

**ACTUACIÓN URBANÍSTICA
UNIDAD DE EJECUCIÓN "MONCAYO"
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA**

*Programa de Actuación Integrada
de la Unidad de Ejecución "Moncayo"
del suelo urbano de Valencia.*

*Autor: Antonio Tormo Falcó
Ingeniero de Caminos. Col. nº. 6746
Promotor: Iturbi-Moncayo Desarrollo, S.L.
Fecha: 25 de enero de 2022*

ÍNDICE:

I. MEMORIA

MEMORIA JURÍDICA

- I.1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACION INTEGRADA Y DE SUS PARÁMETROS URBANÍSTICOS ESENCIALES.
- I.2.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR.
- I.3.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS AL PROGRAMA.
- I.4.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.
- I.5.- PLAZOS QUE SE PROPONEN PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.

MEMORIA ECONÓMICA

- I.6.- MODALIDAD DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR.
- I.7.- VALORACIÓN DEL SUELO.
- I.8.- ESTIMACIÓN DE LOS CONCEPTOS ECONÓMICOS CONSTITUTIVOS DE LAS CARGAS DE LA ACTUACIÓN.
- I.9.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA.
- I.10.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

II. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

III. GARANTIA PROVISIONAL

Anexos

- 1. Tasación de los terrenos.
- 2. Tasación del valor inicial de los terrenos
- 3. Notas simples de las fincas registrales afectadas por la actuación. Relación con las parcelas catastrales correspondientes.
- 4. Demoliciones.

I. MEMORIA

MEMORIA JURÍDICA

I.1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA Y DE SUS PARÁMETROS URBANÍSTICOS ESENCIALES.

El ámbito objeto de desarrollo es, el correspondiente a la Unidad de Ejecución "Moncayo" delimitada en el Plan de Reforma Interior que acompaña a esta Proposición Jurídico-Económica.

El ámbito se encuentra delimitado de la siguiente forma:

- Al Norte: Calle Pianista Amparo Iturbi.
- Al Sur: Traseras de los edificios de la Calle Almudaina.
- Al Este: Medianera de los edificios existentes y el espacio libre privado –patio de manzana- recayentes a la Calle Pianista Amparo Iturbi y Calle Almudaina.
- Al Oeste: Calle San Vicente Mártir.

Los principales parámetros urbanísticos de la ordenación propuesta son:

DATOS P.R.I. - U.E. "MONCAYO"		
DESCRIPCIÓN		PRI propuesto
SUELO PÚBLICO	Sup. Viales Rodados (S.V.R.)	653,79
	Sup. Áreas Prioridad Peatonal (R.V.P.P.)	3.208,77
	Espacios Libres / Áreas de juego (S.V.A./S.V.J.)	1.088,46
TOTAL SUP. SUELO DOTACIONAL Y USO PÚBLICO (m2s)		4.951,01
SUELO PRIVADO	Sup. Parcelas Privadas	2.713,73
	Sup. Espacios Libres Privados	846,31
	Sup. Centro de Transformación (C.T.)	53,47
TOTAL SUP. SUELO PRIVADO (m2s)		3.613,51
TOTAL SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)		8.564,52
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		21.798,99
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m2t/m2s)		2,5453

**ACTUACIÓN URBANÍSTICA UNIDAD DE EJECUCIÓN "MONCAYO"
PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA PRI MÁS PAI**

Se refleja en la siguiente imagen la delimitación del ámbito y la ordenación prevista para éste en el Plan de Reforma Interior que acompaña a esta proposición. Ese ámbito es el que será objeto de la presente programación.



La actuación supondrá no sólo la urbanización del ámbito delimitado para la Unidad de Ejecución, sino que se garantiza la ejecución de las obras de conexión de los diferentes servicios con las redes municipales colindantes a la actuación, de forma que la presente actuación será autónoma una vez finalizada y el conjunto de infraestructuras de servicios ejecutados pasarán a formar parte de las redes municipales existentes en la ciudad.

Esta proposición forma parte del Programa para el desarrollo de dicha Actuación y si resulta aprobada por el Ayuntamiento de Valencia, registrará el desarrollo de la misma en los aspectos aquí contemplados, siempre que el Ayuntamiento la apruebe en sus propios términos.

El aspirante a la condición de agente urbanizador es la mercantil ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L., constituida mediante escritura pública ante D. Eduardo Lluna Aparisi, Notario de Valencia en fecha 26 de febrero de 2018, con el número 259 de protocolo y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al Tomo 10460, Libro 7741, Folio 63, Hoja V-180654.

Dicha sociedad es titular de 4.838 m² de suelo de la unidad, según datos de catastro, lo que representa el 66,64 % de suelo privado dentro del ámbito. Al mismo tiempo, cuenta con el apoyo de dos propietarios con una superficie conjunta de 2.186 m², lo que representa otro 30,11 %. En total, la superficie privada que apoya esta propuesta es de 7.024 m², es decir 96,74 % del suelo privado.

Desde la presentación de la evaluación ambiental la sociedad Iturbi Moncayo ha adquirido otras dos parcelas:

- F.R. 57.060, Amparo Iturbi, 20 con superficie catastral 202 m².
- F.R. 33.828, San Vicente, 247 con superficie catastral 114 m².

por ello la superficie de la que es titular ha aumentado hasta los 4.838 m².

I.2.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR.

Para llevar a cabo esta actuación urbanística, la mercantil ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L., solicita actuar como agente urbanizador, mediante el sistema de actuación de gestión por los propietarios.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 118 del Texto Refundido de la Ley Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje en adelante TRLOTUP,

"El urbanizador: concepto y funciones.

1. El urbanizador es el responsable de ejecutar una actuación urbanística sujeta a programa de actuación integrada. Todo programa de actuación integrada ha de designar a su urbanizador y regular sus compromisos, obligaciones y derechos."

"2. Son funciones del urbanizador:"

- 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 lo previsto en la 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.*

Al Urbanizador le corresponde, como se ha indicado en sus funciones, la elaboración y promoción entre otros, de los siguientes proyectos y documentos técnicos, además del correspondiente Programa y planeamiento correspondiente:

- a) El Proyecto de Urbanización y cualesquiera modificaciones técnicas que fueran necesarias para su adecuado desarrollo.

- b) El Proyecto de Reparcelación de las fincas afectadas en el ámbito de desarrollo, y cualesquiera modificaciones que sean necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En la ejecución de sus tareas como urbanizador tendrá derecho a ser retribuido por dichas labores, y recibirá en contraprestación a dicho ejercicio el beneficio propuesto en la presente proposición jurídico-económica.

I.3.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS AL PROGRAMA.

Atendiendo a lo que se dispone en el artículo 145 del TRLOTUP,

"Derechos y deberes básicos del propietario.

1. 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.*

Igualmente quedan establecidos los deberes en el apartado 2 del citado precepto, que serán:

- a) *Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al urbanizador por su tarea.*
- b) *Proporcionar información sobre su propiedad.*
- c) *Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.*

La mercantil proponente que solicita la condición de Agente Urbanizador en este caso, en los términos del artículo 120 del TRLOTUP, agrupa a la propiedad de un porcentaje mayoritario de los terrenos privativos del ámbito, quedando únicamente sin haber plasmado a fecha de hoy, el apoyo explícito a la actuación, de tres pequeños propietarios titulares registrales de tres parcelas con superficies catastrales de 68, 59 y 24 metros cuadrados, en total 151 m², lo que representa el 2,08 % del suelo privado de la actuación. A ello hay que añadir los suelos del Ayuntamiento de Valencia –bien patrimoniales bien demaniales- incluidos en la unidad.

Resultará necesario, por tanto, en estos casos, llevar a cabo el trámite del emplazamiento previsto en el TRLOTUP en su artículo 147 para considerar si dichos propietarios resultan interesados en participar en esta actuación integrada.

I.4.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.

En su condición de Administración actuante, el Excmo. Ayuntamiento de Valencia tiene la facultad y compromiso de tramitación y aprobación de todos los documentos técnicos que se hagan necesarios para la ejecución del Programa, con la diligencia necesaria para llegar a buen fin.

Asimismo, finalizada la obra de urbanización procederá a su recepción tras el ofrecimiento formal del Urbanizador y la comprobación por parte de los técnicos municipales, en los términos del artículo 168 del TRLOTUP.

La administración actuante tiene derecho a recibir y obtener gratuitamente:

1. Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación o que estén adscritos a la misma en virtud del planeamiento.
2. Las parcelas que legalmente le correspondan, con destino a patrimonio público de suelo o como resultado de la aportación a la Unidad de Ejecución de suelos obtenidos onerosamente. En este caso la cesión del 5% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución de conformidad con lo establecido en el art. 82 del TRLOTUP.

I.5.- PLAZOS QUE SE PROPONEN PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.

El aspirante a agente urbanizador propone el siguiente **cronograma** de los trabajos administrativos a desarrollar, en el que se incluye los plazos máximos para la redacción de los distintos documentos de la propuesta, sin computar los plazos de tramitación de los mismos.

▪ FASE ADMINISTRATIVA

1. Presentación de Alternativa Técnica, Proposición Jurídico - Económica y Planeamiento modificativo.

2. Presentación de la documentación de los textos refundidos correspondientes a la **documentación técnica corregida** conforme a los informes municipales que se emitan a los presentes efectos y a las posibles alegaciones que se realicen en el periodo legal correspondiente.

Plazo: 1 mes desde la fecha final del periodo de exposición pública.

3. Firma de Convenio Urbanístico:

Plazo: 1 mes desde la de la aprobación municipal de la alternativa técnica junto con el Plan de Reforma Interior.

4. Presentación del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

Plazo: 3 meses desde la Firma del Convenio Urbanístico.

5. Presentación ante el Registro de la Propiedad para su Inscripción registral de la reparcelación.

Plazo: dos meses desde la firmeza de la aprobación municipal de la reparcelación.

6. Cuenta de Liquidación Definitiva: Redacción de la cuenta de liquidación definitiva

Plazo: 1 mes desde la finalización de la obra de urbanización.

Inscripción de la cuenta de liquidación definitiva

▪ **FASE DE EJECUCIÓN**

1. Obra de Urbanización:

Acta de replanteo: en el plazo de 1 mes desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación

Plazos parciales de la ejecución: Se adjunta Plan de Obra.

Plazo máximo para la finalización de las obras: 12 meses desde el acta de replanteo.

2. Obras de edificación:

Se establece un plazo máximo de 10 años justificado en la situación económica actual, que plantea un plus de inestabilidad con la emergencia sanitaria, posibilitando así las necesarias labores de estudio del mercado y plazos de tramitación de licencias.

MEMORIA ECONÓMICA

I.6.- MODALIDAD DE RETRIBUCION AL URBANIZADOR.

De conformidad con el art. 149 del TRLOTUP,

"1. Las personas propietarias retribuyen al agente urbanizador por los gastos presupuestados como máximos en el programa de actuación integrada en metálico, en terrenos o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión, ello conforme al artículo 150 de este texto refundido, y sin perjuicio de las modificaciones que pueda introducir la administración en la aprobación del programa, así como de la retasación de cargas. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre las personas interesadas."

"5. En la gestión indirecta y en la gestión por las personas propietarias, se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el agente urbanizador a la administración y la persona propietaria."

6. Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico."

Por todo ello la retribución propuesta inicialmente por el aspirante a agente urbanizador es la retribución en terrenos si bien cada propietario podrá elegir el tipo de retribución que más le convenga, bien en metálico, bien en terrenos o en la modalidad de retribución mixta.

I.7.- VALORACION DEL SUELO.

Se acompaña como Anexo número 1 a la presente Proposición Jurídico-Económica, tasación realizada por la compañía TINSA, empresa tasadora homologada por el Banco de España, en cuya tasación consta un estudio de mercado para obtener por un lado, los valores en venta de los distintos productos inmobiliarios intervinientes en la actuación y por otro, los valores objetivos de coste de construcción de dichos productos inmobiliarios. Como consecuencia de todo ello se obtiene el valor de repercusión del suelo tanto respecto del m² construido como respecto al suelo bruto .

Para la obtención de estos valores tomamos los datos de la valoración de TINSA siguiendo el desarrollo de la misma.

Para la valoración del aprovechamiento urbanizado, punto 5. de la tasación, se han tenido en cuenta los precios de venta de los distintos productos inmobiliarios en el entorno del PAI reflejados en la indicada tasación.

En el punto 5.2.3. de la citada tasación se estiman los costes de construcción de las diferentes tipologías. Una vez aplicados los coeficientes de Gastos Generales y Beneficio de la promoción establecidos en el Real Decreto 1492/2011 se obtiene el valor del suelo en situación de urbanizado (Apartado 5.3 de la precitada tasación) que asciende a la cantidad de **6.237.959,13 €**.

A este valor hay que deducir los costes de urbanización que se encuentran calculados en el apartado 6 de la precitada Tasación. Así, de acuerdo al punto 6.2, los "*Gastos de urbanización, planeamiento y dirección de obras*" ascienden a un total de **957.766,00 €**. Aplicando la prima de riesgo y la tasa libre de riesgo se obtiene en el Apartado 6.4, el valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes por un importe de **5.206.746,14 €**.

Dado que el aprovechamiento lucrativo del PRI MONCAYO es de 20.709,05 m²t, una vez descontado el porcentaje de cesión obligatoria del 5 % a favor de la Administración, el "*VALOR DE REPERCUSIÓN HOMOGENEIZADO PENDIENTE DE CARGAS DE URBANIZACIÓN*":

$\text{Valor de suelo antes de urbanizar (Vso)} = 5.306.746,14 \text{ €} / 20.709,05 \text{ m}^2\text{t} = 251,42 \text{ €/m}^2\text{t}.$

Valor del suelo una vez urbanizado.

Para obtener el valor del suelo urbanizado, al resultado anterior le añadimos las cargas de urbanización, tal y como determina la TRLOTUP, como suma de cargas fijas más variables, donde **se incluyen las obras de las conexiones exteriores al PAI exigidas en los informes municipales**. Así mismo, se consideran los **costes de los derribos de las construcciones incompatibles con el Planeamiento y también las indemnizaciones**. Siguiendo con la TRLOTUP se tiene en consideración **los honorarios profesionales por la redacción de los Proyectos técnicos, los gastos y beneficio del agente urbanizador hasta un máximo del 22%** del Presupuesto de Licitación, tal y como se determina en la Guía de Procedimiento del Ayto. de Valencia.

De este modo, las cargas totales de urbanización calculadas en los documentos que se acompañan al Programa ascienden a un total de **1.582.064,69 €** y se desglosan del siguiente modo:

CARGAS FIJAS URBANIZACIÓN	Importe
Presupuesto de Licitación	1.193.769,56 €
Proyectos Técnicos y Dirección de obra	90.895,86 €
Gastos de gestión del urbanizador	29.000,00 €
Beneficio empresarial del urbanizador	131.366,54 €
Suma	1.445.031,96 €

CARGAS VARIABLES		
	Ubicación	Indemnizaciones (€)
Edificios existentes incompatibles con el planeamiento	C/ Amparo Iturbi, nº 14	15.122,00
	C/ Amparo Iturbi, nº 16	38.826,00
	C/ Amparo Iturbi, nº 18	45.757,00
	C/ San Vicente, nº 249	15.240,00
	SUBTOTAL	114.945,00
Edificios demolidos y trabajos efectuados por orden administrativa	C/ Amparo Iturbi, nº 8 y 10	0
	C/ San Vicente, nº 255	0
	C/ San Vicente, nº 247	22.087,73
	SUBTOTAL	22.087,73
TOTAL CARGAS VARIABLES (euros)		137.032,73

Por tanto, la repercusión de las cargas de urbanización por metro cuadrado de techo es la siguiente:

- CARGAS FIJAS 1.445.031,95 € / 20.709,05 m²t = 69,78 €/m²t
- CARGAS VARIABLES 137.032,73 € / 20.709,05 m²t = 6,62 €/m²t
- TOTAL CARGAS FIJAS + VARIABLES = 76,40 €/m²t

De este modo el valor del suelo una vez urbanizado se obtiene como suma del valor del suelo antes de urbanizar más la repercusión de las cargas fijas más variables:

Valor de repercusión del suelo urbanizado = 327,82 €/m²t
--

I.8.- ESTIMACIÓN DE LOS CONCEPTOS ECONÓMICOS CONSTITUTIVOS DE LAS CARGAS DE LA ACTUACIÓN.

Según el Art. 150 del TRLOTUP, las cargas de urbanización en un Programa de Actuación Integrada se dividen en dos grandes grupos:

- Cargas de urbanización fijas
- Cargas de urbanización variables.

I.8.1.- CARGAS FIJAS

El propio Art. 150, apartado 1, indica que son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de esta ley:

a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de esta ley.

b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.

c) Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º 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.

d) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

a) Obras Programadas

El presupuesto de licitación (P.L.) de las obras necesarias se resumen en los capítulos del Proyecto de Urbanización siguientes:

Descripción	Importe
Capítulo 01. Trabajos previos	25.475,61 €
Capítulo 02. Movimientos de tierra	34.697,22 €
Capítulo 03. Firmes y pavimentos	219.811,49 €
Capítulo 04. Saneamiento	54.658,98 €
Capítulo 05. Red agua potable	92.812,12 €
Capítulo 06. Alumbrado Público	91.299,55 €
Capítulo 07. Jardinería y red de riego	28.533,38 €
Capítulo 08. Señalización y semáforos	840,09 €
Capítulo 09. Mobiliario urbano	19.168,36 €
Capítulo 10. Servicios no municipales	219.893,83 €
Capítulo 11. Reserva municipal	3.233,10 €
Capítulo 12. Gestión de residuos	50.654,12 €
Capítulo 13. Seguridad y salud	9.118,43 €
Capítulo 14. Control de calidad	5.928,56 €
Capítulo 15. Limpieza	5.000,76 €
Presupuesto ejecución material (PEM)	861.125,60 €
Capítulo 16. Proyecto de derribo	94.369,39 €
Capítulo 17. Derribos ejecutados	47.672,71 €
Presupuesto ejecución material con derribos (PEM)	1.003.167,70 €
Gastos Generales (13%)	130.411,80 €
Beneficio Industrial (6%)	60.190,06 €
Presupuesto Licitación	1.193.769,56 €
IVA (21%)	250.691,61 €
TOTAL PRESUPUESTO LICITACIÓN	1.444.461,17 €

Se ha incluido en el Proyecto de Urbanización un capítulo que recoge los derribos de las edificaciones incompatibles con el Planeamiento, tanto las que ya se han derribado por orden municipal como aquellas edificaciones que están pendientes de su derribo.

b) Redacción de los Proyectos Técnicos y la dirección de Obra necesarios.

El coste de redacción de proyectos y dirección de obras comprende los honorarios técnicos devengados por la redacción y dirección de los diferentes proyectos técnicos, especificando los correspondientes a cada proyecto, incluidos gastos de tramitación, elevación a público e inscripción en el Registro de la Propiedad del proyecto de reparcelación y se desglosan de la siguiente forma:

ACTUACIÓN URBANÍSTICA UNIDAD DE EJECUCIÓN "MONCAYO"
PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA PRI MÁS PAI

Descripción	Importe
•Trámite Ambiental	
Documento estratégico ambiental	3.000,00 €
Trabajos de topografía	2.000,00 €
<i>Subtotal Trámite Ambiental</i>	<i>5.000,00 €</i>
•Fase Urbanística	
PRI (incl. Estudio Integración Paisajística)	5.707,42 €
PAI (Memoria de viabilidad económica, Memoria sost. económica, Proposición jurídico-económica)	16.257,84 €
Propuesta de Convenio	3.000,00 €
Proyecto de Urbanización	28.451,21 €
<i>Subtotal Fase Urbanística</i>	<i>53.416,47 €</i>
• Gestión y Ejecución	
Proyecto Reparcelación	10.086,00 €
Dirección Obras Urbanización	12.193,39 €
Coordinación Seguridad y Salud	500,00 €
Control Calidad Obras (Incl. en Proyecto Urbanización)	0,00 €
<i>Subtotal Gestión y Ejecución</i>	<i>22.779,39 €</i>
•Gastos Jurídicos	
Gastos Notariales Proy. Reparcelación	
Gastos Registrales	
Anotación Marginal	2.500,00 €
Inscripción Reparcelación	3.500,00 €
Publicaciones	1.000,00 €
Tasaciones	2.700,00 €
<i>Subtotal Gastos Jurídicos</i>	<i>9.700,00 €</i>
Suma	90.895,86 €
IVA (21%)	19.088,13 €
TOTAL PARTIDA	109.983,98 €

c) Gastos de gestión del urbanizador.

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º 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.

Descripción	Importe
Gastos generales y financieros del Agente Urbanizador	25.000,00 €
Mantenimiento y Conservación urb. hasta su recepción por la Admin.	1.000,00 €
Gastos, aranceles, tasas y honorarios tramitación	2.000,00 €
Controles Calidad y Peritajes del programa por prof. independientes	1.000,00 €
Suma	29.000,00 €
IVA (21%)	6.090,00 €
TOTAL PARTIDA	35.090,00 €

d) Beneficio empresarial del urbanizador.

Descripción	Importe
Beneficio empresarial	131.366,54 €
Suma	131.366,54 €
IVA (21%)	27.586,97 €
TOTAL PARTIDA	158.953,51 €

e) Resumen cargas fijas del urbanizador.

El coste total de las cargas de urbanización fijas de la actuación será la suma de todos los conceptos anteriores, IVA excluido y que se resume de este modo:

Descripción	Importe
Presupuesto de Licitación	1.193.769,56 €
Proyectos Técnicos y Dirección de obra	90.895,86 €
Gastos de gestión del urbanizador	29.000,00 €
Beneficio empresarial del urbanizador	131.366,54 €
Suma	1.445.031,96 €
IVA (21%)	303.456,71 €
TOTAL CARGAS FIJAS	1.748.488,67 €

I.8.2.- CARGAS VARIABLES

Las cargas de urbanización anteriormente reflejadas no incluyen las indemnizaciones que hubiera que satisfacer ni tampoco otras cargas de urbanización variables, dado que éstas no deben determinarse por la concurrencia de ofertas. Conforme dispone el artículo 150.2 del TRLOTUP son cargas de urbanización en la categoría de variables las siguientes:

- a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.*
- b) Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.*
- c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.*
- d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de este Texto Refundido.*

Y, además, continúa indicando el citado precepto la forma en la que tienen que hacerse efectivas dichas cargas:

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todos los propietarios en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada propietario o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

En el presente caso, no existen en el ámbito objeto de gestión plantaciones o instalaciones a indemnizar, aunque sí existen construcciones. Con posterioridad al inicio del trámite ambiental se han realizado demoliciones como consecuencia de ordenes de ejecución municipales (por declaración de ruina o peligro de desprendimientos). Así mismo, existen otras construcciones que necesariamente deberán ser demolidas al ser incompatibles con la ejecución del planeamiento.

No existen actividades económicas en funcionamiento, o derechos a extinguir sobre las fincas afectadas, por lo que no se prevén indemnizaciones a satisfacer por dicho concepto.

Igualmente, no existen obras de urbanización que se hayan sufragado, gastos de realojo o retorno.

a) Indemnizaciones de edificaciones existentes actualmente incompatibles con el planeamiento:

Actualmente, los edificios existentes fuera de ordenación y que deben derribarse por incompatibilidad con la nueva ordenación son los siguientes:

- C/ Pianista Amparo Iturbi n° 14.
- C/ Pianista Amparo Iturbi n° 16.
- C/ Pianista Amparo Iturbi n° 18.
- C/ San Vicente n° 249.

Para el cálculo del valor de la indemnización de estos edificios utilizaremos lo estipulado en el siguiente RD:

El **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (LSRU), en su Título V, artículo 34. "Ámbito del Régimen de Valoraciones", establece en su punto 1 que: *"Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*

- a) *La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*
- b) *La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*
- c) *La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.*
- d) *La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.*

Y en su artículo 35, establece los "**criterios generales para la valoración de inmuebles**", y más concretamente, en el punto 3, se refiere a las edificaciones, construcciones e instalaciones.

La Disposición Final Segunda del Texto Refundido de la Ley del Suelo, autoriza al desarrollo de la citada Ley, que se materializa en el **Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre**, por el que se aprueba el **Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS)**.

La Ley y su Reglamento, establecen criterios generales de valoración que se aplican a todo tipo de construcciones, edificaciones e instalaciones según la siguiente expresión:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación. (Anexo II)

El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, 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 construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II del RVLS, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

Cuando se analizan los gastos necesarios para construir una promoción inmobiliaria es necesario considerar, además del Coste de Construcción por Contrata, el resto de gastos necesarios que son los siguientes:

- Los **honorarios técnicos** correspondientes al proyecto que se pretende ejecutar y a la dirección de las obras, que serán abonados a los profesionales encargados de estos aspectos.
- Los costes correspondientes a **licencias y tasas de la construcción**, que varían en función del tipo de promoción que se pretende construir.
- **Impuestos no recuperables y aranceles** necesarios para adquirir el suelo sobre el que se construirá la promoción, el edificio que se pretende rehabilitar y, posteriormente para obtener la declaración de obra nueva de dicho inmueble.
- Los **gastos de administración del promotor y otros estudios necesarios**.

El conjunto de estos gastos conforme a publicaciones especializadas y bibliografía específica, se pueden estimar en un 21% del total considerado inicialmente en el Coste de Ejecución por Contrata.

El Coste de Ejecución por Contrata (PEC) incluye los gastos repercutibles de la obra (lo que se denomina Coste de Ejecución Material), los gastos generales y el beneficio industrial del constructor. Los gastos generales y el beneficio industrial suponen un 19% del PEC.

Por tanto, el **Valor de Reposición Bruto** del inmueble, es lo que costaría hacerlo a fecha de la valoración como si fuera nuevo a precios de mercado. El artículo 18.2 del RVLS admite que la reposición se haga con similares características de materiales actuales, aunque no sean los mismos que la realidad y utilizando tecnología actual. Además de la reposición propiamente dicha, el Reglamento admite el **reemplazamiento** como sinónimo de la reposición.

C/ Pianista Amparo Iturbi nº 14.

1. Datos del edificio:

- Fecha de construcción según catastro: 1950
- Antigüedad: 71 años
- Uso: Almacén
- Estado de conservación: Normal
- Superficie construida:
 - Almacén planta baja 195 m2t.
 - Almacén planta primera 86 m2t.
- Vida útil: 50 años

2. Cálculo indemnización:

SITUACIÓN	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (m2)	VALOR IVE PEM (€/m2)	VALOR (€)
PL. BAJA	Almacén	195,00	302,50	58.987,50 €
PL. 1ª	Almacén	86,00	302,50	26015.00 €
SUBTOTAL				85.002,50 €
19% de Beneficio Ind. + Gastos Generales				16.150,47 €
21% de Otros Gastos Necesarios				17.850,52 €
TOTAL, AMPARO ITURBI 14				151.219 €

Teniendo en cuenta que la edificación ha superado su vida útil, su valor indemnizatorio se estima en el 10% del coste de reposición, es decir **15.122 euros**.

C/ Pianista Amparo Iturbi nº 16.

1. Datos del edificio:

- Fecha de construcción según catastro: 1930
- Antigüedad: 90 años
- Uso: Comercial - Oficinas - Almacén
- Estado de conservación: Normal
- Superficie construida:
 - Planta Baja:
 - Industrial: 286 m2t.
 - Almacén: 210 m2t.
 - Comercial: 49 m2t.
- Vida útil: 50 años

2. Cálculo Indemnización:

SITUACIÓN	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (m2)	VALOR IVE PEM (€/m2)	VALOR (€)
PL. BAJA	Nave	286,00	363,00	103.818 €
	Almacén	210,00	302,50	63.525 €
	Comercio	49,00	726,00	35.574 €
PL. 1ª	Oficinas	123,00	605,00	74.415 €
SUBTOTAL				277.332 €
19% de Beneficio Ind. + Gastos Generales				52.693 €
21% de Otros Gastos Necesarios				58.240 €
TOTAL, AMPARO ITURBI 16				388.265 €

Igualmente, teniendo en cuenta que la edificación ha superado su vida útil, su valor indemnizatorio se estima en el 10% del coste de reposición, es decir **38.826 euros**.

C/ Pianista Amparo Iturbi nº 18.

1. Datos del edificio:

- Fecha de construcción estimada: 1950
- Antigüedad: 70 años
- Uso: Almacén Según catastro: solar sin edificar
- Estado de conservación: Deficiente
- Superficie construida: 900,38 m²
- Vida útil: 50 años

2. Cálculo Indemnización:

SITUACIÓN	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (m ²)	VALOR IVE PEM (€/m ²)	VALOR (€)
PLANTA BAJA	Nave	900,38	363,00	326.838 €
SUBTOTAL				326.838 €
19% de Beneficio Ind. + Gastos Generales				62.099 €
21% de Otros Gastos Necesarios				68.636 €
TOTAL, AMPARO ITURBI 18				457.573 €

Aún, cuando este inmueble no figura como edificado en el catastro legislación urbanística establece que siempre prevalece la realidad física sobre los datos existentes en los distintos registros y dada la evidencia de su existencia como consta en las fotografías de la zona, se debe valorar su indemnización.

Del mismo modo, como la edificación ha superado su vida útil su valor indemnizatorio se estima en el 10% de su coste de reposición, es decir **45.757 euros**.

C/ San Vicente nº 249.

1. Datos del edificio:

- Fecha de construcción según catastro: 1925
- Antigüedad: 96 años
- Uso: Residencial - Comercial - Almacén - Residencial
- Estado de conservación: Deficiente
- Superficie construida:
 - Planta baja:
 - Comercial: 35,00 m²
 - Almacén: 47 m²
 - Planta 1ª: Residencial: 97 m²
- Vida útil: 100 años

2. Cálculo Indemnización:

SITUACIÓN	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (m ²)	VALOR IVE PEM (€/m ²)	VALOR (€)
PLANTA BAJA	Almacén	47,00	302,50	14.217 €
	Comercial	35,00	726,00	25.410 €
PLANTA 1ª	Residencial	97,00	713,75	69.234 €
SUBTOTAL				108.861 €
19% de Beneficio Ind. + Gastos Generales				20.684 €
21% de Otros Gastos Necesarios				22.861 €
TOTAL, SAN VICENTE 249				152.406 €

Aun cuando este edificio no ha llegado al final de su vida útil, por aplicación de la fórmula prevista del art. 18 del Reglamento de Valoraciones y dado los coeficientes obtenidos por estado de conservación y antigüedad, se aplica a efectos indemnizatorios el valor el mínimo legal establecido, es decir el 10% de su coste de reposición que es **15.240 euros**.

Resumen indemnizaciones:

SITUACIÓN	INDEMNIZACIONES
C/ Pianista Amparo Iturbi nº 14	15.122 euros
C/ Pianista Amparo Iturbi nº 16	38.826 euros
C/ Pianista Amparo Iturbi nº 18	45.757 euros
C/ San Vicente nº 249	15.240 euros
TOTAL INDEMNIZACIONES	114.945 euros

b) Indemnizaciones de edificaciones demolidas por Orden Administrativa:

En esta actuación, la Mercantil ITURBI MONCAYO DESARROLLO, S.L., en su condición de candidato a Agente Urbanizador ha tenido que realizar la demolición de tres inmuebles según orden de ejecución de ruina dictada por el Ayuntamiento de Valencia.

Estas indemnizaciones y costes han sido abonados por el candidato a Agente Urbanizador, conforme resulta con la orden administrativa de ejecución dictada por el Ayuntamiento de Valencia y cuyo coste de derribo se acredita con las correspondientes facturas satisfechas a las empresas que efectuaron el derribo. Se adjuntan copias de estos documentos en el Anexo nº 3. A continuación, se resumen dichos gastos:

C/ Amparo Iturbi, nº 8 y 10:

El valor de la indemnización se considera 0 porque los edificios se encontraban en estado de ruina inminente.

C/ San Vicente, 255:

Al igual que en el caso anterior, el valor de la indemnización se considera 0 porque según consta en el informe emitido por la Oficina Técnica de Control de la Conservación de la Edificación de fecha 18 de diciembre de 2019 el edificio se encontraba en situación de ruina inminente.

C/ San Vicente nº 247:

1. Datos del edificio:

- Fecha de construcción según catastro: 1925
- Antigüedad: 96 años
- Uso: Residencial - Comercial
- Estado de conservación: Deficiente
- Superficie construida:
 - Planta baja: Comercial: 96,00 m2t
 - Planta 1ª: Residencial: 96,00 m2t
- Vida útil: 100 años

2. Cálculo Indemnización:

Partimos de las superficies declaradas en catastro y los valores por metro cuadrado del Instituto Valenciano de la Edificación para calcular el coste de reposición.

SITUACIÓN	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (m2)	VALOR IVE (€/m2)	VALOR (€)
PL. BAJA + PL. 1ª	Vivienda	192,00	648,86	124.581,12 €
19% de Beneficio Ind. + Gastos Generales				23.670,41 €
21% de Gastos Varios				26.162,04 €
TOTAL SAN VICENTE 247				174.413,57 €

Por la antigüedad del inmueble, construido en 1925, es decir con una antigüedad de 96 años, su coeficiente β es 0,9704%:

Aplicando la fórmula:

$$V = VR - (VR - VF) \times \beta$$

Siendo:

VR = Coste de reposición

VF = Valor de la construcción al final de su vida útil

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (Anexo II del RD 1492/2011 que aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo)

San Vicente 247 12,664% s/ 174.413,57 euros **22.087,73 euros**

Resumen indemnizaciones:

SITUACIÓN	INDEMNIZACIONES
C/ Amparo Iturbi, nº 8 y 10	0 euros
C/ San Vicente nº 255	0 euros
C/ San Vicente nº 247	22.087,73 euros
TOTAL INDEMNIZACIONES	22.087,73 euros

I.9.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA.

I.9.1.- INTRODUCCIÓN

1.1 Razón del presente estudio

Según dispone el Decreto Legislativo 1/2021 Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, en su artículo 40.3, , 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.

En dicho Decreto Legislativo, en su ANEXO XIII se especifica el “*Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario*”

1. Memoria de viabilidad económica. La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.

c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

1.2 Objeto del informe

La propuesta de planeamiento que ahora se tramita es un Plan de Reforma Interior que viene a modificar la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente en el ámbito de actuación que no es otro que el Plan de Reforma Interior aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 29 de julio de 2004.

El Plan de Reforma Interior incluye, entre otras medidas:

- Consolidar un área de tipo residencial con carácter unitario, que complete un espacio urbano vacante en esa zona de la ciudad, de interés dada la importancia como eje referencial que supone la Calle San Vicente Mártir.
- Resolver el acabado de la trama viaria estableciendo la necesaria articulación de la misma, evitando discontinuidades, lo que mejorará también la visión global cuando se produzca el desarrollo residencial incluido en el ámbito de la actuación urbanística Parque Central próxima a la actuación.
- Obtener, por medio de la gestión urbanística, el suelo necesario para dotaciones públicas, en esta área degradada de la ciudad, aumentando así el estándar de calidad urbana de la zona.

La propuesta de planeamiento que ahora se tramita mantiene en su integridad las determinaciones urbanísticas del Plan de Reforma Interior aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 29 de julio de 2004, de modo que la superficie del ámbito, la edificabilidad, el aprovechamiento urbanístico etc permanecen inalterables. Esta propuesta, únicamente pretende modificar la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente en el ámbito de actuación, por tanto no se solicita mayor edificabilidad ni mayor superficie del ámbito.

1.3- Normativa de aplicación.

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el TR de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana. (BOE núm. 261 de 31-10-2015)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Decreto 1020/1993 de 25 de junio de Normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana.
- Circular 07.04/2016P de 16 de diciembre de actualización de la Circular 12.04/04, sobre ponencias de valores, para el año 2017.
- Decreto Legislativo 1/2021, Texto Refundido de la ley Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOGV núm. 9129 de 16-7-2021).
- Texto Refundido N°1 de las Bases Generales Reguladoras de la Gestión Indirecta de Programas de Actuación Integrada.

I.9.2.- CONDICIÓN DE VIABILIDAD

Una actuación se considera viable económicamente si es capaz de generar un excedente o beneficio por el proceso de transformación de los terrenos.

Este beneficio será favorable si el proceso de transformación genera un valor añadido que incrementa el valor del suelo aportado o valor inicial del suelo.

Por lo tanto:

$$\boxed{\text{Valor residual del suelo tras la actuación} > \text{Valor inicial del suelo}}$$

Siendo:

$$\boxed{\text{Ingresos Venta solares} - \text{Cargas} = \text{Valor residual del suelo tras la actuación}}$$

Al tratarse de un suelo urbanizado que se somete a una operación de reforma o renovación de la urbanización a desarrollar mediante una actuación integrada nos remitiremos a los artículos 35 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana que establecen como criterios para su valoración los siguientes:

I.9.3.- VALOR RESIDUAL DEL SUELO.

Según el Artículo 19 del **Reglamento de Valoraciones**, para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

El artículo 22 del citado Reglamento de valoraciones detalla la forma de cálculo del valor de repercusión del suelo según la metodología residual.

“Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

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

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40.

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.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley del Suelo.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se deducirá, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

$$V_{So} = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble

I.9.4.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

La condición de viabilidad se postula respecto de la Unidad de Ejecución (UE) resultante o ámbito de gestión indirecta propuesto.

Los parámetros necesarios para llevar a cabo el cálculo del valor de repercusión del suelo se incluyen en el cuadro siguiente:

DESCRIPCIÓN		PRI propuesto
SUELO PÚBLICO	Sup. Viales Rodados (S.V.R.)	653,79
	Sup. Áreas Prioridad Peatonal (R.V.P.P.)	3.208,77
	Espacios Libres / Áreas de juego (S.V.A./S.V.J.)	1.088,46
TOTAL SUP. SUELO DOTACIONAL Y USO PÚBLICO (m2s)		4.951,01
SUELO PRIVADO	Sup. Parcelas Privadas	2.713,73
	Sup. Espacios Libres Privados	846,31
	Sup. Centro de Transformación (C.T.)	53,47
TOTAL SUP. SUELO PRIVADO (m2s)		3.613,51
TOTAL SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)		8.564,52
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		21.798,99
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m2t/m2s)		2,5453
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS (95%) (m2t)		20.709,04
APROVECHAMIENTO DE CESION PARA LA ADMON. (5%) (m2t)		1.089,95

Del Planeamiento propuesto en este documento, la distribución de los m2t en los distintos tipos de inmuebles (UFA, EDA, áticos...) es la que se relaciona por manzana según el cuadro siguiente:

PARCELAS EDIFICABLES U.E "MONCAYO"								
PARCELA	TIPOL.	H	SUP. OCUP.	EDIF. PL. BAJA	EDIF. PL. >1	ÁTICO	EDIF. TOTAL	Nº VIV
PARC. 1 (8 + ático)	EDA	8	255,85	255,85	1.790,93	122,39	2.169,17	19
PARC. 2 (9 + ático)	EDA	9	978,63	978,63	7.829,04	413,50	9.221,17	82
	EL*	-	558,70	-	-	-	-	-
PARC. 3 (9 + ático)	EDA	9	332,01	332,01	2.656,08	157,83	3.145,92	28
PARC. 4 (9 + ático)	EDA	9	639,75	639,75	5.118,01	298,98	6.056,74	54
PARC. 5 (2 alturas)	UFA	2	316,48	316,48	316,48	-	632,97	6
	EL*	-	194,83	-	-	-	-	-
PARC. 6 (3 alturas)	UFA	3	191,01	191,01	382,02	-	573,03	5
	EL*	-	92,78	-	-	-	-	-
TOTALES			3.560,04	2.713,73	18.092,56	992,70	21.798,99	194

I.9.5.- VALORACION DEL SUELO.

Se acompaña como Anexo número 1 a la presente Proposición Jurídico-Económica, tasación realizada por la compañía TINSA, empresa tasadora homologada por el Banco de España, en cuya tasación consta un estudio de mercado para obtener por un lado, los valores en venta de los distintos productos inmobiliarios intervinientes en la actuación y por otro, los valores objetivos de coste de construcción de dichos productos inmobiliarios. Como consecuencia de todo ello se obtiene el valor de repercusión del suelo tanto respecto del m² construido como respecto al suelo bruto.

Nos remitimos por tanto al desarrollo expuesto en el punto I.7 de este documento y así obtenemos:

Valor de suelo antes de urbanizar (Vso) = 251,42 €/m²t.

Y una vez ejecutada la urbanización:

Valor de repercusión del suelo urbanizado =327,82 €/m²t

I.9.6.- VALOR INICIAL DEL SUELO.

Tal y como dispone el Decreto Legislativo 1/2021 Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, en su artículo 40.3, La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

*a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en **situación de origen** y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.*

ITURBI MONCAYO DESARROLLO, S.L. solicitó a la empresa tasadora homologada por el Banco de España, TINSA, un estudio de mercado antes del inicio de trámite administrativo. En dicho informe, firmado el día 24 de octubre de 2019, se tasaron las doce fincas registrales incluidas en el ámbito del PRI MONCAYO que se detallan a continuación:

ACTUACIÓN URBANÍSTICA UNIDAD DE EJECUCIÓN "MONCAYO"
PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA PRI MÁS PAI

PARCELAS OBJETO DE TASACIÓN				
Nº ORDEN	DIRECCIÓN	FINCAS REGISTRALES	FINCAS CATASTRALES	SUPERFICIE TASACIÓN
2	SAN VICENTE 239	4150	5206644YJ2750E0001QG	94,13
	SAN VICENTE 241		5206643YJ2750E0001GG	
3	AMPARO ITURBI 4	4149	5206602YJ2750E0001UG	442,19
	SAN VICENTE 243		5206642YJ2750E0001YG	
			5206642YJ2750E0002UH	
4	SAN VICENTE 245	5551	5206641YJ2750E0001BG	60,71
6	SAN VICENTE 249 - PBAJA	7226-N	5206639YJ2750E0001YG	35,40
8	SAN VICENTE 253	1836	5206625YJ2750E0001XG	80,06
9	SAN VICENTE 255	1837	5206624YJ2750E0001DG	78,60
			5206624YJ2750E0002FH	
11	AMPARO ITURBI 6	58885	5206603YJ2750E0001HG	256,41
12	AMPARO ITURBI 8	10413-N	5206604YJ2750E0001WG	468,60
13	AMPARO ITURBI 10	1972-N	5206605YJ2750E0001AG	380,00
14	AMPARO ITURBI 16 PB	5304	5206608YJ2750E0001GG	538,02
	AMPARO ITURBI 16 PISO 1		5206608YJ2750E0002HH	
15	AMPARO ITURBI 18	11995	5206609YJ2750E0001QG	1.581,76
17	MONCAYO 19	5324	5206631YJ2750E0001EG	567,00
TOTAL SUPERFICIE TASADA				4.582,88

Estas parcelas están situadas en diversos puntos del ámbito y tienen una superficie conjunta de 4.582,88 m2. Ello representa el 63,11% de la superficie privada del PRI. Por tanto se considera representativos del valor del suelo antes del inicio del trámite administrativo.

El conjunto de las doce fincas fue tasado en 2.080.650 €

El aprovechamiento conjunto de las doce fincas es = $4.582,88 * 2,55 * 0,95 = 11.102,03 \text{ m}^2\text{t}$

Valor inicial del suelo = 187,41 €/m2t.

I.9.7.- VALOR INICIAL DEL SUELO Y VIABILIDAD.

El análisis de viabilidad económica de actuaciones urbanísticas en suelo urbano se cumplirá siempre que el valor residual del suelo sea superior al valor inicial de los mismos.

Tal y como se ha visto en este apartado, el valor del suelo antes del inicio del trámite administrativo asciende a 187,41 €/m2t

El valor residual del suelo obtenido con los datos de la actuación se ha determinado en el punto 5 y asciende a la cantidad de 251,42 €/m2t antes de urbanizar.

Por tanto se cumple la condición de viabilidad ya que el valor de repercusión del suelo tras la nueva actuación, 251,42 €/m2t es superior al valor inicial del suelo antes de la actuación, 187,41 €/m2t. para el ámbito objeto de esta Unidad de Ejecución.

I.10.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

I.10.1.- INTRODUCCIÓN

De conformidad con el art. 40 del TRLOTUP los planes de desarrollo como en este caso este Plan de Reforma Interior, deben incluir en su documentación "Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural."

1. Objeto del informe

Los informes o memorias de sostenibilidad económica tienen la doble finalidad de analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos previsto en la planificación y de estimar cuál será el impacto de las actuaciones de transformación urbanística en las haciendas públicas afectadas.

No obstante, cuando se trata, como en el caso presente, de instrumentos planeamiento de desarrollo -Plan de Reforma Interior-, ha de tenerse en cuenta que las decisiones relativas a la adecuación de la oferta de suelo a las necesidades sociales o de mercado vienen ya determinadas desde el planeamiento general, lo que exime de la necesidad de justificar este aspecto. En cuanto al impacto sobre la hacienda pública, al no incluirse determinaciones de impacto supramunicipal, únicamente procede analizar los efectos de la actuación sobre las haciendas locales.

El Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución "Moncayo" pretende, modificar la ordenación pormenorizada proveniente de un Plan de Reforma Interior aprobado definitivamente sobre este ámbito en el año 2003.

En consecuencia, el objeto del presente estudio será analizar el **coste público** de ejecución, mantenimiento y conservación de la obra urbanizadora en el ámbito de ordenación y el coste derivado de la prestación de los servicios públicos correspondientes. En contrapartida se deberán calcular los **ingresos públicos** que dicha actuación generaría una vez ejecutadas las previsiones del Plan y, finalmente, el impacto previsible de gastos e ingresos en la hacienda pública local a medio y largo plazo aplicando criterios de sostenibilidad económica.

2 Normativa de aplicación

- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre)
- Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre)
- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
- Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo).
- Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local
- Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Valencia

I.10.2.- METODOLOGÍA

El Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal focaliza el análisis de sostenibilidad del Sector Público exigiendo la evaluación del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas, sin realizar mención alguna a los recursos privados que fueran necesarios para la ejecución urbanizadora. Seguiremos el esquema siguiente:

-Análisis de impacto en las haciendas públicas municipales

1.- Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial.

A) Inversión Pública, en su caso

En particular se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por construcción de nuevas infraestructuras y mantenimiento de la nueva actuación urbanizadora diferenciando los siguientes conceptos:

- a) Ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo en las que participe la Administración Municipal. (En general, no participa.)
- b) Inversión pública en ejecución de obras de urbanización
- c) Ejecución de espacios libres o infraestructuras a cargo del municipio. En el planeamiento de desarrollo sólo se tendrá en cuenta este coste cuando la inversión pública sea imprescindible para la puesta en servicio de la urbanización.
- d) La edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red secundaria de dotaciones incluidas en la actuación urbanizadora.

B) Incremento Patrimonial producido por:

- a) Recepción de parcelas destinadas a equipamientos
- b) Parcelas lucrativas adjudicadas al Ayuntamiento
- c) Obras de urbanización e infraestructura que recibe la Administración.

2.-Estimación de gastos de funcionamiento e ingresos corrientes municipales

- a) Estimación de gastos de funcionamiento: se distinguen tres escenarios que implican tres formas distintas de estimar los gastos corrientes:

1.- Cambio de modelo urbanístico: será necesario realizar una evaluación pormenorizada

2.- Modificación de servicios y/o forma de gestión: se hace necesario realizar un cálculo directo del coste.

3.- Ampliación de servicios existentes y mantenimiento de su forma de gestión: se distinguirá entre los gastos que dependen del número de habitantes de los que no lo son. En nuestro caso, estaríamos en este apartado a.3)

- En el caso de aquellos gastos que están en función del número de habitantes se estimará el gasto municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante aplicada al número de nuevos habitantes estimados en la nueva actuación.

-Por lo que se refiere a los servicios relacionados con el territorio, se ha calculado el gasto corriente por m² de suelo público de gestión municipal y se ha estimado a partir del mismo el de la nueva actuación.

b) Estimación de ingresos corrientes: se distinguen dos tipos de ingresos:

1.- Ingresos puntuales relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria: Se hará una estimación directa de las bases imponibles a partir de la valoración de los inmuebles y las Ordenanzas Fiscales de los siguientes tributos:

- Impuesto de Instalaciones Construcciones y Obras (ICIO)
- tasa por licencia de obras

2.- Ingresos permanentes vinculados o no a la actividad inmobiliaria: la variable más significativa para el establecimiento de estándares de los ingresos permanentes es el techo total edificado, excepto para las transferencias corrientes que dependen fundamentalmente de la población residente.

- Impuesto de Bienes Inmuebles
- Impuesto de Vehículos de tracción mecánica
- Impuesto de Actividades Económicas
- Tasas y Otros Tributos y
- Transferencias corrientes

Desde el modelo existente de ciudad, los estados de gastos e ingresos se obtienen del Presupuesto Municipal y son extrapolados al nuevo desarrollo.

I.10.3.- INFORMACIÓN BÁSICA

1 Información general sobre el término municipal de Valencia. Datos estadísticos para la elaboración del informe.

Los datos fundamentales del municipio a considerar para realizar la estimación de los ingresos y gastos a partir del presupuesto municipal se detallan en el cuadro siguiente:

**ACTUACIÓN URBANÍSTICA UNIDAD DE EJECUCIÓN "MONCAYO"
PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA PRI MÁS PAI**

INFORMACION ESTADÍSTICA				
	ACTUAL	FUENTE	VALORES	Unidades
1	Superficie edificada	SIGESPA v. 1.2 W7 2019	61.621.945,91	m2t
2	Sup. Espacios Públicos	Memoria sostenibilidad RSPGV	22.717.132,84	m2s
3	Número de habitantes	Padrón municipal 2018	798.538,00	hab.
4	Número de viviendas	Dirección Gral. del Catastro 2018	409.507,00	viviendas
5	Módulo hab/viv	Estadística Municipal	1,95	hab/viv

SUELO PÚBLICO EN LA CIUDAD DE VALENCIA				
1	Red Viaria pública	Memoria sostenibilidad RSPGV	17.032.271,00	m2s
2	Zonas Verdes Públicas	Memoria sostenibilidad RSPGV	5.684.861,36	m2s

2-Parámetros urbanísticos de la nueva actuación

DATOS P.R.I. - U.E. "MONCAYO"		
DESCRIPCIÓN		SUPERFICIE (m2s)
SUELO PÚBLICO	Superficie suelo dotacional y uso público	
	Sup. Viales Rodados	653,79
	Sup. Áreas Prioridad Peatonal	3.208,77
	Espacios Libres / Áreas de juego	1.088,46
	TOTAL SUELO PÚBLICO	4.951,01
SUELO PRIVADO	Superficie suelo privado	
	Sup. Parcelas Privadas	2.713,73
	Sup. Espacios Libres Privados	846,31
	Centro de Transformación (C.T.)	53,47
	TOTAL SUELO PRIVADO	3.613,51
TOTAL SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN		8.564,52
SUPERFICIE EXTERIOR A URBANIZAR		1.038,47

I.10.4.- ANÁLISIS DE IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

1-Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial.

A) Inversión Pública.

El Ayuntamiento solamente soportaría en su caso como coste de inversión, el importe correspondiente a la construcción del equipamiento. Las obras de urbanización de viarios, áreas peatonales y zonas verdes pendientes de urbanizar se ejecutan con cargo a los propietarios de la actuación urbanizadora.

La valoración de la inversión en equipamiento la podremos hacer cuando se defina su uso.

A) Incremento Patrimonial

Se produce incremento patrimonial como consecuencia de la recepción de los suelos dotacionales urbanizados y de las obras de urbanización de viarios, áreas peatonales y zonas verdes con cargo a la actuación urbanizadora y por la recepción del suelo destinado equipamientos según sintetiza el cuadro siguiente:

Suelo dotacional público:

- Red Viaria	653,79 m2s
- Espacios Libres (SVJ/SVA).....	1.088,46 m2s
- Áreas de prioridad peatonal.....	3.208,77 m2s
- TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA	4.951,01 m2s
- Superficie Exterior a Urbanizar	1.038,47 m2s

CARGAS URBANIZACIÓN			
	PEM (€/m2s)	Superficie (m2s)	Coste final (€)
Viales	149,20	653,79	97.542,17
Áreas de prioridad peatonal	149,20	3.208,77	478.733,89
Zonas verdes - espacios libres	119,36	1.088,46	129.914,79
Superficie exterior a urbanizar	149,20	1.038,47	154.934,75
PEM (euros)			861.125,60
Proyecto de derribos			94.369,39
Derribos ejecutados			47.672,71
PEM + DERRIBOS (euros)			1.003.167,70
Gastos Generales (13%)			130.411,80
Beneficio Industrial (6%)			60.190,06
PL (euros)			1.193.769,56
Honorarios, G. G. y Bº A.U.			251.262,40
CARGAS FIJAS URBANIZACIÓN (euros)			1.445.031,96

Los precios reflejados por m2 de vial y zonas verdes han sido obtenidos del Proyecto de Urbanización. En cuanto a las superficies, se ha tenido también en consideración la zona exterior a urbanizar C/ Amparo Iturbi y C/ San Vicente. A estos precios se ha añadido un 19% en concepto de gastos generales y beneficio industrial para obtener el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC)

A todo ello añadimos los Honorarios Profesionales, Gastos de Gestión y Beneficio del Agente Urbanizador hasta un máximo del 22% sobre el PEC. (TR Nº1 de las Bases Generales Reguladoras de la Gestión Indirecta de Programas de Actuación Integrada).

2.- Estimación de gastos de funcionamiento e ingresos corrientes

a) Estimación de gastos de funcionamiento:

La información del presupuesto municipal será la base para calcular el coste estimado de la nueva actuación, ya que la ordenación urbanística mantiene el modelo urbano preexistente.

Se ha tomado el Presupuesto inicial, y no el liquidado, por constituir un mejor indicador de la capacidad de financiación de las necesidades de gasto e inversión de la entidad local. De igual modo se toma el presupuesto del Ayuntamiento y no el

consolidado porque las aportaciones de OOAA y empresas municipales incluyen sus necesidades de financiación con ingresos municipales.

El presupuesto municipal de gastos del Ayuntamiento de Valencia para el año 2019 según la clasificación económica y la repercusión por habitante se presenta en la siguiente tabla:

PRESUPUESTO MUNICIPAL 2019				
GASTOS		TOTAL 2019	%	€/habitante
Operaciones Corrientes				
Cap. 1	Gastos de personal	406.091.677,45	43,08%	508,54
Cap. 2	Gastos en bienes corrientes y servicios	282.678.428,29	29,99%	353,99
Cap. 3	Gastos financieros	11.364.439,45	1,21%	14,23
Cap. 4	Transferencias corrientes	43.436.328,64	4,61%	54,39
Cap. 5	Fondo de contingencia y otros imprevistos	14.081.727,91	1,49%	17,63
Total Operaciones Corrientes		757.652.601,74	80,38%	948,80
Operaciones de Capital				
Cap. 6	Inversiones reales	103.191.697,44	10,95%	129,23
Cap. 7	Transferencias de capital	1.337.124,00	0,14%	1,67
Cap. 8	Activos financieros	14.881.524,40	1,58%	18,64
Cap. 9	Pasivos financieros	65.504.432,94	6,95%	82,03
Total Operaciones de Capital		184.914.778,78	19,62%	231,57
TOTAL		942.567.380,52		

A partir del Presupuesto de Gastos, según la clasificación por Programas, se han identificado los gastos que dependen del número de habitantes y la repercusión de gasto por habitante de los capítulos 1 y 2. De acuerdo a éste dato, se ha estimado el gasto corriente municipal de la nueva actuación, aplicándolo al número estimado de nuevos habitantes.

La ratio de habitantes por vivienda a aplicar resultará del cociente entre el número de habitantes y el número de viviendas. El Padrón municipal de 2018 arroja un total de 798.538 habitantes y, según la Dirección General del Catastro, en el mismo año se registraba un total de 409.507 viviendas. Ello resulta en una ratio de 1'95 hab/viv. El PRI propuesto, prevé la construcción de 194 nuevas viviendas, por tanto el incremento de población previsible es de 378 habitantes.

Por lo que se refiere a los servicios relacionados con el territorio, se ha calculado el gasto corriente por m² de suelo público de gestión municipal y se ha estimado a partir del mismo el de la nueva actuación.

En resumen la proyección de gastos de funcionamiento presupuestarios de la nueva ordenación urbanística es:

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO ACTUACION INTEGRADA			
	(€/hab)	(€/m2s público)	Coste estimado (€)
Administración general y promoción económica (24,41,43,49,91, 92, 93)	213,66		80.825,75
Servicios personales (21, 23, 31, 32, 33, 34)	252,66		95.582,17
Servicios relacionados con el territorio (13, 15, 16, 17, 44)		18,08	108.294,83
TOTAL			284.702,74

b) Ingresos corrientes

b.1.- Ingresos puntuales relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

Los ingresos de carácter puntual que están relacionados con la actividad inmobiliaria se han estimado aplicando las Ordenanzas Fiscales vigentes del Ayuntamiento de Valencia.

- Impuesto de Instalaciones Construcciones y Obras (ICIO)
- Tasa por Licencia de Obras.

La base imponible de ambos impuestos está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla.

INGRESOS PUNTUALES				
FIGURAS FISCALES	Techo computable (m2t)	Coste de ejecución (€)	Tipo medio	Total ingresos (€)
I.C.I.O	21.798,99	15.660.321,70	4,00%	626.412,87
Licencia de obras	21.798,99	15.660.321,70	1,70%	266.225,47
				892.638,34

b.2- Ingresos permanentes

La estimación de los ingresos permanentes parte de los estándares unitarios del presupuesto de 2019. Se ha considerado como variable más significativa para el establecimiento de estándares de los ingresos permanentes el techo total edificado de catastro (61.621.945,91m2t incluidos garajes), excepto para las transferencias corrientes, que dependen fundamentalmente de la población residente (798.538 habitantes 2018).

PRESUPUESTO MUNICIPAL 2019				
INGRESOS		TOTAL 2019	%	€/habit.
Operaciones Corrientes				
Cap. 1	Impuestos directos	340.885.159,45	36,17%	426,89
Cap. 2	Impuestos Indirectos	35.184.258,56	3,73%	44,06
Cap. 3	Tasas precios públicos y otros ingres.	97.993.340,05	10,40%	122,72
Cap. 4	Transferencias corrientes	341.683.890,35	36,25%	427,89
Cap. 5	Impuestos patrimoniales	61.973.916,00	6,58%	77,61
Total Operaciones Corrientes		877.720.564,41	93,12%	1.099,16
Operaciones de Capital				
Cap. 6	Enajenación e inversiones reales	6.676.538,16	0,71%	8,36
Cap. 7	Transferencias de capital	9.934.122,02	1,05%	12,44
Cap. 8	Activos financieros	2.411.940,10	0,26%	3,02
Cap. 9	Pasivos financieros	45.824.215,83	4,86%	57,39
Total Operaciones de Capital		64.846.816,11	6,88%	81,21
TOTAL		942.567.380,52		1.180,37

INGRESOS PERMANENTES POR ESTÁNDARES				
		(€/m2t edif)	(€/hab)	(€)
IBI	227.122.000,00	3,69		80.345,24
IAE	23.000.000,00	0,37		8.136,33
IVTM	36.500.000,00	0,59		12.912,01
Cesión Tributos	37.080.000,00	0,60		13.117,19
Transferencias corrientes	341.308.684,35		427,42	161.691,70
Otras tasas permanentes	97.993.340,05	1,59		34.665,50
Ingresos patrimoniales	61.973.916,00	1,01		21.923,50
TOTAL	824.977.940,40	7,85	427,42	332.791,48

Los datos más relevantes para el cálculo de los ingresos permanentes de la nueva actuación son:

- Superficie construida: 21.798,99 m²t sobre rasante más los aparcamientos y trasteros en subterráneo.
- N° de residentes: 378 nuevos residentes, a razón de 1,95 habitantes por vivienda.

Según Presupuesto Municipal del año 2019 el estándar medio de todos los ingresos permanentes es de **7,85 €/m²t**, más **427,42 € residente**. El total de ingresos permanentes se estima en **332.791,48 €**.

I.10.5.- SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN

-El incremento patrimonial estimado como consecuencia de la recepción de las obras de urbanización de viarios, áreas peatonales y zonas verdes con cargo a la actuación urbanizadora es de **861.125,60 € y 4.951,01 m²s dotacional**.

- Se ha considerado que debido a la poca entidad de la actuación no resulta representativo su estudio en diferentes escenarios de dinámica inmobiliaria, por lo que nos hemos limitado a establecer la sostenibilidad de la actuación una vez completado el desarrollo. En sentido estricto, el "balance fiscal sostenible" debe ser la diferencia entre ingresos permanentes y gastos de funcionamiento, sin incluir los ingresos puntuales que por su naturaleza deberían considerarse como extraordinarios y ser destinados a inversión.

- La estimación de gastos de funcionamiento de la nueva actuación una vez completado el desarrollo urbanístico, asciende a **284.702,74 €** y la de Ingresos permanentes a **332.791,48 €**

- Por otro lado el total de ingresos puntuales que el Ayuntamiento prevé obtener como resultado del desarrollo de la actuación **asciende a 892.638,34 €**. Si consideramos un plazo de cinco años para completar la actuación supondrían unos ingresos medios de **178.527,67 € anuales**, que podrían ser destinados, como inversión, a la ejecución de equipamientos junto con la diferencia entre ingresos y gastos corrientes.

Por tanto, se entiende que se cumplen las condiciones de sostenibilidad exigidas a la actuación.

II. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

CONVENIO DE PROGRAMACIÓN SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA Y EL URBANIZADOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "MONCAYO"

En la Casa Consistorial de la Ciudad de València a

REUNIDOS

De una parte

De otra parte,

DON ANTONIO DE PADUA TORMO FALCÓ, casado, mayor de edad, Ingeniero de Caminos y Puertos, con D.N.I. 19.460.464-A, en nombre y representación de la Compañía Mercantil "**ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L.**", domiciliada en Valencia, calle Pintor Benedito, 6-1º y con C.I.F. B-98.980.667. Dicha Sociedad consta inscrita en el Registro Mercantil de Valencia al Tomo 10.460, Folio 63, Hoja V-180.654.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad suficiente para otorgar el presente documento y, a tal fin

EXPONEN

I.- El Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión celebrada el día....., acuerda aprobar definitivamente el Planeamiento correspondiente para el ámbito de la Unidad de Ejecución "Moncayo".

II.- Asimismo se acuerda programar la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución "Moncayo" de València, en régimen de gestión por los propietarios, establecido en los artículos 120 y 124 del Decreto Legislativo 1/2021 Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana -en adelante TRLOTUP-, designando urbanizador a la Mercantil **ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, SL.**

III.- Asimismo, la Mercantil presenta ante la Tesorería Municipal fianza en metálico correspondiente al 2 % de las cargas fijas de urbanización, por el importe de 28.900,64 €, que garantiza la ejecución del PAI presentado conforme establece los artículos 158.2 y 133.4 del TRLOTUP.

Por tanto, conforme al art. 133 del TRLOTUP y al acuerdo del Pleno de fecha ambas partes suscriben el presente CONVENIO DE PROGRAMACION, integrado por las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO

El presente convenio tiene como objeto regular las relaciones jurídicas y económicas que, como consecuencia del proceso de desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "Moncayo", van a derivarse para los propietarios adheridos al PAI, para el urbanizador y para el Ayuntamiento de este Municipio.

SEGUNDA.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y NORMATIVA SUPLETORIA

Al Programa de Actuación Integrada le serán de aplicación las previsiones del presente Convenio, las condiciones de programación aprobadas por el Ayuntamiento de València en acuerdo del Pleno **de** En lo no previsto en este Convenio se

estará a lo dispuesto en las disposiciones contenidas en el Decreto Legislativo 1/2021 Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana -en adelante TRLOTUP- y, con carácter supletorio, las disposiciones contenidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

Se entenderá por no puesta cualquier cláusula o condición que contradiga o se oponga a lo dispuesto en el acuerdo plenario de aprobación y adjudicación del PAI, al TRLOTUP, o a la legislación de contratos del sector público en lo que sea de aplicación; correspondiendo al Ayuntamiento la interpretación de la Proposición Jurídico-Económica, la resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento y su modificación por razones de interés público.

TERCERA.- ÁMBITO

El ámbito que comprende este Programa es la totalidad de los terrenos que conforman la Unidad de Ejecución denominada "Moncayo" de València delimitada por el Plan de Reforma Interior aprobado definitivamente por el mismo Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de, así como los terrenos definidos como necesarios para la ejecución de obras complementarias en el Proyecto de Urbanización -integrado en la Alternativa Técnica- aprobada.

CUARTA.- OBRAS DE URBANIZACIÓN INCLUIDAS EN EL PRESENTE PROGRAMA

Son las previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de València, en Acuerdo Plenario de fecha, 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.

QUINTA.- COMPROMISOS ESENCIALES DEL URBANIZADOR

El urbanizador es el responsable de ejecutar la actuación urbanística sujeta al Programa de Actuación Integrada cuyos objetivos son los previstos en el artículo 116 del TRLOTUP, para lo cual, asume como obligaciones esenciales las funciones previstas en el artículo 118 del TRLOTUP:

a).- Promover, gestionar y financiar la actuación programada a su riesgo y ventura.

La promoción y gestión la realizará en los términos y condiciones previstas en este Convenio.

Le corresponde al urbanizador asumir íntegramente la financiación necesaria para la finalización del PAI, sin perjuicio de su derecho, cuando proceda, a resarcirse de ella por cuenta de los propietarios adjudicatarios de solares resultantes de la actuación aquí programada y de su derecho a allegar los recursos que sean precisos con crédito prestado por terceros.

El eventual incumplimiento de sus obligaciones urbanísticas por los propietarios no exonera al urbanizador de su compromiso, ante el Ayuntamiento, de financiar las obras de urbanización.

Las obras de urbanización que se compromete a financiar son todas las que le corresponde promover según este convenio, incluyendo la elaboración de los proyectos necesarios para ello.

b).- Promover la redacción de los Proyectos Técnicos necesarios para ello y entre ellos:

- Los proyectos de reparcelación, voluntaria o forzosa, y cuantos sean necesarios para ejecutar la actuación.
- Las modificaciones técnicas o suplementos del Proyecto de Urbanización que, eventualmente, resultaren necesarias para el mejor desarrollo de la

Actuación programada, de acuerdo con las directrices de la administración actuante y las previsiones de este convenio.

- Los presupuestos de cargas adjuntos a modificaciones del Proyecto de Urbanización que, en su caso, hubieran de elaborarse para el mejor desarrollo de la Actuación Programada.
- La cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación.

c).- Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en esta 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.

Las relaciones contractuales que el urbanizador entable con terceras personas, ya sea por éste o por otro concepto, no implicarán transmisión a dichos terceros de las obligaciones que contrae, en virtud de este convenio, con la administración, ni conllevarán alteración alguna de los compromisos y responsabilidades asumidas en este documento.

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 los apartados anteriores.

El urbanizador garantizará al representante municipal designado para el seguimiento y control de las obras de urbanización, el libre acceso a la zona de obras y le mantendrá puntualmente informado de su evolución, facilitándole copia de los ensayos y del estado de ejecución de cada unidad de obra. En aquellas unidades de obra que no queden vistas, obtendrá la conformidad expresa del representante municipal, por escrito en el libro de órdenes dispuesto al efecto, antes de proceder a la ejecución de las obras que las oculten.

El urbanizador, se compromete a contratar la ejecución material de las obras de urbanización con empresa que reúna la clasificación que para cada caso exija la legislación sobre contratos del sector público.

d).- Elaborar e impulsar la reparcelación.

El urbanizador debe investigar las titularidades de las fincas, bienes y derechos afectados por la actuación con razonable diligencia profesional, conforme a lo regulado al respecto en la legislación sobre expropiación forzosa.

Con la finalidad de elaborar el Proyecto de Reparcelación y a los efectos de lo establecido en el artículo 148 del TRLOTUP, el urbanizador solicitará de la Administración la realización del emplazamiento a los propietarios para su participación en el Programa de Actuación Integrada aportando a tal fin la documentación necesaria para ello, de conformidad con el artículo 147 del TRLOTUP.

El urbanizador realizará las gestiones necesarias para intentar alcanzar una reparcelación voluntaria, en caso de no ser factible deberá acreditar ante el Ayuntamiento de manera fehaciente las negociaciones realizadas y la razones de la imposibilidad de la misma.

En caso de que proceda la reparcelación forzosa, el urbanizador redactará y presentará un Proyecto de Reparcelación Forzosa con el contenido previsto en el artículo 97 del TRLOTUP y solicitará de la administración su formulación y tramitación en los términos del artículo 98 de ese Texto Refundido.

Tras la aprobación definitiva de la reparcelación le corresponde al urbanizador, previo al pago de las indemnizaciones y constitución de la garantía de conversión que en su caso procedan, realizar los trámites necesarios para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad y aportar al Ayuntamiento justificante acreditativo de la inscripción realizada.

e) Soportar los costes de urbanización.

Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o los 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.

Le corresponde asumir la adquisición de terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora.

Asimismo, cuando corresponda, tiene la obligación de adquirir los terrenos de los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación. En este último caso, no se podrá aprobar la reparcelación en tanto quede acreditado el pago o subsidiariamente el depósito de la indemnización económica correspondiente por la finca titularidad de aquellos propietarios que no se adhieren al programa calculada de conformidad con la legislación estatal sobre valoraciones.

g) Promover la edificación.

De conformidad con la normativa vigente, deberá solicitar licencia de edificación de los solares resultantes que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada en el plazo máximo de diez años a contar del día siguiente a aquel en que sea suscrita el acta de recepción de las obras de urbanización.

h) Cumplimiento de los plazos previstos en la cláusula octava del presente convenio, previstos para las diversas fases de ejecución del Programa.

SEXTA.- COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO

El Ayuntamiento de València interviene como administración actuante con plena observancia de los principios generales previstos en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del Sector Público.

En especial el Ayuntamiento de València se compromete a ejercitar sus prerrogativas públicas para asistir al urbanizador en el cumplimiento de sus funciones para el buen fin del PAI, ejerciendo las funciones de autoridad que en su caso le correspondan por ser indelegables de conformidad con las previsiones del artículo 122 del TRLOTUP.

La administración actuante, previa solicitud del urbanizador, remitirá a los propietarios afectados notificación del emplazamiento para su participación en el programa de actuación integrada en cumplimiento de los artículos 147 y 148 del TRLOTUP.

El Ayuntamiento será depositario de las garantías que en su caso presten los propietarios que se adhieran al programa y retribuyan en metálico al urbanizador.

Asimismo, el Ayuntamiento formulará la reparcelación elaborada por el urbanizador siempre que esté en condiciones de ser tramitada pudiendo exigir subsanaciones o en su caso rechazarla siendo causa de resolución del PAI.

Designará un representante municipal para el seguimiento y control de las obras de urbanización.

Recibirá las obras de urbanización sin dilaciones innecesarias una vez ejecutadas con plena sujeción al Proyecto de Urbanización del PAI.

La conservación de las obras de urbanización una vez recibidas corresponde a la administración en los términos del artículo 169 del TRLOTUP.

Finalizadas las obras y transcurrido el plazo de garantía aprobará a instancia del urbanizador la cuenta de liquidación definitiva del PAI siendo requisito necesario para la devolución de la garantía de promoción.

SÉPTIMA.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Las relaciones entre los propietarios y el urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan.

Los **propietarios** tienen los derechos y las obligaciones previstas en el artículo 145 del TRLOTRUP.

- En el caso de no adherirse al programa: tendrán derecho a la indemnización económica sustitutiva prevista en la reparcelación, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocimiento de la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ella se derivan, de conformidad con el artículo 146 del TRLOTUP.
- En caso de adherirse al PAI ejercen la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en el TRLOTUP y en la legislación estatal de suelo.

La adhesión al PAI no limita al propietario su facultad de depurar la legalidad del PAI o, de sus actos de ejecución. Ello no exonera del cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.

Los propietarios interesados en participar en la actuación urbanística deberán manifestar expresamente su voluntad de adhesión y de asumir las consiguientes obligaciones y cargas urbanísticas, así como los correlativos derechos, en los términos establecidos en el artículo 148 del TRLOTUP.

OCTAVA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

8.1.- FASE ADMINISTRATIVA PREVIA

8.1.1.- Emplazamientos a los propietarios

En el plazo de 1 mes siguiente a la firma del Convenio el urbanizador solicitará de la Administración actuante la realización del emplazamiento a los propietarios afectados.

Los propietarios dispondrán de un plazo de dos meses desde que reciban la notificación para:

- Manifestar expresamente su voluntad de adhesión o no al programa.
- En caso de adhesión, deberán asimismo optar por el pago en terrenos o en metálico, y en este último caso prestar la correspondiente garantía de retribución prevista en el artículo 160 del TRLOTUP.

Dentro del primer mes de plazo, el propietario podrá solicitar ampliación de documentación o información adicional, formular queja sobre la recibida o pedir prórroga. Si así lo hiciera, el plazo se entenderá prorrogado por un tercer mes adicional, debiéndosele comunicar, antes de que empiece la prórroga, la información o aclaración suplementaria que proceda.

A efectos de realizar el emplazamiento se entenderá inhábil el mes de agosto.

La adhesión se otorgará por cada propietario en documento público administrativo ante el Secretario del Ayuntamiento en el día o días que se fijen a tal fin, o bien por otorgamiento ante el Notario, quien remitirá de forma conjunta las adhesiones realizadas al finalizar el plazo.

8.1.2.- Proyecto de Reparcelación

En el plazo máximo de tres meses siguientes a que finalice el plazo de los propietarios para manifestar su adhesión, el urbanizador deberá alternativamente:

presentar Proyecto de Reparcelación Voluntaria instando su tramitación y aprobación por la administración en los términos del artículo 100 del TRLOTUP,

- o solicitar de la administración actuante la formulación y tramitación del Proyecto de Reparcelación Forzosa por él redactado. A tal fin será imprescindible que el urbanizador aporte como documentación necesaria:
 - Acreditación, de manera fehaciente, de las negociaciones realizadas para alcanzar la reparcelación voluntaria y las razones de la imposibilidad de la misma.
 - Proyecto de Reparcelación Forzosa necesario para la ejecución del Programa.

La eficacia de la aprobación de la reparcelación está condicionada al pago de las indemnizaciones, constituir las garantías de conversión en solar de los propietarios que retribuyen en especie, indemnización de saldos acreedores netos y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, lo cual se realizará en los plazos fijados a continuación:

- Una vez aprobada la reparcelación, en el plazo de 2 meses el urbanizador deberá pagar las indemnizaciones correspondientes, constituir las garantías de conversión en solar de los propietarios que retribuyen en especie y pago de saldos acreedores netos.
- Satisfechos los conceptos anteriores y emitido el certificado de firmeza por la Administración, el urbanizador dispondrá del plazo de 1 mes para presentar la reparcelación en el Registro de la Propiedad.
- Presentación en el Ayuntamiento de València de la documentación acreditativa de la inscripción registral de la reparcelación en el plazo de 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se expida por el Registro de la Propiedad.
- En el caso de que aprobada la reparcelación por el Ayuntamiento transcurran 6 meses y no llegue a inscribirse en el Registro de la Propiedad por falta de

pago de las indemnizaciones o cualquier otra razón imputable al urbanizador, se podrá declarar la ineficacia del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

8.1.3.- Otros Plazos.

Con carácter general el urbanizador deberá atender cualquier requerimiento que efectúe la administración en el plazo previsto en el mismo de conformidad con la legislación aplicable.

La tramitación administrativa del Proyecto de Reparcelación de la Alternativa Técnica del Programa, y los proyectos en ejecución del mismo, suspende el cómputo de los plazos.

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.

8.2. FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El acta de replanteo e inicio de la obras de urbanización de la Unidad de Ejecución podrá suscribirse a partir del momento en que la reparcelación sea presentada ante el Registro de la Propiedad para su inscripción, y como máximo deberán iniciarse las obras dentro de los tres meses siguientes a la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad.

El plazo del que dispone el urbanizador para finalizar la obra de urbanización a la que se refiere la cláusula cuarta de este convenio es de doce meses a contar desde su inicio.

Las fases de la ejecución y duración de las mismas serán las que consten en el Proyecto de Urbanización. Este plazo será susceptible de prórroga expresa, por causa justificada.

Las obras de urbanización serán recibidas por acto expreso en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal.

Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público se inicia el periodo de garantía de doce meses en el que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten.

El urbanizador en el plazo máximo de tres meses siguientes a la recepción de las obras presentará la documentación necesaria para que por la administración proceda a la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva.

8.3. SUSPENSIÓN

Previo pronunciamiento favorable de la administración, el cómputo del plazo podrá suspenderse cuando 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 València, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

Asimismo, será causa de suspensión del cómputo de los plazos cualquier dilación de los plazos establecidos, de la que sea responsable la administración actuante o cualquier otro órgano administrativo en la incoación, trámite o resolución de los

procedimientos administrativos o registrales que les corresponda instruir para el desarrollo de la actuación.

8.4. PRÓRROGA

El urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Ayuntamiento la prórroga de los plazos antes estipulados, debiendo presentar la solicitud con antelación al vencimiento de los mismos.

NOVENA.- GARANTÍA DEFINITIVA

Tal y como se pone de manifiesto en el exponen cuatro, la mercantil "ITURBI-MONCAYO DESARROLLO, S.L." ha garantizado, mediante el ingreso en la Tesorería Municipal de fianza en metálico por importe de 28.900,64 euros (equivalente al 2% de las cargas fijas de urbanización, IVA excluido), el conjunto de obligaciones asumidas en su condición de urbanizador del PAI "U.E. MONCAYO".

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 158 del TRLOTUP, en el plazo máximo de los 15 días siguientes a aquel en que sea requerido a tal efecto, y con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, deberá completar la garantía definitiva hasta la **cantidad de** € **importe** equivalente al 5 % de las cargas de urbanización fijas del Programa de Actuación Integrada, IVA excluido.

La garantía definitiva prestada por el urbanizador se ampliará en el supuesto de que se autorice la retasación de cargas.

La devolución de la garantía definitiva prestada por el urbanizador se efectuará cumplidas las obligaciones derivadas de la adjudicación del Programa en los términos descritos en el acuerdo de aprobación una vez transcurrido el plazo de garantía, siempre que esté aprobada con carácter firme la cuenta de liquidación definitiva de la Reparcelación y no exista ningún procedimiento judicial o administrativo pendiente.

En caso de resolución del PAI sólo procederá la devolución de la garantía si el incumplimiento no es culpable. En caso de concurso, la incautación de las garantías será procedente aunque este resulte fortuito siempre que haya perjuicios para la administración o terceros.

DÉCIMA.- CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL PROGRAMA

Las cargas de urbanización y los parámetros económicos fundamentales de la actuación quedan establecidos del siguiente modo:

CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS	
Presupuesto de Ejecución Material	1.003.167,70 €
Presupuesto de Licitación	1.193.769,56 €
Redacción de Proyectos Técnicos y Dirección de Obras	90.895,86 €
Gastos de Gestión	29.000,00 €
Beneficio Empresarial	131.366,54 €
Cargas Totales Fijas Del Programa	1.445.031,96 €

CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES	
Indemnizaciones y demás gastos (Artículo 144.2 LOTUP)	137.032,73 €

CARGAS TOTALES DEL PROGRAMA (FIJAS Y VARIABLES)	1.582.064,69 €
--	-----------------------

PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS	
Repercusión por metro cuadrado de techo	69,78 €
Repercusión por metro cuadrado de suelo de la unidad de ejecución	168,72 €
Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar	251,42 €
Valor del metro cuadrado de techo urbanizado	327,82 €
Coefficiente de canje	21,72 %
PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES	
Repercusión por metro cuadrado de techo de las cargas variables	6,62 €
Repercusión por metro cuadrado de suelo de las cargas variables	16,00 €
Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar	251,42 €
Valor del metro cuadrado de techo urbanizado con cargas fijas y variables	327,82 €
Coefficiente de canje con cargas fijas y variables	23,30 %

Se hace constar expresamente la advertencia de que en la estimación de las cargas del Programa efectuada, y que sirve de base para determinar el Coeficiente de Canje, se ha incluido el coste de la estimación preliminar de las cargas de urbanización variables, cuya cuantificación definitiva se llevará a cabo con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación. Por lo tanto, las cargas establecidas en el Programa se fijarán de forma definitiva en tal momento, dando lugar a saldos acreedores o deudores en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

La aplicación del IVA en las relaciones entre el urbanizador y los propietarios de terrenos no se incluyen en este convenio por cuanto su tratamiento depende de cada una de las operaciones que desarrollan la relación entre ambos (excediendo, por tanto su regulación, de las competencias de este Ayuntamiento). Se estará en consecuencia, a lo que resulte de la aplicación de la normativa reguladora del IVA.

En el caso de que a la firma del Convenio de programación el urbanizador no haya suscrito los convenios con las respectivas compañías suministradoras en los que se definan claramente las cargas de la actuación a sufragar por cada una de ellas, asumirá a riesgo y ventura cualquier variación que pueda derivarse de las cargas de urbanización aprobadas como consecuencia de su falta de presentación. Asimismo, el urbanizador asumirá la obligación de aportarlos al Ayuntamiento previamente inicio de la obra urbanizadora.

UNDÉCIMA.- RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR

De conformidad con lo establecido en el artículo 149.1 del TRLOTUP la retribución al urbanizador podrá efectuarse en metálico, en terrenos, o en modalidad de retribución mixta según manifieste cada propietario en su escrito de adhesión al Programa de Actuación Integrada.

11.1.- RETRIBUCIÓN EN TERRENOS

Se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada, debiendo notificarse esta circunstancia por el urbanizador a la administración y al propietario.

11.2.- RETRIBUCIÓN EN METÁLICO

Cuando la retribución sea en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente. Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Ésta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes.

La retribución será en metálico cuando lo solicite expresamente el propietario y haya aportado la garantía correspondiente en los términos del artículo 160 del TRLOTUP.

Antes del inicio de las obras y después de la aprobación de la reparcelación, podrán girarse cuotas a cuenta del coste de los proyectos y de las indemnizaciones, según los documentos de programación aprobados.

Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico.

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 período voluntario. La falta de pago en período voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el urbanizador a la administración, quien la acordará si procede.

Las cuotas impagadas en período voluntario se cobrarán ejecutando la garantía presentada para garantizar la retribución en metálico.

En todo caso, no procederá la ejecución de la garantía constituida por los

propietarios que opten por el pago en metálico sin previa resolución administrativa.

La administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización, procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al urbanizador.

En lo no previsto en este artículo respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.

DUODÉCIMA.- RETASACIÓN DE CARGAS Y REVISIÓN DE PRECIOS

12.1.- RETASACIÓN DE CARGAS

Será de aplicación en los términos del artículo 153 del TRLOTUP por lo que sólo procederá la retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada por causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.

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.

No podrá solicitarse la retasación de cargas una vez entregadas las obras a la

administración y suscrita el acta de recepción de las obras por la administración, salvo resolución judicial firme.

12.2.- REVISIÓN DE PRECIOS

La revisión de precios se aplicará en los términos establecidos en la legislación sobre contratos del sector público, clarificando que 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 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.

Por lo expuesto, siendo el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización se fija en doce meses, no será de aplicación la revisión de precios, salvo en el caso de que iniciada la obra se tuviere que suspender la ejecución por causas no imputables al urbanizador y concurrieran las circunstancias citadas en la cláusula 7.3 relativo a la suspensión.

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.

La fórmula a utilizar será la establecida en el RD 1359/2011 de 7 de octubre, por el que se aprueba la relación de materiales básicos y fórmulas tipo generales de revisión de precios de los contratos de obras y suministros de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas:

FÓRMULA 382. Urbanización y viales en entornos urbanos.

$$Kt = 0,03Bt / B0 + 0,12Ct / C0 + 0,02Et / E0 + 0,08Ft / F0 + 0,09Mt / M0 + 0,03Ot / O0 + 0,03Pt / P0 + 0,14Rt / R0 + 0,12St / S0 + 0,01Tt / T0 + 0,01Ut / U0 + 0,32$$

DECIMOTERCERA.- RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR Y PENALIDADES

13.1.- RESPONSABILIDAD

El urbanizador debe cumplir sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial, ajustándose a las reglas fijadas por el PAI y por este Convenio.

La ejecución del Programa se realiza a riesgo y ventura del urbanizador sin perjuicio de los casos de fuerza mayor o retasación de cargas.

El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad, o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo que tengan su origen en una orden directa de la administración actuante.

13.2.- PENALIDADES

Se tramitará la imposición de las penalidades descritas a continuación, salvo que, por la gravedad de la situación o imposibilidad de continuidad del PAI, proceda la resolución de la adjudicación del Programa:

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, podrá comportar la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,20 euros por cada 1.000,00 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 1.445.031,96 €, la penalidad diaria será a razón de 289,00€.)

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**, podrá comportar la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,20 euros por cada 1.000,00 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 1.445.031,96 €, la penalidad diaria será a razón de 289,00€.)

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.

Cuando la penalidad a imponer sea superior al importe de la garantía depositada la administración optará por la resolución del PAI con incautación de la garantía, salvo causa de interés público.

DECIMOCUARTA.- FINALIZACIÓN DEL PROGRAMA

14.1.- FINALIZACIÓN NORMAL DEL PROGRAMA

El programa de actuación integrada concluye con el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas con la adjudicación del Programa.

La principal obligación del urbanizador es la ejecución de la obra urbanizadora, tal y como resulta de los artículos 116 y 168 del TRLOTUP, en el que se establecen los objetivos imprescindibles y complementarios de todo Programa, entendiéndose esta concluida con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización.

No obstante lo anterior, debe tenerse en cuenta que el PAI reviste particularidades propias, ya que el objeto del mismo no se limita a la ejecución de la obra de urbanización, sino que lo integran además un conjunto de obligaciones por parte del urbanizador

adjudicatario relativas a la gestión urbanística, entre las que se incluyen la presentación y aprobación de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación, que culminan la ejecución del mismo.

14.2.- FINALIZACIÓN ANORMAL DEL PROGRAMA

La administración acordará la finalización anormal del Programa cuando se produzca la caducidad o concurran los supuestos y con los requisitos establecidos en el TRLOTUP (artículos 171 y ss), en el apartado anterior y en la legislación sobre contratos del sector público.

DECIMOQUINTA.- CESIÓN DE LA CONDICIÓN DE URBANIZADOR

Dado que el presente PAI se ejecuta mediante gestión por propietarios no será admisible la cesión de la condición de agente urbanizador, salvo que el cesionario ostente las condiciones exigidas en el artículo 120 del TRLOTUP, se subrogue en todas las obligaciones asumidas ante la administración actuante y previa aprobación municipal; todo ello con el objeto de no conculcar el principio de excepción licitatoria.

DECIMOSEXTA.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO

El Ayuntamiento de València ostenta las prerrogativas de interpretar el presente convenio de programación, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, así como las demás facultades y prerrogativas que específicamente le reconozca la legislación.

DECIMOSÉPTIMA.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

Las partes intervinientes se someten expresamente, para la resolución de cualquier

litigio que pudiera surgir en la interpretación y aplicación del presente convenio, a los órganos judiciales de la jurisdicción contencioso-administrativa de València.

DECIMOCTAVA.- PROTECCIÓN DATOS

El urbanizador, en calidad de Encargado del Tratamiento, se obliga a cumplir con el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos) y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPD-GDD). De forma enunciativa y no limitativa, el urbanizador, asumirá las siguientes obligaciones y responsabilidades en el tratamiento de datos de carácter personal por cuenta del Ayuntamiento de València:

a) Confidencialidad. El personal de la entidad urbanizadora deberá guardar la debida confidencialidad sobre los datos personales objeto de tratamiento, así como de los hechos, informaciones, conocimientos, documentos y otros elementos a los que tenga acceso con motivo de la prestación del servicio. Es obligación de la entidad urbanizadora comunicar este deber a su personal, así como cuidar de su cumplimiento.

b) Limitación en el uso y cesión de los datos. No aplicará o utilizará los datos de carácter personal con un fin distinto al previsto en el presente convenio, así como no los cederá o comunicará a terceros, ni siquiera para su conservación.

c) Seguridad de los datos. Atenderá a cuantas instrucciones en seguridad pueda transmitir el Responsable del Tratamiento, teniendo en cuenta el estado de la técnica, los costes de aplicación y la naturaleza, el alcance, el contexto y los fines del tratamiento, así como los riesgos de probabilidad variables para los derechos y las libertades de las personas físicas. El urbanizador establecerá las medidas técnicas y organizativas, necesarias para garantizar el nivel de seguridad adecuado al riesgo existente que, en su caso, incluyan, entre otros:

- a) La pseudoanonimización y el cifrado de datos personales.
- b) La capacidad de garantizar la confidencialidad, integridad, disponibilidad y resiliencia permanentes de los sistemas y servicios de tratamiento.
- c) La capacidad de restaurar la disponibilidad y el acceso a los datos personales de forma rápida, en caso de incidente físico o técnico.

d) Un proceso de verificación, evaluación y valoración regulares de la eficacia de las medidas técnicas y organizativas para garantizar la seguridad del tratamiento. Las medidas de seguridad que deberá adoptar el Encargado de Tratamiento serán conforme a las exigidas a la Administración pública, en virtud del Real Decreto 3/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Esquema Nacional de Seguridad en el ámbito de la Administración Electrónica (ENS). En concreto, serán las medidas de carácter organizativo, operacional y de protección recogidas en el Anexo II del citado Real Decreto, sin perjuicio de adoptar también estándares y buenas prácticas del sector de la seguridad de la información [de forma enunciativa y no limitativa, estándares de la serie de normas ISO/IEC 2700; el código de Buenas Prácticas de Seguridad de la Información del Information Security Forum (ISF)].

d) Colaboración.- El urbanizador, como Encargado de Tratamiento, pondrá a disposición del Responsable de Tratamiento toda la información necesaria para demostrar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente convenio, así como para permitir y contribuir a la realización de auditorías, incluidas inspecciones, por parte del Responsable de Tratamiento o de otro auditor autorizado por el Responsable de Tratamiento. En su caso, el urbanizador colaborará en el supuesto de tener que efectuar una notificación de violaciones de datos a las Autoridades de Protección de Datos y, en su caso, la comunicación a los interesados. La comunicación se efectuará sin dilación indebida, y en cualquier caso antes del plazo máximo de 48 horas, y a través de correo electrónico, las violaciones de la seguridad de los datos personales a su cargo de las que tenga conocimiento, juntamente con toda la información relevante para la documentación

y comunicación de la incidencia. Si se dispone de ella se facilitará, como mínimo, la información siguiente:

a) Descripción de la naturaleza de la violación de la seguridad de los datos personales, inclusive, cuando sea posible, las categorías y el número aproximado de interesados afectados, y las categorías y el número aproximado de registros de datos personales afectados.

b) El nombre y los datos de contacto del delegado de protección de datos o de otro punto de contacto en el que pueda obtenerse más información.

c) Descripción de las posibles consecuencias de la violación de la seguridad de los datos personales.

d) Descripción de las medidas adoptadas o propuestas para poner remedio a la violación de la seguridad de los datos personales, incluyendo, si procede, las medidas adoptadas para mitigar los posibles efectos negativos. Si no es posible facilitar la información simultáneamente, y en la medida en que no lo sea, la información se facilitará de manera gradual sin dilación indebida. La entidad adjudicataria también colaborará en la realización de las evaluaciones de impacto relativa la protección de datos y, en su caso, la realización de consultas previas. En todo caso, el urbanizador colaborará con el Responsable del Tratamiento ante cualquier requerimiento hecho por la autoridad competente en relación al tratamiento de datos personales encomendado. Si la entidad adjudicataria considera que alguna de las instrucciones infringe el RGPD o cualquier otra disposición en materia de protección de datos de la Unión o de los Estados miembros, la adjudicataria informará inmediatamente al Responsable.

e) Ejercicio de derechos por los interesados. - Los derechos de acceso, rectificación, supresión y, en su caso, limitación, portabilidad u oposición se ejercerán por los interesados ante el urbanizador. En todo caso, el urbanizador informará al Ayuntamiento (Responsable del Tratamiento) de los derechos en protección de datos que se hubieren ejercitado.

f) Deber de devolución. - El urbanizador devolverá todos los datos personales de contacto al Ayuntamiento, en el caso de que, por cualquier motivo, iniciadas las actuaciones arreglo al convenio urbanístico, finalmente no llevara a cabo o completara el Programa de Actuación Integrada (PAI).

Leído el presente convenio, y hallado conforme, es suscrito por ambas partes, por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha arriba indicados.

En València,

LA CONCEJALA DELEGADA
DE URBANISMO

EL URBANIZADOR

EL SECRETARIO

III. GARANTIA PROVISIONAL

Según el art. 157 del TRLOTUP *Garantías de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas*” deberán prestarse en cualquiera de las formas previstas en la legislación de contratos del sector público, con las especialidades definidas en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 21 de Noviembre de 2008, publicado en el BOP de 11 de diciembre de 2008 sobre las normas de funcionamiento de la caja municipal de depósitos.

Sin perjuicio de la justificación concreta que proceda en cada caso, procederá exigir garantía provisional en los supuestos de gestión por los propietarios y gestión indirecta cuando la Alternativa Técnica del PAI lleve documento de Planeamiento, por considerar que debe garantizarse la seriedad de la oferta en aras a evitar que se quede aprobado un planeamiento sin su posterior ejecución.

De conformidad con lo indicado en el TRLOTUP:

Artículo 157. *Garantías de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.*

1. *Las garantías urbanísticas que haya de presentar el agente urbanizador a favor de la administración o de las personas propietarias afectadas, o las que estos aporten en beneficio del agente urbanizador o de la administración, sea para el desarrollo de programas de actuación integradas, programas de actuaciones aisladas, o para la obtención de licencias urbanísticas, podrán constituirse, de acuerdo con los apartados siguientes:*

a) Mediante garantía personal o fianza, con las condiciones, modalidades y efectos previstos por la legislación de contratos del sector público. La transmisión de la finca reparcelada no libera al avalista del transmitente hasta que lo sustituya plenamente el del adquirente.

b) Por garantía real de hipoteca, en los términos que autorice la administración actuante y que reglamentariamente podrán precisarse. En todo caso, ha de tratarse de primera hipoteca sobre bien inmueble, que esté libre de cargas, de gravámenes, de ocupantes y de compromisos comerciales que dificulten su futura liquidación. Su valor ha de garantizar con suficiencia la obligación de la que responden, según tasación reciente.

2. *La ejecución de garantías requiere autorización o certificación administrativa, que se emitirá a los diez días de constatado el incumplimiento. El documento que formalice la garantía puede ser depositado en poder del beneficiario.*

3. *Las garantías se cancelarán por cumplimiento de la persona obligada.*

4. *La ley no ampara la responsabilidad personal ilimitada de la persona propietaria no urbanizadora por sus deudas urbanísticas, quien solo responde con las garantías personales o reales prestadas.*

subir

Artículo 158. *Garantía de promoción del programa de actuación integrada.*

1. *En atención a las circunstancias concurrentes, el ayuntamiento podrá exigir a las personas o entidades licitadoras, o en su caso a las personas propietarias*

aspirantes a urbanizadoras, la constitución de una garantía provisional que responda del mantenimiento de sus ofertas hasta la firma del convenio de programación, debiendo justificar suficientemente en el expediente las razones de su exigencia. Esta garantía no podrá ser superior al 2 % de la estimación aproximada de las cargas del programa de actuación integrada efectuada por el ayuntamiento.

2. La empresa urbanizadora designada 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 este texto refundido en desarrollo del programa de actuación integrada que regulan los artículos siguientes. Las bases de programación podrán aumentar justificadamente el importe de la garantía definitiva hasta el 10 %. Esta garantía se constituirá antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

3. La administración actuante, los organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, para asumir mediante gestión directa el desarrollo de un programa de actuación, bastará con que comprometan crédito con cargo a su presupuesto por el importe equivalente a un 5 % del coste total de las cargas del programa. En el supuesto sociedades urbanísticas o entes sometidos al derecho privado podrán garantizar la actuación mediante el compromiso de dicha cantidad establecida en sus propias previsiones de ingresos o gastos o documento similar, en los de presupuestos de sus administraciones titulares o mediante el otorgamiento de las garantías exigidas a un agente urbanizador privado.

subir

Artículo 159. *Garantía de aportación a favor de la persona propietaria.*

1. El agente urbanizador, con motivo de la reparcelación, debe garantizar el valor íntegro de las parcelas recibidas de las personas propietarias que le retribuyen en suelo, mediante garantía en alguna de las modalidades previstas en el artículo 157 de este texto refundido.

2. Esta garantía se cancelará, totalmente o por fases, a medida que cumpla la obligación de urbanizar y dotar de la condición de solar las otras parcelas adjudicadas a aquellas personas propietarias que correlativamente le retribuyeron en suelo.

3. Se admitirá como garantía el propio terreno constitutivo de la retribución, cuando su adjudicación al agente urbanizador quede bajo condición resolutoria, por incumplimiento de sus obligaciones o bajo poder dispositivo fiduciario de la administración actuante. Cualquiera de las dos modalidades se inscribirá en el registro de la propiedad. En el primer caso, el título inscribible deberá determinar la forma de constar en el registro el cumplimiento o incumplimiento de la condición resolutoria, con indicación de los requisitos para su inscripción. En caso de titularidad fiduciaria de la administración, dicha circunstancia constará en la inscripción, recogiendo asimismo la forma en que habrá de cancelarse esta titularidad fiduciaria si el agente urbanizador cumple sus obligaciones. También

se podrá establecer que la adjudicación al agente urbanizador de los terrenos correspondientes a la retribución se haga bajo la condición suspensiva de que los efectos traslativos de la propiedad se demoren hasta que se ejecute la obra de urbanización.

4. En los supuestos a los que se refiere el apartado anterior, salvo que se haya constituido una garantía financiera por el cumplimiento de los deberes del agente urbanizador, la resolución del programa implicará que el ayuntamiento quede como titular fiduciario de las correspondientes parcelas. Si se efectúa otra adjudicación del programa, estas parcelas se adjudicarán al nuevo agente urbanizador en concepto de retribución. En el caso de que se tramite la reversión de la reparcelación, se llevará a cabo su restitución a quienes hubieran retribuido en terrenos.

subir

Artículo 160. *Garantía de retribución al agente urbanizador.*

1. Al optar una persona propietaria por la retribución en metálico al agente urbanizador, los terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito de la actuación, y los adscritos a ella, están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes urbanísticos, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal de suelo. La afección real podrá sustituirse por garantía financiera o garantía hipotecaria, de acuerdo con el artículo 157 de este texto refundido y en los términos de la legislación estatal de suelo respecto de las obligaciones derivadas de la cuenta de liquidación provisional. No obstante, deberá mantenerse la afección real o, en su caso, la garantía financiera o hipotecaria que se establezca por el agente urbanizador y apruebe por la administración, respecto de la diferencia entre la liquidación provisional y la definitiva.

2. La afección real de la propiedad de quienes retribuyan en terrenos desaparecerá tras la aprobación de la reparcelación.

3. Una vez aprobada la cuenta de liquidación definitiva, podrá cancelarse la afección real a instancia de la persona titular del dominio o cualquier otro derecho real sobre la finca, acompañando a la solicitud certificación del órgano actuante expresiva de haber sido garantizado mediante fianza la cuenta de liquidación definitiva referente a la finca de que se trate. Igualmente, y salvo tercera persona protegida por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, podrá practicarse la nota de afección real en sustitución de la fianza anteriormente constituida.

En nuestro caso, según el Informe Técnico de Admisión a trámite del PAI "UE Moncayo" emitido por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, Sección Obras de Urbanización de fecha 19 de febrero de 2021 en su apartado 5 indica:

El importe aproximado del Presupuesto de Licitación asciende a 1.193.769,56 € (IVA no incluido). Incrementando esta cifra con los honorarios profesionales, gastos de gestión y beneficio del urbanizador en un 22%, resulta un importe de los costes de urbanización de 1.445.031,96 €.

*El importe de la **garantía provisional será de 28.900,64€** que es el equivalente a aplicar el 2% al total de cargas de urbanización (1.445.031,96 €)*

Se adjunta Carta de pago en metálico emitida por la Oficina de Programación por el importe arriba expresado y el justificante del ingreso realizado a favor del Ayto. de Valencia.

Valencia, 25 de enero de 2022.

Fdo: Antonio Tormo Falcó
Ingeniero de Caminos. Col. nº. 6746

**ACTUACIÓ URBANÍSTICA UNIDAD DE EJECUCIÓN "MONCAYO"
PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA PRI MÁS PAI**

**CARTA DE PAGAMENT / CARTA DE PAGO
FIANCES EN METÀL·LIC / FIANZAS EN METÁLICO**

ENTITAT / ENTIDAD	REFERÈNCIA / REFERENCIA	IDENTIFICACIÓ / IDENTIFICACIÓN	IMPORT / IMPORTE
46980.4	30 22 000045 21	1900222026	28.900,64

UNITAT EMISSORA / UNIDAD EMISORA OF.PROGRAMACION AMADEO DE SABOYA 11	DATA EMISIÓ / FECHA EMISIÓN 25/01/2022	DATA LIM.INGRÈS / FECHA LIM. INGRESO 26/01/2022
REFERÈNCIA DE L'INGRÈS / REFERENCIA DEL INGRESO FIANZAS CONTRATOS EFECTIVO A FAV.AYTO	CLAU DE L'INGRÈS / CLAVE DEL INGRESO CF 2022 18 00000010 2	TIPUS D'INGRÈS / TIPO DE INGRESO FIANZA EN METÀL·LIC FIANZA EN METÁLICO

NOM O RAO SOCIAL I DOMICILI / NOMBRE O RAZÓN SOCIAL Y DOMICILIO ITURBI-MONCAYO DESARROLLO SL PINTOR BENEDITO N.6,Pt.1	D.N.I., N.I.F., C.I.F. B98980667
---	-------------------------------------

ELEMENT IDENTIFICATIU DE LA FIANÇA / ELEMENTO IDENTIFICATIVO DE LA FIANZA GARANTIA PROVISIONAL PAI MONCAYO	
ELEMENTS ESSENCIALS DE LA FIANÇA / ELEMENTOS ESSENCIALES DE LA FIANZA FIANZA METALICO CORRESPONDIENTE AL 2% CARGAS URBANIZACIÓN COMO GARANTIA PROVISIONAL PARA GESTION POR PERSONAS PROPIETA RIAS DE PROPUESTA PAI UE MONCAYO SEGUN RESOLUCION ADMISION A TRAMITE GL 1032 DE 3/3/2021 Y DE INFORME SECCIÓN OBRAS UR- BANIZACION 25/1/2022 SERV. ASESOR. URBAN. Y PROGRAMACION	
	28.900,64

Este document no serà vàlid sense la certificació mecànica o signatura autoritzada i segell de l'entitat col·laboradora

**CONTROL DE CAJA
CONTROL DE CAJA**
(Segell / Sello)

IMPORT DE LA FIANÇA A INGRESSAR
IMPORTE DE LA FIANZA A INGRESAR

TOTAL A INGRESSAR
TOTAL A INGRESAR

28.900,64

Este documento no serà vàlid sin la certificaci3n mecànica o firma autorizada y sello de la entidad colaboradora.

Este document constituïx el resguard acreditatiu de la constituci3n de la fiança i serà necessari per a, si és el cas, obtindre la seua devoluci3n.

Este documento constituye el resguardo acreditativo de la constituci3n de la fianza y serà necesario para, en su caso, obtener su devoluci3n.

FIANZ10

CPR 9052180

ENTITAT / ENTIDAD	REFERÈNCIA / REFERENCIA	IDENTIFICACIÓ / IDENTIFICACIÓN	IMPORT / IMPORTE
46980.4	30 22 000045 21	1900222026	28.900,64
ITURBI-MONCAYO DESARROLLO SL			



905214698043022000045211900222026028900640

FIANZ10



Detalle del movimiento

Fecha y hora de la petición: 25/01/2022 11:01:46

Número del contrato E56600490008732116990143	Titular del contrato NETTIO SOLUCIONES SL
Fecha Operación 25/01/2022	Fecha Valor 25/01/2022
Tipo de movimiento Debe	Tipo de Operación Cargo documentos varios
Código de operación 74	Oficina de origen -
Referencia 1 302200004521	Referencia 2 1.900.222.026,00
Número de documento -	Importe -28.900,64 EUR
Concepto completo PAGO RECIBO DE AY. VALENCIA (469804), REFERENCIA 30220000452 1	
Información adicional -	

ANEXO 1: Tasación de los terrenos

ANEXO 2: Tasación del valor inicial de los terrenos

ANEXO 3: Notas simples de las fincas registrales afectadas por la actuación. Relación con las parcelas catastrales correspondientes

ANEXO 4: Demoliciones.