


**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR
S-5 AVENIDA DE ALCÁZAR DE SAN JUAN SUR UNIDAD DE
ACTUACIÓN URBANIZADORA UNO OESTE DE LAS NN.SS DE
PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CONSUEGRA (TOLEDO).**

SOBRE B

“Proposición Jurídico-Económica y Propuesta de Convenio Urbanístico”.




LA SOCIEDAD MERCANTIL EUROCOM MANCHEGA SL (B.45513751) PROPIETARIA DE LA MAYORÍA DE LOS TERRENOS DEL SECTOR S-5 AVENIDA DE ALCÁZAR DE SAN JUAN SUR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA NÚMERO UNO “OESTE” DE LAS NN.SS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CONSUEGRA (TOLEDO).

1º.- PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

2º.- PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO.

Preliminar



Mediante acuerdo plenario realizado en sesión extraordinaria de fecha 13 de Octubre de 2020 del Ayuntamiento de Consuegra (Toledo), fueron aprobadas inicialmente las bases para la formulación del Programa de Actuación y selección del Agente Urbanizador del sector S-5 Industrial Unidad de Actuación número 1 "Oeste". Señalándose en el correspondiente acuerdo de aprobación a las mismas que en cumplimiento de lo establecido en el Art 48 de la ley de Bases del Régimen local, por la remisión que hace a dicha normativa a su vez el Art 86.3 del Reglamento que rige la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de Abril, las mismas fueron sometidas a información pública por plazo de treinta días hábiles mediante publicación de anuncio que fue realizado en el DOCLM de 30 de Octubre de 2020 número 219. De la misma forma el anuncio fue también publicado en la página WEB del Ayuntamiento de Consuegra. las bases al ser consideradas como acto administrativo y no como norma no se puede aplicar el procedimiento establecido en el art. 49 de la LRBRL que se refiere a la aprobación de las ordenanzas, por lo que en aplicación del presente precepto y una vez transcurrido el periodo de información pública, el acuerdo de aprobación provisional paso a tener el carácter de definitivo-

Con fecha *****, se procedió por el Ayuntamiento a la publicación en el Tablón de anuncios de la Alternativa Técnica presentada la Mercantil EUROCOM MANCHEGA SL propia y original de conformidad con lo previsto en el Art 88 del Decreto 29/2011 por el que se aprobó el Reglamento de la Actividad de Ejecución, confiriéndose un plazo de 20 días para que se pudiera examinar toda la documentación.

De conformidad con lo establecido en el Art 86.1 del Decreto 29/2011, de 19 de Abril por el que se aprobó el Reglamento de la Actividad de Ejecución. Dispone, que la selección del urbanizador ha de realizarse mediante procedimiento de pública competencia cuyas condiciones hayan sido previamente establecidas en las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora que al efecto se aprueben, que habrán de ajustarse a los requisitos establecidos en el TRLOTAU, y en el propio Reglamento, y cuando en estas normas no esté previsto expresamente, por lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público, ley 9/2017, de 8 de Noviembre.

Mediante la presente Proposición Jurídico-Económica, se pretende dar cumplimiento al contenido de las bases que han sido aprobadas por parte del Ayuntamiento de Consuegra (Toledo).

Legitimación

El Ayuntamiento Pleno, procedió a la Aprobación definitiva de las pertinentes bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, presentada por la Sociedad Mercantil EUROCOM MANCHEGA SL proponente de urbanizador y propietario mayoritario de los terrenos del sector S-5 Avenida de Alcázar de San Juan Sur Unidad de Actuación Urbanizadora nº1 Oeste de las NN.SS de planeamiento municipal de Consuegra (Toledo).

De conformidad con lo establecido en el Art 10.5. del Real Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha, Podrán formular y promover Programas de Actuación Urbanizadora:

Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.

Éstos podrán entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora podrá ser autorizada por el Municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas.

La base quinta aprobada definitivamente por parte del Ayuntamiento Pleno, regula las determinaciones relativas al contenido económico y jurídico en base a lo establecido igualmente en el Art 76 del Reglamento de la Actividad de ejecución. Y la Base sexta determina el procedimiento ordinario por virtud del cual y finalizado totalmente el periodo de exposición pública de la Alternativa técnica se confiera un plazo de 10 días siguientes desde la fecha del 15 de Diciembre de 2020, para presentar en plica cerrada, la correspondiente Proposición Jurídica-Económica y propuesta de convenio.


En lo que respecta al contenido de la Proposición jurídico-Económica.

De conformidad con lo establecido en la Base Quinta aprobada por el Ayuntamiento Pleno de Consuegra (Toledo), en donde se han establecido básicamente las determinaciones relativas al contenido económico y jurídico que deben de reunir tanto el convenio urbanístico como la Proposición Jurídico Económica, en relación a su vez con lo establecido respectivamente en el Artículo 76.2 y 3 del Reglamento de la Actividad de ejecución:

- 1º. Una Propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en calidad de urbanizador, por la persona adjudicataria con la Administración actuante y las personas propietarias afectadas que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. Los compromisos y obligaciones asumidos en estos convenios por particulares podrán ser trasladados a los nuevos adquirentes de fincas, quienes quedarán obligados al cumplimiento de los deberes impuestos por la legislación aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma, quedando además subrogados en los derechos y deberes establecidos en el convenio por la anterior persona propietaria cuando hayan de ser objeto de inscripción registral, siempre que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real. En ningún caso podrán contravenir, infringir o defraudar objetivamente en cualquier forma lo dispuesto en normas imperativas, legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial, las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de las personas que son propietarias de éste. No se podrá prever o establecer, en

perjuicio de quienes no sean parte en ellos o sus causahabientes obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las reguladas en los Títulos IV y V del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o en los Planes o Programas aprobados para su ejecución que se encuentren en vigor.

Las bases aprobadas por el Ayuntamiento de Consuegra (Toledo), requieren a su vez, de la existencia de una Proposición jurídico-económica que básicamente requiere de los siguientes aspectos:

- 
- 1º. **La identificación de la Alternativa técnica por la que se licita.** Pues bien el presente documento así lo hace de manera expresa, al licitar por la Alternativa técnica que ha sido presentada por la mercantil EUROCOM MANCHEGA SL del Sector S-5 Avenida de Alcázar de San Juan Sur Unidad de Actuación Urbanizadora Nº1 Oeste de las NN.SS de planeamiento de Consuegra (Toledo), comprensiva del correspondiente Plan Parcial y el Anteproyecto de Urbanización correspondiente al ámbito.
 2. **Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios** justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.
 3. **Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115 TRLOTAU y en el Art 38 RAE. No obstante, la estimación de las indemnizaciones a que se refiere la letra g) del número 1 del artículo 115 no se tendrá en consideración como criterio de adjudicación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Las bases exigen al menos que en la Proposición se haya de incluir el Presupuesto de la Contrata de obras del proyecto de urbanización, lo que se va a incluir obligadamente en la presente Proposición jurídico-económica y el beneficio empresarial del urbanizador y sus gastos generales.


Se señala que en este documento no se incluye al no poder ser objeto de valoración en este momento una valoración preliminar de los derechos de indemnización y costes de traslado, por lo que se los hubiera se incluirán obligatoriamente y por ministerio de la ley en el proyecto de Reparcelación. A cuyos efectos, se manifiesta que el criterio a adoptar por parte de este candidato a urbanizador será el exclusivamente legal, que viene marcado tanto por la legislación Estatal del Suelo como por la propia Ley de Expropiación Forzosa.

Este Proponente de urbanizador, no obstante lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el Art 111 RAE, asume la ejecución del sector S-5 Avenida del Alcázar de San Juan Sur Unidad de Actuación Urbanizadora número uno Oeste de las NN.SS de planeamiento municipal de Consuegra (Toledo), a su riesgo y ventura, a excepción de los supuestos revisables del artículo que hemos mencionado con anterioridad.

- 4º. **Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico**, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

- 5º. Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos que se encuentran incluidos en el ámbito de actuación del Programa que se encuentran a disposición del licitador, ya sean de su propiedad, o de otros propietarios** con los que tenga contrato suficiente y hayan de quedar afectos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones del Agente Urbanizador y del pago de las cuotas de urbanización. La afección se trasladará a las fincas de resultado de la Reparcelación, dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.

La superficie de actuación dentro del sector 5 de las NNSS de Consuegra (Toledo), coincide con las parcelas catastrales que a continuación se desarrollarán en el presente documento.




Para dar cumplimiento a lo establecido en el Art 111 RAE, En consonancia con lo establecido igualmente en la Base Quinta se incorporan a la presente Proposición jurídico-económica los datos registrales de las fincas objeto de la actuación, que sirvan a su vez para dar cumplimiento a lo establecido en el Art 19 de las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario, y Art 66 RAE. Y más específicamente en lo que se refiere al inicio del procedimiento La que publica la iniciación del procedimiento (art. 5 RD 1093/97), con certificación de dominio y cargas.

Respecto de las fincas con propietario desconocido o que se encuentran en investigación por parte de la Dirección General del Catastro deberá de tomarse en consideración El artículo 17 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, atribuye a la Administración General del Estado la titularidad de los inmuebles que carecieren de dueño, en consonancia igualmente con lo establecido en las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario.

Por otra parte, el artículo 46 de la misma Ley, otorga a las Administraciones la facultad de investigar la situación de los bienes y derechos que presumiblemente forman parte de su patrimonio, a fin de determinar la titularidad de los mismos cuando ésta no le conste de modo cierto.

Al poder existir en la presente Unidad de Actuación algún inmueble que se encuentran en situación de investigación, se debe de tomar en consideración que la investigación de determinados bienes inmuebles, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 de la citada Ley 33/2003 y los artículos 54 y siguientes de su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, es una facultad que tiene reconocida la Administración del Estado a través de lo la legislación anteriormente mencionada, Ministerio de Economía y Hacienda. Por ello, la titularidad en estos casos será atribuida a la Administración General del Estado, Dirección General de Patrimonio del Estado o en su caso el propio Ayuntamiento de Consuegra en consonancia con lo establecido en las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario. Se deja a estos efectos constancia expresa de la reforma operada por la ley 13/2015, y las Resoluciones conjuntas de la Dirección General del Catastro y de fe pública de 2015, y de 23 de Septiembre de 2020.

A los efectos de lo establecido en las bases se deja constancia de que no existen más propiedades que las que corresponden a los propietarios del suelo ya sean de la mercantil que presenta la presente Proposición o empresas del mismo grupo, más una pequeña propiedad que se sitúa en la zona más cercana a la localidad, por lo que se entiende que prácticamente todos los terrenos se encuentran a disposición del urbanizador. y por lo tanto debe de tomarse en consideración que al tener junto con la Administración actuante la totalidad de la propiedad del sector, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART 123.1.d, y 2 e TRLOTAU, e) Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquellos se pretendan arbitrar a costa del interés público. **Posibilitándose complementariamente la elección del urbanizador que ofrezca mayores posibilidades de colaboración con los propietarios.** A los efectos de lo establecido en la Base novena número 4 relativa a los criterios de adjudicación, y **más específicamente a la disponibilidad del suelo sobre el ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora** se deja constancia por lo tanto de ello. Y así las propiedades que se encuentran incorporadas al presente proceso de gestión son:



5.1 Finca registral 30.523, al Tomo 863, Libro 263, folio 28 inscripción 3ª. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Madridejos. Tiene la siguiente descripción:
Tierra al paraje "Camino del Alcázar", tiene una superficie de una hectárea, diecisiete áreas y dos centiáreas. Linda: Norte, Antonio García y otro; Este, Antonio García y Ángel Sánchez; Sur, Camino del Alcázar, y Oeste, Antonio García y otro.
Referencia Catastral: 8779012VJ4687N0001YM.

5.2 Finca registral 20.978, al Tomo 550, libro 197, folio 90, inscripción 6ª. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Madridejos. Tiene la siguiente descripción:
Tierra en el paraje "Camino del Alcázar", tiene una superficie de treinta y seis áreas y setenta y dos centiáreas. Linda: Norte, Carretera de Madridejos; Este, Antonio García y otro; Sur, Antonio García, y Oeste, Antonio García y otro.
Referencia Catastral: 8779008VJ4687N0001BM.

5.3 Finca registral 32.195, al Tomo 903, libro 271, folio 173, Inscripción segunda del Registro de la Propiedad de Madridejos. Tiene la siguiente descripción:
Tierra en el Paraje "Carretera de Madridejos". Tiene una superficie de un área, nueve centiáreas y ocho mil doscientos centímetros cuadrados. Linda: Norte, Antonio García y otros en línea de 16,60m; Este, Ángel Sánchez, en línea de 4,20 m; Sur, Antonio García y otros en línea de 14,40 m; y Oeste, Antonio García y otro, en línea de 10,50 m.
Referencia Catastral: 8779017VJ4687N0001TM.

5-4 Finca registral 21.838, al tomo 562, libro 201, folio 37, inscripción 7ª. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Madridejos. Tiene la siguiente descripción:
Tierra en el Paraje "Carretera de Madridejos", derecha dentro. Tiene una superficie de cincuenta y seis áreas y treinta y seis centiáreas. Linda: Norte, Antonio y Purificación-María-Carmen García condado; Este, los mismos, Sur, Antonio y Agueda Díaz-Tendero, y Oeste, Antonio y Purificación García Condado.
Referencia Catastral: 45053A021000760000BU.

5.5 Finca registral 20.980, al Tomo 966, libro 288, folio 15, inscripción 7ª. Esta última finca pertenece en un 25% también a la mercantil STARCON SL con CIF nº B-45061942.

5.6 Finca Registral 31.374, al tomo 888, libro 267, folio 184, inscripción 2º, inscrita en el Registro de la Propiedad de Madridejos. Tiene la siguiente descripción:

Tierra en el paraje "Entre la Carretera y el Camino de Alcázar". Tiene una superficie de seis hectáreas, veintidós áreas y ochenta y siete centiáreas. Linda: Norte, Carretera del Alcázar; Sur, Camino de Alcázar; Este, Dolores Vázquez; y Oeste, Herederos de Eusebio Layos.

Referencia Catastral:

8779035VJ4687N0001ZM, 45053A021000710000BI, 45053A021000720000BJ,
45053A021000740000BS, 45053A021000750000BZ,
8779018VJ4687N0001FM.

5.7 Fincas registrales números 20.979, tomo 1167, libro 355, folio 216, inscripción 4ª del Registro de la Propiedad de Madridejos. Tiene la siguiente descripción:

Tierra en el paraje "Camino del Alcázar", tiene una superficie en el título de diecinueve áreas y setenta y seis centiáreas, y en la realidad según catastro de veinte áreas y setenta y ocho centiáreas (2.068 m2). Linda: Al Norte, Carretera de Madridejos; Este, la sociedad propietaria, antes Leopoldo Tradacete, Sur y Oeste, la sociedad propietaria, antes Ángel Sánchez Valentín y otro.


Referencias Catastrales:

8779010VJ4687N0001AM, 8779010VJ4687N0002SQ.

De todo lo anterior se desprende que el Proponente a Agente Urbanizador es mayoritario en el desarrollo de la actuación, y que además tiene garantizado todos los accesos a las infraestructuras básicas del sector por parte de las compañías suministradoras de los servicios, aplicando si fuera necesario la tramitación del proyecto de Reparcelación en su modalidad de Reparcelación Forzosa, o en su caso el régimen ocupación directa que se encuentra previsto en la legislación del suelo de Castilla la Mancha.

- 6º. A los efectos de determinar la proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador se considerará lo dispuesto en la normativa estatal respecto de la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.
- 7º. **Incidenia económica**, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicársele como en su cuantificación y modo de adquisición, de los compromisos que interese adquirir el urbanizador, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar dichos terrenos a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen o con fines de interés social.
- 8º. **Respecto de la proporción o parte del aprovechamiento materializable en los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador** y modo del cálculo de la misma en el caso de que se prevea el pago en solares edificables de valor equivalente, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el Art 109 RAE, se incorpora en la presente Proposición, Tanto una

valoración económica de gastos como un desarrollo relativo a la forma de pago en terrenos edificables, haciéndose especial referencia a que en el sector sólo existe en la actualidad una propiedad, junto con la Administración actuante, por lo que la retribución del Ayuntamiento de Consuegra (Toledo), a su elección se deberá de producir en la forma que mejor considere para los intereses municipales.

- 
- 9°. Se presentará un **aval correspondiente al 7% de los costes de urbanización**, aunque tomando en consideración lo establecido en las propias bases aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en la base sexta, definiéndose esta cantidad en base a lo establecido en el Art 86.2.h RAE, lo que viene a determinar que en este momento el aval a presentar sea de 10.000 € exclusivamente y acumulable al aval definitivo de la posible adjudicación del Programa.
 - 10°. **Fijación de las sanciones** por incumplimiento de las obligaciones que incumben al Agente Urbanizador o los propietarios.
 - 11°. **Precio del suelo a los efectos de canje**: aplicable cuando proceda la retribución en terrenos, según estudio de mercado.
 - 12°. **Valoración de los compromisos que el Proponente a Agente Urbanizador** se proponga asumir a su costa, indicando en su caso la minoración que ello pueda suponer en los gastos de urbanización que corresponda sufragar a los propietarios.


Se procede a continuación al desarrollo de aquellos puntos que requieren de una especial consideración:


PRIMERA: Desarrollo de las relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios del suelo.

Ya se ha dejado constancia expresa de la condición de propietario mayoritario que tiene por incorporación a la actuación la Sociedad Mercantil EUROCOM MANCHEGA SL. No obstante de lo anterior, el sistema establecido de la siguiente forma:

Las relaciones entre los propietarios del suelo y el Agente Urbanizador, vienen establecidas y determinadas en el propio marco normativo de la legislación del suelo de Castilla la Mancha y para ello y con el carácter de obligado se deberá partir de lo establecido en el Art 118 del anterior texto normativo que a continuación se denominará como (TRLOTAU):

1. Cuando se refiera a actuaciones urbanizadoras a realizar en régimen de gestión indirecta, el Programa de Actuación Urbanizadora, además de lo previsto en el artículo 110, deberá regular las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados, desarrollando las siguientes bases:
 - a) El urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.
 - b) Los propietarios podrán cooperar con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

- 
- 1.^a Abonando en metálico y como retribución en favor del urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio las parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el Programa.
 - 2.^a Contribuyendo proporcionadamente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.
2. Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo. En este caso el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanística determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.
3. El urbanizador podrá ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:
- a) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación.
 - b) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa. El otorgamiento de las licencias precisas para tales actos requerirá la previa audiencia del urbanizador.
No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las unidades de actuación o para terrenos sometidos a actuaciones urbanizadoras hasta que, una vez aprobado el correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionadamente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, al menos, a su edificación. No obstante de lo anterior y por lo tanto se autoriza expresamente la simultaneidad de las obras de edificación con las de urbanización, con las condiciones establecidas en la ley.
 - c) Exigir que los propietarios le retribuyan su labor urbanizadora por medio de la modalidad de retribución que se determine de conformidad con lo dispuesto en el artículo 119.
 - d) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación general.
4. Con independencia de las medidas establecidas en la letra d) del número 3 del artículo 110 con objeto de garantizar el cumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación Urbanizadora, el urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante otras garantías que:
- a) Se irán constituyendo al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.

- 
- b) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.
 - c) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación del sector público.
 - d) Serán canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.
5. Sin **perjuicio** de las demás medidas procedentes, el urbanizador que incumpla la obligación expresada en el número anterior adeudará a la Administración actuante:
- a) En caso de resolución del Programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y
 - b) 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.

La deuda será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia del interesado y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

6. Lo dispuesto en los dos números anteriores no será de aplicación en los casos de gestión directa a cargo de la propia Administración Pública y en los de gestión indirecta en los que el urbanizador y el propietario así lo hubieran convenido, a reserva de las acciones civiles que les asistan, así como en aquellos en los que se haya declarado resuelta la adjudicación del Programa, mientras la retribución del urbanizador se encuentre depositada a disposición de la Administración actuante o sujeta a afección real que impida al urbanizador disponer libremente del terreno con que se le haya retribuido y bajo condición resolutoria que asegure su retorno al dueño inicial. Esta última afección se establecerá en la resolución aprobatoria de la reparcelación, siempre que el urbanizador así lo solicite, y se cancelará, a instancia de la Administración actuante, tan pronto como aquél asuma el régimen de responsabilidades y garantías regulado en los números 4 y 5 anteriores.
7. El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.
8. Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de asumir y a cooperar en la actuación en los términos establecidos por la Ley y el Programa, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos de

urbanización o de reparcelación y de los presupuestos de cargas de urbanización expresados en la letra a) del número 3, siempre que las pongan también en conocimiento del urbanizador.

El propietario que contribuya a los gastos de la urbanización podrá exigir que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley.

El derecho de los propietarios afectados por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento privativo.

9. Cuando el Programa se desarrolle por gestión directa de la Administración, ésta puede optar por la expropiación forzosa, con pago en metálico, como excepción a lo anteriormente dispuesto.

La misma regla será aplicable cuando se trate de actuaciones excepcionales de singular rentabilidad por su gran aprovechamiento o por el destino lucrativo atribuido a los terrenos por [Normas Subsidiarias], que éste deberá identificar al efecto. El urbanizador, cuando sea beneficiario legal de la expropiación de terrenos, deberá compensar al erario público por el mayor aprovechamiento urbanístico que éstos presenten respecto al valorable para fijar el justiprecio.

10. En lo no dispuesto por esta Ley, las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación territorial y urbanística y la programación aprobada.

A los efectos de las relaciones entre propietarios y urbanizador y las garantías de la ejecución de las obras:

1. La reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa.
2. La reparcelación voluntaria será aquella realizada de común acuerdo por las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación, continua o discontinua, o, en su caso, por aquéllas en unión del agente responsable de la ejecución, con las condiciones y por el procedimiento establecido en el artículo 58 del presente Reglamento. En todo caso, la reparcelación voluntaria se formalizará en escritura pública y gozará de preferencia respecto de la reparcelación forzosa.
3. La reparcelación será forzosa cuando la Administración actuante la imponga, de oficio o a instancia del agente al que se encomiende el desarrollo de la actuación, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento, y en todos los casos en los que durante la tramitación como voluntaria ésta deje de reunir los requisitos precisos para ser considerada como tal.
El urbanizador utilizará esta última modalidad si fuera necesario para la ejecución del planeamiento.

SEGUNDA: Retribución del Agente urbanizador.

La presente proposición Jurídico-Económica, opta esencialmente por el pago mediante cuotas de urbanización, tomando en consideración que la dicha proposición es realizada por una sociedad mercantil, que pertenece al mismo grupo empresarial que la factoría que en la actualidad se encuentra desarrollando en el ámbito una actividad de carácter industrial de fabricación de puertas, que pretende además legalizar su situación y


dotar al sector de toda la infraestructura básica para que la actividad industrial tenga los servicios urbanos, que pretende la adjudicación del Programa en donde por lo tanto la mayoría de las propiedades se encuentran previamente adheridos a la actuación y garantizan por lo tanto anticipadamente la plena disponibilidad sobre del suelo. También se están garantizado la ocupación de los terrenos que se hacen necesarios para la implantación de los servicios urbanos tomando en consideración que se trata de infraestructuras comunes al desarrollo en el que se ubican los mismos, situación ésta que posteriormente se va a volver a tratar.

El Programa de Actuación Urbanizadora establece en cuanto a la retribución mediante la aportación de terrenos al Agente urbanizador, la posibilidad a los propietarios de conformidad con lo establecido en los Artículos 119 TRLOTAU, y 100 y 106 RAE, el pago de las correspondientes cuotas de urbanización en base a la totalidad de los gastos que son necesarios para urbanizar. A tal efecto, y una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación las parcela sujetas a pagos de cuotas de urbanización se afectarán a dichos pagos como carga real que deberá de inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme lo dispuesto en la legislación hipotecaria, Normas complementarias al Reglamento Hipotecario, Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, inscripción en el Registro de actos de naturaleza urbanística, por el importe que quede además reflejado en la cuenta de liquidación provisional que se corresponda de manera cautelar en el proyecto.

El urbanizador, podrá reclamar además el pago anticipado de las inversiones previstas en los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente afectadas por las obras de urbanización que les correspondan, así como también, a los propietarios de las indirectamente afectadas por éstas, fuera de los límites del sector o actuación, consideradas como obras de refuerzo o de conexión, y en la proporción que lógicamente les corresponda, todo ello en conexión con lo establecido en el Art 18.1.c del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, al señalar:

Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, **así como las infraestructuras de conexión** con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente. Se señala a estos efectos que existen obras que se corresponden al sector completo, que deben de ser obligatoriamente sufragadas con carácter previo por la presente actuación urbanizadora, y que en su momento deberán de ser compensadas, tomando en consideración que se trata de infraestructuras comunes al ámbito en los términos en los que se encuentra definido en el Planeamiento General. Dichas obras se corresponden concretamente con el desdoblamiento de la vía de entrada y el gran colector que atraviesa el Sector S-4 situado al norte del S-5.

Debe de señalarse a este respecto que existen además tres actuaciones que deben de ser consideradas a todos los efectos como **sistemas generales del municipio y que no pueden ser repercutidas a la actuación tomando en consideración las limitaciones expresas que vienen básicamente recogidas en la legislación Estatal**, que se determinan en la presente Proposición jurídico-económica y se cuantifican en su totalidad:

- 
- La glorieta en intersección carretera CM y Avenida de Alcázar de San Juan incluyendo el coste del proyecto que se cifra en 12.000 €. Cuya cuantificación total alcanza la cantidad de 418.880 €, precio sin IVA e incluyendo gastos generales y beneficio industrial. Esta obra al igual que la duplicación que se menciona con posterioridad, debe de ser considerada exclusivamente de carácter público al no poder ser repercutida en el Programa, al estar expresamente prohibida por la aplicación del actual texto refundido de la ley del suelo Estatal, artículos 17 y 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre. Al ir más allá de las obligaciones que tienen los propietarios del suelo.
 - Colectores de pluviales y fecales atravesando suelo urbanizable al norte del sector S-4 de las NN.SS. de planeamiento municipal de Consuegra, cuyo proyecto esta incluido dentro del PAU de desarrollo del S-5. Que alcanza la cantidad total de 238.000 € sin IVA e igual que la anterior partida. **El presente Programa asume la mitad, de las cuantías y por lo tanto 119.000 €,** con independencia de su posterior repercusión al sector S-4, se solicita que se refleje este crédito en el acuerdo de Adjudicación del Programa, a los efectos de su posterior pago con el desarrollo del citado sector S-4. Dichos Colectores deben de ser sufragados por ambos sectores, y se consideran en definitiva, obligaciones de los propietarios por tratarse de refuerzos.
 - Duplicación Avenida de Alcázar de San Juan incluyendo 12.000 € de proyecto, correspondiendo los PEM 785.000 € Calzada Sur, y 685.000 € Calzada Norte. Total 1.479.300 €, sin IVA y con gastos generales y beneficio industrial. Esta acción se considera como íntegramente municipal, y por lo tanto deberá de ser sufragada de acuerdo bien con los presupuestos generales del Ayuntamiento o con algún Plan de Inversión de Infraestructuras de la Junta de Comunidades.

La participación del presente Programa en los gastos exteriores correspondientes al Sector, se circunscriben únicamente a la ejecución de los colectores a su paso por el ámbito de actuación al 100%. Siendo de cuenta del Ayuntamiento de Consuegra el garantizar la continuidad de la infraestructura pública relativa a los mismos a su paso por el S-4 al tratarse de una infraestructura común, y preverse el desarrollo del sector, con lo que se están en definitiva avanzando infraestructuras comunes y conexas, o ser garante en su caso de los derechos de crédito que resulten cobraderos por este desarrollo en el futuro desarrollo del S-4.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.


Las liquidaciones que aquí se giren siguiendo el procedimiento indicado en el párrafo anterior, se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la cuenta de liquidación definitiva de las obras.

Las cuotas de urbanización y la forma de liquidación de las mismas, serán aprobadas a su vez por la Administración actuante, el Ayuntamiento de Consuegra (Toledo) según su estructura orgánica Reglamento de Organización y Funcionamiento. Y para ello el Agente urbanizador presentará antes del día uno de cada mes en el propio Ayuntamiento, una certificación justificada en la que se haga constar los gastos realizados en el mes anterior, o en su caso, durante el periodo que se certifica. Conforme a lo previsto a su vez en la

propuesta jurídico-económica aprobada por el Ayuntamiento. Dicha certificación irá acompañada de una memoria o informe realizado por la Dirección Facultativa relativo a la marcha de las obras, en el que se harán constar todas aquellas circunstancias previstas o no, que puedan afectar al desarrollo de las obras. Igualmente se adjuntará un desglose de las cuotas de urbanización a abonar por los propietarios a quienes corresponda dicha forma de pago. Siguiendo para ello lo expresamente establecido en el Art 119.4 TRLOTAU, y el propio Art 110 RAE.

El importe final de las cuotas de urbanización deberá corresponderse con la previsión inicial de gastos prevista en la propuesta Jurídico-Económica, o en su caso, con la modificación de la misma aprobada por la Administración actuante, según lo establecido en los Artículos 115.4 y 119.4 TRLOTAU.

El Ayuntamiento aprobará o en su caso modificará la certificación en el plazo de 20 días desde su entrada en el Registro General de la Administración, y la presentará al cobro antes del día uno del mes siguiente a su presentación.



El impago de las cuotas de urbanización dará lugar a su recaudación mediante la vía de apremio, de acuerdo con lo establecido en el **Reglamento General de Recaudación, La Ley General Tributaria y el propio Texto Refundido de la Ley Haciendas Locales**, sobre la propia finca afecta, y por parte del propio Ayuntamiento, en beneficio del Agente urbanizador. A su vez, la demora en el pago, devengará el interés legal del dinero a favor del urbanizador. Para ello incurrirán en mora, las cuotas de urbanización impagadas al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

En virtud de lo establecido en el Art 110.1 RAE, y en Art 119.4.2.e TRLOTAU, y el Art 106.1.a TRLOTAU, el urbanizador debe de soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados, por las personas propietarias de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora. Por lo que la demora en el plazo de un mes desde la reclamación del pago por parte del Agente urbanizador de la cuota de urbanización dará lugar al devengo del interés legal del dinero y a la posibilidad de iniciar la vía ejecutiva.

El procedimiento de ejecución forzosa es uno de los medios que expresamente se prevé en el Art 100 de la ley 39/2015, de 1 de Octubre. Y lo establecido igualmente en los Artículos 167 y siguientes de la Ley General Tributaria, estableciendo la necesidad del previo apercibimiento y la posibilidad de apremio sobre el patrimonio.

El procedimiento de apremio se tramitará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

A. Concesión de plazo previo de pago voluntario:

El Agente urbanizador pone en conocimiento del Ayuntamiento las cuotas impagadas y la identidad de los propietarios que las adeudan.

El Ayuntamiento notificará la liquidación a los propietarios por las cantidades adeudadas. Si el deudor recibe esta notificación entre los días 1 y 15 de cada mes, deberá abonar la cantidad reclamada antes del día 20 del mes posterior, o si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente. Si recibe la notificación entre los días 16 y último de mes, deberá abonar antes del 5 del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.


Período ejecutivo. Transcurrido los plazos indicados anteriormente sin que se haya producido el ingreso, se abre automáticamente el periodo ejecutivo.

Para ello, se emite y notifica al deudor, la providencia de apremio en la que se refleja la deuda, se liquidan los recargos (5% en el caso de pago antes de la providencia de embargo, 10% tras la providencia de embargo y 20% pasados los plazos anteriores) y se requiere de nuevo al pago. Esta providencia será título bastante para la ejecución.

Con concesión de plazo para el ingreso de la deuda apremiada.

Los únicos motivos de oposición frente a la providencia de apremio serán:

- 1º Por extinción total de la deuda o prescripción del derecho a exigir el pago.
- 2º Solicitud de aplazamiento, fraccionamiento o compensación en periodo voluntario y otras causas de suspensión del procedimiento de recaudación.
- 3º La falta de notificación de la liquidación.
- 4º Anulación de la liquidación.
- 5º El error o la omisión en el contenido de la providencia de apremio que impida la identificación del deudor o de la deuda apremiada.



Emisión de la Diligencia de embargo de bienes y derechos del deudor, en beneficio del Agente urbanizador. Cabe expedir mandamiento de embargo dirigido al Registro de la Propiedad, solicitándose la emisión de certificación de cargas y la anotación preventiva de embargo.

Enajenación de los bienes y derechos trabados mediante subasta, concurso o adjudicación directa al acreedor.

Cabría la oposición al pago por parte del deudor por los motivos que aparecen tasados legalmente (extinción de la deuda, solicitud de aplazamiento o fraccionamiento, compensación anulación de la liquidación, error de la providencia de apremio etc).


La inobservancia del procedimiento de apremio regulado legalmente o su retraso en el inicio de las actuaciones en más de dos meses, en cualquiera de las fases de ejecución de la obra, operará como causa objetiva de suspensión temporal de las obras, sin que suponga por lo tanto un retraso imputable al Agente Urbanizador a los efectos del incumplimiento de los plazos que tiene de ejecución. Y todo ello previa instrucción del procedimiento previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la ley 8/2014 de Castilla La Mancha.

Concluidas las obras de urbanización, el urbanizador dispondrá de un plazo máximo de tres meses desde la fecha del acta de recepción de las obras para presentar ante el Ayuntamiento de Consuegra (Toledo) la cuenta de liquidación definitiva de las obras. Y para el supuesto de que se pudiese justificar un incremento de los gastos considerados en la Propuesta Jurídico-Económica del Programa de Actuación Urbanizadora, deberá tramitarse el procedimiento que legalmente se encuentra previsto en los Artículo 115.4 y 119.4.a TRLOTAU, que permite la Retasación.

Una vez aprobada por el Ayuntamiento de Consuegra (Toledo) la Cuenta de Liquidación Definitiva de las obras, el urbanizador presentará la cuota de urbanización final que seguirá la tramitación expuesta para las cuotas ordinarias establecidas en este artículo.

En lo que respecta a la modalidad de pago mediante la aportación en terrenos edificables se parte de lo establecido en el Art 109 RAE en donde se señala básicamente que Artículo 109.

Pago mediante la cesión de terrenos edificables:



En los casos en que proceda la contribución al pago de los gastos de urbanización en terrenos edificables, la proporción de éstos que corresponda ceder a la persona propietaria se determinará mediante el establecimiento de un porcentaje del aprovechamiento privativo (o susceptible de apropiación) calculado como el resultado de multiplicar por cien el cociente entre el valor de los gastos de urbanización y el valor en venta de los solares resultantes de la correspondiente actuación urbanizadora. Aun considerando que no existe un mercado representativo en la actualidad de suelo de este uso en la localidad de Consuegra (Toledo) se puede considerar con un criterio de estricta prudencia propio de la mecánica tradicional de la valoración inmobiliaria que el valor de repercusión de suelo sin incluir el IVA asciende a la cantidad de 65,2 €/m² edificable (se adjunta a este respecto un informe complementario de valoración que ha sido emitido por parte de un Arquitecto). Dado que a este respecto se considera que el mercado comparable ha de ser considerado como aquellas parcelas de características idénticas o similares que se encuentren en una situación geográfica o idéntica a la planteada con la presente actuación, es decir en situación limítrofe con el suelo urbano ya consolidado. No obstante de lo anterior, se parte de una situación de ausencia de mercado de este tipo de suelo, pero se considera un valor medio de precio de venta de este tipo de suelo en la Comunidad de Madrid, de forma generalizada que se sitúa en 100 €/m² edificable para usos industriales, lo que justifica que la aplicación de un coeficiente corrector para la ubicación en Consuegra se sitúe en 65,2 €/m² edificable. Los estudios más cercanos de suelo industrial a los que hemos tenido acceso, son los de Programas de Actuación urbanizadora como los de la Puebla de Montalbán, en donde los precios se sitúan en el entorno de 54,90 €/m² para parcelas con una superficie entre 500 y 5000 m², sin incluir el IVA, ni tampoco otros impuestos o también el de Ocaña en donde los valores se sitúan entorno al mismo precio. Se adjunta a estos efectos legales un informe de valoración, que del mismo modo no atribuye coeficientes de homogeneización por considerar que los usos industriales y terciarios tienen el mismo valor, no obstante se trata de valoraciones obtenidas antes del confinamiento, por lo que con toda seguridad los precios habrán ido incluso a la baja.

Debe de señalarse que hemos encontrado un testigo en la carretera de Noblejas, término municipal de Ocaña que aun no siendo representativo, por tratarse de un suelo sin producir, sitúa el precio del suelo bruto sujeto a proceso de transformación urbana y por lo tanto a ejecución de obra urbanizadora en el entorno de 40 €/m².

Por lo tanto partimos de un valor de repercusión por m² de suelo industrial-terciario urbanizado de 65,2 €/m². Aunque de cuales quiera de las formas, hemos de señalar que la prioridad es el pago en cuotas de urbanización, para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Por lo tanto, y en resumen:

a. Retribución mediante aportación de terrenos:

Partiendo de todos los datos económicos que hemos señalado anteriormente, se deduce por lo tanto que el valor de repercusión del suelo urbanizado es de 65,2 €/m²c por metro cuadrado construido o construible (Sesenta y cinco euros con dos por metro cuadrado construido o construible) no se aplica ningún coeficiente corrector por lo que en la presente actuación el valor es idéntico tanto para el suelo Industrial como para el terciario, tomando a su vez en consideración que el aprovechamiento urbanístico susceptible de adquisición por los propietarios es de 80.453 m²c deducido el 10% que

corresponde a la Administración actuante como consecuencia del rescate de las plusvalías urbanística otorga un resultando un total de m² construibles de 80.453 m²c, lo que deducido el 10% que le corresponde al Ayuntamiento el aprovechamiento susceptible de adquisición es de 72.406,8 m²c. Se puede deducir que el valor total de **los terrenos edificables una vez terminada la urbanización representa un valor total de 4.720.923,36 € (Cuatro millones setecientos veinte mil novecientos veinte tres con treinta y seis Euros)**. No se aprecia la necesidad de utilización de coeficientes de homogeneización, dado que el valor para industrial-terciario es el mismo y por la escasa edificabilidad atribuida al uso de vivienda.

Tomando en consideración el valor determinado de los suelos edificables sobre la base de la determinación de los puros valores de mercado, así como los gastos que son necesarios para producir el suelo y que alcanzan un valor determinado de **3.414.222,28 €**. Se deduce que el coeficiente de canje a los efectos de aportación en terrenos es del **64,75% del suelo edificable**. Lo que viene por lo tanto a significar que el pago en terrenos se establece en este porcentaje a favor del Agente Urbanizador.

En el supuesto del pago en cuotas de urbanización, debe de señalarse que los propietarios de los terrenos, manifiesten su disconformidad en lo que respecta al pago mediante aportación de terrenos. De acuerdo con lo establecido en los Artículos 119 TRLTOAU, y los Artículos 100 y 106 RAE, podrán solicitar el pago mediante cuotas de urbanización. Por todo lo anterior se cumple en la presente Proposición con la base quinta aprobada por el Ayuntamiento pleno y el Artículo 109 RAE, que pasamos a considerar:

Artículo 109 **Pago mediante la cesión de terrenos edificables**

1. En los casos en que proceda la contribución al pago de los gastos de urbanización en terrenos edificables, la proporción de éstos que corresponda ceder a la persona propietaria se determinará mediante el establecimiento de un porcentaje del aprovechamiento privativo (o susceptible de apropiación) calculado como el resultado de multiplicar por cien el cociente entre el valor de los gastos de urbanización y el valor en venta de los solares resultantes de la correspondiente actuación urbanizadora. Las bases aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, determinan igualmente la obligación de fijar los gastos totales de urbanización del Programa de Actuación al menos, el presupuesto de la contrata de obras:

OBRAS GENERALES DE URBANIZACIÓN: IMPORTE TOTAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuesto de ejecución material:	2.605.206,18 €
13% Gastos Generales (336.676,80 €).	
6% Beneficio Empresarial (156.312,27 €).	
Total presupuesto contrata:	3.100.195,35 €
21% IVA (651.041,02 €).	
Total Presupuesto	3.751.236,38
Repercusión de los colectores al 50% (incluido IVA)	143.990,00 €
TOTAL PRESUPUESTO (incluido colectores e IVA)	<u>3.895.226,38 €.</u>

GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN: Dentro de dicho concepto, se deben necesariamente de incluir, aquellos gastos que son necesarios para hacer posible la promoción de la actuación urbanizadora y realizar por lo tanto la gestión urbanística y empresarial con el fin y objetivo básico de alcanzar los objetivos señalados en el Programa de actuación urbanizadora. Dentro de este epígrafe se deben necesariamente de incluir los siguientes aspectos:

A. Gastos de Gestión. Se consideran como tales dentro de este concepto todos aquellos gastos relativos a la efectiva gestión empresarial realizada por el urbanizador para llevar a cabo el Programa de actuación urbanística, considerándose a estos efectos como un porcentaje del 3% sobre los apartados relativos tanto a las obras de urbanización, los gastos de honorarios técnicos y jurídicos, las indemnizaciones si las hubiere y los gastos de conservación como elementos indicativos. Se considera sólo un porcentaje sobre la ejecución material:

Total gastos de gestión hasta un 3% de los costes de ejecución material: 66.213,05 € roja

De la misma forma y dentro de este epígrafe, se deben de incorporar los gastos financieros, considerados como los gastos producidos por la financiación extraordinaria de los costes totales de la ejecución de las obras de urbanización durante el obligado aplazamiento de los pagos de las cuotas de urbanización desde la ejecución de las obras.

Total gastos financieros: 12.000 €

Gastos correspondientes a los Honorarios profesionales por redacción de documentos técnicos:

Topografía y coordenadas ETRS-89 catastro: 6.000 €.

Honorarios de Arquitecto: se incluyen dentro de este epígrafe los siguientes honorarios: Redacción del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación, Dirección de obra: 30.000 €.

Honorarios de Ingeniero de Caminos: 10.000 €

Honorarios de aparejador: 9.500 €.

Honorarios del Ingeniero Industrial: 3.000 €

Gastos y honorarios jurídicos de tramitación del PAU hasta la inscripción de la Reparcelación: 15.000 €.

Notarias y Registro y publicaciones. 5.000 €.

Indemnizaciones: No se prevé ningún gasto relativo a indemnizaciones que pueda ser considerado a los efectos de la reparcelación. Dado que de manera a priorística se señala que en principio sobre los suelos sometidos a reparcelación no existen plantaciones, edificaciones que haya que demoler por cuanto las que existían ya se han demolido con cargo al Proponente de urbanizador, y en general derechos que hayan de desaparecer como consecuencia del proceso de equidistribución. Se exceptúa una pequeña demolición que ya está incluida en los costes generales de urbanización.


En relación a los gastos de conservación, debe de señalarse que dichos gastos son los que corresponden tanto al Urbanizador como a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción de las obras que se produzca por parte del Ayuntamiento de Consuegra (Toledo). Tratándose por lo tanto de todas las obras y servicios que se han producido como consecuencia de la ejecución del Programa.

Para el cálculo de estos gastos de conservación se parte de una situación real de que el Ayuntamiento debe de recibir las obras en un plazo máximo de 6 meses desde la total realización de las obras y expedición por el facultativo del certificado final de obras. Para calcular esta partida, se parte de un porcentaje de las obras de urbanización proximo al (1%) de las obras de urbanización (Presupuesto de Contrata), sin embargo lo estimamos en 39.396,77 €

BENEFICIO DEL URBANIZADOR Se estima en un 2,5 % de los gastos de urbanización (PEM): 65.130,15 €

IMPORTE TOTALIDAD DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN: TRES MILLONES CUATROCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS VEINTE Y DOS EUROS CON VEINTE Y OCHO CENTIMOS **(3.414.222,28 €)**. (No se incluye IVA).

Tomando en consideración lo establecido en el Art 38.1 RAE Los gastos de urbanización que corren a cargo de las personas propietarias de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación o sector son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:


- 
- a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de los de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad para las personas de movilidad disminuida; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
 - b) Obras de saneamiento, incluyéndose las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras.
 - c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación, potabilización, distribución domiciliaria de agua potable, de riego incluso procedentes de aguas recicladas y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, las infraestructuras comunes de telecomunicaciones y las de cualquier otro servicio público que estuviere previsto por el planeamiento.

Por esta razón, el Proponente de urbanizador es el responsable de conectar con la actuación todas las redes de infraestructura básica al presente sector entendiéndose por tal las redes de suministro de energía eléctrica, agua, saneamiento y depuración.

El agente responsable de la ejecución tendrá derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos imputables a las obras e instalaciones precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por las personas propietarias de las parcelas resultantes o se autorice su repercusión a quienes efectivamente se preste el servicio. El derecho al resarcimiento se determinará conforme a la legislación en vigor al tiempo del comienzo de las obras de urbanización y los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante, que los fijará de conformidad al precio de adjudicación al contratista de tales obras.

Tomando en consideración lo establecido igualmente en la base quinta aprobada por el Ayuntamiento, se deben igualmente de incorporar aquellos costes adicionales comprometidos en base al interés público municipal que son asumidos por el Agente Urbanizador a su costa. No computándose a estos efectos ninguna cantidad dado que la Unidad de Actuación se circunscribe básicamente a las determinaciones que vienen establecidas en la ficha de las NN.SS para el desarrollo del Plan Parcial, sin que se ofrezca otra obligación a favor de la Administración.

CUARTA: Garantías.



El urbanizador de conformidad con lo establecido en el Art 110.3.d TRLOTAU, mantendrá a favor de la Administración actuante un **AVAL FINANCIERO** por importe del **7% del coste previsto de las obras de urbanización previsto en la Propuesta Jurídico-Económica**, que será depositado en la caja del Ayuntamiento. No obstante de lo anterior, procede señalar que en aplicación de lo establecido en el Art 86.2.h RAE, se presentará aval bancario a los efectos del procedimiento para la presentación de Alternativas técnicas y demás documentación integrante del Programa (Valor este que se corresponde con el importe total de las obras de urbanización exclusivamente). Ello viene a significar que el aval que se presente por lo tanto a la presentación de la correspondiente Alternativa Técnica, servirá igualmente como garantía a los efectos de lo establecido en la Base Séptima relativa a la Capacidad y solvencia exigida para adquirir la condición de Agente Urbanizador, con independencia de la posibilidad que se tiene la mercantil EUROCOM MANCHEGA SL de ofrecer a la Administración la puesta a su disposición de terrenos dentro del ámbito de actuación afectados a tal fin, por medio de la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad. Siendo por lo tanto la obligación en estos momentos exclusivamente la de incorporar a la presentación de esta Proposición un aval de **10.000 €**

A todos los efectos legales por lo tanto el Aval definitivo en la fase de adjudicación del Programa, que deberá de quedar en posesión de la Administración será del 7%.

Si se pretendiera a su vez la edificación simultánea o previa a la terminación de las obras de urbanización. Se procederá al Depósito en la Caja General del Ayuntamiento de **un aval económico o financiero por valor del 100% del coste de las obras de urbanización** que queden sin realizar, y referida exclusivamente a la parcela que queda pendiente por terminar la urbanización.

El urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, garantizará ante el Ayuntamiento de Consuegra (Toledo) su obligación específica de convertir en solares las parcelas de quienes deben retribuirle, mediante garantías que:

- Se constituirán al aprobarse el proyecto de Reparcelación que adjudique al urbanizador terrenos edificables en concepto de retribución, o antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización que proponga el pago anticipado de los costes de urbanización.
- Se presentará por igual valor al de la retribución que los motive y en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio de las obras correspondientes.
- Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la actual ley de contratos del Sector Público (Ley 9/2017, de 8 de Noviembre).

- Serán canceladas, previa resolución del Ayuntamiento de Consuegra (Toledo) a medida que se realicen en plazo las correspondientes obras, que serán objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede su cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado por el Ayuntamiento.

En el caso de que alguno de los propietarios decidiera no estar de acuerdo con la retribución en terrenos edificables **y así de manera expresa lo solicite**, de acuerdo con lo establecido en los Artículos 119 TRLOTAU, y en el Art 100.2.b RAE, el pago en metálico de sus cuotas de urbanización, deberá asegurar dicho pago mediante el depósito en el Ayuntamiento del garantía financiera o real por valor del 7% de las cuotas de urbanización que les correspondan de acuerdo con la cuenta de liquidación aprobada por el Ayuntamiento, según las determinaciones que desarrollaremos a continuación.

El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de los interesados. El importe deberá corresponderse con la previsión inicial de gastos de urbanización o, en su caso, con la modificada aprobada por la Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en el número 4 del artículo 115.

La aprobación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin haberse dictado resolución podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación surtirá efectos para la reclamación por el urbanizador de las correspondientes cuotas líquidas en vía judicial civil.

El propietario, previamente a la finalización del período de información pública del proyecto de reparcelación, deberá asegurar el pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la prestada por el urbanizador de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del número 3 del artículo 110. Esta condición se hará constar en los edictos y en las notificaciones que deban realizarse a los propietarios en dicho trámite de información pública y en la notificación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

La tramitación del procedimiento correspondiente podrá hacerse conjuntamente con la del proyecto de reparcelación.

En todo caso, una vez aprobado el proyecto de reparcelación:

- 1) El urbanizador podrá exigir también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutivas a que se refiere la letra f) del artículo 93.
- 2) Las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones a que se refiere el número anterior se afectarán a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional.

El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.

El urbanizador garantizará las obras de urbanización realizadas durante el plazo de un año desde la recepción de las mismas por la Administración actuante. Durante ese periodo de

tiempo el urbanizador deberá subsanar los defectos que aparezcan en las obras por él ejecutadas y que le puedan además ser imputables.

Si la garantía que se deposita en el Ayuntamiento es una aval, éste tendrá las siguientes características: solidario, con renuncia al beneficio de excusión, a primer requerimiento por parte de la Tesorería del Ayuntamiento e indefinido, hasta su devolución municipal previo el correspondiente procedimiento. El aval, deberá estar depositado en el Ayuntamiento en el momento de la firma del convenio urbanístico y se acompañará una copia diligenciada del mismo cuando se solicite la inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora. No procederá la devolución del aval, hasta que se produzca el cumplimiento del plazo de garantía, que no podrá ser antes de un año desde la recepción de las obras de urbanización, tal y como así se establece en el Art 243 de la ley 9/2017. De 8 de Noviembre.

QUINTA: Penalizaciones.

El plazo máximo para la ejecución de las obras de urbanización se establece en **18 meses**. Plazo este que se comenzará a contar desde la firma del Acta de Replanteo, entendiéndose de cualesquiera de las formas el mismo, desde la plena disponibilidad de los terrenos, que será entendido desde la inscripción del proyecto de Reparcelación si fuera forzosa, o desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación si fuera voluntario.

Para el supuesto de que el urbanizador incurra en algún incumplimiento de los plazos convenidos, en relación a la ejecución de la obra, y siempre que este retraso se encuentre su origen en una causa que sea imputable exclusivamente al Agente Urbanizador, una vez transcurrido 60 días desde la fecha en la que debieron finalizarse las obras, procederá la aplicación de una penalización de 0,60 € por cada 1.000 € del precio del contrato IVA excluido de conformidad con el criterio que se emplea en el Art 212 de la ley 9/2017, de contratos del sector público.

Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, se regirán por lo establecido por lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo, Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha (TRLOTAU), y en el marco del mismo, en el Planeamiento municipal y en la documentación del propio Programa, así como supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos, como concesionario del mismo en los términos en los que así viene establecido en los Artículos 284 y siguientes de la ley 9/2017, de 8 de Noviembre de Contratos del Sector Público. En el caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos por el Agente Urbanizador en el presente convenio, así como en el conjunto de documentación que íntegramente constituye el Programa de Actuación Urbanizadora aprobada por el Ayuntamiento de Ocaña. Éste último podrá acordar la resolución de la Adjudicación del Programa, previo dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo, que también podrá ser instado por el urbanizador. El acuerdo de resolución deberá además de las condiciones que se deriven del dictamen solicitado disponer:

- La devolución a los propietarios de los terrenos afectados por el Programa de las contribuciones a los gastos de urbanización efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino.
- La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el urbanizador cuando proceda.

En el caso de resolución del Programa, el urbanizador adeudará al Ayuntamiento el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento de las obras ya realizadas.

Las deudas determinadas anteriormente serán declaradas mediante resolución del Ayuntamiento de Consuegra (Toledo), previa audiencia del interesado, y en el caso, de impago, podrán ser recaudadas por la vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras, o subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios que hubieran sufrido. El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de la diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo que dicha situación se produzca por una orden expresa impuesta por la Administración.

SEXTA.Cesión de la Adjudicación.

El urbanizador podrá en cualquier momento y previa autorización municipal ceder su condición a favor de un tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante el Ayuntamiento de Consuegra (Toledo), de acuerdo con lo establecido en el Art 117.2 TRLOTAU, y el Artículo 99 RAE.

SEPTIMA. Adquisición del Aprovechamiento susceptible de adquisición de la Administración por el Agente Urbanizador.


La admisión de la sustitución de la cesión de aprovechamiento lucrativo por su equivalente en metálico —operación comúnmente conocida como monetarización— se admite, pues, con dos condiciones: una, que sea admitida por el legislador urbanístico autonómico; dos, que no cabe tal monetarización cuando la cesión pueda cumplirse con la cesión de suelo con destino a vivienda protegida en virtud de la reserva obligatoria que se contiene en el art. 20.1.b (LA LEY 16530/2015) del texto estatal.

El Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (DOCM de 21 de mayo), por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, también prevé expresamente la posibilidad de monetarización respecto del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora, al disponer en el en el art. 68.b.2.in fine del mismo texto legal señala que la cesión de «la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra el sector» en el porcentaje que el propio precepto señala, «cuando no pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, podrá ser sustituida por el abono en dinero a la Administración actuante de su valor, tasado por ésta de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el art. 79.3. El importe obtenido deberá ser ingresado en todo caso en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el art. 77».

También admite el art. 68.b.3 del Decreto Legislativo 1/2010 la monetarización de la cesión de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponda a la diferencia entre el aprovechamiento tipo del sector y el aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra, sin que en este caso la condicione a la no existencia de suelo apto destinado a vivienda protegida.

Y respecto del suelo urbano no consolidado, el art. 69.1.2.c del Decreto Legislativo 1/2010 también se permite la monetarización cuando las cesiones de suelo con aprovechamiento lucrativo no puedan cumplirse para vivienda sujeta a algún tipo de protección pública. Repárese que dicho precepto ha sido modificado por la Ley 3/2017, de 1 de septiembre (BOCM del 6), en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, regulando en el apartado 1.4 expresamente la monetarización en este supuesto cuando no pueda cumplirse su destino para vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.

Al regular el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de Castilla-La Mancha el régimen urbanístico del patrimonio público de suelo, el art. 76.2 establece que los ingresos obtenidos por la «sustitución por su equivalente económico de la cesión relativa a la parte de aprovechamiento urbanístico perteneciente a la Administración», se integran en el patrimonio público de suelo y «deberán aplicarse a la conservación y ampliación de dichos patrimonios». La integración en dicho patrimonio se establece igualmente en el art. 77.b.



Además, la citada Ley 3/2017 ha añadido una nueva letra al art. 77, letra d, que incluye en el patrimonio público «los recursos obtenidos por la Administración en sustitución de su participación en el aprovechamiento urbanístico o de las cesiones obligatorias en los casos y con los destinos legalmente previstos».

En conclusión, la legislación autonómica sí permite la monetarización de la cesión de aprovechamiento lucrativo a la Administración, debiéndose incorporar el ingreso en el patrimonio público de suelo. Ahora bien, la monetarización solo debe ser admitida si no hay en el ámbito suelo suficiente destinado a vivienda protegida para materializar la cesión al Ayuntamiento con parcelas resultantes de tal calificación, admitiéndose por no resultar de aplicación a nuestro caso al estar en presencia de un suelo de carácter Industrial.

No obstante, en las actuaciones en que se opere mediante urbanizador, podrá preverse, siempre que lo acepte la Administración actuante, y en los términos de la letra b) del número 2 del artículo 132 del presente Reglamento, el abono en metálico a ésta del excedente y, por tanto, de los correspondientes solares, en especial cuando se ofrezca la construcción de viviendas sujetas a algún régimen con protección pública o con precio de venta o alquiler tasado. A este efecto, si la aceptación de la Administración no se ha recabado antes de la formulación del proyecto, ésta podrá interesarse formalmente durante el período de información pública.

a) El Municipio podrá aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos previstos para la adquisición o expropiación del mismo con destino al patrimonio público de suelo.

Dichos valores se calcularán de conformidad con el régimen general aplicable, previo informe de la Administración competente en materia tributaria. Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo la persona titular de la Alcaldía ordenar la utilización de la ponencia con los fines expresados.

Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

- b) La Administración actuante podrá transmitir directamente y por precio a satisfacer en metálico, el aprovechamiento que le corresponda en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los poderes públicos, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
- 1º Que su destino no sea el residencial.
 - 2º Que se motive expresamente que no es necesario destinarlo a la promoción pública de edificaciones dentro de la actuación.
 - 3º Que se tase conforme a lo establecido en el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística, pero nunca por debajo del valor mínimo expresado en las letras a) y b) del número 3 del artículo 79 de este Texto Refundido.
 - 4º Que el adquirente lo destine a cualquiera de los usos establecidos en la letra a) del número 2 del artículo 79 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- c) El excedente que, en su caso, pueda existir, sólo podrá ser enajenado cumpliendo los siguientes requisitos:
- 1º Que el planeamiento, si lo adscribe a la compensación de las personas propietarias de suelo con aprovechamiento inferior al tipo del área de reparto, no determine los terrenos que deban ser compensados en el ámbito o sector excedentario.
 - 2º Que se tase conforme a lo establecido en el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
 - 3º Que los recursos obtenidos se destinen a compensar a las personas propietarias del área de reparto con aprovechamiento objetivo inferior al tipo de la misma.

De acuerdo por lo tanto con el marco normativo vigente el Ayuntamiento de Consuegra (Toledo) procede a la venta del 10% del aprovechamiento lucrativo del sector S-5 Avenida del Alcázar de San Juan Sur Unidad de Actuación Urbanizadora número uno Oeste de las NN.SS de planeamiento municipal de Consuegra, que le corresponde en concepto de participación en las plusvalías generadas por la acción urbanizadora de la propia Agrupación de Interés Urbanístico mencionada anteriormente. Al circunscribirse la actuación dentro de los destinos específicos del Patrimonio Municipal del Suelo contenidos en el Art 79 LOTAU:

2. Además podrán destinarse a los siguientes usos de interés social:

- a) Creación y promoción de suelo para el ejercicio de nuevas actividades empresariales o ampliación de las existentes, que en ambos casos generen empleo y sean compatibles con el desarrollo sostenible.

El Ayuntamiento de Consuegra (Toledo) si hubiera aceptado en este acto la compra del 10% del aprovechamiento lucrativo que le corresponde en el sector por 65,2 €/m²c. El pago que se debería de efectuar a la Administración a la aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación, mediante el ingreso en la tesorería municipal de las cantidades globales que resulten, dejándose constancia de dicha adquisición en el documento de equidistribución mediante certificación emitida por el fedatario municipal. Resultando un valor de adquisición del total del aprovechamiento de 524.553,56 €

No obstante de haber realizado estos cálculos que reflejan en definitiva un valor de adquisición, y tomando en consideración que a la fecha de realización de la presente Proposición no ha habido voluntad municipal de adquisición correspondiente a su

aprovechamiento, es por lo que esta proposición jurídico-económico no la considera posible al faltar el acuerdo municipal, y entender que el aprovechamiento municipal se ha de destinar a fines de la política pública en materia de urbanismo del municipio, por servir mejor a los intereses generales. Y en conclusión no se considera la adquisición del aprovechamiento municipal.

OCTAVA.- Refuerzos y conexiones.

El Sector no considera ningún tipo de refuerzo de conexión, circunscribiéndose por lo tanto las obras de urbanización específicamente a las consideradas en el sector, para dar servicio al mismo, tomando en consideración que el sistema general viario de acceso al municipio colindante al sector S-5 se encuentra previamente obtenido a favor de la Administración sin técnicas urbanísticas. A excepción de los mencionados colectores.

NOVENA.- Régimen Jurídico.

El régimen jurídico, está constituido por el TRLOTAU, las NN.SS de planeamiento municipal de Consuegra (Toledo), el Reglamento de Gestión Urbanística del TRLOTAU, y la ley 9/2017, de 8 de Noviembre de Contratos del Sector Público.

DECIMOPRIMERA.- Entrada en vigor.

El Presente convenio, entrará en vigor junto a la Propuesta Jurídico-Económica que lo acompaña en la fecha en que se adjudique el Programa de Actuación Urbanizadora.

Y PARA QUE CONSTE A LOS EFECTOS OPORTUNOS, SUSCRIBIMOS LA PRESENTE PROPUESTA. EN CONSUEGRA A SEIS DE JULIO.

EUROCOM MANCHEGA SL

