El Urbanizador de esta actuación satisfará al Urbanizador de la Unidad de Ejecución B del Sector 14 el importe que le corresponde de la rotonda en el modo que ambos libremente convengan. En caso de falta de acuerdo sobre el modo de pago, dicha cantidad deberá ser satisfecha, también directamente a éste último, en el plazo de un mes desde que éste acredite ante el Ayuntamiento la ejecución de la obra mediante la presentación de las correspondientes certificaciones de obra.

SEGUNDA.- Plazos.

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

El plazo para la presentación del Proyecto de Reparcelación será de cuarenta y cinco días desde la notificación de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

2.2.- Inicio de las obras.

La ejecución material de las obras de urbanización se iniciará en el plazo máximo de dos 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 incorpora el presente 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 un plazo inferior a treinta y seis meses a contar desde su inicio.

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 las causas antes mencionadas 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, movimientos sísmicos.

Del mismo modo, será causa de suspensión del cómputo de los plazos, la 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 que les corresponda instruir para el desarrollo de la actuación.

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 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 importe de CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (422.884,38 €) equivalente al siete por cien (7 %) de las cargas totales 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.

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 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 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 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 conferido 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, respecto 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 la 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 sometido 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 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 la obra.
- ✓ 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 de la edificación deberá indicar al Urbanizador la futura ubicación de casetas de obra dentro de las parcelas propias.
- ✓ 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 de 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 en el ámbito.

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 del ámbito, 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 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 mero 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 **preferentemente en metálico**, sin perjuicio de que mediante convenio adopten la modalidad de pago en terrenos, 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.

5.1.- Cargas.

Las cargas de urbanización de la presente actuación son las siguientes:

PEM, (incluido el 66,22% del PEM de la rotonda) :	3.566.300,58 €
Gastos generales (13% PEM) :	463.619,08 €
Beneficio industrial (6 % PEM) :	213.978,03 €
Presupuesto de ejecución por contrata :	4.243.897,69 €

Gastos generales (18,09 % PEM) :	645.239,94 €
Beneficio del Urbanizador (6,78 % PEM) :	241.728,15 €
Adeudo Ayuntamiento Red Alcantarillado :	77.069,97 €
Total Cargas de Urbanización:	5.207.935,75 €
IVA (16 %):	833.269,72 €
Total Cargas de Urbanización más IVA:	6.041.205,47 €

Las cargas de urbanización relacionadas no incluyen el coste de las indemnizaciones por destrucción de edificaciones, instalaciones o plantaciones, que se calcularán con precisión en 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, salvo acuerdo en contra entre los interesados.

5.2.- Retribución para pago en metálico.

Salvo acuerdo distinto con los afectados, el propietario que efectúe el pago en metálico deberá satisfacer al Urbanizador una cantidad que vendrá determinada por aplicación de la siguiente fórmula:

$$P_n = Urb + GG$$

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 de las obras.

GG: gastos generales del Urbanizador repercutidos por cada metro cuadrado de edificabilidad total de la actuación.

La retribución en metálico no supondrá el abono de la garantía regulada en el artículo 71.3 LRAU ni del incremento del porcentaje equivalente a la garantía prestada por el urbanizador establecido en el mismo artículo.

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

En defecto de acuerdo del Urbanizador con los propietarios, cuando el propietario opte por el pago en especie 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)

A_{sn} : aprovechamiento subjetivo del propietario "n" en m^2 totales de techo edificable

En este caso $R = 0,52827$.

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

5.4.1.- 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 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 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 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.

5.4.2.- 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.

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

1.- Una vez recibida por el interesado la notificación del acto o acuerdo de aprobación y liquidación de la cuota de urbanización, 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). 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 bancaria indicada en el punto anterior.

3.- La solicitud a que se refiere el apartado anterior, se trasladará por el Ayuntamiento a los correspondientes deudores y advertirá a éstos de que disponen del plazo de siete días para formular alegaciones en relación con su inclusión en la relación de deudores facilitada por el Agente Urbanizador, haciéndoles saber que concluido tal plazo el Interventor Municipal, si el deudor no acredita el pago de la cuota correspondiente, expedirá certificación de descubierto y el Tesorero Municipal dictará providencia de

apremio y embargo. Si no se acredita el pago de la totalidad de la cuota liquidada, se expedirán la certificación y providencia indicadas.

La providencia de apremio constituirá título ejecutivo y tendrá el contenido a que se refiere el art. 70 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, 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 interés legal del dinero y gastos de cobro injustificados.

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 antes citado, 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.

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

En caso de retasación de cargas, cuando proceda, se aplicará a quienes efectúen el pago en metálico, una actualización de la retribución mediante la aplicación de la fórmula establecida en el presente convenio regulador a cuyo efecto se sustituirá en dicha fórmula R por Pn y R2 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 modificación del Proyecto de Urbanización o de sus modificados posteriores.

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 aquéllos.

5.5.- Cuenta de liquidación de la Reparcelación.

Tanto los saldos acreedores como los deudores de la cuenta de liquidación provisional de la Reparcelación serán satisfechos en metálico por el Urbanizador o por los Propietarios, según el caso.

5.6.- Causas objetivas de retasación de cargas.

Se considerarán causas sobrevenidas que motivarán la retasación de cargas, en los términos de los artículos 168.4 de la Ley Urbanística Valenciana y 389 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística:

- 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.

- El encarecimiento por cambios de criterio de la Administración respecto al Proyecto de Urbanización o del Planeamiento aprobados

- El encarecimiento 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.

SEXTA.- Penalizaciones por incumplimientos 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 importe de las cargas de urbanización, excluido el 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).

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

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, salvo que el Ayuntamiento considere que, por razones de interés público, conviene la continuación de la ejecución del Programa.

El Ayuntamiento tendrá la misma facultad a 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.

El incumplimiento de la obligación de comunicar al Ayuntamiento trimestralmente el estado de ejecución del Programa será sancionado con la cantidad de 100 € por día hábil 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 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 L.R.A.U. podrán 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 la obra u 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 penas contractuales previstas en el Programa.

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 las previsiones en él estipuladas.

c) La comisión por el Urbanizador de infracciones urbanísticas 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 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 la obra durante el periodo de ejecución de la misma y también 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.

Todas las instalaciones deberán estar debidamente legalizadas por los organismos competentes, antes de la 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 los compromisos del Urbanizador. La Administración actuante 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 L.R.A.U., 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.

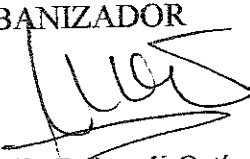
A fin de colaborar con el Urbanizador en la redacción del Proyecto de Reparcelación, se le facilitarán cuantos datos sean necesarios y consten en archivos o registros como Catastro, practicando los requerimientos que resulten precisos a los propietarios para que aporten los títulos de propiedad y tramitará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


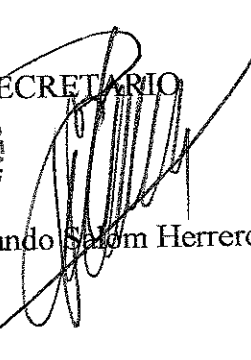
10.2.- Ejercicio de prerrogativas administrativas.

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.

 AYUNTAMIENTO DE TORREMONTALVO
ALCALDIA
ALCALDESA

M^a Jose Catala Verdet

EL URBANIZADOR

Rogelio Baixauli Orti
Presidente de la AIU Valle del Carmen Sector 13

 AYUNTAMIENTO DE TORREMONTALVO
SECRETARIA
SECRETARIO

Fernando Salom Herrero