



## CONVENIO URBANÍSTICO PARA DESARROLLAR EL PAU “UE-24B, CTRA. MANZANARES INDUSTRIAL SUR”.

### PREÁMBULO

El presente Convenio se formaliza en virtud de lo preceptuado en el Decreto 1/2010 del TRLOTAU y de lo acordado en aplicación del mismo por el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes adoptado en sesión extraordinaria de 16/03/2017, aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la Actuación Integrada del polígono correspondiente a la “Unidad de Actuación UE-24b, Ctra. Manzanares Industrial” localizada al Noroeste del núcleo urbano, apoyado en la travesía urbana de la carretera CM-3127.

En tal Acuerdo el Ayuntamiento resolvió adjudicar este Programa, para su gestión indirecta, al Urbanizador D. Tomás González López, promotor de la Propuesta Técnica formulada y aprobada, otorgándose la conformidad al presente texto del Convenio incorporado al Programa como parte integrante de su documentación.

El objeto de este Convenio es la regulación de los derechos y obligaciones recíprocos que contraen las partes que lo suscriben, para el desarrollo de la Actuación Integrada referida, actuando cada una de ellas en la respectiva condición legal que se hace constar a continuación.

De este modo:

### INTERVIENEN

De una parte, en calidad de Administración actuante: D. Antonio Ruiz Lucas con DNI 05644187X como Alcalde-Presidente, asistido del Secretario de la Corporación D. Raúl Sánchez Román, con DNI núm. [REDACTED], para dar fe del acto, y

De otra parte, en calidad de Agente Urbanizador: D. Tomas González López, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle [REDACTED] del municipio de Villanueva de los Infantes, con DNI [REDACTED], en su propio nombre como adjudicatario y Agente Urbanizador del presente Programa de Actuación, y acreditando la solvencia técnica, económica y profesional así como el no estar incurso en prohibiciones de contratar.

Las partes acuerdan las siguientes:

### ESTIPULACIONES



## **1. DE LOS OBJETIVOS PRIMORDIALES DEL PROGRAMA: OBRAS DE URBANIZACIÓN, CESIONES DE TERRENOS Y REPARCELACIÓN DE LOS MISMOS.**

### **1.1. Obras de urbanización incluidas en el presente Programa de Actuación Urbanizadora.**

Serán las contenidas en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado por el Pleno del M.I. Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes en sesión extraordinaria de 16/03/2017.

El Agente Urbanizador se compromete a promover la ejecución material de todas ellas.

### **1.2. Proyectos y documentos que corresponde al urbanizador elaborar y promover.**

- a) El Proyecto o Proyectos de reparcelación forzosa, que sean necesarios para definir las parcelas de acuerdo a la ordenación proyectada y urbanización ejecutada.
- b) Las modificaciones técnicas del Proyecto de Urbanización, o suplementos del mismo eventualmente necesarias para el mejor desarrollo de la actuación programada, de acuerdo a las directrices de la Administración actuante, a las previsiones determinadas en este Convenio y, en su caso, a las demandas técnicas de las Cías. suministradoras.
- c) Las modificaciones del Proyecto de Urbanización eventualmente elaboradas para un mejor desarrollo de la actuación programada.

### **1.3. Contratación de obras y servicios.**

- a) El Agente Urbanizador, al amparo de lo dispuesto en el TRLOTAU, se reserva tanto el derecho de ejecutar por sí mismo las obras a cuya promoción se obliga como, alternativamente, el de contratar las mismas con un contratista de obras o con varios.

El Agente Urbanizador adopta el compromiso de dar cuenta de dichas contrataciones, con efectos meramente informativos, a la Administración actuante en los diez días hábiles siguientes a la formalización de los correspondientes contratos.

Las relaciones contractuales que el Agente Urbanizador entable con terceras personas, ya sea por este u 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 documento.

- b) Es tarea del Agente Urbanizador la designación de los técnicos competentes en la materia para llevar a cabo la dirección de las obras de urbanización.

### **1.4. Cesión de terrenos.**

El Urbanizador se compromete a gestionar la inscripción a favor de la Administración actuante, en pleno dominio y libres de cargas, de los terrenos con destino a zona verde de uso y dominio públicos como a viario público (se inscribirán tantas fincas como viales



resulten del Proyecto de reparcelación aprobado) incluidos en el ámbito del polígono correspondiente a la Unidad de Actuación UE-24b Ctra. Manzanares Industrial Sur, tal como quedan definidas en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.

Asimismo el Agente Urbanizador se compromete a la cesión a favor del municipio del 10% del aprovechamiento lucrativo del Programa de Actuación Urbanizadora del citado Sector mediante su compensación económica, tal como establece el TRLOTAU.

### 1.5. Valoración compensación económica.

Para obtener el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado, se parte del valor atribuido por la última Ponencia de Valores aprobada<sup>1</sup> teniendo como referencia la finca colindante al polígono UE-24b con ref. catastral 13093A006002290000JY por estar completamente urbanizada y poseer el mismo uso y edificabilidad que la incluida en la UE-24b objeto de valoración.

$$VC = \frac{68.649,00 \text{ €}}{3.569,00 \text{ m}^2 \cdot 0,7 \text{ m}^2\text{c}} = 27,48 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Así, el valor catastral de la finca de referencia sita en el Polígono UE-24a y colindante a la prevista en la UE-24b tiene un valor catastral de 27,48 €/m<sup>2</sup>c. No obstante, teniendo en cuenta que el VC es la mitad del valor obtenido mediante el estudio de mercado realizado por la Ponencia, se procede a la aplicación del coeficiente 2 para obtener un valor próximo al de mercado.

$$Vv^2 = VC \times 2 = 54,96 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Hallado el valor en venta del metro cuadrado de edificación se procede al cálculo del valor de repercusión del suelo y finalmente al del valor del suelo urbanizado no edificado.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

$$VRS = \frac{54,96 \text{ €/m}^2\text{c}}{1,2} - 0 = 45,80 \text{ €/m}^2\text{c}$$

$$VS^3 = E \cdot VRS$$

<sup>1</sup> De aplicación al año 2014.

<sup>2</sup> Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

<sup>3</sup> VS = Valor del suelo urbanizado no edificado en euros por metro cuadrado de suelo; E = Edificabilidad en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo; VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable.



$$VS = 0,7 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} \cdot 45,80 \text{ €/m}^2\text{c} = 32,06 \text{ €/m}^2\text{s}$$

De lo anterior resulta que el valor del aprovechamiento lucrativo (228 m<sup>2</sup>s) objeto de cesión a esta Administración y que se compensa por su equivalente económico es de 7.309,22 €.

$$228 \text{ m}^2\text{s} \cdot 32,06 \text{ €/m}^2\text{s} = 7.309,22 \text{ €}$$

### 1.5. Financiación de las obras de urbanización y Proyectos.

La financiación de las obras de urbanización y proyectos corresponde totalmente al Agente Urbanizador.

### 1.6. Reparcelación.

El Urbanizador promoverá un Proyecto de reparcelación forzosa en el ámbito del PAU, correspondiendo su aprobación al Ayuntamiento, previos los trámites pertinentes.

## 2. PLAZOS.

### 2.1. Plazos.

El plazo que dispone el Agente Urbanizador para llevar a cabo el desarrollo se ajustará, de acuerdo con el Plan de Etapas del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado, a los siguientes plazos:

a) Fase preliminar: **Proyecto de reparcelación forzosa**, deberá presentarse ante el Ayuntamiento dentro del **primer mes** a contar desde la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora. Con la aprobación definitiva de dicho proyecto se materializarán las cesiones al Ayuntamiento tanto de las dotaciones previstas como del 10% del aprovechamiento lucrativo.

b) Fase Ejecución: **Inicio de las obras**. Las obras deberán iniciarse antes de **un (1) meses** a contar desde la adjudicación del PAU.

**Ejecución de las obras**. Las obras deberán ejecutarse antes de **cuatro (4) meses** a contar desde el inicio de las mismas.

**Edificación de las parcelas**. Las parcelas deberán edificarse antes de **cuarenta y ocho (48) meses** desde la recepción definitiva de la urbanización por el Ayuntamiento.

### 2.2. Prórroga.

Previa solicitud razonada podrá el Agente Urbanizador instar al Ayuntamiento la prórroga de los plazos arriba referidos, debiendo presentar la petición con al menos **treinta días** hábiles de antelación respecto al vencimiento de aquellos.



El Ayuntamiento, previo informe técnico, resolverá lo que considere procedente respecto de dicho requerimiento.

### **2.3. Suspensión del cómputo del plazo.**

El cómputo del plazo quedará suspendido desde el momento en que por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas insuperables ajenas a la voluntad del Agente Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas.

Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas, las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción, las inundaciones u otras circunstancias análogas o similares.

Asimismo será causa de suspensión del cómputo del plazo antes señalado cualquier dilación, de la que sea responsable la Administración actuante o cualquier otro organismo con competencia en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que le corresponda instruir para el mejor desarrollo de la actuación programada.

### **2.4. Desarrollo anticipado de las actuaciones.**

Sin perjuicio del cumplimiento puntual de las fases anteriormente referidas, el Agente Urbanizador podrá anticipar el desarrollo de cualesquiera de las actuaciones programadas, e incluso en su caso simultanear actuaciones propias de fases posteriores, al tiempo que llevar a cabo las que le precedieren, siempre que previamente se hubieran aprobado definitivamente los documentos técnicos correspondientes.

En caso de abordarse la edificación simultánea con las obras de urbanización deberá, además de contar con la licencia municipal de obra y avalarse el 100% de la carga de urbanización asignable a la parcela; dicho porcentaje será posible reducirlo en la cuantía de las obras ejecutadas para la parcela no pudiendo ser en ningún caso inferior al 50% de las obras correspondientes a la parcela.

## **3. RELACIONES ENTRE EL AGENTE URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN.**

El urbanizador asume el compromiso de ejecutar la totalidad de las obras de urbanización del PAU hasta la recepción de estas por el Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes y la conformidad técnica de las Cías. de servicios.



El Urbanizador de la Actuación soportará los costes de urbanización en base tanto a la valoración de las obras efectuada en la adjudicación de las mismas a una empresa constructora/urbanizadora.

El urbanizador podrá someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los propietarios uno o varios proyectos de reparcelación, así como ser oído antes de dicha aprobación.

Son cargas de urbanización que los propietarios deberán retribuir al urbanizador:

- **Trabajos Técnicos:** Programa de Actuación Urbanizadora
  - Proyecto Urbanización
  - Proyecto de Parcelación
  - Dirección de las Obras
  - Estudio Seguridad y Salud
  - Estudios Geotécnicos y Topográficos.
- **Trabajos de Gestión:** Administración del desarrollo
- **Costes de financiación del desarrollo.**
- **Coste de las Obras:** Según el presupuesto contratado.

Serán retribuíbles al urbanizador aquellas labores derivadas de las modificaciones que pudiera aprobar y demandar el Ayuntamiento en el proceso de ejecución de las obras.

### **3.1. Retribución al Agente Urbanizador en aprovechamiento.**

Al Agente Urbanizador, como propietario único, le corresponde el 90 por ciento del aprovechamiento lucrativo del polígono; al acometerse el desarrollo del PAU a cargo de los recursos propios del Agente Urbanizador, no procede establecer la retribución en aprovechamiento de suelo, debiéndose materializar mediante una compensación económica.

## **4. RELACIONES ENTRE EL AGENTE URBANIZADOR Y LA ADMINISTRACIÓN.**

### **4.1. Modificaciones del Programa por decisión de la Administración.**

#### **- Revocación de la Administración.**

Según la el TRLOTAU el adjudicatario tendrá derecho a que se les compense, en los términos previstos por la legislación general de contratación administrativa, por la revocación anticipada o cuando el inadecuado ejercicio de las potestades públicas por la Administración actuante impida el normal desarrollo de la actuación.

Si se produjere la suspensión, tácita o expresa, por la Admón. actuante de las obras o actuaciones necesarias para la buena ejecución del PAU durante un plazo superior a tres meses, el Agente Urbanizador podrá solicitar la resolución anticipada de la adjudicación, con



las compensaciones que procedan en su favor. En otro caso se estará al procedimiento de retasación de cargas por demora de acuerdo al criterio siguiente:

**- Cambios introducidos por la Administración en el planeamiento o las obras.**

Si por razones justificadas en el interés público y antes de que finalice la vigencia y desarrollo del presente Programa de Actuación Urbanizadora, la Administración cambiara de criterio respecto al planeamiento urbanístico en ejecución, a las obras de urbanización aprobadas, a la adjudicación o a cualesquiera previsiones de este Convenio, y cuando tal cambio de criterio representare un incremento del coste de las obras de urbanización previstas superior al 20% el Agente Urbanizador tendrá derecho a solicitar la resolución anticipada del Programa con las compensaciones en su favor que procedan, sin perjuicio de que pueda aceptar, en su caso, un acuerdo que le satisfaga y que comporte adecuadas compensaciones.

**4.2. Compensaciones económicas sustitutorias.**

Las compensaciones monetarias sustitutorias de la reparcelación material de los terrenos, cuando procedan conforme al TRLOTAU, por restos o diferencias de adjudicación, se acordarán y liquidarán de conformidad con los criterios de valoración establecidos en la Ley del Suelo estatal o según las valoraciones acordadas de mutuo acuerdo entre Ayuntamiento y adjudicatario.

**5. INCUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS POR EL AGENTE URBANIZADOR Y SUS PENALIZACIONES.**

**5.1. Incumplimiento de plazos y retrasos en la urbanización.**

Se entenderá que el Agente Urbanizador ha incumplido los plazos previstos en el Programa de Actuación Urbanizadora, cuando la demora a él imputable, clara y directamente en el cumplimiento de sus obligaciones, haga imposible concluir la actuación dentro de los doce meses siguientes a la conclusión de los plazos establecidos en la cláusula 2.1.

El incumplimiento de los plazos regulado en esta cláusula será motivo de resolución del Programa que deberá ser acordada previa audiencia del Agente Urbanizador.

**5.2. Retrasos menores.**

Los retrasos inferiores a un mes imputables al Agente Urbanizador, en alguna de las fases previstas para la ejecución del Programa adjudicado, y que no comprometan el plazo global regulado en la cláusula anterior, no afectarán a la vigencia de aquel; si se produjera uno de estos retrasos menores, la Administración procederá a apercibir al Urbanizador.

**5.3. Interés de demora.**



Cuando se produzca demora imputable al Agente Urbanizador en la ejecución de obras de urbanización por las que hubiera sido previamente retribuido, la Administración actuante, podrá 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 las obras concretas y las previsiones específicas del Proyecto de Reparcelación se encuentren pendientes de ejecución fuera de plazo.

#### **5.4. Incautación de Garantías.**

La resolución firme del Programa de Actuación Urbanizadora por incumplimiento doloso acordada por la Administración actuante, en virtud de lo previsto en la cláusula 9.2 determinará la ejecución o incautación y pérdida por el Agente Urbanizador de las garantías prestadas por este para responder al cumplimiento de sus obligaciones.

### **6. RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR FRENTE A TERCEROS.**

El Agente Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios u otras personas como consecuencia directa 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.

### **7. GARANTÍA GENERAL PRESTADA POR EL URBANIZADOR.**

En cumplimiento de dispuesto en el TRLOTAU (Art. 110.3.d) el Agente Urbanizador presenta ante el Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes en el acto de la firma de este Convenio aval bancario, por tiempo indefinido hasta la recepción de las obras de urbanización y como garantía ante el Ayuntamiento del cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en virtud de este Convenio, por valor de 5.606,00 €, equivalentes al 10% del coste de las obras urbanización del PAU (Presupuesto EM).

Dicho aval se devolverá y cancelará, tras la recepción definitiva de las obras y transcurrido el plazo de garantía de 4 años.

### **8. DE LOS DEMÁS DERECHOS Y DEBERES DEL URBANIZADOR Y DE LOS PROPIETARIOS.**

#### **8.1. Derechos de reintegro.**

Agente Urbanizador y propietarios en virtud del TRLOTAU, tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragen para extensión de las redes de suministros, con cargo a las compañías que presten el servicio, salvo en la parte correspondiente a las acometidas propias de las parcelas de la actuación que reglamentariamente les corresponda sufragar.

La Administración actuante cooperará con el Agente Urbanizador en la resolución de las posibles discrepancias con las compañías de servicios.





## 9. VIGENCIA, CADUCIDAD Y RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA.

### 9.1. Vigencia del Programa.

Será de **seis meses** a contar desde su entrada en vigor, computados en la forma prevista en la cláusula 2, sin perjuicio de las prórrogas que pudieran otorgarse por razones de interés público.

### 9.2. Clausulas de extinción.

Procederá la extinción del Programa de Actuación Urbanizadora por:

- Negativa reiterada del Agente 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 actuante y /o los propietarios.
- Comisión por el Agente Urbanizador de cualquier conducta constitutiva de delito en cumplimiento de las funciones que le son propias como adjudicatario.
- Engaño o maquinación dolosa con el fin de ocultar información a la Administración respecto de hechos relevantes para el desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora de manera que se comprometa gravemente el normal cumplimiento de las prestaciones en él estipuladas.
- Comisión por el Agente Urbanizador de infracciones urbanísticas tipificadas como graves, dentro del ámbito del Programa.
- Extinción de la personalidad del Agente Urbanizador; exceptuándose de dicho supuesto la absorción o fusión de la persona jurídica del Agente Urbanizador en o por otra sociedad mercantil en los términos previstos en la legislación vigente.
- La declaración de quiebra o de suspensión de pagos del Agente Urbanizador.
- Acuerdo voluntario entre Agente Urbanizador y Administración actuante.
- Cumplimiento anticipado de sus obligaciones por el Agente Urbanizador respecto de los plazos inicialmente previstos en este Convenio Regulador.
- Solicitud en tal sentido formulada por el Urbanizador a la vista de condiciones que pretenda imponer la Administración, no previstas en el Programa, según lo dispuesto en las cláusulas anteriores.
- Solicitud del Agente 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.

### 9.3. Procedimiento para la declaración de la resolución.

La resolución vendrá acordada, cuando proceda, por la Administración actuante previa audiencia del Agente Urbanizador, e informe de la Comisión Provincial de Urbanismo; no será necesario el dictamen aludido si procede la resolución por cumplimiento anticipado de los urbanizadores.



## **10. CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA, RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PLAZOS DE EDIFICACIÓN.**

### **10.1. Conclusión de Programa en los plazos previstos.**

Cuando el Agente Urbanizador entienda que se han cumplido todas las obligaciones a las que se ha comprometido en virtud del presente Programa de Actuación Urbanizadora, solicitará a la Administración actuante, por escrito, que declare cumplidos la programación y los compromisos del Urbanizador.

La Administración actuante gozará de un plazo de **tres meses** desde la solicitud, para resolver sobre el particular; a falta de resolución expresa se entenderá aceptada la solicitud del Agente Urbanizador en los términos previstos por la Ley de Procedimiento Administrativo Común 39/2015.

### **10.2. Cancelación de las garantías generales.**

La Administración devolverá el aval declarando cumplida la obligación con él garantizada, cuando transcurran cuatro años desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

No procederá lo anterior si hubiera alguna obligación del Agente Urbanizador pendiente de liquidación firme, en lo que respecta a la diferencia entre lo ya liquidado y lo pendiente de firmeza en su liquidación; en este último caso, el aval podrá ser sustituido por otro nuevo cuya cuantía cubra exclusivamente esa diferencia.

### **10.3. Conservación y recepción de las obras de urbanización.**

La recepción de las obras de urbanización se producirá en los términos y plazos previstos en el TRLOTAU. En el momento en que la Administración actuante declare normalmente concluido el Programa Actuación Urbanizadora se entenderán asimismo recibidas todas las obras de urbanización.

El Agente Urbanizador solicitará su recepción al Ayuntamiento, el cual deberá resolver en el plazo de **tres meses** (pudiendo ser prorrogable dicho plazo por la mitad por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras). En caso de que se observaren deficiencias, se deberán determinar y fijar un plazo para su subsanación. Mientras no se produzca la recepción definitiva, ésta no producirá los efectos que le son propios.

## **11. CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.**

La Administración actuante aprobará la cesión del Agente Urbanizador de este Programa a favor de terceras personas siempre y cuando no suponga fraude al principio de pública concurrencia en la adjudicación o resulte, por otro motivo, lesiva para los intereses públicos, en cuyo caso procederá a su denegación.



En los supuestos antes regulados de subrogación o cesión de la adjudicación de este Programa, el nuevo Agente Urbanizador deberá subrogarse en las obligaciones del primitivo prestando las garantías que fueran precisas para ello.

En prueba de conformidad con las anteriores ESTIPULACIONES los comparecientes, en la representación que ostentan, lo suscriben y firman en Villanueva de los Infantes a 16 de mayo del 2017 de lo que yo, como Secretario General de este Ayuntamiento, DOY FE.

EL SECRETARIO,

Fdo.: Raúl Sánchez Román.

ALCALDE-PRESIDENTE,

AGENTE URBANIZADOR,

Fdo.: Antonio Ruiz Lucas.

Fdo.: Tomas González López.