

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

CONVENIO URBANISTICO ENTRE LA SOCIEDAD MERCANTIL EUROCOM MANCHEGA SLY EL AYUNTAMIENTO DE CONSUEGRA (TOLEDO).

PRELIMINAR

En relación con el expediente con referencia relativo al Sector S-5 Avenida del Alcázar de San Juan Sur Unidad de Actuación Urbanizadora uno Oeste de las NN.SS de planeamiento municipal de Consuegra (Toledo), que se tramita con objeto de la solicitud de aprobación de Convenio Urbanístico de Gestión para ejecutar el Programa de Actuación Urbanizadora, con respecto al Sector S-5 Unidad de Ejecución número uno Oeste y a los terrenos emplazados en la localidad de Consuegra (Toledo), con arreglo a los artículos 172 y 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, y, lo dispuesto en el artículo 54.1.a) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local, se presenta la presente propuesta de convenio en base a la siguiente fundamentación jurídica:

Primera: De conformidad con el artículo 8 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en la gestión y el desarrollo de la actividad de ordenación territorial y urbanística, la Administración actuante deberá fomentar y, en todo caso, asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses, así como velar por sus derechos de información e iniciativa.

Segunda: La capacidad jurídica negocial dentro de la legalidad vigente es un principio del derecho, positivizado en el Derecho Administrativo, con carácter general, en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el sector público local, en los artículos 5 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 111 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local.

Tercera: Los Convenios urbanísticos de gestión vienen regulados en el artículo 11.3 a) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y artículo 13.3 a) del Decreto 29/2011, de 19 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Existe por lo tanto una norma habilitante específica que posibilita este convenio en particular (artículo 11 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).

REUNIDOS


En Consuegra, a ___ de ___ de ____.

DE UNA PARTE, D. José Manuel Quijorna García, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Consuegra (Toledo) cargo que ejerce por notoriedad y actuando en nombre y representación del mismo y debidamente autorizado para este acto por el Pleno del mismo. Asistido en este Acto por el Secretario General del Ayuntamiento.

DE OTRA PARTE, Dº David Sánchez Gómez en nombre y representación de la sociedad mercantil EUROCOM MANCHEGA SL (B.45513751) en función de **URBANIZADOR**.

Ambas partes se reconocen competencia y capacidad respectivamente para formalizar el presente convenio; y

MANIFIESTAN



PRIMERO. Que las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio de Consuegra desde el año 1995, describieron un sector denominado S-5 sobre el que el proponente a urbanizador presentó una alternativa técnica. Estableciéndose dos Unidades de Actuación plenamente diferentes bajo la denominación de UA-1 Oeste y UA-2 Este. Correspondiendo la gestión y programación del suelo exclusivamente a la primera Unidad de Actuación.

La propuesta contempla la ordenación del sector S-5 tal como este queda delimitado en las NN.SS. de Consuegra; dicho sector se localiza al Este del núcleo urbano, entre este y la carretera CM-400, lindando al Norte con la actual Avda. de Alcázar de San Juan, antigua travesía urbana, al Oeste con el suelo urbano consolidado de uso característico residencial, al Sur con el camino rustico a Alcázar, y al Este con el suelo rustico, sin especiales valores naturales.

Con una superficie de **193.782 m²s** tiene una forma irregular trapezoidal, con su eje de mayor longitud paralelo a la Avda. de Alcázar de S.Juan en el sentido Oeste-Este; topográficamente el sector es una plataforma sensiblemente horizontal, con una suave pendiente descendente en el sentido Norte-Sur.


Los linderos del ámbito del Sector son:

- **Al Norte:** La Avenida de Alcázar de San Juan, antigua travesía urbana, según un lindero lineal casi recto.
- **Al Oeste:** por una poligonal casi ortogonal al lindero Norte según una linde de dos tramos, seguida de cuatro pequeños tramos casi ortogonales entre si y finalizando con tres tramos hasta alcanzar el lindero Sur.
- **Al Sur:** con el camino rustico a Alcázar según una linde sinuosa.
- **Al Este:** con el suelo rustico según una polilínea de numerosos tramos rectos y curvos.

Por otra parte la propuesta del PAU contempla la delimitación en el sector de dos unidades de actuación dada la diversidad de intereses existentes, previendo un sistema de gestión que podrá llegar a ser diferente. Dichos polígonos se denominan UA-1.Oeste y UA-2.Este.

Desarrollándose toda la actuación sobre la primera unidad de ejecución que tiene una superficie de **158.385 m²**.

SEGUNDO. Que mediante Resolución Plenaria el Ayuntamiento de Consuegra (Toledo), acordó aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del ámbito UA-1 "Oeste" conforme a la Alternativa técnica que fue presentada por la mercantil EUROCOM MANCHEGA SL y en la misma resolución, acordó optar por la gestión indirecta de la ejecución del PAU de acuerdo con la Proposición jurídico-económica y propuesta de Convenio presentado por la misma mercantil. En dichos documentos constan básicamente las condiciones, compromisos, y los plazos de ejecución del Programa, las garantías que el urbanizador presta para asegurar el cumplimiento de la actuación y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. También se hace constar la retribución alzada y cerrada que percibe el urbanizador por la asunción a su riesgo y ventura de las obligaciones a que se obliga siendo la retribución económica que percibirá el Agente Urbanizador la que figura a continuación en el presente convenio.



TERCERO. Que de conformidad con lo establecido en el Art 122.8 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha (en adelante TRLOTAU), dispone:

La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador y, de otro, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Programa, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.

Suscrito el Convenio Urbanístico de la misma forma se procederá a la inscripción del PAU en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora de la Junta de Comunidades.

CUARTO. Que en cumplimiento de lo establecido en la ley, la mercantil EUROCOM MANCHEGA SL ha procedido a consignar una fianza definitiva por un importe equivalente al 7% del presupuesto de las obras de urbanización contenido en el anteproyecto de urbanización como requisito previo a la firma del presente convenio.

QUINTO. Que la mercantil EUROCOM MANCHEGA SL, pretende desarrollar el Sector, para lo cual ha presentado en el Ayuntamiento de Consuegra el Programa de Actuación Urbanizadora, comprensiva de la siguiente documentación: alternativa técnica, comprensiva del Plan parcial y de Anteproyecto de Urbanización.


Por lo que se compromete a llevar a cabo todos los trabajos de reparcelación y urbanización de tales terrenos ajustándose estrictamente a lo determinado a tal respecto en la Normas Subsidiarias del Municipio de Consuegra y legislación urbanística aplicable a la actuación urbanizadora propuesta, hasta dejarlos convertidos en solares y en condiciones de ser edificados lo que realizará bajo las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA: Condición de Urbanizador

La Sociedad Mercantil EUROCOM MANCHEGA SL en su condición de adjudicataria del Programa para el desarrollo de la Actuación Urbanizadora correspondiente a la UA-1 Oeste, del Sector S-5 de las NN.SS de planeamiento municipal de Consuegra, asume la gestión de la Unidad mediante el procedimiento de gestión indirecta previsto en la ley, adquiriendo la condición de Agente Urbanizador.

SEGUNDA: Ámbito De Actuación



La actuación sobre la que se desarrolla el Programa y su ejecución se circunscribe a la UA-1 "Oeste" del Sector S-5 de las NN.SS de planeamiento municipal de Consuegra (Toledo).

Por esta razón la actuación urbanizadora se circunscribe técnicamente a los límites que señalan la documentación gráfica del correspondiente PAU, siendo la citada mercantil o las empresas que pertenecen al mismo grupo empresarial titulares de más del 98% de la titularidad de todos los suelos, sobre los que además se asienta una industria en perfecto funcionamiento en la actualidad.

TERCERA: Determinaciones del Planeamiento Aplicable.

Ambas partes se circunscriben a estos efectos de forma literal a las determinaciones de planeamiento que resultan de la Alternativa técnica presentada por la Mercantil EUROCOM MANCHEGA SL, por ser pública y notoria y al propio acuerdo de aprobación. Para ello, la mercantil EUROCOM MANCHEGA SL, se compromete a llevar a cabo todos los trabajos de urbanización de los terrenos del ámbito, ajustándose estrictamente a las NN.SS de planeamiento municipal y al Plan Parcial de Ordenación del sector, y a la Unidad de Actuación que desarrolla, con las mejoras en su caso propuestas y de acuerdo con la legislación urbanística de aplicación hasta convertir el suelo en solares susceptibles de ser edificados.


CUARTA: Potestades de Control del Desarrollo por parte del Ayuntamiento de Consuegra.

El desarrollo y ejecución del PAU se llevará a cabo bajo el control y la dirección del Ayuntamiento de Consuegra (Toledo), en el marco por lo tanto de su consideración como Administración actuante y de acuerdo con las obligaciones y derechos que le

confiere la legislación del suelo de Castilla La Mancha y demás legislación administrativa que pueda resultar de aplicación al caso, especialmente lo que representa la ley 9/2017, de Contratos del Sector Público de aplicación supletoria de conformidad con las determinaciones que vienen establecidas en los Artículos 15 y siguientes a pesar de la denominación que les da el Art 125 del TRLOTAU y demás normativa que le pueda resultar de aplicación. Lo que implica el necesario control de toda la actuación por ser el urbanismo una función pública.

QUINTA: Derechos y Obligaciones que tiene el Agente Urbanizador

La sociedad mercantil como adjudicataria del Programa de Actuación Urbanizadora asume cuantas facultades, derechos y obligaciones se relación en su condición de Agente Urbanizador de conformidad con lo establecido en el TRLOTAU y su legislación de desarrollo. En virtud de lo cual, deberá formular todas las actuaciones técnicas, jurídicas, económicas y materiales. E igualmente desarrollar todas las obras de urbanización y de implantación de los servicios, la prestación de las garantías legalmente previstas y el pago de las indemnizaciones dentro del ámbito si las hubiere y fueran necesarias a los fines de la ejecución del PAU por ser incompatibles con la nueva ordenación. A estos efectos, ostentará igualmente la condición de beneficiario de la expropiación de los bienes y derechos que sean precisos para los fines y desarrollo de la ejecución del Programa y el buen fin de la aprobación e inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.



El Ayuntamiento de Consuegra (Toledo), deberá de garantizar la adquisición de los terrenos que sean necesarios para la implantación de las redes de suministro y de evacuación operando en su caso como garante de los derechos de aprovechamiento que correspondan a estos propietarios en el desarrollo del sector si ello fuera necesario, tomando en consideración que la implantación de estas infraestructuras se deben considerar como conexas a ambos sectores de ordenación de las NN.SS de planeamiento Municipal. Y que situándose fuera del ámbito de la Unidad de Ejecución y también del sector, se encuentran incluidos en otro sector de planeamiento municipal, debiendo ser tenidas en cuenta como comunes a los futuros desarrollos del municipio por ser consideradas actuaciones anticipadas en el interés general de la localidad. Operando igualmente como garante de los derechos de crédito que correspondan al Agente Urbanizador como operador que efectúa el pago anticipado de los mismos:

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.

SEXTA: Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

Conforme a las bases aprobadas por el Ayuntamiento de Consuegra, el urbanizador se compromete a presentar ante la Administración actuante **en el plazo de dos meses** el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación desde la firma del presente convenio urbanístico.

SÉPTIMA: Respecto de los compromisos y Plazos

Las obras de urbanización **comenzarán en el plazo de dos meses** desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación, una vez seguida la tramitación correspondiente en el Ayuntamiento de Consuegra, y siempre que estén todos los terrenos a disposición del Urbanizador.

A estos efectos se entenderá que los terrenos están en poder del urbanizador, con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, y por lo tanto el proyecto refleje el acuerdo entre todos los propietarios del ámbito y en su caso mediante la tramitación del expediente de reparcelación de manera forzosa. Derivado del estado de la propiedad, y tomando en consideración que los terrenos en la actualidad están exclusivamente en manos del Proponente de urbanizador, y de la Administración actuante, de común acuerdo se podrán anticipar las obras de urbanización si el Urbanizador, así lo considerara necesario o conveniente por ambas partes.

El plazo máximo de ejecución de las obras será de 18 meses a todos los efectos tratándose en consecuencia de un límite temporal de carácter general, plazo que se empezará a computar desde la firma del correspondiente acta de replanteo que será firmado por el urbanizador y los técnicos de la Administración según las determinaciones de la Ley de Ordenación de la Edificación, salvo causas todo ello de fuerza mayor, que pudieran impedir su desarrollo y que de cualesquiera de las formas deberán de justificarse ante el Ayuntamiento.

La recepción de las obras de urbanización se producirá por parte del Ayuntamiento de Consuegra, bien sea de oficio o a instancia de parte, para lo que el urbanizador deberá notificar a la Administración el fin de las obras adjuntando el acta final de obras realizado por la Dirección facultativa y visado en su caso por el correspondiente colegio profesional.

La Administración tendrá un plazo máximo de 2 meses para resolver sobre la recepción de las citadas obras, aunque este plazo se podrá prorrogar por la mitad del anterior por razones que queden en todo caso debidamente justificadas como consecuencia de los actos de comprobación que puedan realizar los técnicos municipales en el ejercicio de sus funciones. El transcurso de dicho plazo en todo caso supondrá la consideración de la recepción tácita de las obras por parte de la Administración, entendiéndose entregadas por lo tanto al uso y servicio público.


Cuando derivado de la visita de los técnicos municipales se apreciaran observaciones o deficiencias, en todo caso deberá levantarse acta determinando específicamente las mismas y concediendo a su vez un plazo para su subsanación. Quedando además expresamente prohibido requerir a este respecto más de una vez por lo mismo o realizar más de un requerimiento.

En todo caso el plazo de un mes comprometido por el Proponente de urbanizador está supeditado al cumplimiento previo de todos los actos de aprobación, a las determinaciones ambientales que le puedan ser de aplicación y a las publicaciones oficiales que los procedimientos regulan. Todo ello unido a la disponibilidad física de los terrenos, a cuyos efectos se toma en consideración lo establecido en el Artículo 62 RAE relativo a la Ocupación de los terrenos:

Desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o, en su caso, de normalización de fincas, la Administración actuante o el agente responsable de la ejecución podrán ocupar los terrenos a los efectos de llevar a cabo las obras de urbanización correspondientes, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 4 del artículo 45 del presente Reglamento

Los citados plazos se entenderán interrumpidos por los tiempos de espera en los que la urbanizador esté pendiente de la toma de alguna decisión por parte de la Administración Pública o de entidades cualesquiera, como las compañías de servicios suministradoras de agua, energía, teléfono, etc.

OCTAVA: Respetto del Proyecto de Reparcelación y sus criterios.



Una vez suscrito el convenio por el Ayuntamiento y el urbanizador se procederá a solicitar del Registro de la Propiedad una anotación marginal de cada una de las fincas que estén afectadas por la actuación y sometidas al proceso de reparcelación. Atendiendo a lo establecido en los Artículos 119.1 TRLOTAU y 100.2.a RAE. Si transcurrido un mes desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación urbanizadora sin que los propietarios afectados del ámbito hayan llegado a un acuerdo de reparcelación voluntaria, o bien porque hayan ejercitado su facultad de abonar sus gastos de urbanización en metálico en la forma legalmente establecida en el Art 119.4.b TRLOTAU, el Ayuntamiento de Consuegra decretará la reparcelación forzosa de la Unidad de Ejecución UA-1 "Oeste", estableciéndose el pago en terrenos, obligatorio en terrenos de las cuotas de urbanización contenidas en la plica.


En cualquier caso, al ser los componentes de la Mercantil EUROCOM MANCHEGA SL propietarios de la mayoría de los terrenos que conforman el ámbito de actuación, el proyecto de reparcelación se presentará en el plazo de **dos meses** a contar desde la firma del presente convenio, ya se trata de proyecto de reparcelación voluntaria o forzosa, y en este último caso con la directrices que pudiera marcar el Ayuntamiento.

Para la redacción del proyecto de reparcelación se atenderá básicamente a los criterios legales establecidos básicamente en los Artículos 92, 93 y 95 TRLOTAU y los Artículos 32 a 70 RAE. Siendo obligatorio en todo caso el que se incluya la cuenta de liquidación provisional de gastos necesariamente coincidente con la Proposición jurídico-económica del Programa de Actuación Urbanizadora incluida en el PAU y aprobada por el Ayuntamiento de Consuegra. Que sólo podrá sufrir alteraciones en los supuestos que expresamente se ven regulados en los Artículos 115 y 119 TRLOTAU. El Ayuntamiento de igual modo podrá también aprobar la modificación de los gastos derivados de las indemnizaciones cuyo resultado final se realizará en función de la documentación que aporten los propietarios si las hubiere, de conformidad con las determinaciones que vienen establecidas en el Art 44 RAE.

La tramitación del Proyecto de reparcelación se realizará de acuerdo con las determinaciones que vienen establecidas en los Artículos 92.5.c TRLOTAU, y los Artículos 53 a 58 RAE.

Son criterios a los efectos de la redacción del proyecto de reparcelación los siguientes:

- 1º. El aprovechamiento urbanístico objetivo susceptible de ser materializado en el solar resultante adjudicado a una persona propietaria, será proporcional al aprovechamiento privativo al que éste tenga derecho por razón de la superficie de su finca originaria.
- 2º. Siempre que resulte acorde con las determinaciones de la ordenación establecida por el correspondiente planeamiento, las fincas adjudicadas tendrán la misma o más próxima localización a la de las correspondientes fincas originarias. Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que el suelo de la finca originaria en cuestión esté destinado, en más de un cincuenta por ciento de su superficie, a dotaciones públicas u otros usos incompatibles con la propiedad privada. Al existir sobre la Unidad de Actuación una nave industrial que se encuentra desarrollando una actividad industrial en pleno funcionamiento, y tomando en consideración lo establecido en el Reglamento de Gestión según el cual:



Las licencias concedidas con anterioridad al paso de los terrenos a la situación de reparcelación podrán ser revisadas y dejadas sin efecto por la Administración que las otorgó, cuando sean incompatibles con la ejecución del planeamiento en los términos previstos en los siguientes números.

- 3º. En los demás casos, cuando se estime que las obras autorizadas por la licencia pueden prejuzgar el resultado de la reparcelación o perjudicar el derecho de terceras personas interesadas, se podrá dejar sin efecto la licencia, previa indemnización de daños y perjuicios con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización. En el supuesto de que las obras autorizadas estén en curso de ejecución, se estará a lo dispuesto en el número 2 del artículo 162 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con previsión en el proyecto de reparcelación de la indemnización regulada en el mismo.
- 4º. En todo caso, la anulación de la licencia se hará mediante acuerdo motivado y previa audiencia de las personas interesadas.
No se precisa revisión alguna de las licencias previamente contenidas en el ámbito, por lo que las superficies que le dan soporte serán objeto de reparcelación en igualdad de derechos que el resto de los propietarios, con independencia de la regularización de linderos que corresponda.

La industria además es completamente compatible con el planeamiento resultante de la ejecución del Programa de actuación urbanizadora, con independencia de los ajustes y normalización en su caso de linderos a lo que ello haya lugar a dar.

Cuando la localización sea distinta, la adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según su localización, de las fincas originarias y las parcelas resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea superior al quince por ciento del que la tenga mayor y así se justifique mediante riguroso estudio del valor de mercado de las fincas así ponderadas.

- 5°. En el supuesto de inexistencia, pérdida de vigencia o falta de actualización de coeficientes correctores de uso y tipología establecidos en el número 1 del artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se podrán aplicar coeficientes de ponderación concretos y actualizados para cada uno de los productos inmobiliarios dotados de rendimientos económicos diferenciados que vayan a ser realizados conforme a la ordenación detallada del Programa de Actuación Urbanizadora y Rehabilitadora o del proyecto de edificación del Programa de Actuación Edificadora.

Para ello, se aplicará a los metros cuadrados construidos que tengan igual uso y tipología el coeficiente de ponderación que corresponda, determinado según riguroso estudio de mercado para equiparar los rendimientos económicos de las fincas resultantes, procediéndose ulteriormente a la adjudicación de los aprovechamientos así ponderados y actualizados a las diferentes personas adjudicatarias de acuerdo a sus respectivos derechos.


En este caso, los coeficientes tendrán la consideración de determinaciones condicionantes del contenido del proyecto de reparcelación y se aprobarán de manera conjunta con éste.

- 6°. Se adjudicarán a la Administración actuante, además de los terrenos dotacionales los solares correspondientes a las entregas de suelo obligatorias y gratuitas y las parcelas resultantes que procedan en función del exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo de la unidad de actuación.
- 7°. En ningún caso podrá procederse a la adjudicación como solares y fincas independientes de superficies que no tengan la dimensión y las características exigidas a la parcela mínima edificable. Si se diera el caso de que el planeamiento no determine la parcela mínima edificable, ni pudiera deducirse de su contexto o así lo estableciese mediante expresa remisión, será el propio proyecto de reparcelación el que la establecerá razonadamente a los solos efectos de la redacción del proyecto, de acuerdo a las características relativas a los usos y tipologías edificatorias a implantar según el planeamiento. En este sentido, se procurará acomodar la dimensión de la parcela mínima edificable a los derechos derivados de la mayoría de las dimensiones de las parcelas originarias con la finalidad de evitar los proindivisos o las indemnizaciones en su caso.
- 8°. Cuando la cuantía del derecho de una persona propietaria no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de

mantener la situación de la persona propietaria de finca, parcela o solar en que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución, sin perjuicio, en su caso, de la correspondiente regularización de linderos e imponiéndose en tal caso la compensación monetaria correspondiente.

Las personas propietarias y el Agente responsable de la ejecución, cuando sea distinto a éstas, así como unas y otro y la Administración actuante, podrán formularse requerimientos recíprocos fehacientes para determinar a quién corresponde pagar o percibir las indemnizaciones sustitutorias de defectos o excesos en la adjudicación, en la forma prevista en la letra c) del apartado 4º de la letra A) del número 1 del artículo 53 del presente Reglamento y con el contenido que establece el párrafo tercero de la letra f) del artículo 93 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

9º. Las reglas aplicables a los bienes de dominio público en los procesos de reparcelación son las siguientes:

- 
- (i) Cuando los bienes no hayan sido adquiridos mediante cesión gratuita por el Ayuntamiento, el aprovechamiento urbanístico pertenecerá a éste y se le deberá adjudicar lo que corresponda con estricta aplicación de las reglas de equidistribución.
 - (ii) Si los bienes han sido adquiridos por cesión gratuita, se entienden sustituidos por los que prevea el plan, siempre y cuando la superficie de los bienes de dominio público resultantes de la ejecución del plan que se adjudiquen a la misma Administración sea superior a la inicial. En otro caso —esto es, si la superficie de los bienes de dominio público resultantes de la ejecución del plan fuera inferior—, la Administración titular del bien tiene derecho a percibir por la diferencia del aprovechamiento que le corresponda. Una vez suscrito por el Ayuntamiento y el urbanizador el convenio urbanístico, se podrá solicitar al Registro de la Propiedad una anotación marginal en cada una de las fincas afectadas, relativa a que dichas fincas se encuentran sometida aún proceso de reparcelación.

En el proyecto de Reparcelación que desarrolle la unidad se detallarán las parcelas resultantes correspondientes con la cesión a favor del Ayuntamiento.

De conformidad con lo establecido en el Art 19.4 del Real Decreto 1093/97, de 4 de Julio por el que se aprobaron las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario, en el proyecto podrá establecerse que la afección de cargas urbanísticas de las parcelas no surta efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores, cuando la hipoteca tuviera como finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o edificación.

NOVENA: De las Cuotas de Urbanización.

Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización, 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 previsto en la cuenta de liquidación provisional de gastos.

El urbanizador podrá reclamar el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en este caso, en proporción estimada a dicha afección. Las liquidaciones que así se giren, siguiendo el procedimiento invocado en el párrafo siguiente, 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 por la Administración actuante. Para ello, el urbanizador presentará antes del día uno de cada mes en el Ayuntamiento, una certificación justificada en la que se hagan constar los gastos realizados durante el mismo, o en su caso, durante el periodo que se certifica, conforme a lo previsto en la propuesta jurídico económica aprobada por el Ayuntamiento.

Dicha certificación irá acompañada de una memoria o informe relativo a la marcha de las obras, haciendo constar en el mismo todas aquellas circunstancias, previstas o no, que afecten 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.

El importe final de las cuotas de urbanización deberá corresponderse con la previsión inicial de gastos prevista en la proposición jurídica económica, o en su caso, con la modificación de la misma aprobada por la Administración actuante.

El Ayuntamiento aprobará, o en su caso modificará la certificación en el plazo de 20 días desde su entrada en el registro municipal, y 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 apremio sobre la finca correspondiente por el Ayuntamiento y en beneficio del urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero a favor del urbanizador. Incurrirá en mora la cuota de urbanización impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

Concluidas las obras de urbanización el urbanizador dispondrá de un plazo máximo de 15 días, desde la fecha del acta de recepción de las obras, para presentar en el Ayuntamiento la Cuenta de Liquidación Definitiva de las mismas. En el caso de que justifique el incremento de los gastos considerados en la proposición jurídica económica del PAU, deberá tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el TR LOTAU.


En el momento de la firma del presente convenio el urbanizador adjuntará al mismo justificante de haber depositado en la Caja del Ayuntamiento aval económico financiero por un importe el 7% del coste de ejecución material de las obras de urbanización previsto en la propuesta jurídico- económica.

El urbanizador, para recibir de los propietarios sus retribuciones, garantizará ante el Ayuntamiento, su obligación específica de convertir en solares las parcelas de quienes deban de 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 prestarán por igual valor al de la retribución que las 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 efectivo de las obras correspondientes.

Según la previsión inicial de la propuesta jurídico-económica y el proyecto de urbanización los costes de urbanización del Programa son los siguientes:

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



Presupuesto de ejecución material:		2.605.206,18 €
13% Gastos Generales	338.676,80 €	
6% Beneficio Empresarial	156.312,3741 €	494.989,17 €
Total presupuesto de contrata:		3.100.195,35 €
21% IVA	651.041,02 €.	
Total incluido IVA		3.751.236,38 €
Repercusión de los colectores al 50% (sin IVA):		119.000,00 €
Total presupuesto contrata incluido colectores sin IVA:		3.219.195,35 €

GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN: Dentro de dicho concepto, se deben necesariamente 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 proximos a un 2,5% de los costes de ejecución material	66.213,05 €
--	--------------------

B. Gastos Financieros. 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: **12.000,00 €**

C. Gastos de Honorarios profesionales por redacción de documentos técnicos:

- Topografía y coordenadas ETRS-89 catastro:	6.000 €
Honorarios de Arquitecto: incluyendo los	
- Honorarios de redacción del Plan Parcial, Proyectos Urbanización, Reparcelación y Dirección de obras:	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 €

Total gastos de honorarios tecnicos: **75.500,00 €**

D. Gastos de Financieros:

Total gastos financieros: **12.000,00 €**

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, y en general derechos que hayan de desaparecer como consecuencia del proceso de equidistribución.

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 correspondiente 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)

No obstante de lo anterior, se faculta al Agente Urbanizador para que dicho aval pueda ser sustituido si la fuera de su interés, por una escritura de hipotecar unilateral a favor del Ayuntamiento de Consuegra constituida como garantía real por un importe igual al 7% del total de las obras de urbanización previsto en la proposición jurídico-económica.

DÉCIMA: De la Monetización del Aprovechamiento Urbanístico Pertenciente a la Administración en Concepto de Rescate de Plusvalías.

La propuesta de Convenio presentada, no prevé ningún tipo de monetización del aprovechamiento o su sustitución económica a favor de la Administración por lo que le corresponda la misma por ministerio de la ley a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

La oferta contenida en el Convenio da satisfacción a los deberes previstos en el artículo 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para las actuaciones de transformación urbanística, así como los deberes previstos para la clase y categoría de suelo contemplados en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

UNDÉCIMA: Simultaneidad de lass Obras de Urbanización y Edificación.

La Administración actuante previa comprobación de los requisitos a los que se hace referencia en el Art 102.3 TRLOTAU, **autorizará la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación** que el urbanizador considerara, en los términos establecidos en el Art 118.3.b TRLOTAU, y con arreglo a los siguientes requisitos que habrán de cumplir los propietarios:

- 1º. Estar al corriente de las cargas de urbanización en virtud de su correspondiente cuota de participación.
- 2º. Informe favorable no vinculante correspondiente al Arquitecto Director de las obras sobre su posibilidad técnica atendiendo al grado de ejecución de la urbanización y la conveniencia en el tiempo.
- 3º. Afianzamiento mediante depósito, aval bancario o seguro a favor del urbanizador, que garantice la reposición de los elementos de urbanización que pudieran resultar dañados. En el supuesto de existir discrepancias sobre el importe de la fianza entre el técnico director de las obras y el petionario de la licencia, la cuantía de la misma se fijará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de licencia.
- 4º. Audiencia al urbanizador previa a la concesión de la preceptiva licencia de edificación.

La fianza se devolverá una vez se haya finalizado la obra que garantice, y previo informe favorable del Arquitecto Director de las obras. En este caso, de existir discrepancias entre el Arquitecto Director y el titular de la licencia, respecto de la

correcta reposición de los elementos de urbanización afectados, resolverá el Ayuntamiento de Consuegra sobre la procedencia o no de la devolución de la fianza.

DUODÉCIMA: Obligaciones Asumidas en el presente Convenio por el Agente Urbanizador.

A tenor del artículo 18.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho como así señala el artículo 13.5 b) del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

DECIMOTERCERA: 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. En todo caso y en aplicación de lo establecido en el Art 264 de la ley 9/2017, el límite máximo de las penalidades a imponer no podrá superar el 10% del presupuesto total de la obra durante la fase de construcción.

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 Consuegra. 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.

DECIMOCUARTA: Cesión de la Adjudicación.

El urbanizador podrá solicitar autorización al municipio para ceder su condición a terceras personas que se subroguen en todas sus obligaciones frente a la Administración. La solicitud deberá reunir el contenido que a este extremo viene reflejado en el Art 99 RAE, de manera que una vez autorizada la cesión se formalizará en escritura pública no surtiendo en todo caso efecto alguno hasta tanto no haya sido depositada copia autorizada de la escritura en el Ayuntamiento de Consuegra. Cualquier denegación que se produzca a este respecto deberá de ser motivada.

DECIMOQUINTA: Cumplimiento del Convenio y Resolución del Programa de Actuación Urbanizadora.

El convenio se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez que el Agente Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento de Consuegra (Toledo).


Serán causas de resolución del Programa la que legalmente se establecen en el Art 114 RAE. Siendo por lo tanto el marco jurídico resultante de aplicación a este respecto el contenido en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo por el que se aprobó el TRLOTAU, el Decreto 29/2011, de 19 de Abril por el que se aprobó el Reglamento de Gestión, la propia documentación del Programa de actuación

urbanizadora, y supletoriamente la normativa reguladora del contrato de concesión de servicios en los términos recogidos en la Disposición Adicional Trigésimo Cuarta de la ley 9/2017, de 8 de Noviembre de Contratos del Sector Público.

Y en todo caso será considerado como incumplimiento esencial de la misma manera la no ejecución de los compromisos adicionales que se asumen en el programa.

DECIMOSEXTA: Régimen de Publicidad Tramitación y Transparencia del Convenio.

De conformidad con los artículos 21 y 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. y el artículo 12 del Decreto Legislativo 1/2010, deberá publicarse en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, y en su caso en el tablón de anuncios del municipio, el anuncio de la información pública de los convenios urbanísticos antes de su aprobación. El plazo de información pública nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, el cual viene determinado en veinte días en virtud del artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.



De acuerdo a lo determinado en el artículo 14 del Decreto 29/2011, de 19 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística el anuncio ha de publicarse además por medios telemáticos, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones a su contenido. En dicho anuncio se hará constar la identidad de las partes que se han comprometido a firmar el convenio y, en su caso, de cuantas otras hubieran expresado hasta el momento su intención de adherirse al mismo; se precisará su objeto; y se identificará gráfica y descriptivamente el ámbito espacial al cual se refiera. Durante todo el período de información pública, el texto íntegro del convenio a suscribir, que contendrá la identificación gráfica y descriptiva del ámbito espacial a que se refiera, deberá:

- a) Estar depositado en las correspondientes dependencias de la Administración firmante del convenio para su consulta por los ciudadanos, junto con el resto del expediente administrativo.
- b) Ser accesible directamente, para su consulta, por medios telemáticos, debiendo el anuncio indicar la dirección completa de la página web que permita localizar la ubicación del convenio.

Cuando la negociación de un convenio urbanístico coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento con el que guarde directa relación y, en todo caso, cuando instrumento contenga posibles innovaciones o alteraciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado; en tal caso deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, sustituyendo ésta a la antes señalada.

En prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman el presente convenio urbanístico, extendido en dieciocho folios a una sola cara de papel con membrete municipal en duplicado ejemplar, y a un solo efecto en el lugar y fecha que figuran en el encabezamiento, ante mí, el Secretario General de la Corporación, de todo lo cual doy fe, quedando un ejemplar en poder de cada una de las partes.

POR EL AYUNTAMIENTO, ante mi

EL SECRETARIO GENERAL

POR LA MERCANTIL

