

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Programa de Actuación Integrada: Unidad de Ejecución Avda.
Constitución – Agustín Lara



MAYO 2019



ÍNDICE

0	Introducción.....	3
1	Alternativa técnica.....	5
1.1	Ordenación.....	5
1.1.1	Ordenación vigente.....	5
1.1.2	Ordenación pormenorizada propuesta	6
1.2	Justificación integración con el entorno	7
1.3	Proyecto de obras programada	7
1.4	Inventario preliminar de construcciones y plantaciones afectadas	7
2	Propuesta jurídico económica	8
2.1	Memoria	
2.1.1	Estimación económica	8
2.1.2	Retribución al Urbanizador	9
2.1.3	Plazos de ejecución	9
2.1.4	Memoria de Viabilidad Económica	9
2.2	Propuesta de Convenio	
2.2.0	Antecedentes.....	11
2.2.1	Compromisos del urbanizador	11
2.2.1.0	Régimen de gestión urbanística.....	11
2.2.1.1	Obligaciones del Urbanizador.....	12
2.2.1.2	Obras de urbanización a las que se refiere el presente documento	12
2.2.1.3	Redacción de documentos de gestión necesarios	12
2.2.1.4	Contratación de obras y servicios.....	12
2.2.1.5	Financiación de los costes de urbanización.....	13
2.2.1.6	Cesiones de terrenos y obras.....	13

2.2.2	Plazos	13
2.2.2.1.	Plazos de ejecución.....	13
2.2.2.2.	Prórroga.....	14
2.2.2.3.	Desarrollo anticipado de actuaciones.....	14
2.2.2.4.	Suspensión del cómputo de plazos	14
2.2.3	Relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios afectados.....	14
2.2.3.1.	Retribución del Urbanizador.....	14
2.2.3.2.	Deber de información a los propietarios.....	15
2.2.3.3.	Cuotas de Urbanización. Cobro y ejecución.....	16
2.2.4	Garantías ofrecidas por el Agente Urbanizador.....	16
2.2.4.1.	Garantía provisional.....	16
2.2.4.2.	Garantía definitiva.....	17
2.2.5	Otros derechos y deberes del Uurbanizador.. ..	17
2.2.5.1.	Facultades del Urbanizador.....	17
2.2.5.2	Derechos de los propietarios.....	17
2.2.5.3.	Cesión de la adjudicación.....	17
2.2.6	Responsabilidad del Urbanizador. Penalizaciones.....	18
2.2.6.1.	Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros.....	18
2.2.6.2	Responsabilidad del Urbanizador por incumplimiento. Penalizaciones.....	18
2.2.7	Conclusión del Programa.. ..	18
2.2.7.1.	Finalización normal del Programa.....	18
2.2.7.2.	Recepción de la obra de urbanización. Devolución de las garantías de promoción.....	18
2.2.7.3.	Conservación de las obras de urbanización.....	18
2.2.7.4	Plazos de edificación de los solares resultantes.....	19

0 Introducción

Con motivo del desarrollo y transformación urbanística de la Unidad de Ejecución “Avda. Constitución – Agustín Lara” se tramita ante el órgano promotor público competente un Programa de Actuación Integrada junto con un Plan de Reforma Interior de iniciativa privada. La forma de gestión prevista es la establecida en el artículo 113.2 de la LOTUP, es decir, el régimen de gestión por los propietarios de suelo.

A tal fin, se ha constituido la Agrupación de Interés Urbanístico del ámbito Agustín Lara, inscrita en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de Valencia por resolución del 29 de noviembre de 2016.

La tramitación de los planes y programas está establecida en el Capítulo II de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Al ser un programa de actuación integrada junto con un plan de reforma interior sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica, el inicio de la tramitación está definida en el artículo 50:

Artículo 50 Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica

1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático: [...]

La presente memoria del programa de actuación integrada se redacta de conformidad con el citado artículo y se desarrolla siguiendo los apartados que establece en el artículo 111 de la citada Ley.

Artículo 111 Contenido documental del programa de actuación integrada. Alternativa técnica y proposición jurídico-económica

1. Todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

2. La alternativa técnica incluye, al menos:

a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.

b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.

c) Proyecto de las obras programadas, con:

1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

d) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.

3. En ausencia de ordenación pormenorizada, o cuando esta o la ordenación estructural pretenda modificarse, el programa de actuación integrada se acompañará de un plan parcial, plan de reforma interior, estudio de detalle o modificación del plan de ordenación pormenorizada. Estos planes establecerán, completarán o remodelarán la ordenación pormenorizada o estructural, en todos o algunos de sus aspectos, y se tramitarán y aprobarán junto al programa de actuación integrada.

4. La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por los propietarios. Regulará las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en la presente ley y en la legislación del Estado, y contendrá:

a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 144 de esta ley, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.

b) La forma de retribución al urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en el mismo y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 109.5 de esta ley.

d) Memoria de viabilidad económica o de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

1 Alternativa técnica

1.1 Ordenación

1.1.1 Ordenación vigente

El municipio de Valencia, presenta como instrumento general de ordenación urbanística el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (PGOU), que fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en 28 de diciembre de 1.988 (BOE y BOP 14 – 1 - 89; DOGV 16 – 1 - 89); Resolución de 28 de septiembre de 1.990 sobre subsanación de deficiencias (DOGV 29 – 10 - 90) y Resolución de 22 de diciembre de 1.992 (DOGV 3 – 5 - 93) sobre expediente de corrección de errores y texto refundido de documentos del PGOU.

El suelo del ámbito que se pretende desarrollar está clasificado como suelo urbano, en su calificación de residencial, zona de ordenanza Ensanche 1.



1.1.2 Ordenación pormenorizada propuesta

Se propone, mediante el Plan de Reforma Interior que acompaña al presente y forma parte de la alternativa técnica (art. 111.3 de la LOTUP), una ordenación urbanística acorde con la edificación de la zona, ya que la prevista en el Plan General vigente en la ciudad de Valencia, de dos plantas de altura a la Avenida Constitución, ha tenido como consecuencia el abandono de las edificaciones con su consiguiente degradación. Además, permite la creación de un espacio público junto a la calle Agustín Lara. La propuesta supone un incremento de edificabilidad en parcelas no incluidas en la unidad de ejecución, de manera que se adecúan a la realidad edificada de tales parcelas. En el borrador del documento de planeamiento, objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia de fecha 16 de febrero de 2018, se ha justificado el mantenimiento del equilibrio con las dotaciones públicas.



nº	usos	plantas	aticos	m2t	m2t	m2t	m2t	m2suelo ACTUACION	
				Pbaja	Ppisos	Patico	TOTALES		
Av. Constitución y C/ Agustín Lara	204	edificación	7	1	602,90	3.617,40	364,68	4.584,98	602,90 P. PRIV.
		pb patio manz	1	0	281,70	0,00	0,00	281,70	281,70 P. PRIV.
1 a 7	edificación	6	1	188,21	941,05	128,53	1.257,79	188,21 P. PRIV.	
Dotaciones		VIALES						1.896,80 VIALES	
		Z. VERDE						864,09 Z. VERDE	
Av. Constitución C/ Baeza	186 a 190	edificación	7	1	918,38	5.510,28	557,05	6.985,71	918,38 P. PRIV.
	7ac	edificación	6	1	127,70	638,50	83,77	849,97	127,70 P. PRIV.
		pb patio manz	1	0	552,29	0,00	0,00	552,29	552,29 P. PRIV.
C/ Baeza	3ac	edific. aisl.	6	1	139,02	695,10	92,67	926,79	139,02 P. PRIV.
				2.810,20	11.402,33	1.226,70	15.439,23	5.571,09 AMBITO	
								2.810,20 P. PRIV.	

				m2t			m2s		
SUP. PRIVADA EXTERNA A LA U.E.	Av. Const.	edificación	6	1	339,31	1.696,55	182,35	2.218,21	339,31
	C/ Reig	edificación	6	1	517,99	2.589,95	315,94	3.423,88	517,99
		pb patio manz	1	0	293,25	0,00	0,00	293,25	293,25
	C/ Baeza	edificación	6	1	162,31	811,55	108,52	1.082,38	162,31
SUPERFICIES PRIV. EXTERNAS A LA UE							7.017,72	1.312,86	
SUPERFICIES DOTACIONES PÚBLICAS EXTERNAS A LA UE								2.294,36	
PRI	SUPERFICIES PRIVADAS							4.123,06	
	SUPERFICIE DOTACIONES PUBLICAS							5.055,25	
	TOTALES PRI							22.456,95	9.178,31

1.2 Justificación integración con el entorno

La presente actuación se ubica en una zona altamente consolidada por la edificación, con una tipología de ensanche, manzana cerrada con patio de manzana. El mantenimiento de una zona de vivienda unifamiliar suponía una anomalía dentro de la misma, que además ocupaba un espacio meramente testimonial. La ordenación propuesta, contenida en el Plan de Reforma Interior que se ha citado, se integra con el territorio que la circunda como resulta del contenido de tal Plan al que, a los efectos del presente epígrafe y del art. 111.2.b) de la LOTUP se hace aquí entera remisión para evitar repeticiones innecesarias habida cuenta que tal Plan acompaña a la presente alternativa técnica. Además, la ordenación contenida en tal Plan, permite la apertura completa de la calle Agustín Lara hasta la Avenida Constitución, hasta ahora impedida por la existencia de edificaciones, permitiendo la culminación de la trama urbana prevista por el Plan General.

1.3 Proyecto de obras programada

Junto con la Alternativa Técnica y el documento de planeamiento de acompaña un Proyecto de Urbanización que define la totalidad de las obras a ejecutar en el ámbito.

1.4 Inventario preliminar de construcciones y plantaciones afectadas

En el Proyecto de Reparcelación, a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 91.1.e) de la LOTUP, se realizará un inventario exhaustivo de todas aquellas construcciones, plantaciones, y otros derechos afectados y que deban ser indemnizados. Junto con la Alternativa Técnica se realiza un inventario preliminar de los mismos que es el siguiente:

Ref. Catastro (1)	Ref. Registro	Titular	Dirección	Superficie Parcela	Edif	Superficie	Parcial	Total
6151703YJ2765A0001LUX								
6151703YJ2765A0002IM	41151	Altamira (InturSA)	Av. de la Constitución, 186. 46019 Valencia	586,00	B+I B S	145,00 220,00 219,00	290,00 220,00	510,00
6151704YJ2765A0001HX	13370	Familia Nebot	Av. de la Constitución, 188. 46019 Valencia	477,00	B+II B+I	188,00 257,00	564,00 514,00	1.078,00
6151705YJ2765A0001WX	25308	Josefa Giner Perez	Av. de la Constitución, 190. 46019 Valencia	460,00	C	18,00		
6151706YJ2765A0001AX	41172	Altamira (InturSA)	Av. de la Constitución, 192. 46019 Valencia	608,00	C	24,00		
6151707YJ2765A0001BX	26009	Salvador Sanz Serra	Av. de la Constitución, 194. 46019 Valencia	429,00	B+I B S	133,00 22,00 272,00	266,00 22,00	288,00
6151708YJ2765A0001YX	9678	Concepcion Sancho Gaspar	Av. de la Constitución, 196. 46019 Valencia	204,00	B+I B	144,00 56,00	288,00 56,00	344,00
6151738YJ2765A0001AX	16942	Altamira (InturSA)	Calle Baeza, 13. 46019 Valencia	237,00	B	271,00	271,00	271,00
6151709YJ2765A0001GX	24604 23291	Altamira (InturSA)	Av. de la Constitución, 198. 46019 Valencia	547,00	B+I B S	134,00 290,00 124,00	268,00 290,00	558,00
6151710YJ2765A0001BX	16265	Altamira (InturSA)	Av. de la Constitución, 200. 46019 Valencia	438,00	B+I B S	265,00 134,00 38,00	530,00 134,00	664,00
6151711YJ2765A0001YX	15646	Familia Balaguer	Av. de la Constitución, 202. 46019 Valencia	671,00	B+I B S	132,00 474,00 68,00	264,00 474,00	738,00
6151712YJ2765A0001GX	7877	Altamira (InturSA)	Av. de la Constitución, 204. 46019 Valencia	435,00	B+II B+I	228,00 208,00	684,00 416,00	1.100,00
6151713YJ2765A0001QX	7871	Altamira (InturSA)	Av. de la Constitución, 206. 46019 Valencia	384,00	B+II B+I S	265,00 43,00 77,00	795,00 86,00	881,00

S: Solado.

C: Muro de cerramiento.

2 Proposición jurídico-económica

2.1 Memoria.

2.1.1 Estimación económica.

2.1.1.A.- Cargas fijas (importes expresados sin IVA):

- i) **Presupuesto de Licitación (PL) de las obras programadas [arts. 111.4.a) y 144.1.a) de la LOTUP].** En el Proyecto de Urbanización se definen y valoran la totalidad de las obras necesarias para el desarrollo de la Unidad de Ejecución con expresión de las correspondientes mediciones, precios unitarios y precios descompuestos. A modo de resumen:

Presupuesto de Ejecución Material:	730.237,79 €
Gastos Generales (13%):	94.930,91 €
Beneficio Industrial (6%):	43.814,27 €
Presupuesto licitación:	868.982,97 €

- ii) **Coste de redacción de proyectos y dirección de obras (CP) [arts. 111.4.a) y 144.1.b) de la LOTUP]** , que comprende los honorarios técnicos devengados por la redacción y dirección de los diferentes proyectos técnicos (entre otros, instrumentos de planeamiento, Proyecto de Urbanización y dirección técnica de las obras, coordinación de la seguridad y salud, control de calidad de las obras de urbanización, etc., debiendo especificarse los correspondientes a cada proyecto, incluidos sus gastos de tramitación, y respecto del Proyecto de Reparcelación su elevación a escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Memoria de Programa	3.500,00 €
Proposición jurídica económica	1.500,00 €
Plan de Reforma Interior	5.950,00 €
Estudio de Paisaje	3.000,00 €
Documentación ambiental	5.550,00 €
Proyecto de Urbanización	25.000,00 €
Proyecto de Reparcelación	11.875,00 €
Valoraciones a efectos indemnizatorios	9.000,00 €
Seguimiento arqueológico	2.229,07 €
Dirección de obras	15.000,00 €
Cuenta de Liquidación Definitiva	2.500,00 €
Total Honorarios:	85.104,07 €

- iii) **Gastos de Gestión del urbanizador (GG) [arts. 111.4.a) y 144.1.c) de la LOTUP]:**

Se incluyen, entre otros, los relativos a:

1. El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.
2. Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las

actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3. Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.
4. Dentro de los gastos de gestión del urbanizador se destina, un 2%, aplicado sobre el Presupuesto de licitación, a sufragar los honorarios devengados por los informes externos, técnicos y jurídicos, que el Ayuntamiento pueda solicitar por considerarlos necesarios para la adopción de los acuerdos de programación, planeamiento y gestión y ejecución de este último.

Presupuesto licitación (PL)		868.982,97 €
Coste Proyectos (CP)		85.104,07 €
Gastos Generales (GG)	11,00%	104.949,58 €

- iv) Beneficio Empresarial del urbanizador (BE) [arts. 111.4.a) y 144.1.d) de la LOTUP]:

Dadas las características de la actuación, y sin perjuicio de lo que en el siguiente apartado se dirá se dirá al respecto, **no se considera** beneficio para le urbanizador.

- v) Cargas de Urbanización **fijas** (CU) **que el Urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados:**

Presupuesto licitación (PL):		868.982,97 €
Coste Proyectos (CP):		85.104,07 €
Gastos Generales (GG):	11,00%	104.949,58 €
Beneficio Urbanizador (BU):	0,00%	- €
Cargas de Urbanización (CU):		1.059.036,62 €
Justificación límite de cargas:	(PLx1,22)	1.060.159,22 €

La base 7ª de las Bases Generales reguladoras de la gestión indirecta de Programas de Actuación Integrada establece en el apartado 2.5) que el importe de las Cargas de urbanización *en ningún caso podrá superar la cuantía que resulte de incrementar el Presupuesto de Licitación en un 22 %*. Por otra parte, establece otros límites porcentuales, tales como que los Gastos de gestión del urbanizador no pueden superar el 17 % de la suma del presupuesto de licitación y los gastos de redacción de proyectos, o que el beneficio del Urbanizador no podrá superar el 10 % de la suma de los costes anteriores más los gastos generales del urbanizador. Es fácil comprobar la aparente contradicción de estos términos, dado que, si suponemos que el importe de los proyectos puede suponer un 7 % del presupuesto de licitación, el porcentaje máximo total ascendería al 37,71 % del presupuesto de

licitación, muy lejos del 22 % que las Bases establecen como máximo. Y esto resulta especialmente gravoso en el caso de actuaciones de pequeña superficie, con un presupuesto de licitación bajo, y son unos costes, tanto de honorarios como de gastos generales que no son directamente proporcionales a la superficie del ámbito y, por tanto, al coste de la obra de urbanización, siendo porcentualmente más económicos cuanto mayor es la superficie de la actuación.

Este límite ha supuesto la necesidad de renunciar al beneficio del urbanizador, dado que la suma de importe de proyectos y gastos generales se prevé va a igualar (e incluso es posible que superar en función de los tiempos de tramitación y ejecución) ese porcentaje máximo.

Por otra parte, las citadas Bases generales establecen que *dentro de los gastos de gestión del urbanizador se destina, un 2%, aplicado sobre el Presupuesto de licitación, a sufragar los honorarios devengados por los informes externos, técnicos y jurídicos, que el Ayuntamiento pueda solicitar por considerarlos necesarios para la adopción de los acuerdos de programación, planeamiento y gestión y ejecución de este último.*

2.1.1.B.- Cargas Variables, estimación preliminar (importes expresados sin impuestos):

i) Coste de indemnización a cuenta de construcciones a destruir en ejecución de la urbanización, **sin que se haya detectado** que existan en el ámbito de la actuación instalaciones, plantaciones ni sembrados que se hayan de destruir con motivo de tal ejecución y tampoco indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales que se hayan de considerar [art. 111.4.a) y 144.2.a) de la LOTUP].

Ref. Catastro (1)	Ref. Registro	Titular	Dirección	Superficie Parcela	Edif	Superficie	Parcial	Total	Uso	Clase	Modalidad	Categoría	Coef. Uso	Año construcción	Antigüedad	Coef. Antigüedad	Estado de Conservación	Coef. Conservación	MBC	MBC corregido	Valor Reposición	
6151703YJ2765A0001UX 6151703YJ2765A0002IM	41151	Altamira (InturSA)	Av. de la Constitución, 186. 46019 Valencia	586,00	B+I B S	145,00 220,00 219,00	290,00 220,00	510,00	1 1	1.2 1.2	1.2.2 1.2.2	4 4	1,15 1,15	1930 1930 1930	88 88 88	0,33 0,33 0,33	Deficiente Deficiente Deficiente	0,5 0,5 0,5	935,75 935,75 114,34	177,56 177,56 18,87	51.491,78 39.062,73 4.131,68	94.686,18
6151704YJ2765A0001HX	13370	Familia Nebot	Av. de la Constitución, 188. 46019 Valencia	477,00	B+II B+I	188,00 257,00	564,00 514,00	1.078,00	1 1	1.2 1.2	1.2.2 1.2.2	4 4	1,15 1,15	1930 1930	88 88	0,33 0,33	Deficiente Deficiente	0,5 0,5	935,75 935,75	177,56 177,56	33.380,88 45.632,37	79.013,24
6151705YJ2765A0001WX 6151706YJ2765A0001AX	25308 41172	Josefa Giner Perez Altamira (InturSA)	Av. de la Constitución, 190. 46019 Valencia Av. de la Constitución, 192. 46019 Valencia	460,00 608,00	C C	18,00 24,00								1930 1930	88 88	0,33 0,33	Deficiente Deficiente	0,5 0,5	76,61 76,61	12,64 12,64	227,53 303,38	227,53 303,38
6151707YJ2765A0001BX	26009	Salvador Sanz Serra	Av. de la Constitución, 194. 46019 Valencia	429,00	B+I B S	133,00 22,00 272,00	266,00 22,00	288,00	1 1	1.2 1.2	1.2.2 1.2.2	4 4	1,15 1,15	1913 1913 1913	105 105 105	0,32 0,32 0,32	Deficiente Deficiente Deficiente	0,5 0,5 0,5	935,75 935,75 114,34	172,18 203,32 18,29	22.899,58 4.473,04 4.976,08	32.348,70
6151708YJ2765A0001YX 6151738YJ2765A0001AX	9678 16942	Concepcion Sancho Gaspar Altamira (InturSA)	Av. de la Constitución, 196. 46019 Valencia Calle Baeza, 13. 46019 Valencia	204,00 237,00	B+I B B	144,00 56,00 271,00	288,00 56,00 271,00	344,00	1 1 2	1.2 1.2 2.1	1.2.2 1.2.2 2.1.3	4 4 4	1,15 1,15 0,5	1913 1913 1930	105 105 88	0,32 0,32 0,29	Deficiente Deficiente Deficiente	0,5 0,5 0,5	935,75 935,75 935,75	172,18 172,18 67,84	24.793,53 9.641,93 18.385,07	34.435,46 18.385,07
6151709YJ2765A0001GX 6151709YJ2765A0001BX	2460423291 16265	Altamira (InturSA) Altamira (InturSA)	Av. de la Constitución, 198. 46019 Valencia Av. de la Constitución, 200. 46019 Valencia	547,00 438,00	B+I B S	134,00 290,00 124,00	268,00 290,00	558,00	1 1	1.2 1.2	1.2.2 1.2.2	4 4	1,15 1,75	1942 1942 1942	76 76 76	0,37 0,37 0,33	Deficiente Deficiente Deficiente	0,5 0,5 0,5	935,75 935,75 114,34	199,08 203,32 18,87	26.676,72 58.962,80 71,91	88.262,48
6151711YJ2765A0001YX 6151712YJ2765A0001GX	15646 7877	Familia Balaguer Altamira (InturSA)	Av. de la Constitución, 202. 46019 Valencia Av. de la Constitución, 204. 46019 Valencia	671,00 435,00	B+I B S	132,00 474,00 68,00	264,00 474,00	738,00	7 7	7.2 7.2	7.2.1 7.2.1	4 4	1,15 1,15	1942 1942 1942	76 76 76	0,37 0,37 0,37	Deficiente Deficiente Deficiente	0,5 0,5 0,5	935,75 935,75 114,34	199,08 203,32 21,15	26.278,56 96.373,68 1.438,40	124.090,64
6151713YJ2765A0001GX	7871	Altamira (InturSA)	Av. de la Constitución, 206. 46019 Valencia	384,00	B+II B+I S	228,00 208,00 43,00 77,00	684,00 416,00 86,00	1.100,00	1 1	1.2 1.2	1.2.2 1.2.2	4 4	1,15 1,15	1942 1942 1942	76 76 76	0,37 0,37 0,37	Deficiente Deficiente Deficiente	0,5 0,5 0,5	935,75 935,75 114,34	199,08 199,08 21,15	45.390,24 41.408,64 1.628,77	86.798,89
Total:																					721.243,23	

A los efectos del art. 144.2, apartados b), c) y d) de la LOTUP, en relación con el art. 111.4.a) de la misma, se significa que **no se ha detectado que existan** en el ámbito de la actuación:

a.- Obras de urbanización que, habiendo sido sufragadas por los propietarios y siendo útiles para la actuación, hayan de ser indemnizadas a los propietarios.

b.- Ocupantes con derecho de realojo y retorno cuyos gastos se hayan de considerar.

Y c.- Importes de canon de urbanización devengado a favor de la Administración o cuyo reintegro proceda a favor de otras actuaciones.

2.1.2.- Forma de retribución (art. 111.4.b) LOTUP):

El importe a que asciendan las cargas de urbanización será retribuido al Agente Urbanizador en la forma establecida en el artículo 143 de la LOTUP, sin que aquí se haga propuesta de retribución preferente por la Agrupación aspirante a Urbanizador.

Los propietarios elegirán la modalidad de retribución en el plazo del art. 142.2 de la LOTUP. A los efectos de la elección se expresan las siguientes magnitudes urbanísticas relevantes establecidas en el Plan de Reforma Interior que inciden en la determinación del derecho a la adjudicación de parcela de resultado:

- Superficie mínima de parcela edificable según ordenanza de aplicación: 100,00 m².
- Fachada mínima: **8,00 m**.
- Índice de edificabilidad neta: **5,49464 m²t/m²**.
- Aprovechamiento objetivo: **2,7713 m²t/m²s**.
- Según la ordenación propuesta, a partir del parámetro de fachada mínima, la parcela mínima tendrá **164,57 m²** y una edificabilidad de **826,51 m²t**.
- Superficie mínima de terreno de origen necesaria para resultar adjudicatario de parcela de resultado independiente: **298,24 m²** en la modalidad de pago en metálico.
- Superficie mínima de terreno de origen necesaria para resultar adjudicatario de parcela de resultado independiente: **353,68 m²** en la modalidad de pago en terrenos.
- Superficie mínima de terreno de origen necesaria para resultar adjudicatario de cuota indivisa en parcela de resultado: **14,91 m²** en la modalidad de pago en metálico.
- Superficie mínima de terreno de origen necesaria para resultar adjudicatario de cuota indivisa en parcela de resultado: **17,68 m²** en la modalidad de pago en terrenos.

Nota: El aprovechamiento objetivo coincide con el subjetivo, por las razones explicadas en el Plan de Reforma Interior.

Para aquellos propietarios que elijan la retribución en terrenos, sus terrenos se valorarán (en base al estudio de viabilidad que se aporta en otro apartado y calculado por el método residual estático) por un total de **4.637.653,83 €**. Siendo las cargas fijas de urbanización de **1.059.036,62 €** supone un valor total de **5.696.690,45 €**, por lo que el porcentaje de retribución ascenderá al **0,185904 (18,5904 %)** de su aprovechamiento objetivo. Este porcentaje se recalculará en el Proyecto de Reparcelación, cuando las cargas variables se establezcan con carácter definitivo y en función del saldo efectivo de cada propietario en el caso de que el propietario haya solicitado expresamente el pago en terrenos del resultado definitivo de las cargas variables

Coeficiente de canje:

Cargas de urbanización (CU):	1.059.036,62 €
Cargas de urbanización por m ² t (CU/m ² t):	68,59
Valor del suelo a efectos de canje (VS):	4.637.653,83 €
Valor del suelo por m ² t (Vrsu):	300,35
Valor total suelo urbanizado:	5.696.690,45 €
Valor total suelo urbanizado por m ² t (Vr):	368,93
Coeficiente de canje:	0,185904

Cargas unitarias:

Superficie total de la Unidad de Ejecución (m2):	5.571,09
Edificabilidad total de la Unidad de Ejecución (m2t):	15.441,05
Coste de urbanización:	1.059.036,62 €
Cargas variables (estimación preliminar):	721.243,23 €
Coste por metro cuadrado de suelo inicial:	
a) Cargas fijas (€/m2s):	190,10
b) Cargas variables (€/m2s):	129,46
Coste por metro cuadrado de edificabilidad:	
a) Cargas fijas (€/m2t):	68,59
b) Cargas variables (€/m2t):	46,71

Se advierte que las cargas variables serán revisadas y fijada su cuantía definitiva como motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Lo anterior se ha realizado entendiendo la aplicación del artículo 77.1.d de la LOTUP, que determina que en el suelo urbano incluido en actuaciones aisladas o en planes de reforma interior, el aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento subjetivo, sin que quepa la excepción prevista dado que no se incrementa el aprovechamiento establecido en el vigente Plan General.

2.1.3 Plazos de ejecución [art. 111.4.c) LOTUP].

El Urbanizador se compromete a ejecutar la Actuación en los siguientes plazos y fases:

Fase 1.- Presentación en el Ayuntamiento de Valencia, en su caso, de textos refundidos de los documentos de planeamiento y estudios complementarios, Proyecto de Urbanización y memoria de Programa: En el plazo máximo de **2 meses** a partir de la recepción del correspondiente requerimiento, en su caso.

Fase 2.- Acreditación ante el Ayuntamiento de Valencia de los emplazamientos a los propietarios: En el plazo de los **4 meses** siguientes a la fecha de entrada en vigor del Programa, el Urbanizador acreditará ante el Ayuntamiento de Valencia, de manera fehaciente, haber remitido a los propietarios los emplazamientos a que se refiere el art. 141 de la LOTUP.

Fase 3.- Sometimiento a exposición pública del Proyecto de Reparcelación: En el plazo máximo de **4 meses** a contar desde la finalización del plazo de **tres meses** de que disponen los propietarios para manifestar su voluntad de adhesión al Programa en los términos del art. 142 de la LOTUP”.

Fase 4.- Presentación, en su caso, en el Ayuntamiento de Valencia del texto refundido del proyecto de reparcelación en el plazo de los **dos meses** siguientes a la fecha de recepción de los actos o acuerdos municipales que, en su caso, requieran tal texto.

Fase 5.- Presentación en el Ayuntamiento de Valencia de la escritura pública a que se haya elevado el Proyecto de Reparcelación firme en vía administrativa, en el plazo de **un mes** siguiente a la fecha de otorgamiento de tal escritura.

Fase 6.- Presentación en el Ayuntamiento de Valencia de la documentación acreditativa de la inscripción registral de la reparcelación, en el plazo de los **15 días hábiles** siguientes a la fecha en que la expida el correspondiente Registro de la Propiedad.

Fase 7.- Ejecución de las obras de urbanización: La formalización del acta de replanteo e inicio de las obras de urbanización se efectuará en el plazo máximo de **3 meses**, una vez obtenida la disponibilidad de los terrenos, que se entenderá en todo caso que se produce con la firmeza en vía administrativa del acto municipal de aprobación del Proyecto de Reparcelación. Se establece como plazo máximo total para su ejecución de las obras el de **6 meses** contados desde la fecha de iniciación de las obras de urbanización. Las fases de la ejecución de las obras y su duración serán las que consten en el Proyecto de Urbanización.

El plazo total será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 109.5 de la LOTUP.

2.1.4 Memoria de viabilidad económica.

El sistema urbanístico español se basa en la atribución del aprovechamiento a los propietarios de los suelos edificables, para que con el rendimiento económico que de él extraigan, asuman todos los costes y desarrollen toda la gestión que el proceso de producción de ciudad comporta.

El artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, que contendrá los siguientes apartados:

- a) Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos.

Como se ha indicado en un apartado anterior, no se produce un incremento de edificabilidad, sino una reordenación de la misma, con una menor ocupación de suelo y mediante la creación de una superficie mayor de espacios libres públicos. A modo de resumen:

Superficie total de la actuación: 5.571,09 m².

Edificabilidad total vigente: 15.440,19 m²t.

Edificabilidad total modificada: 15.441,05 m²t.

Superficie de espacios públicos vigente: 1.229,02 m².

Superficie de espacios públicos modificado: 2.760,89 m².

- b) Determinaciones económicas básicas.

Expresadas en el apartado 2.1.1

- c) Análisis de la inversión.

El singular sistema urbanístico español, a diferencia de la práctica totalidad de sistemas urbanísticos y en concreto de los anglosajones, se basa en la atribución del aprovechamiento urbanístico a los propietarios de suelo que el plan incluye dentro de ámbitos de desarrollo,

para que, con el rendimiento económico que de él se obtenga, asuman todos los costes y desarrollen toda la gestión que el proceso de creación de ciudad comporta.

Así, sobre la base de la “justa distribución de beneficios y cargas”, como contrapartida a la apropiación del beneficio (aprovechamiento) se deben asumir las cargas (costes de urbanización en su sentido más amplio), el desarrollo urbanístico se delega en los propietarios de suelo (activa o pasivamente), atribuyéndoles los recursos económicos en forma de aprovechamiento (a modo de “regalo”) para que con él asuman los costes y cargas que dicho desarrollo conlleva, adoptando la Administración (salvo en gestión directa) un papel tutelar y de control del proceso.

Pero para que se cumpla este principio, las cuentas deben cuadrar, es decir, el valor del aprovechamiento otorgado debe ser suficiente para asumir la totalidad de las cargas imputadas al ámbito de que se trate, además de superar un valor de suelo que consideraremos que constituye el umbral de viabilidad.

Los métodos de cálculo para establecer el equilibrio entre beneficios y costes son harto utilizados en el mundo empresarial, constituyendo los “planes de viabilidad”, “planes de negocio” o denominaciones similares.

Todos estos análisis contienen un estudio detallado de los costes necesarios para obtener un determinado producto, en este caso el suelo urbanizado, bien de manera estática o de forma dinámica (método de los flujos de caja) obteniendo finalmente, por comparación con el precio del bien producido, el margen o beneficio de la producción, al que se le pedirá un mínimo en función del riesgo inherente al producto inmobiliario producido.

De esta manera, una actuación urbanizadora se considerará viable económicamente siempre que sea capaz de generar un excedente o beneficio por el proceso de transformación de suelo de uso rústico en solares edificables, o, en los casos de transformación urbana, entre el valor del suelo antes y después de esa transformación.

El beneficio será positivo siempre que los ingresos derivados de la venta del producto final, las viviendas resultantes, sean superiores a los costes de producción, que serán los costes de urbanización inherentes al proceso de transformación y el valor del suelo rústico o urbano en función de la actuación prevista, además de los costes de construcción y promoción de las viviendas de la unidad. Los costes de la obra urbanizadora son el conjunto de gastos necesarios para la producción de los solares edificables, tales como el coste de ejecución de la obra urbanizadora, indemnizaciones, honorarios profesionales, gastos de gestión, gastos generales de la actividad empresarial, beneficio del urbanizador, etc.

Por tanto, el beneficio en la producción de solares se identifica con la plusvalía económica o mayor valor de los terrenos tras el proceso de transformación, teniendo en cuenta, en cada caso, el porcentaje de aprovechamiento que al propietario le atribuye la legislación urbanística en función de la situación (rústica o urbanizada) sobre el total del ámbito.

Como al valor del suelo resultante una vez deducidos los costes de urbanización se le denomina “valor residual del suelo”, la actuación de transformación será económicamente viable

siempre que ese valor residual sea superior al valor del suelo rústico o del urbanizado en actuaciones de reforma interior.

Valor residual del suelo > Valor inicial del suelo

Otro dato necesario será qué umbral mínimo de beneficio es el adecuado para que una actuación resulte económicamente viable, es decir, cuánto más debe valer el suelo resultante en comparación con el inicial.

A la vista del pequeño tamaño de la actuación y el corto plazo en el que se dispondrá de los solares se utilizará el método residual estático, que es el mismo que debe utilizarse para el cálculo de la retribución del urbanizador en terrenos.

Para el cálculo de la viabilidad económica de la actuación se utilizan los siguientes valores:

Presupuesto de licitación: El que resulta del Proyecto de Urbanización y que se refleja en la Proposición Jurídico-Económica.

Proyectos+GG+BI: Los que resultan de la Proposición Jurídico-Económica.

Coste de Edificación:

De conformidad con el informe del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia:

“Para determinar el valor de la construcción de los distintos usos, se ha seguido los siguientes criterios:

Para el uso residencial, acudimos a los valores publicados por el Instituto Valenciano de la Edificación.

Así, el valor de construcción a fecha de octubre de 2018 de un edificio entre medianeras, con un número de viviendas inferior a 20, de entre tres y ocho plantas, con una superficie superior a los 70 m² t y de calidad media, asciende a 616,55 €/m²

Para el uso comercial, el de plaza de garaje y trastero, como resulta práctica habitual, se considera oportuno fijar el precio en la mitad del establecido para el uso residencial, por lo que el precio de construcción para estos usos queda fijado en 308,27 €/m².

Debe tenerse en cuenta que este valor de construcción no incluye los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble

En este sentido, el artículo 22.1 b) in fine del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones, establece que:

“Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.”

Así, los valores de construcción de cada uno de los usos anteriormente mencionados deberán incrementarse en un 20% en concepto de gastos generales y beneficio Industrial (14% y 6% respecto del PEM de construcción), y un 18% en concepto de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble, pero solo sobre el PEM.

De tal forma, los valores de construcción del inmueble quedan establecidos de la siguiente forma:

Uso residencial: $616,55 \text{ € m}^2 \times 1,20 = 739,86 \text{ €/m}^2 + 110,98 \text{ (18\% sobre PEM)} = 850,84 \text{ €/M}^2$

Uso comercial, garaje y trastero: $850,84 / 2 = 425,42 \text{ €/m}^2$ ”

Uso	Superficie	Coste de construcción	Total coste de construcción
Superficie edificable viviendas	12.630,58	850,84	10.746.602,69
Superficie edificable Planta Baja	2.810,47	425,42	1.195.630,15
Aparcamientos + trasteros	5.620,94	425,42	2.391.260,29
Total	15.441,05	928,27	14.333.493,13

Valor de mercado: Media de los valores en venta del producto inmobiliario. Se adoptan los valores establecidos en el informe del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia:

Uso	Superficie	Precio de venta	Total precio de venta
Superficie edificable viviendas	12.630,58	1.788,23	22.586.382,07
Superficie edificable Planta Baja	2.810,47	684,92	1.924.947,11
Aparcamientos	5.525,00	648,80	3.584.620,00
Trasteros	95,94	705,88	67.722,13
Total	15.441,05	1.823,95	28.163.671,31

- **Umbral de viabilidad:** En la tabla siguiente se muestran los datos del Ministerio de Fomento relativos a precios de suelo en la ciudad de Valencia en el periodo 2004-2017.

			Valencia/València	Medias
Año 2004	(trimestre)	1º	452,6	
		2º	585,8	
		3º	513,6	
		4º	541,1	466,94
Año 2005	(trimestre)	1º	634,1	
		2º	549,6	
		3º	807,6	
		4º	672,1	462,60
Año 2006	(trimestre)	1º	519,7	
		2º	654,0	
		3º	783,4	
		4º	805,5	445,67
Año 2007	(trimestre)	1º	791,3	
		2º	797,4	
		3º	773,1	
		4º	782,0	423,39
Año 2008	(trimestre)	1º	805,8	
		2º	897,9	
		3º	718,7	
		4º	821,5	387,14
Año 2009	(trimestre)	1º	923,8	
		2º	832,0	
		3º	734,2	
		4º	417,1	340,05
Año 2010	(trimestre)	1º	305,6	
		2º	313,4	
		3º	482,0	
		4º	558,8	291,71
Año 2011	(trimestre)	1º	330,6	
		2º	143,6	
		3º	308,1	
		4º	539,3	274,10
Año 2012	(trimestre)	1º	297,9	
		2º	352,3	
		3º	268,9	
		4º	88,5	264,72
Año 2013	(trimestre)	1º	257,2	
		2º	399,5	
		3º	377,1	
		4º	145,9	267,28
Año 2014	(trimestre)	1º	211,2	
		2º	341,0	
		3º	237,2	
		4º	248,1	260,38
Año 2015	(trimestre)	1º	234,2	
		2º	287,3	
		3º	286,1	
		4º	275,1	260,72
Año 2016	(trimestre)	1º	260,5	
		2º	208,9	
		3º	209,3	
		4º	224,7	255,75
Año 2017	(trimestre)	1º	285,4	
		2º	171,1	
		3º	260,5	
		4º	425,5	285,64
Variación Trimestral			63,4	
Variación Interanual			89,3	

A la derecha se han reflejado las medias en función de los años que tomemos como referencia de manera que en paralelo al año 2004 se refleja la media de los últimos 14 años, en la del año 2005 de los últimos 13 años y así sucesivamente. Para anular el efecto crisis adoptamos el mayor de ellos, es decir, la media de toda la serie. El valor resulta **466,94 €/m²s**.

En la medida en que el valor de repercusión de suelo, obtenido por el citado método estático, sea superior al dicho valor medio del suelo, podremos concluir que la actuación resulta viable económicamente. En este caso:

$$VS=(Vv/1,40)-Vc$$

$$V_{So} = V_S - G_x(1 + TRL + PR)$$

Valor producto inmobiliario en venta (Vv)	28.163.671,33 €
Coste de construcción (Vc)	14.333.493,13 €
Coste obras de urbanización (Cu)	1.059.036,62 €
TRL	0,189%
PR	8,000%
Valor de repercusión del suelo (Vr)	5.783.414,96 €
Vso	4.637.653,83 €

Dado que la superficie de suelo es de 5.571,09 m², el valor unitario del suelo es de 848,02 €, y:

$$848,02 > 466,94$$

Por lo que podemos concluir que el desarrollo de la unidad de ejecución es viable desde el punto de vista económico.

d) Horizonte temporal.

Dadas las características de la actuación no se establece ningún horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) Evaluación de la capacidad pública.

El concepto de “sostenibilidad” tiene como definición la capacidad de “satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades”. Desde el punto de vista del planeamiento municipal este principio se fundamentaría en la capacidad del municipio (en este caso económica) para atender las necesidades de nuevos habitantes en condiciones parecidas a las actuales, sin que para ello se condicione negativamente la capacidad económica en un futuro.

La “Memoria de Sostenibilidad Económica” tiene que evaluar el impacto económico y financiero que, para las Haciendas Públicas, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos suelos urbanos y urbanizables previstos en el Plan General, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales. Así mismo, debe analizar el impacto económico que el mantenimiento del nivel de prestación de otros servicios no ligados directamente al desarrollo urbanístico es posible para la población horizonte del nuevo Plan.

Se distinguen dos ámbitos de análisis:

- El ámbito del Plan de Reforma Interior no incluido en la unidad de ejecución no tiene incremento de servicios públicos, reconociéndose tan sólo la edificabilidad existente, por lo que no genera ningún desequilibrio para los ingresos o costes actuales del municipio.
- En el ámbito de la unidad de ejecución se incrementa en 864,09 metros cuadrados la superficie de zona verde y 667,78 metros cuadrados la de viario. Se van a analizar las repercusiones, que ya se adelanta que son mínimas en las cuentas municipales.

Según los datos obtenidos del Programa de Actuación Integrada de la unidad de ejecución nº 12 en el barrio del Carmen, en tramitación y redactado por José Juan Oliva Martí para GUMSA, el coste de conservación anual de la red viaria asciende a 2,13 €/m² (datos facilitados por el Servicio de Coordinación de Obras en Vía Pública y Mantenimiento de Infraestructuras del Ayuntamiento de Valencia, en fecha 18/01/2018) y los de conservación de zonas verdes a 8,64 €/m² (datos facilitados por la Sección de Coordinación Técnica del Ayuntamiento de Valencia, en fecha 31/01/2018). Por otra parte, la recogida de residuos urbanos supone un coste de 37,14 €/habitante anuales (informe técnico emitido por el Servicio de Gestión de Residuos Urbanos y Limpieza del Ayuntamiento de Valencia en fecha 02/02/2018). Para esa unidad, el resto de los costes de mantenimiento se considera que no tendrán un impacto económico significativo (alumbrado, policía y bomberos)

Por lo tanto, el incremento del coste de mantenimiento supondrá un total de 8.888,11 €/año.

Por si mismo, este dato indica que la actuación es sostenible económicamente, ya que, dado que el presupuesto municipal de 2018 asciende, según el dato que consta en la web municipal, a 1.091.109.742,51 €, la cifra de incremento del mantenimiento de viario y zona verde supone un 0,000815 % del éste, cifra perfectamente asumible. Y la correspondiente a la recogida de residuos un 0,00064 %.

Pero, además, en la actualidad la edificabilidad materializada en el ámbito de la unidad de ejecución es de 6.432,00 metros cuadrados, mientras que la total del ámbito es de 15.439,23 metros cuadrados, es decir, aproximadamente 9.000 metros cuadrados que, con la nueva ordenación, se facilita su materialización. Esto supondrá un incremento aproximado de 75 viviendas y 188 habitantes, por lo que el coste del servicio de recogida de basuras se incrementaría en 6.982,32 €.

Siguiendo con los datos del estudio de viabilidad económica del Programa de Actuación citado, el incremento de ingresos en concepto de IBI sería:

MBR = 234,39 €.

MBC2 = 385,66 €.

Valor de mercado = 1,40 x (MBR+MBC2) = 868,07 €.

Valor catastral = ½ Valor de mercado = 434,04 €.

Tipo del IBI: 0,775 %

Ingresos por IBI = 9.000,00 x 434,04 x 0,00775 = 30.273,94 €.

Por lo que se considera acreditado que:

- Los mayores costes en cuanto a mantenimiento de las infraestructuras y servicio de recogida de residuos suponen, respecto del presupuesto municipal de 2018 publicado, un 0,001455 % del mismo, cantidad perfectamente asumible aún son contar con el incremento de ingresos.
- La modificación prevista posibilitará la materialización de aproximadamente 9.000 metros cuadrados de edificabilidad respecto de los actuales, lo que supone un incremento

de ingresos, sólo respecto del IBI, a 30.273,94 € anuales lo que, comparado con el incremento de gastos, supone un superávit para las cuantas locales.

2.2 Propuesta de Convenio.

2.2.0.- Antecedentes.

El objeto del Programa es el desarrollo del ámbito de la Unidad de Ejecución “Avda. Constitución – Agustín Lara”, delimitada en el Plan de Reforma Interior del mismo nombre. La ordenación prevista en el citado PRI modifica la establecida en el Plan General de Valencia en cuanto a la ocupación de espacios públicos y privados, en beneficio de los públicos. Además, homogeneiza la tipología edificatoria del ámbito con la del resto del área. Además, modifica las alturas de dos parcelas exteriores a la unidad, de manera que las adecúa a la realidad edificada.

2.2.1.- Compromisos del urbanizador respecto a los objetivos básicos de la actuación: obras de urbanización, cesiones de terrenos y reparcelación de los mismos.

2.2.1.0.- Régimen de gestión urbanística.

El presente Programa se pretende desarrollar por el **régimen de gestión por los propietarios** establecido en el artículo 113 y 114 de la LOTUP. Para ello se ha constituido una Agrupación de Interés Urbanístico que formula y asume la ejecución del Programa.

La Agrupación de Interés Urbanístico ha sido inscrita en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de Valencia por resolución del 29 de noviembre de 2016.

Por lo tanto, cuando en la presente propuesta de Convenio se haga referencia al “Urbanizador” habrá que entender que se refiere a la citada Agrupación, y que cuando se refiere a “los propietarios” deberá entenderse a aquellos propietarios no integrados en la misma.

2.2.1.1.- Obligaciones del Urbanizador.

En cumplimiento del artículo 112.2 de la LOTUP, son funciones que el Urbanizador se obliga a realizar en virtud del presente Convenio las siguientes:

- a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en la citada ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.
- d) Elaborar e impulsar la reparcelación.

e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de los propietarios adheridos al mismo.

f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación.

g) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o necesidades funcionales de este.

2.2.1.2.- Obras de urbanización a que se refiere el presente documento.

Serán las previstas en el Proyecto de Urbanización que se apruebe junto al Programa por el Ayuntamiento de Valencia, así como las modificaciones técnicas o suplementos de dicho Proyecto que resulten necesarias para el mejor desarrollo de la actuación, de conformidad con las directrices de la Administración actuante.

2.2.1.3.- Redacción de los documentos de gestión necesarios para el desarrollo de la Actuación Integrada.

Para la obtención de los suelos dotacionales públicos y su posterior cesión gratuita al Ayuntamiento, el Urbanizador se comprometerá a redactar el correspondiente Proyecto de Reparcelación, la firmeza en vía administrativa de cuya aprobación definitiva comportará la disponibilidad de dichos suelos dotacionales públicos a los efectos de iniciar las obras de urbanización, previa indemnización de saldos acreedores, si los hubiera, de conformidad con el artículo 93 LOTUP. Con ellos se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 114.1.b) en relación con el régimen de gestión por los propietarios cuando se trata de agrupaciones de interés urbanístico.

Asimismo, se compromete a la elaboración del Proyecto de Cuotas de Urbanización, en caso de que no formara parte del Proyecto de Reparcelación Forzosa que se redacte.

2.2.1.4.- Contratación de obras y servicios.

El Urbanizador podrá subcontratar con terceros la ejecución de las obras a que se refiere el Programa, sin mengua de su íntegra responsabilidad ante la Administración por la ejecución de las mismas.

Corresponde al Urbanizador designar el técnico o técnicos competentes en la materia para llevar a cabo la dirección de las obras de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior.

2.2.1.5.- Financiación de los costes de urbanización.

Constituye responsabilidad del Urbanizador el coste de las inversiones y obras necesarias para ejecutar el Programa con arreglo al Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado o de las

modificaciones técnicas o suplementos de dicho Proyecto que resultaren necesarias de acuerdo con las directrices de la Administración actuante.

La asunción de esta responsabilidad se entiende sin perjuicio de su derecho a resarcirse de ella por cuenta de los propietarios adjudicatarios de solares resultantes y de su derecho a allegar los recursos que sean precisos con crédito prestado por terceros.

2.2.1.6.- Cesiones de terrenos y obras.

El Urbanizador se compromete a gestionar la cesión, en favor de la Administración, en pleno dominio, de los terrenos con destino dotacional público incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución. La cesión la otorgarán, bien el Urbanizador, bien los propietarios de los terrenos afectados, incluso con carácter anticipado y a cuenta de la Reparcelación, si ello es posible, pudiendo, en tal caso, formular expresa reserva del derecho de aprovechamiento urbanístico que les pudiera corresponder en virtud de los terrenos objeto de cesión. También podrá producirse por Reparcelación Forzosa, acordada por la Administración actuante, previa redacción y presentación del proyecto correspondiente por el Urbanizador, quien tendrá derecho reconocido a formular y presentar dicho Proyecto de Reparcelación, en todo caso.

Asimismo, serán de cesión obligatoria y gratuita a la Administración Municipal, las obras de urbanización.

Todas estas cesiones se efectuarán libres de todo tipo de cargas y gravámenes.

2.2.2.- Plazos

2.2.2.1.- Plazos de ejecución:

El Urbanizador se compromete a ejecutar la Actuación en los siguientes plazos y fases:

Fase 1.- Presentación en el Ayuntamiento de Valencia, en su caso, de textos refundidos de los documentos de planeamiento y estudios complementarios, Proyecto de Urbanización y memoria de Programa: En el plazo máximo de 2 meses a partir de la recepción del correspondiente requerimiento, en su caso.

Fase 2.- Acreditación ante el Ayuntamiento de Valencia de los emplazamientos a los propietarios: En el plazo de los 4 meses siguientes a la fecha de entrada en vigor del Programa, el Urbanizador acreditará ante el Ayuntamiento de Valencia, de manera fehaciente, haber remitido a los propietarios los emplazamientos a que se refiere el art. 141 de la LOTUP.

Fase 3.- Sometimiento a exposición pública del Proyecto de Reparcelación: En el plazo máximo de 4 meses a contar desde la finalización del plazo de tres meses de que disponen los propietarios para manifestar su voluntad de adhesión al Programa en los términos del art. 142 de la LOTUP”.

Fase 4.- Presentación, en su caso, en el Ayuntamiento de Valencia del texto refundido del proyecto de reparcelación en el plazo de los dos meses siguientes a la fecha de recepción de los actos o acuerdos municipales que, en su caso, requieran tal texto.

Fase 5.- Presentación en el Ayuntamiento de Valencia de la escritura pública a que se haya elevado el Proyecto de Reparcelación firme en vía administrativa, en el plazo de un mes siguiente a la fecha de otorgamiento de tal escritura.

Fase 6.- Presentación en el Ayuntamiento de Valencia de la documentación acreditativa de la inscripción registral de la reparcelación, en el plazo de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que la expida el correspondiente Registro de la Propiedad.

Fase 7.- Ejecución de las obras de urbanización: La formalización del acta de replanteo e inicio de las obras de urbanización se efectuará en el plazo máximo de 3 meses, una vez obtenida la disponibilidad de los terrenos, que se entenderá en todo caso que se produce con la firmeza en vía administrativa del acto municipal de aprobación del Proyecto de Reparcelación y la indemnización de saldos acreedores, si los hubiera, de conformidad con el artículo 93 LOTUP. Se establece como plazo máximo total para su ejecución de las obras el de 6 meses contados desde la fecha de iniciación de las obras de urbanización. Las fases de la ejecución de las obras y su duración serán las que consten en el Proyecto de Urbanización.

El plazo total será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 109.5 de la LOTUP.

2.2.2.2.- Prórroga

El plazo total será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 109.5 de la LOTUP.

2.2.2.3.- Desarrollo anticipado de actuaciones

El Urbanizador, sin perjuicio de su obligación de ir cumpliendo las fases antes estipuladas, podrá anticipar el desarrollo de cualesquiera de las actuaciones programadas, e incluso simultanear actuaciones propias de fases posteriores al tiempo de realizar las anteriores.

2.2.2.4.- Suspensión del cómputo de plazos

Sin perjuicio de lo previsto en el art. 137 de la LOTUP, previo pronunciamiento favorable de la Administración, el cómputo del plazo podrá quedar suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas, las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas; las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción en la provincia de Valencia, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

Asimismo será causa de suspensión del cómputo del plazo antes señalado, cualquier dilación, respecto a los plazos legalmente establecidos, de la que sea responsable la Administración actuante o cualquier otro organismo administrativo, en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que les corresponda instruir para el mejor desarrollo de la Actuación programada.

2.2.3.- Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios afectados. Retribución del agente urbanizador

2.2.3.1.- Retribución del Urbanizador

El importe a que asciendan las cargas de urbanización será retribuido al Agente Urbanizador en las formas establecidas en el artículo 143 de la LOTUP.

Son cargas de la Urbanización que todos los propietarios deben retribuir al Urbanizador: las que se indican en el artículo 144 de la LOTUP, incluyendo todos los gastos necesarios para realizar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado, así como las modificaciones que el Ayuntamiento apruebe del mismo.

Son también cargas de urbanización que, junto a las citadas, todos los propietarios deben retribuir al urbanizador, el beneficio empresarial por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella, en los términos e importes que se establecen en el presente documento.

Se hace constar que en el presupuesto de las cargas de urbanización se ha incluido una estimación del coste de las indemnizaciones en concepto de gastos variables.

Por lo tanto, las cargas establecidas en el Programa podrán verse incrementadas, efectuándose su cuantificación en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, dando lugar a saldos acreedores o deudores en la Cuenta de Liquidación Provisional de la Reparcelación. Los saldos deudores serán abonados al Agente Urbanizador en el mismo modo que se produzca la retribución de las restantes cargas de urbanización.

Previamente a la tramitación del procedimiento para la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa se aportarán los convenios con las respectivas Compañías de distribución de Servicios donde se especifique la definición de las cargas de la actuación a sufragar por cada una de ellas. Dicho Proyecto comprobará la repercusión de estos convenios sobre las cuotas de urbanización a satisfacer por los propietarios de suelo incluidos en la Unidad de Ejecución, de las que se deberán deducirse aquellos costes que sufraguen las Compañías de Servicios.

Por otra parte, son cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca y no imputables al programa de actuación integrada:

- a) Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.
- b) Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.

c) Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.

d) Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de un propietario individual, salvo que correspondan al urbanizador o al programa de actuación integrada.

2.2.3.2.- Deber de información a los propietarios. Retasación de cargas y revisión de precios.

A los fines previstos en el artículo 142 de la LOTUP el Urbanizador se compromete a efectuar la comunicación regulada en dicho artículo con el contenido previsto en el artículo 141. Los propietarios dispondrán del plazo de hasta tres meses previsto en el apartado 2 del citado art. 142 de la LOTUP para manifestar expresamente su voluntad de adhesión y de asumir las consiguientes obligaciones y cargas urbanísticas, así como los correlativos derechos.

La ejecución del programa de actuación integrada se realizará a riesgo y ventura del urbanizador, sin perjuicio de lo establecido en esta ley respecto de los casos de fuerza mayor y de retasación de cargas.

La retasación de cargas presupuestadas en el Programa procederá por causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable. La retasación de cargas no puede implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del urbanizador. La tramitación de la retasación de cargas podrá iniciarse de oficio o a instancia del urbanizador, exige audiencia de los afectados, por el plazo de un mes, y aprobación por el órgano que aprobó el programa de actuación integrada en el plazo de tres meses desde su inicio. La retasación de cargas, salvo fuerza mayor, tendrá un límite del veinte por cien del valor de las cargas ciertas totales, según el importe del programa de actuación integrada aprobado. Si lo supera, excediendo lo repercutible a los propietarios, el urbanizador podrá renunciar a su encomienda, salvo renuncia a percibir el exceso sobre dicho veinte por cien. Los propietarios que retribuyan en suelo, después de haberlo aportado, pagarán la retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo con el urbanizador para su pago en suelo.

Los incrementos de cargas derivados de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la administración en interés público tras la aprobación del programa de actuación integrada serán de cargo de la administración ordenante. Los incrementos de coste imputables a un tercero, como compañías suministradoras, solo justifican la retasación si el urbanizador, con la diligencia empresarial que le es exigible, ni los puede evitar, ni los puede presupuestar con mayor certeza en el programa de actuación integrada, a falta de referencias objetivas, públicas y tasadas.

Los incrementos de coste de las obras de urbanización que se produzcan como consecuencia de las deficiencias puestas de manifiesto en los informes técnicos emitidos por los distintos Servicios municipales previos a la aprobación del Programa de Actuación Integrada nunca podrán suponer la retasación de cargas.

Tampoco constituirá supuesto de retasación de cargas el incumplimiento de las ordenanzas municipales vigentes en el momento de aprobarse el Programa de Actuación Integrada, aunque no se ponga de manifiesto en informe alguno, ya que las citadas ordenanzas son públicas y de obligado cumplimiento.

En los supuestos de prórroga de los plazos de ejecución del Programa de Actuación Integrada acordada a instancia del urbanizador, no procederá la retasación de cargas cuando esta venga motivada por cualquier tipo de circunstancia que no se hubiera producido de no haberse acordado la citada prórroga, o de haberse ejecutado el Programa en los plazos inicialmente establecidos.

La revisión de precios se aplicará en los términos regulados en la legislación de contratos del sector público. Sólo se podrá solicitar una revisión de los precios en el caso de que una vez iniciada la obra haya que suspender su ejecución por causas no imputables al urbanizador de manera que haga que el plazo de ejecución sea superior a un año debiéndose contar los plazos para la aplicación de la revisión el de la firma del acta de replanteo.

De conformidad con el apartado 4 del artículo 103 de la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, se detalla la fórmula de revisión aplicable, que será invariable durante la vigencia del contrato y determinará la revisión de precios en cada fecha respecto a la fecha de adjudicación del contrato, siempre que la adjudicación se produzca en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de presentación de ofertas, o respecto a la fecha en que termine dicho plazo de tres meses si la adjudicación se produce con posterioridad.

Por otro lado, el apartado 3 del mismo art. 103 atribuye al órgano de contratación la facultad de fijar la fórmula de revisión de precios que debe aplicarse.

A tal efecto de aplicarán las siguientes fórmulas de las establecidas en el Real Decreto 1359/2011, de 7 de octubre, por el que se aprueba la relación de materiales básicos y las fórmulas-tipo generales de revisión de precios de los contratos de obras y de contratos de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas:

FÓRMULA 382. Urbanización y viales en entornos urbanos.

$$K_t = 0,03B_t / B_0 + 0,12C_t / C_0 + 0,02E_t / E_0 + 0,08F_t / F_0 + 0,09M_t / M_0 + 0,03O_t / O_0 + 0,03P_t / P_0 + 0,14R_t / R_0 + 0,12S_t / S_0 + 0,01T_t / T_0 + 0,01U_t / U_0 + 0,32$$

La fórmula de revisión de precios se aplicará única y exclusivamente a la fase de ejecución de las obras de urbanización, tomando como punto de partida el del día de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo y como fecha final la del Acta de Recepción de las Obras de Urbanización y solo procederá cuando hubiesen transcurrido dos años desde la suscripción del acta de replanteo de las obras de urbanización y se hubiese ejecutado, al menos, el 20 por ciento del importe de dichas obras.

No se considerarán revisables en ningún caso los costes asociados a los Gastos de Gestión o de estructura ni el Beneficio Empresarial, motivo por el cual el precio sobre el que se aplique la fórmula de revisión será el correspondiente al Presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización.

En los supuestos de prórroga o suspensión de los plazos de ejecución de las obras de urbanización acordada a instancia del urbanizador, solo procederá la revisión de precios cuando venga motivada por cualquier tipo de circunstancia ajena a la voluntad del urbanizador.

2.2.3.3.- Cuotas de Urbanización. Cobro y ejecución

1.- Para el cobro de los pagos, de conformidad con el artículo 149 de la LOTUP, se girarán cuotas de urbanización por el urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Ésta se instará acompañando las certificaciones de obra o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes.

2.- Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del urbanizador al propietario, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en periodo voluntario.

3.- Concluido el plazo para el pago en periodo voluntario:

a). El deudor incurrirá en mora y dará lugar al inicio de la recaudación en vía ejecutiva.

b) A tal fin, el Urbanizador podrá emitir declaración jurada expresiva de las liquidaciones impagadas en dicho plazo y sus correspondientes deudores, remitiéndola al Ayuntamiento correspondiente en solicitud de inicio de la ejecución forzosa de tales liquidaciones.

4.- Iniciada a vía ejecutiva, el Urbanizador podrá solicitar del Ayuntamiento autorización para ejecutar garantías, debiendo éste acordarlo en el plazo de un mes desde la fecha de la solicitud mediante acto que resuelva:

a). Ejecutar las garantías prestadas por el propietario para garantizar la retribución en metálico del urbanizador y entregar a éste el importe resultante de tal ejecución.

b). Si no existen o fueran insuficientes las garantías, se ejecutará la afección practicado sobre la finca afectada.

2.2.4.- Garantías ofrecidas por el Agente Urbanizador

2.2.4.1.- Garantía provisional

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 151.1 de la LOTUP, el ayuntamiento podrá exigir a los licitadores la constitución de una garantía provisional que responda del mantenimiento de sus ofertas hasta la aprobación del proyecto de reparcelación, debiendo justificar suficientemente en el expediente las razones de su exigencia. Esta garantía no podrá ser superior al dos por cien de la estimación aproximada de las cargas del programa de actuación integrada efectuada por el ayuntamiento.

2.2.4.2.- Garantía definitiva

El Urbanizador asegurará sus compromisos con una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta al menos un 5 % del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por esta ley en desarrollo del programa de actuación integrada. Esta garantía se constituirá antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

La devolución de la garantía definitiva no se efectuará hasta que transcurrido el plazo de garantía establecido en el artículo 160.1 de la LOTUP, tras la recepción definitiva y total de las obras de urbanización, sea aprobada la Cuenta de Liquidación Definitiva del Proyecto de Reparcelación y no exista ninguna obligación pendiente por parte del urbanizador.

2.2.5.- Otros derechos y deberes del Urbanizador

2.2.5.1.- Facultades del Urbanizador

Corresponden al Urbanizador, en general, las funciones expresadas en el artículo 112 de la LOTUP.

2.2.5.2.- Derechos de los propietarios

Todos los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio, de conformidad con el artículo 69 de la LOTUP. En particular, el propietario tiene derecho:

- a) A que el urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.
- b) A obtener del urbanizador y de la administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa de actuación integrada.
- c) A participar en la actuación, en los términos de la presente ley, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad, en los términos establecido en esta ley y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.

2.2.5.3.- Cesión de la adjudicación

La cesión de la condición de Urbanizador de la adjudicación de este Programa en favor de terceras personas estará sujeta a previa autorización expresa por parte de la Administración actuante y se realizará mediante escritura pública. El nuevo Urbanizador cesionario deberá subrogarse en las obligaciones y derechos del primitivo, prestando las garantías que fueran precisas para ello, y deberá reunir los mismos requisitos y méritos que le fueron exigidos al cedente (art. 158 de la LOTUP).

2.2.6.- Responsabilidad del Urbanizador. Penalizaciones

2.2.6.1.- Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros

El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el incumplimiento de una condición impuesta por ella.

No se consideran daños a terceros las actuaciones de demolición de construcciones, ocupación de terrenos y ejecución de obras previstas en el Proyecto de Urbanización y debidamente contempladas, a efectos de indemnización, en el Proyecto de Reparcelación.

2.2.6.2.- Responsabilidad del Urbanizador por incumplimiento. Penalizaciones

Son causas de incumplimiento:

a) El incumplimiento, por causa imputable al urbanizador, de los plazos máximos totales y parciales fijados en el Programa de Actuación Integrada y en este Convenio, cuando se refieran a actuaciones propias de la fase administrativa, incluyendo el incumplimiento de cualquier requerimiento que impida la continuación del procedimiento que el Ayuntamiento efectúe en desarrollo y ejecución del Programa y del posterior Proyecto de Reparcelación hasta la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva, comportará la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,2 euros por cada 1.000 euros de las cargas de urbanización fijas aprobadas en el Programa de Actuación Integrada, IVA excluido. (Por lo que, ascendiendo las cargas totales fijas del Programa a 1.059.036,62 €, la penalidad diaria será a razón de 211,8 €.)

b) El incumplimiento, por causa imputable al urbanizador, de los plazos máximos totales y parciales fijados en el Programa de Actuación Integrada y en este Convenio, cuando se refieran a actuaciones propias de la fase de ejecución material de las obras de urbanización, comportará la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,2 euros por cada 1.000 euros de las cargas de urbanización fijas aprobadas en el Programa de Actuación Integrada, IVA excluido. (Por lo que, ascendiendo las cargas totales fijas del Programa a 1.059.036,62 €, la penalidad diaria será a razón de 211,8 €.)

c) En caso de que las penalidades no sean abonadas en el periodo concedido al efecto, se harán efectivas sobre la garantía definitiva, debiendo el urbanizador reponer o ampliar aquella en la cuantía que corresponda en el plazo de quince días desde la ejecución, incurriendo en caso contrario en causa de resolución de la adjudicación.

A efectos de su cuantificación, el importe de las penalidades se calculará a partir de la fecha del primer requerimiento que el Ayuntamiento efectúe al urbanizador para el cumplimiento de sus obligaciones.

2.2.7.- Conclusión del Programa, recepción de las obras de urbanización. Conservación y plazos de edificación

2.2.7.1.- Finalización normal del Programa.

El programa de actuación integrada concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización de conformidad con el artículo 160 de la LOTUP.

2.2.7.2.- Recepción de las obras de urbanización. Devolución de las garantías de promoción.

Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas. También se entenderán recibidas desde que queden abiertas al uso público. Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación integrada.

2.2.7.3.- Conservación de las obras de urbanización.

La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del urbanizador, salvo la reparación de vicios constructivos. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas, propietarios o asociaciones de propietarios, sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado.

2.2.7.4.- Plazos de edificación de los solares resultantes.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 179 de la LOTUP, se establece un plazo de dos (2) años desde que el terreno hubiere adquirido la condición de solar de conformidad con el establecido en la redacción del artículo 179 de la LOTUP.

En cuyos términos queda formalizado este documento que, aprobado por los comparecientes previa su lectura, es firmado por triplicado y a un solo efecto.