

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONOMICA Y CONVENIO URBANÍSTICO

Del PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
UA-31 CASA BLANCA
POM DE BOLAÑOS DE CVA. (C-REAL)

AGENTE URBANIZADOR:



FECHA: JUNIO 2021

1 PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA

1.1 Suscripción de la Proposición Jurídico-Económica.

Actúa como autor del encargo del presente Proyecto con
/ sede en Bolaños de Calatrava en la Carretera de Almagro S/N, inscrita en el
Registro Mercantil de Ciudad Real,
, y en su nombre y representación
con NIF: 5631873-R , actuando en calidad de Administrador
pública; DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 110.4.3 Y 120.5 del Texto
Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La
Mancha.

SUSCRIBE el presente Documento de **PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONOMICA Y
CONVENIO URBANÍSTICO** para la adjudicación del **PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA** correspondiente a la UA-31 "CASA BLANCA" definido en las **BASES PARA LA
FORMULACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA**.

se compromete a aportar las garantías oportunas a la firma
del preceptivo Convenio Urbanístico, por todo lo cual,

SOLICITA que por el Excmo. Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava (Ciudad Real),
previos los trámites legales oportunos, se acuerde la adjudicación a favor de
la gestión de forma indirecta, del Programa de Actuación Urbanizadora de
anterior mención.

Finalidades de la Propuesta.

- A. La ejecución total e integral de las obras de urbanización, infraestructuras
fundamentales y conexiones externas necesarias, según el Proyecto de Urbanización
correspondiente a la presente Propuesta
- B. La puesta en marcha de sus servicios urbanísticos mediante la obtención de los
permisos, licencias y gestiones de índole técnica o administrativa necesarias.

Gestión del Programa.

Se solicita la gestión de este Programa -de forma indirecta- por
S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Título Quinto, Capítulo II, Sección 3ª, del Texto

Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.

Obligaciones del Urbanizador.

El adjudicatario (en adelante, el Urbanizador) del Programa está obligado a la ejecución de las obras definidas en el Proyecto de Urbanización que sea aprobado para UA-31 de la MP3 del POM de Bolaños de Calatrava (Ciudad Real) en cuestión, así como a la cesión de las obras correspondientes a dicho Proyecto y del suelo destinado a viales y dotaciones públicas, previa la aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Plazo de Ejecución de la Urbanización.

La ejecución de las obras se realizará en dentro del plazo de 12 meses siguientes a la adjudicación del Programa.

El cómputo de los plazos quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas insuperables, ajenas a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de las obras o la paralización o suspensión de las actuaciones administrativas, las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción y del transporte, ya sea en la provincia de Ciudad Real como en el territorio nacional, así como las que se realicen en cualquier otro sector que puedan incidir en el proceso urbanizador, la realización de obras de mayor rango que impidan o dificulten la ejecución de las obras de urbanización, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

El Urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Excmo. Ayuntamiento la prórroga de los plazos antes estipulados.

La tramitación del Proyecto de Urbanización, con sus posibles modificaciones, o del Proyecto de Reparcelación suspende, a todos los efectos, el cómputo de los plazos propuestos.

Garantías del Urbanizador.

El Urbanizador, para asegurar el cumplimiento de las previsiones del Programa, presentará simultáneamente a la suscripción del Convenio derivado de la adjudicación, aval o fianza por el siete por ciento (7%) del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización (171.890, 40 €); cuya cifra ascenderá, a **doce mil treinta y dos euros con treinta y dos céntimos (12.032,32 €)**

Relaciones entre el Urbanizador y los Propietarios.

Habrà de estarse a lo prevenido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha y, especialmente, a lo dispuesto en los artículos 117, siguientes y concordantes. El Artículo 118 de la T.R.L.O.T.A.U. se refiere a las bases que regirán esas relaciones, por lo que de acuerdo con el mismo y teniendo en cuenta además los preceptos antes invocados, se establecen las siguientes:

- a) El Urbanizador soportará íntegramente los costos y cargas de la urbanización derivados de la ejecución del Programa y de los demás compromisos asumidos en el Convenio suscrito con el Excmo. Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, formando parte de la Proposición Jurídico-Económica del Programa.
- b) El Urbanizador renuncia a percibir cualquier cantidad en concepto de "gastos financieros" de aquellos propietarios que abonen los costes de urbanización en metálico.
- c) Se entenderá por cargas de urbanización los conceptos enumerados en el artículo 115 de la T.R.L.O.T.A.U.
- d) El urbanizador podrá solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras y dotaciones, de conformidad con el artículo 118.3.d) del T.R.L.O.T.A.U.
- e) El Urbanizador podrá variar justificadamente, el importe final de los costes y cargas de urbanización con el alcance y los efectos previstos en el T.R.L.O.T.A.U.
- f) En lo previsto específicamente en estas Bases, se aplicará el T.R.L.O.T.A.U. y además disposiciones legales complementarias.

Propuesta Económica.

El Presupuesto de cargas de urbanización del presente Programa comprende el coste de las obras y proyectos para el desarrollo de la Alternativa Técnica formulado por la mercantil proponente.

Debe señalarse que no se prevé coste alguno por el concepto de indemnizaciones.

Estimación Cargas de Urbanización.

a) Ejecución de la Urbanización.

La urbanización se ejecutará conforme a los criterios reflejados en el Proyecto de Urbanización que forma parte del Programa presentado y que será desarrollado en su totalidad, caso de ser adjudicada la alternativa propuesta.

Provisionalmente se cuantifica la ejecución material de la urbanización en la cantidad de **CIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS. (171.890, 40 €).**

No se incluyen en este apartado el coste de posibles obras exteriores a la UA que pudiera introducir el Excmo. Ayuntamiento o que se hicieran necesarias para la correcta conexión entre dicho ámbito y su entorno.

A los costes de ejecución material inicialmente presupuestados, se aplicará un incremento del **13%** en concepto de **Gastos Generales, veintidós mil trescientos cuarenta y cinco con setenta y cinco euros (22.345,75 €)** y el **6%** en concepto de **Beneficio Industrial, diez mil trescientos trece euros con cuarenta y dos céntimos (10.313,42 €)**, que sumado a los costes de ejecución material, nos dará como resultado el presupuesto de los costes de ejecución por contrata; los cuales ascienden a la cifra de **doscientos cuatro mil quinientos cuarenta y nueve euros con cincuenta y siete céntimos (204.549,57 €).**

b) Honorarios Técnicos y Anuncios Preceptivos.

Se incluye en este apartado una previsión de los gastos derivados de la redacción de proyectos en general:

- Redacción de Programa de Actuación Urbanizadora: **ocho mil euros (8.000,00 €)**
- Proyecto de Urbanización: **5000 mil euros (3.000,00 €)**
- Proyecto de Reparcelación: **dos mil euros (2.000,00 €)**
- Dirección de Obra y Coordinación de Seguridad y Salud: **mil euros (1.000,00 €)**

Ello totaliza la cifra de **trece mil euros (13.000,00 €).**

c) Tasas de Notaría, Registros y Otros.

En esta partida se incluye la previsión sobre tasas, licencias, Notaría y Registro de la Propiedad; cifrándose en **cuatro mil euros (4.000,00 Euros)**.

d) Gastos de Gestión:

Se incluyen en esta partida los gastos de gestión del Programa, así como también los gastos referidos al aspecto jurídico del P.A.U., por tramitación administrativa, publicaciones, etc.; cifrándose en **seis mil euros (6.000,00 €)**.

e) Beneficio del Urbanizador:

No habrá repercusión de Beneficio del Urbanizador.

f) Gastos financieros:

La repercusión de los Gastos Financieros pondera en tres por ciento (3%) sobre la suma de los conceptos anteriores (a+b+c+d); ascendiendo a la cifra de **seis mil ochocientos veintiséis euros con cuarenta y ocho céntimos (6.826,48 €)**.

La suma de los conceptos expresados en los apartados a), b), c), d), e) y f) corresponden a los gastos totales del Programa:

CONCEPTO	IMPORTE
a) Ejecución de la urbanización (por contrata)	204.549,57 €
b) Honorarios Técnicos y anuncios	13.000,00 €
c) Tasas, Notaría, Registro y otros	4.000,00 €
d) Gastos de Gestión	6.000,00 €

TOTAL, a+b+c+d= 227.549,57 Euros

CONCEPTO	IMPORTE
Beneficio del Urbanizador	0,00

Gastos Financieros	6.826,48 €
---------------------------	-------------------

TOTAL, a+b+c+d+e+f= 234.376,05 Euros

Presupuesto para Indemnizaciones	0,00
---	-------------

En virtud de lo establecido anteriormente, el coste total del PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, correspondiente a la UA-31 " CASA BLANCA " de la MP3 del POM de Bolaños de Calatrava (Ciudad Real) asciende a DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON CINCO CENTIMOS (234.376,05 €).

*Sobre las cantidades anteriormente especificadas se deberá aplicar el I.V.A. correspondiente, en su caso.

Justificación de la Valoración del Suelo.

La valoración del suelo se realizará conforme al artículo 68 apartado 2 y el artículo 79 del TRLOTAU.

La superficie suelo neto lucrativo de la UA31 es de 13.636,62 m² de los cuales se cederá al Ayuntamiento el 10% resultando una superficie de cesión de 1.363,66 m². Dicha cesión se materializará en metálico según lo indicado en los artículos mencionados, de manera que se obtendrá el siguiente Precio por m² del Suelo:

Siguiendo las directrices del informe de valoración utilizado por los servicios técnicos del Ayuntamiento para calcular la valoración de la cesión del 10% a monetizar en el proyecto de reparcelación del sector 5 "Los Calares" del POM de Bolaños de Calatrava, también de uso industrial muy parecido al que nos ocupa, tenemos:

Para la valoración de este suelo utilizaremos el método de comparación.

El método de comparación: Se aplica para calcular el valor de cualquier tipo de inmueble. Es el recomendado siempre que podamos con un mínimo de 6 testigos comparables.

En este caso si se pueden conseguir testigos para poder comparar, por disponer el ayuntamiento de parcelas a la venta en el polígono industrial.

Datos de partida

La parcela a valorar tendría una superficie de 1.363,66 m².

Utilizamos de testigos los 13 solares en venta se sitúan en el Polígono Industrial el Salobral.



Todos están clasificados como suelo urbano Industrial con tipología edificatoria conforme a la ordenanza zonal Industrial IND, igual que la parcela objeto de esta valoración.

Las superficies de las parcelas oscilan entre las 1.000 y 1.500 m² de suelo lo que las hace muy parecidas en tamaño a la parcela de esta valoración.

Y todas tienen un precio de mercado según la última valoración de los terrenos realizado el 30 de octubre de 2019 de V.u.r = 49,30 €/ m²

En aplicación de la técnica de homogeneización con los coeficientes correctores apropiados, teniendo en cuenta las características comparables con los testigos utilizados se pueden aplicar correcciones por:

- La localización de los terrenos: Un 5% de mejora por proximidad al núcleo urbano.

- Por la diferencia de la edificabilidad neta sobre la parcela:
 - **Edificabilidad Neta sobre parcela: 0.98738195 m2/m2**

Mientras que la edificabilidad de las parcelas industriales de la UA-31 "CASA BLANCA" es de 0,29 m2t/m2, la de las parcelas comparadas en la ampliación del polígono industrial es de 0,98 m2t/m2, lo que supone una depreciación de un 70%.

VALOR UNITARIO SUELO HOMOGENIZADO: $49,30 \times 1,05 \times 0,30 = 15,52 \text{ €/m}^2$

Luego el valor del suelo correspondiente al 10% de la cesión será:

$$1.363,66 \text{ m}^2 \times 15,52 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{21.164,00 \text{ €}}}$$

Quedando obligado el Agente Urbanizador a su aceptación, mediante el presente convenio

Causas objetivas de Retasación de Cargas.

Se consideran incluidas, en todo caso, entre las causas objetivas determinantes de la retasación de cargas en los términos del T.R.L.O.T.A.U.

- a) El descubrimiento en el subsuelo de circunstancias objetivas de carácter geotécnico o arqueológico que, inevitablemente, encarezca la actuación y no hubieran sido contempladas en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento; así como el descubrimiento de caudales freáticos o conducciones subterráneas a desviar necesariamente y que no se hubieran contemplado en dicho Proyecto.
- b) El encarecimiento por cambios de criterio de la Administración respecto al Proyecto de Urbanización, o del Planeamiento aprobado, o por retraso en el ejercicio de las atribuciones de la Administración respecto a los plazos legales.
- c) El encarecimiento originado por cambios ordenados por la Administración como consecuencia de exigencias de compañías de servicios (agua, electricidad, gas, telefonía) aceptadas y asumidas por la Administración.
- d) La tasación contenida en el Proyecto de Reparcelación de conceptos o partidas, que por no estar consideradas en el Presupuesto de Cargas de Urbanización aprobado con el Programa, dé lugar a la existencia de saldos acreedores o deudores en la Cuenta de Liquidación Provisional de la Reparcelación o en la ulterior Cuenta de Liquidación Definitiva de la Reparcelación, elaborada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 128.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto

3288/1978, de 25 de agosto; en este último caso, los saldos acreedores o deudores de la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación se satisfarán en metálico.

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

PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO DE LA UA-31``CASA BLANCA``

**PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO A SUSCRIBIR ENTRE LA
ADMINISTRACION ACTUANTE Y EL ADJUDICATARIO Y LOS PROPIETARIOS QUE
QUIERAN SER PARTE DEL MISMO* (ANEXO DE ADHESION).**

**(En este caso no hay ningún otro propietario)*

DIRIGIDA A LA ALTERNATIVA TÉCNICA PRESENTADA POR

PROPONENTE PARA SER DESIGNADO AGENTE URBANIZADOR:

En Bolaños de Calatrava, a agosto de dos mil veintiuno

CONSIDERACIONES PREVIAS

El Artículo 110.4 de Decreto Ley 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha (en adelante TRLOTAU), establece para el caso de gestión indirecta de los Programas de Actuación Urbanizadora, en cuanto a su contenido documental, que se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

, presentó, en el Ayuntamiento del citado municipio de Bolaños de Calatrava, alternativa técnica propia y original de P.A.U., para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación UA-31 de suelo urbano no consolidado del P.O.M, con la finalidad de ser seleccionado agente urbanizador.

A cuyo efecto, dentro del plazo previsto, en plica cerrada, se formula propuesta de convenio urbanístico, acompañada de proposición jurídico-económica.

En consecuencia, el presente convenio se formaliza en virtud de lo preceptuado del artículo 110.4. del TRLOT AU y de 10 acordado, en aplicación de la misma, por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, adoptado en sesión de fecha de de, aprobatorio de las Bases del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del ámbito de esta UA.

En caso de ser favorable, el Ayuntamiento adjudicará este Programa, Alternativa Técnica de para su gestión indirecta, a él mismo y otorgará su conformidad al presente texto del Convenio, incorporado al Programa como parte integrante de su documentación.

OBJETO y NORMATIVA APLICABLE AL PRESENTE CONVENIO

El objeto de este Convenio lo constituye la regulación de lo exigido en el art. 110.4.2 del TR LOTAU.

Las relaciones jurídicas derivadas del presente Convenio para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora de la UA-31 de la MP3 del P.O.M, se regirán por lo dispuesto en el TR LOTAU y, en el marco de la misma, por las previsiones del planeamiento urbanístico, del propio Programa, por el resto de la normativa urbanística, los actos administrativos dictados en su aplicación y cumplimiento, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos contenidas en la legislación sobre contratación administrativa y por la legislación sobre régimen local.

El contenido documental de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación urbanizadora, será conforme establece el Art.110.4 del TRLOTAU, en el que denominaremos "Plan Especial de Reforma Interior" al documento técnico que asume la ordenación y delimitación de la UA-31 de suelo urbano no consolidado conforme al P.O.M y propone su completo desarrollo pormenorizado.

Igualmente, la tramitación procedimental para la aprobación del PAU y designación de Agente Urbanizador, ha de ajustarse, en el presente supuesto, a lo previsto en el art. 120 del TR LOTAU.

En cuanto a las cesiones gratuitas obligatorias a favor de la Administración actuante (Ayuntamiento de Bolaños) en lo que se afecta al régimen urbanístico de suelo urbano en este caso, a costa de los propietarios afectados, serán las señaladas conforme a la alternativa técnica presentada y que se detallan en la estipulación II del presente Convenio.

COMPARECEN

De una parte, en calidad de Administración actuante: el Excmo. Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, en su nombre y representación el ilmo. Sr. alcalde D. Miguel Ángel Valverde Menchero.

De otra parte, en calidad de Agente Urbanizador _____, provisto de CIF: _____
representado en este acto por _____ con DNI _____ el mismo, y
domicilio para notificaciones y comunicaciones a los efectos de este PAU en Bolaños de Calatrava
(Ciudad Real),

Ambas partes se reconocen capacidad legal para suscribir el presente convenio, a cuyo efecto,

MANIFIESTAN

Que el Pleno del Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, en sesión celebrada el día 22 de marzo de dos mil veintiuno, adoptó, entre otros acuerdos, la aprobación de las Bases del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente al ámbito de la UA-31 de suelo urbano no consolidado conforme al P.O.M de planeamiento, que vienen acompañadas de Alternativa Técnica y documentos que la acompañan presentado por _____.

Que, en cumplimiento de las citadas Bases, se formaliza el presente convenio urbanístico, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera. - COMPROMISOS, DERECHOS Y OBLIGACIONES.

I.- COMPROMISOS Y OBLIGACIONES DEL AGENTE URBANIZADOR

El Agente Urbanizador es responsable de ejecutar la actuación urbanizadora, comprometiéndose a ejecutar la totalidad de las obras e instalaciones previstas en la obra urbanizadora dentro de los plazos que más adelante se reflejan.

Desarrollará el Programa para el que ha sido seleccionado como tal, bajo la tutela y fiscalización el Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, quien ostenta las facultades inherentes a su condición de Administración actuante, ejerciendo las potestades públicas que la ley le atribuye.

El Agente Urbanizador queda obligado a la completa ejecución del Programa, y en general, a realizar todas las actuaciones precisas para lograr tal fin.

En todo caso, el Agente Urbanizador asume las siguientes obligaciones:

1.- El compromiso del urbanizador de ejecutar la completa urbanización de la UA-31 del POM de Bolaños de Calatrava. Dicha ejecución se realizará conforme a las necesidades del Ayuntamiento.

2.- Redactar y presentar al Ayuntamiento, para su aprobación, el proyecto de reparcelación para la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planteamiento y cualesquiera otros instrumentos de planeamiento, desarrollo o para la ejecución material de obras que sean precisas para la completa urbanización de la unidad de actuación.

Asimismo, se compromete a presentar las modificaciones técnicas o suplementos del proyecto de urbanización presentado para el Programa que sea necesario para la ejecución del mismo, de acuerdo con las directrices del ayuntamiento y con las previsiones determinadas en la normativa urbanística, en este convenio urbanístico y en la proposición jurídico-económica.

3.- No es necesario elaborar y presentar al Ayuntamiento, para su aprobación, las liquidaciones del proyecto de reparcelación puesto que la figura de agente urbanizador y el propietario único de los terrenos corresponden a la misma persona.

4.- Gestionar la cesión obligatoria, gratuita y urbanizada de los terrenos donde se localicen los viarios, así como donde se localice el aprovechamiento lucrativo municipal y suelo destinado a equipamientos y/o dotacional público, sin perjuicio de la propuesta de su adquisición a favor del agente urbanizador.

5.- Conservar las obras de urbanización hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas.

La cesión al Ayuntamiento de los mencionados terrenos se produce con la aprobación del proyecto de reparcelación, el cual se presentará en los meses posteriores a la firma de este acuerdo, sin sobrepasar los 3 meses naturales. Así como la urbanización sobre los mismos una vez ejecutada y recibida.

II.- COMPROMISO y PROPUESTA DE ADQUISICION DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO QUE LE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO.

El Ayuntamiento será adjudicatario de la parcela que le corresponde en el PERI sin menoscabar los derechos a retanteo de la superficie una vez se haya realizado el proyecto de reparcelación y su posterior replanteo en obra, y aceptando el ofrecimiento del Agente Urbanizador de:

- el aprovechamiento de 400 ua equivalente a la superficie de 1.363,66 m² de suelo lucrativo. Dicha cesión, será satisfecha en metálico, tomando como valor unitario 15,52 €/m², según la justificación del valor del suelo de esta Proposición Jurídico-económica, quedando obligado el agente urbanizador a su aceptación, mediante el presente convenio. Dicho valor se reflejará en el proyecto de reparcelación.
- una superficie de 1.536,59 m² de suelo para zonas verdes.
- una superficie de 768,30 m² de suelo para equipamientos y/o dotacional público.
- una superficie de 1.729,31 m² para viario sistemas locales.

Todo ello, según plano de cesiones que figurará Plan Especial de Reforma Interior, sin menoscabar los derechos a modificación y retanteo de la superficie una vez se haya realizado el proyecto de reparcelación.

III.- COMPROMISOS Y OBLIGACIONES QUE CORRESPONDEN AL AYUNTAMIENTO.

Corresponde al Ayuntamiento, en su condición de Administración Actuante en el desarrollo urbanístico del Programa de Actuación Urbanizadora, las facultades de interpretación del presente Convenio, regulación jurídico-económica y, en todo caso, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

La inspección, supervisión y vigilancia del desarrollo de la ejecución del Programa, así como el uso de la facultad sancionadora precisa para el mantenimiento de la disciplina urbanística en el ámbito de la actuación.

La fijación de la retasación de cargas cuando, en su caso, proceda, así como el ejercicio de las facultades resolutorias que la Ley le atribuye en caso de responsabilidad del Agente Urbanizador.

Prestar asistencia al Urbanizador en la realización de las funciones inherentes a su condición de Agente Público, ejerciendo las potestades de autoridad que sólo a la Administración corresponden.

Proceder dentro de los plazos máximos legales, a la recepción de las obras de urbanización y terrenos dotacionales públicos, sufragando su mantenimiento desde la fecha de su recepción.

En definitiva, todas aquellas análogas facultades y potestades que por imperio de la ley corresponda asumir a la Administración Pública en ejercicio de sus competencias.

Por propio interés del Agente Urbanizador como propietario del 100% de los terrenos, en comenzar cuanto antes la ejecución de la obra de urbanización se permite la ocupación de los terrenos a tal efecto, con anterioridad a la aprobación e inscripción del proyecto de reparcelación.

IV.- DERECHOS DEL AGENTE URBANIZADOR

Corresponde al Agente Urbanizador las prerrogativas, facultades y derechos establecidos en el art. 118.3, 119 y concordantes del TR LOTAU, y en concreto las que a continuación se enumeran:

1.- Exigir la retribución de su labor urbanizadora, en los términos fijados por la Proposición Jurídico-Económica del Programa y los acuerdos de aprobación.

2.- Proceder a la retasación de cargas cuando la variación sufrida por las mismas obedezca a causas objetivas no previsibles por el Urbanizador al comprometerse a ejecutar la urbanización, sin que, en ningún caso, esta suponga modificación o incremento de su beneficio empresarial tal y como dispone el art. 115.4 del TR LOTAU.

3.- El Agente Urbanizador podrá en cualquier momento, en escritura pública y previa autorización por el Ayuntamiento, ceder su condición a favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante el Ayuntamiento, prestando las garantías que fueran precisas para ello. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia.

4.- El agente urbanizador se reserva tanto el derecho a ejecutar: por sí mismo las obras a cuya realización se obliga como, alternativamente, el derecho de contratar las mismas con un tercero contratista.

5.- El agente urbanizador, en las parcelas que resulte adjudicatario en la reparcelación, como garantiza la ejecución de la urbanización conforme a la estipulación tercera de este convenio, podrá simultanear las obras de urbanización y edificación. Cumpliendo con los requerimientos del artículo 127 del Decreto 29/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TR LOTAU.

Las relaciones contractuales que el 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 en ningún caso alteración alguna de los compromisos y responsabilidades asumidas en este documento.

Corresponde al Urbanizador la designación del técnico o técnicos competentes en la materia para llevar a cabo las obras de urbanización, siempre que sus honorarios no sean superiores a los del mercado, en cuyo caso correrá por cuenta del urbanizador la diferencia.

Segunda. - PLAZOS DE DESARROLLO DEL PROGRAMA.

I.- PLAZOS.

De conformidad con lo previsto en el art. 110.3 del TR LOTAU, y sin perjuicio de los plazos más breves a los que se compromete este agente urbanizador, que seguidamente se detallarán, se asume en todo caso el inicio de la ejecución material de la urbanización dentro de su primer año de vigencia y la conclusión antes de los dos años desde su inicio.

II.- CALENDARIO DE DESARROLLO EN LAS DISTINTAS FASES, TRABAJOS y GESTIONES QUE INTEGRAN LA ACTUACION URBANIZADORA.

Tres meses para la presentación del Proyecto de Reparcelación, a contar desde la firma del convenio. Y en cuyo documento se hará efectivo el traspaso de las cesiones obligatorias al ayuntamiento.

Modificaciones que establezca el Ayuntamiento a los proyectos anteriores: 1 mes. (si los hubiere)

Conservación de las obras hasta la entrega definitiva de toda la urbanización.

Las obras deberán iniciarse dentro del plazo de un año desde la aprobación del Proyecto de urbanización y conclusión en un máximo de 2 años.

La ejecución de las obras se realizará dentro del plazo de 12 meses.

III.- PRORROGA DE LOS PLAZOS.

El agente urbanizador podrá solicitar al Ayuntamiento, por razón motivada, la prórroga de los plazos parciales arriba referidos, debiendo presentar la petición con al menos quince días hábiles de antelación, respecto al vencimiento de aquellos. El Ayuntamiento, atendidas las razones, resolverá lo que estime procedente.

Asimismo, el agente urbanizador, por causas excepcionales podrá solicitar al Ayuntamiento la prórroga del plazo total para la ejecución del Programa.

IV.- SUSPENSION DEL CÓMPUTO DE LOS PLAZOS.

El cómputo de los plazos quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas insuperables, ajenas a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de las obras o la paralización o suspensión de las actuaciones administrativas, las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción y del transporte, ya sea en la provincia de Ciudad Real como en el territorio nacional, así como las que se realicen en cualquier otro sector que puedan incidir en el proceso urbanizador, la realización de obras de mayor rango que impidan o dificulten la ejecución de las obras de urbanización, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

La tramitación del Proyecto de Urbanización, con sus posibles modificaciones, o del Proyecto de Reparcelación suspende, a todos los efectos, el cómputo de los plazos propuestos.

Igualmente, será causa de suspensión del cómputo del plazo antes señalado cualquier dilación, de la que sea responsable la Administración actuante o cualquier otro organismo administrativo, en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que le corresponda instruir para el desarrollo de la Actuación programada o por

acción de, 1ª Compañías Suministradoras que paralizará la ejecución y, cuya causa no fuera imputable al Urbanizador.

Para que exista suspensión de plazo por cualquier causa, tendrá necesariamente que solicitarlo al Ayuntamiento el Agente Urbanizador y ser admitido como tal por la Administración.

Tercera. - GARANTIAS OFRECIDAS POR EL AGENTE URBANIZADOR.

En materia de garantías, el Urbanizador prestará garantía real por el 7% del coste previsto de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación, de conformidad con el Artículo 110.3 d) del TRLOTAU., pudiendo el Ayuntamiento de BOLAÑOS DE CALATRAVA, en caso de resolución de la adjudicación o de ejecución incorrecta de las obras de urbanización, proceder a su ejecución para completar la urbanización o para subsanar las deficiencias de la misma.

La cancelación de la garantía real se devolverá una vez finalice el plazo de garantía, que será de un año desde la recepción de la misma, y cuando se compruebe que no han existido vicios ocultos durante ese periodo.

Cuarta. - INCUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS y PENALIZACIONES OFRECIDAS POR EL AGENTE URBANIZADOR.

I.- INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS Y RETRASOS DEL URBANIZADOR.

Se entenderá que el Urbanizador ha incumplido los plazos previstos en el Programa, cuando la demora a él imputable, en el cumplimiento de sus obligaciones, haga imposible concluir la actuación dentro de los cinco meses siguientes a los doce meses establecidos como plazo para la ejecución de la urbanización, más el tiempo de suspensión aprobado por la Administración.

El incumplimiento de los plazos podrá ser motivo de resolución del Programa, que deberá ser acordada previa audiencia del urbanizador y con el dictamen favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

II.- RETRASOS MENORES.

Los retrasos inferiores a dos meses e imputables al Urbanizador para la ejecución de su programa 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.

III.- PENALIZACIONES POR RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA E INTERÉS DE DEMORA.

Cuando se produzca demora imputable al Urbanizador en la ejecución de obras de urbanización por las que hubiera sido previamente retribuido, sin perjuicio de las demás medidas procedentes, adeudará a la Administración actuante:

En caso de resolución del Programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento de las obras realizadas; y cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resulten conforme a la letra anterior, según el tipo de interés legal.

Esta deuda será declarada por resolución de la Administración actuante, previo dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador.

En caso de incumplimiento grave se estará a lo dispuesto en el art. 125 TR LOTAU. En caso de impago, la deuda podrá ser recaudada por vía de apremio, aplicándose los destinos previstos en el TR LOTAU.

IV.- RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR FRENTE A TERCEROS.

En virtud del artículo 118.7 del TR LOTAU, el Urbanizador será responsable de los daños causados por causa directa de su actividad, salvo que aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella u otro organismo público.

V.- INCAUTACION DE GARANTIAS.

La resolución firme del Programa de Actuación Urbanizadora por incumplimiento doloso, acordada por la Administración actuante, en virtud de lo previsto en la estipulación relativa a la extinción del programa, determinará la ejecución con incautación y pérdida por el Agente Urbanizador de las garantías prestadas por éste para responder al cumplimiento de sus obligaciones.

Quinta. - EXTINCION DEL PROGRAMA.

El programa se extinguirá por cumplimiento o por resolución como terminación anormal.

Serán causas de resolución:

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 actuante.

La comisión por el Urbanizador de cualquier conducta constitutiva de delito en el cumplimiento de las funciones que le son propias como adjudicatario.

El engaño o maquinación dolosa, con el fin de ocultar información a la Administración, respecto de hechos relevantes para el desarrollo del Programa, de manera que se comprometa gravemente el normal cumplimiento de las prestaciones en él estipuladas.

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

El acuerdo voluntario entre el Agente Urbanizador y Administración actuante.

La solicitud, en tal sentido, formulada por el Agente Urbanizador, a la vista de las condiciones que pretenda imponer la Administración, no previstas en el Programa.

La 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.

La extinción de la personalidad jurídica 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 Concurso tanto necesario como voluntario dictada, por el Juzgado de lo Mercantil, del Agente Urbanizador.

El cumplimiento anticipado de sus obligaciones por el Agente Urbanizador respecto de los plazos inicialmente previstos en este Convenio Urbanístico.

Sexta. - PROCEDIMIENTO RESOLUCIÓN. PARA DECLARAR LA RESOLUCIÓN

La resolución vendrá acordada, cuando proceda, por la Administración actuante, previa audiencia del Urbanizador, y dictamen favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

Séptima. - CONCLUSION DEL PROGRAMA, RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION y CANCELACION DE LA GARANTIA.

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

La Administración actuante, tal y como prevé el artículo 136 del TR LOTAU, gozará de un plazo máximo de tres meses, desde la solicitud, para resolver sobre la recepción definitiva y de observarse deficiencias en las obras ejecutadas, procederá en la forma establecida en el punto 2 del citado artículo 136 del TR LOT AU.

A falta de resolución expresa, transcurrido el plazo precitado, se entenderá aceptada la solicitud del Agente Urbanizador.

Recibida la obra de urbanización, la Administración actuante devolverá el aval contemplado en la estipulación tercera.

Octava. - DE LAS MODIFICACIONES DEL PROGRAMA POR DECISION DE LA ADMINISTRACION.

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

Si se declarase la suspensión, por la Administración actuante, de obras o actuaciones necesarias para la buena ejecución del Programa durante un plazo no superior a 6 meses, por

causas no imputables al Agente Urbanizador, este podrá solicitar la resolución anticipada de la adjudicación, reclamando las compensaciones que procedan a su favor.

En otro caso, se estará al procedimiento de retasación de cargas por demora analizada en la proposición jurídico-económica.

Si por razones justificadas en el interés público y antes de que finalice la vigencia del presente Programa, la Administración cambiará de criterio respecto al planteamiento urbanístico en ejecución, de las obras de urbanización aprobadas, la adjudicación, o cualesquiera previsiones en este Convenio, será igualmente de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior.

En el supuesto que tal cambio de criterio afecte en más de un 20% en el coste de los compromisos y las obligaciones asumidas por el adjudicatario, el Agente Urbanizador tendrá derecho, en virtud del artículo 122.6 TRLOTAU, a solicitar la resolución anticipada del programa, con las compensaciones en su favor que procedan, sin perjuicio que pueda aceptar, en su caso, un acuerdo que le satisfaga y que comporte adecuadas compensaciones.

Novena. – CONDICIONES CONVENIDAS ENTRE LAS PARTES EN EL CASO DE QUE SE PRODUZCA UNA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA POR DECISIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR.

En caso de solicitud de modificación del programa, los plazos anteriormente mencionados en la estipulación tercera, serán suspendidos hasta la finalización de los trámites para su resolución.

Las obras de urbanización afectadas, en la solicitud de modificación se suspenderán hasta su resolución.

Las obras de urbanización y edificación no afectadas por dichas modificaciones, no suspenderán los plazos así como tampoco, en el caso de las edificaciones, de su derecho a solicitar la correspondiente licencia de actividad una vez finalizadas las mismas.

Las edificaciones una vez finalizadas podrán solicitar la licencia de actividad, aun no habiéndose finalizado las obras de urbanización, siempre y cuando las causas del aplazamiento para la finalización de las mismas, se encuentre contempladas en este convenio.

En caso de aprobación favorable de las modificaciones al programa presentado, estas se materializarán según proyecto de reparcelación, el cual modificará el existente.

Los plazos del programa de modificación o mejora solicitado, se ajustarán a la estipulación segunda de este convenio, iniciándose las obras en un plazo menor a un año y finalizando las mismas en un plazo no superior a 2 años desde el inicio de los mismos.

En prueba de conformidad con lo anteriormente expresado y estipulado, los comparecientes, en la representación que ostentan, suscriben este convenio regulador, en el lugar y fecha ad supra, de lo que yo, Secretaria General, doy fe.

EL ALCALDE

EL AGENTE URBANIZADOR

Ante mí, SECRETARÍA GENERAL

PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA Y CONVENIO URBANISTICO
DEL PAU DE LA UA-31`` CASA BLANCA`` DEL POM DE BOLAÑOS DE CVA.

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA PARA EL DESARROLLO DE LA UA-31``CASA BLANCA``,
UNIDAD DE ACTUACION DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL POM DE BOLAÑOS DE CVA

ALTERNATIVA TECNICA DE PAU PRESENTADA POF

ANEXO DE ADHESION VOLUNTARIA DE PROPIETARIOS AL CONVENIO URBANISTICO
SUSCRITO ENTRE LA ADMINISTRACION ACTUANTE y EL ADJUDICATARIO,

AGENTE URBANIZADOR:

ANEXO

ADHESION VOLUNTARIA DE PROPIETARIOS AL CONVENIO URBANISTICO SUSCRITO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CALATRAVA Y .., PARA EL DESARROLLO URBANISTICO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE LA UA-31 "CASA BLANCA" DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA (CIUDAD REAL).

En Bolaños de Calatrava, a de julio de dos mil veintiuno.

COMPARCEN

- En calidad de Administración actuante: el Excmo. Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava y, en su nombre y representación, el Sr. alcalde, D. Miguel Ángel Valverde Menchero.

- En calidad de Agente Urbanizador: .., con CIF: .. y domicilio para notificaciones y comunicaciones a los efectos de este PAU en Bolaños de Calatrava (Ciudad Real),

- En calidad de propietario/a de terreno incluido en la Unidad de Actuación: .. con CIF: .., y domicilio para notificaciones y comunicaciones a los efectos de este PAU en Bolaños de Calatrava (Ciudad Real),

MANIFIESTAN

PRIMERO. - Que el Pleno del Ayuntamiento de Bolaños de Cva., en sesión celebrada en dos mil diecisiete, adoptó, entre otros acuerdos, la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente al ámbito de la UA-31 de suelo urbano no consolidado conforme al P.O.M de planeamiento, que vienen acompañadas de Alternativa Técnica y documentos que la acompañan presentado por .. Igualmente, aprobó la proposición jurídica económica y propuesta de convenio urbanístico propuesto por el mismo, que ha sido designado agente urbanizador. Habiéndose firmado la mencionada regulación jurídico-económica y convenio urbanístico el día

SEGUNDO. - Que .. es propietario/a respecto de la finca incluida en el ámbito de la UA-31 "CASA BLANCA" del 100% de los terrenos.

ADHESION:

, como único propietario/a de la parcela anteriormente expresada, se adhiere voluntariamente al convenio urbanístico y regulación jurídico-económica firmada el día de de dos mil veintiuno, entre el Excmo. Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava y para el desarrollo urbanístico de la repetida UA-31.

En prueba de conformidad con la anterior adhesión, los comparecientes, en la representación que ostentan, SUSCRIBEN el presente documento, en el lugar y fecha arriba indicados, ante mí, Secretaria General del Ayuntamiento, que doy fe.

EL AGENTE URBANIZADOR

EL ALCALDE

EL PROPIETARIO/A

Ante mí, LA SECRETARIA GENERAL